

---

BMK FÜZETEK 16  
2006. ÉVI KÜLÖNKIADÁS CD MELLÉKLETTEL

**TÁRSADALMI ÖSSZEFOGÁSSAL  
A LAKÁSMAFFIA ELLEN**

**Tanulmányok, dokumentumok  
2002 – 2006**

Szerkesztők:

Póczik Szilveszter – Dunavölgyi Szilveszter

**BMK  
Biztonságos Magyarországért Közalapítvány**

Budapest, 2006.

---

BMK FÜZETEK 16  
2006. ÉVI KÜLÖNKIADÁS CD MELLÉKLETTEL

Dr. Póczik Szilveszter Dr. Dunavölgyi Szilveszter  
(Szerk.)  
TÁRSADALMI ÖSSZEFOGÁSSAL A LAKÁSMAFFIA ELLEN  
Tanulmányok, dokumentumok  
2002–2006

© Póczik Szilveszter, Dunavölgyi Szilveszter, Bíró Kornélia, Császi Ferenc, Dobrodinszky Dénes,  
Farkas György, Finszter Géza, Kovács Zsolt, Kőszegi Gábor, Nagy László Tibor, Parti Tamás, Sári  
Monika, Szabó Péter, Sztranyák József és a Biztonságos Magyarországért Közalapítvány

ISBN: 963 06 0162 1  
ISSN: 1589-64

Kiadja a Biztonságos Magyarországért Közalapítvány, Budapest, 2006.  
1124 Budapest, Németszőlgyi út 41. Tel./fax.: 06-1-441 13 53  
Levelezési cím: 1539 Budapest, Pf. 640.  
Felelős kiadó: Farkas György, igazgató  
Főszerkesztő: Dr. Pörge Lajos, igazgatóhelyettes  
Technikai szerkesztés, nyomdai előkészítés: Kocsis Mihály  
Szakmai lektor: Hídvéginé Dr. Erdélyi Erika  
Borítóterv: Markó József, grafikus  
Készült 3000 példányban

A BMK FÜZETEK SZERKESZTŐBIZOTTSÁGA

Farkas György,  
szerkesztőségvezető

Alaksza János  
Antal László  
Fodor Antal  
Dr. Jakab Ágota  
Dr. Kalmár Tibor  
Dr. Kántor Kinga  
Kocsis Mihály  
Kővári András OBmK ov.  
Mazula Károly főov.  
Dr. Pörge Lajos  
Szabó Tibor  
Tánczos György

Minden jog fenntartva. A kiadvány bármely részének sokszorosítás vagy újraközlése kizárólag, a Kiadó,  
a Szerkesztők és a Szerzők előzetes írásos hozzájárulásával történhet.

## TARTALOM

### I.

#### A könyv tartalomjegyzéke

Póczik Szilveszter (szerk.)

#### INTÉZMÉNYI EGYÜTTMŰKÖDÉS A LAKÁSMAFFIA ELLEN

#### Tanulmányok és állásfoglalások

*Farkas György*

**A Kiadó ajánlása** ..... 13. oldal

*Póczik Szilveszter – Dunavölgyi Szilveszter*

**Habent sua fata libelli ... – A Szerkesztők előszava** ..... 17. oldal

*Finszter Géza*

**A társadalomtudományi kutatások szerepe a bűnmegelőzésben  
a bűnmegelőzés nemzeti stratégiájának tükrében** ..... 23. oldal

*Póczik Szilveszter*

**Lakásmaffia jellegű bűncselekmények**

Társadalomtörténeti és kriminálszociológiai áttekintés a rendszerváltást követő  
időszak egyik jellegzetes szervezett bűnelkövetési formájáról ..... 39. oldal

*Póczik Szilveszter*

**Sajtószemelvények** ..... 59. oldal

*Nagy László Tibor*

**Ténykutatás a lakásmaffia-bűncselekmények körében** ..... 67. oldal

*Póczik Szilveszter – Nagy László Tibor*

**Néhány fontosabb javaslat a lakásmaffiák elleni küzdelemben** ..... 87. oldal

*Póczik Szilveszter (szerk.)*

**A Lakásmaffia jellegű bűncselekmények című  
szakmai konferencia jegyzőkönyve** ..... 91. oldal

*Dunavölgyi Szilveszter*

**A jogszabály-előkészítés és jogalkotás folyamata a lakásmaffia jellegű  
bűncselekmények elleni küzdelemben** ..... 117. oldal

*Dunavölgyi Szilveszter*

**Az úgynevezett lakásmaffia tevékenységgel összefüggő jogalkotási folyamat  
a politikus szemével**

Interjú Devánszkiné Dr. Molnár Katalin országgyűlési képviselővel, az  
országgyűlésben az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet vizsgáló közös albizottság  
elnökével ..... 133. oldal

*Sári Monika*

**Lakásmaffia pedig nincs, ... és nem is lesz?**

A rendőrség lehetőségei és korlátai a lakásmaffia leküzdésében a Kaptár alosztály tapasztalatai alapján ..... 137. oldal

*Kovács Zsolt*

**A lakásmaffia jellegű bűncselekmények problémái az OBH, a közigazgatási**

**hivatalok és az önkormányzatok tapasztalatai alapján ..... 147. oldal**

*Kőszegi Gábor*

**Az ingatlan-nyilvántartás rendszerének jogszabályi változásai a szervezett**

**ingatlan-csalások elleni harcban ..... 161. oldal**

*Sztranyák József*

**Az ingatlanforgalmazó szakma feladatai**

**az ingatlan-csalások visszaszorításában ..... 173. oldal**

*Parti Tamás*

**A közjegyzők és közjegyzői kamarák felelőssége és lehetőségei**

**az ingatlan-csalások visszaszorításában ..... 187. oldal**

*Dobrodinszky Dénes*

**Az ingatlanügyekkel foglalkozó ügyvédek felelőssége és lehetőségei**

**az ingatlan-csalások visszaszorításában**

Kritikai gondolatok jogszabályokról, ügyvédekről, a Magyar Ügyvédi Kamaráról és az úgynevezett lakásmaffiáról ..... 197. oldal

*Császti Ferenc*

**A bírósági végrehajtók és szakmai testületeik lehetőségei a lakásmaffia**

**jellegű bűncselekmények visszaszorításában ..... 205. oldal**

*Biró Kornélia*

**Az ügyészség szerepe és lehetőségei**

**az ingatlan-csalások visszaszorításában ..... 217. oldal**

*Szabó Péter*

**Minősítési kérdések az ingatlan-csalások körében az 1/2005.**

**Büntető-polgári jogegységi határozat alapján ..... 229. oldal**

**A Szerzők – rövid életrajz és publikációk ..... 235. oldal**

**Rezümék ..... 241. oldal**

**English Summary ..... 251. oldal**

**Jegyzetek ..... 261. oldal**

**II.**  
**A CD melléklet tartalomjegyzéke**  
**Dunavölgyi Szilveszter (szerk.)**  
**HARC A LAKÁSMAFFIA ELLEN**  
**Dokumentumok, javaslatok, határozatok és jogszabályok**

Mappák és dokumentumok teljes címe	Dokumentumok elektronikus címe
<b>Parlamenti munkaanyagok</b>	
Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottsága 2003. január 16-odikai ülésének jegyzőkönyve	01_jkv.pdf
Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottsága 2003. február 6-odikai ülésének jegyzőkönyve	02_jkv.pdf
Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottsága 2003. február 20-odikai ülésének jegyzőkönyve	03_jkv.pdf
Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottsága 2003. március 13-odikai ülésének jegyzőkönyve	04_jkv.pdf
Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottsága 2003. április 10-edikei ülésének jegyzőkönyve	05_jkv.pdf
Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottsága 2003. április 24-edikei ülésének jegyzőkönyve	06_jkv.pdf
Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottsága 2003. május 22-edikei ülésének jegyzőkönyve	07_jkv.pdf
Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottságának részjelentése (2003. áprilisa)	08_jel.pdf
Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottságának zárójelentése (2004. márciusa)	09_jel.pdf

H/09872. számú OGY határozati javaslat az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az úgynevezett lakásmaffia tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről (2004. áprilisa)	10_jav.pdf
J/15234. számú Kormány beszámoló az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről szóló 71/2004. (VI. 22.) OGY határozatban megjelölt feladatok teljesítéséről (2005. márciusa)	11_besz.pdf
15233. számú OGY határozati javaslat az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges további kormányzati intézkedésekről (2005. márciusa)	12_jav.pdf
I/15800. számú interpelláció és az arra adott válasz	13_ipel.pdf
H/15679. számú OGY határozati javaslat az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről szóló 71/2004. (VI. 22.) OGY határozatban megjelölt feladatok teljesítéséről szóló beszámoló elfogadásáról (2005. áprilisa)	14_jav.pdf
J/19355. számú Kormány beszámoló az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges további kormányzati intézkedésekről szóló 53/2005. (VI. 4.) OGY határozatban megjelölt feladatok teljesítéséről (2006. februárja)	15_besz.pdf
J/13633. számú Kormány jelentés a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája és cselekvési programja végrehajtásáról 20032004	16_besz.pdf
<b>Országgyűlési és kormányzati döntések</b>	
71/2004. (VI. 22.) OGY határozat az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről	20_phat.pdf
2184/2004. (VII. 21.) Korm. határozat az Alkotmánybíróság és az Országgyűlés döntéseiből adódó egyes feladatokról	21_khat.pdf
42/2005. (V. 26.) OGY határozat az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről szóló 71/2004. (VI. 22.) OGY határozatban megjelölt feladatok teljesítéséről szóló beszámoló elfogadásáról	22_phat.pdf

---

53/2005. (VI. 4.) OGY határozat az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, az úgynevezett lakásmaffiatevékenység visszaszorításához szükséges további kormányzati intézkedésekről	23_phat.pdf
1068/2005. (VI. 30.) Korm. határozat az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, az úgynevezett lakásmaffiatevékenység visszaszorításához szükséges további kormányzati intézkedésekről	24_khat.pdf
115/2003. (X. 28.) OGY határozat a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájáról	25_phat.pdf
1036/2005. (IV. 21.) Korm. határozat a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája céljainak végrehajtásából származó 2005-ben és 2006-ban megvalósítandó feladatokról	26_khat.pdf
1009/2004. (II. 26.) Korm. határozat társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája rövid, közép- és hosszú távú céljainak végrehajtásával kapcsolatos kormányzati feladatokról (hatályon kívül helyezve)	27_khat.pdf
<b>Törvényjavaslatok</b>	
T/16338. számú törvényjavaslat a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról (2005. májusa)	30_16338.pdf
T/19202. számú törvényjavaslat a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról (2006. februárja)	31_19202.pdf
T/17336 számú törvényjavaslat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról (2005. szeptembere)	32_17336.pdf
T/17535. számú törvényjavaslat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról (2005. szeptembere)	33_17535.pdf
T/18211. számú törvényjavaslat a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról és a bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes törvények módosításáról (2005. novembere)	34_18211.pdf
<b>Bírósági és ombudsmani döntések</b>	
Az Alkotmánybíróság 64/1993. (XII. 22.) AB határozata	40_ABH.pdf
Az Alkotmánybíróság 57/1994. (XI. 17.) AB határozata	41_ABH.pdf
Az Alkotmánybíróság 42/2000. (XI. 8.) AB határozata	42_ABH.pdf
Az Alkotmánybíróság 15/1991. (IV. 13.) AB határozata	43_ABH.pdf

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bíróságának 1/2005. BPJE. számú jogegységi határozata	44_BPJE.pdf
A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bíróságának 4/2005. BJE. számú jogegységi határozata	45_BJE.pdf
A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bíróságának 1/2005. PJE számú jogegységi határozata	46_PJE.pdf
A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bíróságának EBH2004. 1045. számú elvi döntése	47_EBH.pdf
Az állampolgári jogok országgyűlési biztosának jelentése az OBH 9019/1996. számú ügyben	48_omb.pdf
Az állampolgári jogok országgyűlési biztosának jelentése az OBH 7034/1998. számú ügyben	49_omb.pdf
Az állampolgári jogok országgyűlési biztosának jelentése az OBH 1891/2003. számú ügyben	50_omb.pdf
Az állampolgári jogok országgyűlési biztosának jelentése az OBH 4999/2003. számú ügyben	51_omb.pdf
Az állampolgári jogok országgyűlési biztosának véleménye (Gy. 157/2/2003.)	52__omb.pdf
Az állampolgári jogok országgyűlési biztosának véleménye (Gy. 655/2004.) .	53_omb.pdf
<b>Hatályos jogszabályok teljes szövege</b>	
1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról	60_lakas.pdf
1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelettel	61_inyvtv.pdf
1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról	62_vhtv.pdf
16/2001. (X. 26.) IM rendelet a bírósági végrehajtás szervezetéről	63_IMr.pdf
1/2002. (I. 17.) IM rendelet a bírósági végrehajtási ügyvitelről és pénzkezelésről	64_IMr.pdf
1991. évi XLI. törvény a közjegyzőkről, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 13/1991. (XI. 26.) IM rendelettel	65_Kojtv.pdf
1998. évi XI. törvény az ügyvédekről	66_Utv.pdf
2003. évi LXXX. törvény a jogi segítségnyújtásról	67_jogs.pdf



---

2005. évi CXXXV. törvény a bűncselekmények áldozatainak segítéséről és az állami kárenyhítésről	68_aldoz.pdf
1996. évi XX. törvény a személyazonosító jel helyébe lépő azonosítási módokról és az azonosító kódok használatáról	69_asz.pdf
11/2005. (I. 26.) Korm. rendelet egyes lakáscélú kölcsönökből eredő adósságok rendezéséről	70_kr.pdf
<b>Hatályon kívüli jogszabályok</b>	
1972. évi 31. törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtására kiadott 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelettel . .	80_intvr.pdf
1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet a lakások elosztásáról és a lakásbérletről, egységes szerkezetben a végrehajtására kiadott 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelettel	81_kr.pdf
49/1982. (X. 7.) MT rendelet az ingatlanközvetítésről, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 13/1988. (XII. 27.) ÉVM rendelettel	82_MTr.pdf
106/1988. (XII. 26.) MT rendelet a lakáscélú támogatásokról	83_MTr.pdf
46/1997. (VIII. 14.) BM rendelet az ingatlanközvetítésről szóló 13/1988. (XII. 27.) ÉVM rendelet módosításáról	84_BMr.pdf
<b>XIX. századi jogszabályok</b>	
1840. évi XXI. törvénycikk adóssági követelések elsőbbség végetti betáblázásáról	90_betab.pdf
1886. évi XXIX. Törvénycikk a telekkönyvi betétek szerkesztéséről	91_tkbet.pdf
1886. évi XXIX. Törvénycikk indokolása a telekkönyvi betéteknek a földadókönyv és az állandó kataszter adataival megegyező szerkesztéséről és a telekkönyvi rendeletek pótlásáról s módosításáról	92_ind.pdf
1889. évi XXXVIII. törvénycikk az 1886:XXIX. tc. módosítása és pótlása tárgyában	93_tcmmod.pdf
1891. évi XVI. törvénycikk az 1886. évi XXIX. és 1889. évi XXXVIII. törvénycikkek módosításáról és pótlásáról	94_tcmmod.pdf
1892. évi XXIX. törvénycikk a tényleges birtokos tulajdonjogának a telekjegyzőkönyvbe bejegyzéséről és a telekjegyzőkönyvi bejegyzések helyesbítéséről	95_tkbej.pdf
1892. évi XXIX. Törvénycikk indokolása a tényleges birtokos tulajdonjogának a telekjegyzőkönyvbe bejegyzéséről és a telekjegyzőkönyvi bejegyzések helyesbítéséről	96_ind.pdf

## Egyéb dokumentumok

1/2003. (ÜK. 2.) LÜ. főv. körlevél a "lakásmaffia" ügyek figyelemmel kíséréséről	A0_lev.pdf
19/1998. (IV. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint a Fővárosi Önkormányzatot megillető bérlőkiválasztási jogok hasznosításának szabályairól	A1_FKgyr.pdf
35/1993. (XI. 15.) Főv. Kgy. rendelet a fővárosi kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakások bérbeadása során érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételekről	A2_FKgyr.pdf
50/1995. (X. 20.) Főv. Kgy. rendelet az önkormányzati tulajdonban álló lakások lakbérövezeteiről, a lakbérmegállapítás és a lakásfenntartási támogatás elveiről, valamint a lakásépítés támogatásának rendszeréről	A3_FKgyr.pdf
A lakásmaffia Budapesten, avagy az ingatlanokkal kapcsolatosan elkövetett bűncselekmények szociológiai feltérképezése. A Fővárosi Közgyűlés Városrendészeti Bizottságában létrejött lakásmaffia-munkacsoport anyaga	A4__FKgya.pdf
A Magyar Ügyvédi Kamara Alapszabálya	A5_UKAsz.pdf
A Magyar Ügyvédi Kamara Etikai Szabályzata	A6_UKESz.pdf

## A KIADÓ AJÁNLÁSA

A Biztonságos Magyarországért Közalapítvány (BMK), a Kormány által az Alapító Okiratában meghatározott célokkal összhangban a kezdetektől folyamatosan támogatja a civil bűnmegelőzés terén felhalmozódott ismeretek cseréjét, a rendőrség, a határőrség, a katasztrófavédelmi szervek, a társadalmi szervezetek, az önkormányzatok és a lakosság bűnmegelőzési célú együttműködési formáinak kialakítását, fejlesztését, a közalapítványi tevékenységgel összefüggő tudományos kutatást, oktatást, képzést és a tájékoztatást. A BMK támogat minden olyan ötletet, gondolatot, javaslatot, kiadványt, rendezvényt, amely a társadalmi bűnmegelőzés ügyét szolgálja. Tesszük ezt abból a meggyőződésünkből kiindulva, hogy a bűnözés tömegesen jelentkező, sőt nemzetközi szintekre is kiterjedő megjelenési formáival szemben csakis hatékonyan működő, széles körű társadalmi összefogással lehet eredményesen fellépni.

A Biztonságos Magyarországért Közalapítvány az elmúlt években a *társadalmi bűnmegelőzés élvonalába került*, és arra törekedett, hogy átfogó, változatos eszközökkel, a bűnmegelőzésben szerepet vállaló civil szervezetek és intézmények körében katalizáló, szervező, kumulatív erővé váljon. Munkánk örvendetes eredményeként napjainkban a rendőrséggel, a határőrséggel, valamint a polgárőrséggel karöltve a *helyi bűnmegelőzés megszervezésében egyre fontosabb szerepet töltenek be már az önkormányzatok is*. Az ország mind több településén ismerték fel a társadalmi összefogás jelentőségét, terveket dolgoztak ki a bűnözést elősegítő okok megszüntetésére, a szomszédok egymást segítő kezdeményezéseinek támogatására, az utcai, garázda, vandál bűncselekmények, a gépjárműbűnözés, és nem utolsósorban az ebben a könyvben tárgyalt, bűnszövetségben elkövetett cselekményekhez hasonló elkövetési módok megakadályozására. E bűncselekményekre – a közbizalmat és közhangulatot kedvezőtlenül befolyásoló természetük miatt – az utóbbi időben a közvélemény is egyre jobban odafigyel. Különböző civil szerveződések is alakultak, amelyek gyakran összefogva igyekeznek informatív kapcsolataikat szélesíteni, és a rendvédelmi valamint az igazságszolgáltatási szervekkel karöltve lépnek fel a negatív jelenségek ellen. Az a felismerés, hogy a bűnözés elleni fellépés társadalmasítása szükségzerű, mára már mind a jogi, mind a nem jogi közgondolkodásnak egyaránt alapeleme.

A Közalapítványnak az említett folyamatokat támogató munkája az utóbbi években egyre erőteljesebbé vált. Tevékenységünk részben új területekkel bővült, más tekintetben pedig, miután például az állami kárenyhítési tevékenység átalakult és az Igazságügyi Hivatalhoz került, bizonyos értelemben szűkült. Az utóbbi 7 évben a mindenkor hatályos jogszabályok alapján a Közalapítvány intézte országosan az erőszakos bűncselekmények sértettjeinek vagy hozzátartozóiknak állami kárenyhítését. Visszatekintve egészen 1999. július 7-edikéig több mint 1700 kérelmet bíráltunk el, ezek közül mintegy 1200 kérelmezőnek nyújtottunk pénzügyi támogatást összesen 320 millió forint összegben. Az ezredforduló évétől új helyzetbe kerültünk. Az évszázados hagyományokkal rendelkező önkormányzati illetve önkéntes tűzoltóságok és a katasztrófavédelemben bekapcsolódó társadalmi csoportok tevékenységéhez társultak a *bűnmegelőzés iránt elkötelezett társadalmi, vallási közösségek, egyesületek, szervezetek* erőfeszítései. Ezeket az ország minden részében jelentkező társadalmi kezdeményezéseket a Biztonságos Magyarországért Közalapítvány a helyi, önkormányzati, katasztrófavédelmi kezdeményezések, programok támogatásával pályázatok útján mozdította elő. Az eredményes helyi kezdeményezések és a hatékony módszerek alkalmazásának tapasztalatait a szakemberek és aktivisták tanulmányokban dolgozták fel arra törekedve, hogy ezeket más megyékben, településeken is megismerjék és hasznosíthassák. A BMK Kuratóriuma által az éves munkatervekbe foglalt teendők minden lényeges vonatkozásban teljesültek, a kiemelkedő célkitűzések gyakorlati tennivalói megvalósultak.

Most, hogy a BMK Füzetek különkiadásában megjelenő *“Társadalmi összefogással a lakásmaffia ellen”* című könyvet kézhezvételre, tanulmányozásra és alkalmazásra ajánló soraimat írom a tisztelt Olvasóhoz, nem kerülhetem meg, hogy vissza ne tekintsek az utóbbi évekre, és ne összegezzem a bűnmegelőzésben betöltött helyünket, szerepünket, eredményeinket.

A BMK széles értelemben vett támogatási stratégiával, pályázati úton támogatta a különféle kisközösségek összefogásait, különösen a *Szomszédok Egymásért Mozgalom* nevű program keretében. A nyári szezonban az ifjúsági programoknak és az idegenforgalmi idénynek köszönhetően örvendetes nagyságú külföldi vendégsereg érkezik hazánkba, időlegesen szinte megduplázódik egy-egy helység lakossága. A hazai és külföldi látogatók számának növekedésével azonban nő veszélyeztetettségük is, a bűnmegelőzésnek és bűnüldözésnek pedig alkalmazkodnia kell az adott helyzethez. Különös figyelmet fordítottunk a tanyák és falvak, községek és kistérségek biztonságára, hiszen hazai településszerkezetünk sajátosságai következtében lakosságunk jelentős hányada vidékies környezetben él. *A lakásmaffiaként ismert bűnözői tevékenység – mint viszonylag új elkövetési módszer – sem állt meg a városok határainál, hanem kistérségi környezetben is felütötte a fejét.* A kistérségi, falusi, tanyasi környezetben különösen fontosnak láttuk a *polgárőrök* munkájának támogatását, elsőik között támogattuk a társadalmi önvédelem eme öntevékeny szerveződéseit. Ma már számos településen polgárőrök védik az iskolások, egyetemi hallgatók biztonságát a tanintézetek specifikus életfeltételeinek keretében, megkülönböztetett figyelmet fordítva a túlzott mértékű alkohol-fogyasztás megelőzésére és a drogfogyasztás megakadályozására. Amilyen fontosnak tartjuk a kábítószer-bűnözés leküzdését, ugyanolyan jelentőségteljesnek tekintjük azt a szerepvállalást, amellyel a lehetőségekhez mérten erősítettük és reményeink szerint továbbra is erősítjük majd a tanyákon élő idős emberek biztonságát, mégpedig elsősorban a Szomszédok Egymásért Mozgalom szélesítésével. *Nem szükséges külön és hosszasan indokolni, hogy ennek a mozgalomnak, az általa kifejlesztett felvilágosító munkának a lakásmaffia jellegű bűnözés visszaszorításában is jelentős szerepe lehet.* Fontosnak tartottuk, hogy figyelmet szenteljünk a városi közbiztonság specifikumainak is. A városok a közterületek biztonságosabbá tételében, a különféle térfelügyeleti rendszerek technikai feltételeinek korszerűsítésében és fejlesztésében számíthattak ránk. A bűnözői világ módszereiben és szervezeti tekintetben gyorsan alkalmazkodik a megváltozott körülményekhez, a biztonsági rendszerek megjelenése és működése nyomban kiváltotta a bűnözés színtereinek átrendeződését. Ezért támogattunk minden olyan média-tevékenységet is, amely a bűnmegelőzési stratégia szellemében szerepet vállalt a társadalmi összefogás gondolatának tudatosításában. Az elmúlt évben a bűnmegelőzési feladatok társadalmi tudatosításával összefüggő közalapítványi teendők területén magasabb minőségi szintre léptünk.

A bűnözés számszerű csökkenése ellenére a 2006. évtől kezdődően számos új kihívásra is felkészültünk. Pénzeszközeink fokozatos csökkenésével számot vetve igyekszünk eleget tenni hagyományos feladatainknak. A pénzsűkét a támogatások minőségének növelésével, erősödő szakmai segítségnyújtással ellensúlyozzuk. Rendszeresen vizsgáljuk hosszabb ideje alkalmazott módszereink alkalmazásának hatékonyságát, a ráfordítások és az eredmények arányát. Az európai integrációnk elmélyítését szem előtt tartva, a gazdasági, technikai feltételek alapvetően kedvezőtlen változása ellenére igazodunk az új helyzet követelményeihez, és arra a kérdésre összpontosítunk, milyen felelősségteljes szerepet vállalhatunk még a bűnözés új jelenségeinek megelőzésében. Ilyen terület lehet a terrorizmus, a műkincsvédelem, a komputerbűnözés, a belföldi és nemzetközi gazdasági bűncselekmények és nem utolsósorban az ingatlanokkal kapcsolatos különféle visszaélések visszaszorítása. Mérlegeljük, milyen módon vállalhatnánk ebben az eddigieknél határozottabb szerepet a jövőben.

Újszerű, aktuális feladat a régről ismert bűncselekmények prevenciója mellett a közélet tisztasága, a környezet és közegészség ellen elkövetett bűncselekmények megelőzésében reálisan vállalható közalapítványi szerep értelmezése, áttekintése is. Azonban a hozzánk érkező jelentések valamint az általunk észlelt jelenségek és folyamatok alapján úgy látjuk, a polgárokat olykor sokkoló terrorcselekmények és

más, a nemzetközi szervezett bűnözés körébe sorolható elkövetések mellett továbbra is nagy érdeklődés mutatkozik a hétköznapi bűnözés prevenciós lehetőségei iránt, hiszen ezek a bűncselekmények, például a kiadványunkban tárgyalt lakásmaffia-cselekmények, súlyosan rontják a biztonságérzetet, és erős félelmeket generálnak.

Rendszeres olvasóink várják az ilyen problémákkal foglalkozó, a társadalmi önvédelem erősítését szolgáló kiadványainkat. Az itt közreadott könyv egy újabbal gyarapítja ezek sorát. A könyv nem egy tízezres nagyságrendben jelentkező bűncselekményfajttával foglalkozik, hanem egy olyan, különleges, átmeneti társadalmi körülmények között fellépő speciális bűnelkövetési móddal, amely viszonylag kicsiny, csupán százas statisztikai nagyságrendet képvisel a bűncselekmények és bűnelkövetők számában, az okozott kár összértéke tekintetében azonban a nagystílusú gazdasági bűncselekményekkel vetekszik. Ez a szempont különösen indokolttá teszi, hogy kezünkbe vegyük és tanulmányozzuk a könyvet, hasznosítsuk tanulságait, de elgondolkozzunk a holnap esetleg más formában jelentkező fenyegetésekről is.

A helyi, önkormányzati bűnmegelőzési koncepciók kimunkálása során fontos szempont a proaktivitás: helyesebb idejében elébe menni a nemkívánatos jelenségeknek, mintsem kivárni, hogy eszkalálódjanak, és csak utólag, esetleg megkésve reagálni rájuk. Ezért a bűnmegelőzés elengedhetetlen elemét képezi a prognosztika, vagyis nem csak azokat a területeket kell megjelölnünk, ahol már most beavatkozásra *van* szükség, hanem azokat is, ahol esetleg hamarosan intézkedésre *lehet* majd szükség. Ezt figyelembe véve továbbra is előtérbe helyezzük a nemzeti bűnmegelőzési stratégia prioritásait:

1. a gyermek és a fiatalkorú bűnözés csökkentését,
  2. a városok biztonságának fokozását,
  3. a családon belüli erőszak megelőzését,
  4. az áldozattá válás megelőzését, az áldozatsegítő eszköz- és módszertan fejlesztését,
  5. a bűnismétlés megelőzését,
- illetve, az ezekből a Közalapítványra háruló konkrét tennivalókat.

A jövőben újabb erőfeszítéseket kell tennünk annak érdekében, hogy munkánk még hatékonyabbá váljék. Az országos bűnmegelőzési rendszer részeként továbbra is azon munkálkodunk, hogy megfeleljünk a bűnmegelőzéssel foglalkozók közötti katalizáló, szervező, kapcsolatépítő, tapasztalatokat közvetítő, összetartó erőt képviselő hivatásunknak. Erre kötelez bennünket nevünk is.

### ***A biztonságos Magyarországért dolgozunk!***

E célok szolgálatában meggyőződéssel döntöttünk a most közreadott kiadvány támogatása mellett. Ajánljuk minden jó szándékú polgártársunknak a könyv tanulmányozását, és javasoljuk a következtetéseire építhető bűnmegelőzési módszerek alkalmazását. A mű a szerzők és a szerkesztők alapos szakmai felkészültségéről ad tanúbizonyságot, és kiadványaink sorában új minőséget képvisel, így hatékonyan segítheti közös ügyünket, a bűnmegelőzés társadalmasítását.

*Budapest, 2006. május 19.*

*Farkas György*  
*A Biztonságos Magyarországért Közalapítvány*  
*igazgatója*

## HABENT SUA FATA LIBELLI ...

### A Szerkesztők előszava

„A könyveknek is megvan a maguk sorsa”. Akár mottónak is választhattuk volna az előszóhoz az i. sz. 2. században latinná vált mór irodalmár, Terentianus Maurus mára közhelyessé koptatott gondolatát, és a közhelyszerűség unalmát enyhítendő rögtön hozzá is tehetjük: a könyveknek van születés előtti, mondhatnánk méhen belüli élete, prenatális sorsa is. Ekkor dől el, hogy egy mű kiléphet-e embrionális állapotából, és valóban könyvvé, tág körben ható munkává válhat-e. Ez könyvünk esetében sokáig bizonytalan volt. Már az Országos Kriminológiai Intézetben 2003. januárjában megkezdett kutatás során felvetődött, hogy társadalmi és szakmai igény mutatkozna a kutatási eredményeket széles nyilvánosság számára hozzáférhetővé tévő publikációra. A kutatás jelentős sikernek bizonyult, széles nyilvánosságot kapott a médiában, a kutatási zárójelentést a Legfőbb Ügyészség brosúra formájába terjesztette saját hivatali apparátusában, számos konferencián és szakmai rendezvényen hivatkoztak rá. A kutatás befejeztével megkezdődött a könyv koncepciójának kidolgozása, majd a megfelelő kiadó keresése. Mivel nem tízezres nagyságrendben piacra vihető, jelentős hasznot ígérő bestsellerről, hanem sokak számára száraznak ható szakkönyvről volt szó, mindennek előtt szponzort kellett találnunk. Nem volt könnyű. Nem egy olyan helyen, ahol biztosra vettük, hogy támogatásban részesülünk, bezárultak az ajtók előttünk, ... és még ha csak bezárultak volna ...! Felhangzottak igaztalan, de annál gorombábban fogalmazott bírálatok, alaptalan vádak és sűrű függönyök mögül jövő félhangos sugalmak. Be kellett látnunk, hogy kényes témához nyúltunk.

Miután a könyv koncepcióját többször átdolgoztuk, bővítettük, a Biztonságos Magyarországért Közalapítvány vállalta könyvünk kiadását. Köszönet illeti a BMK kuratóriumát és igazgatóságát, amiért a bűnmegelőzés szempontjait és érdekeit szem előtt tartva szívén viselte ennek a munkának a megjelenését, és nagy szolgálatot tett azoknak az egyéneknek és társadalmi csoportoknak, amelyek különösen ki vannak téve az ingatlancsalások veszélyének. A könyv koncepciójának átdolgozásai során vetődött fel, hogy a nyomtatott anyagokat a legfontosabb háttér-dokumentációkat tartalmazó CD melléklettel kellene kiegészíteni. Így született meg munkánk jelenlegi, végleges formája, amely egy kötetben két, külön címmel, külön szerkesztővel és külön tartalomjegyzékkel rendelkező, önállóan is használható, de szorosan összetartozó könyvet tartalmaz.

Könyvünk szakmai részét egy neves kriminalista és igazgatási szakértő tollából származó, eszmetörténeti elemekben bővelkedő, nagy ívű kritikai tanulmány nyitja meg, amelyben a szerző nélkülözhetetlennek nevezi a tudomány támogatását a büntetőpolitika alakításában, hiszen az oksági kriminológia a determinációs folyamatok megértését, a kontroll kriminológiája az alkotmányosan szabályozott, hatékony bűnüldözést segíti. Meggyőződéssel vallja, hogy az emberi jogok védelme nélkül a büntetőhatalom torzulása nem hárítható el, a politika kriminalizálása és a büntetőjog átpolitikálása állandó veszély marad, ezért nem fogadható el a büntetőpolitika területén az angolszász világban zajló neoliberális forradalom, amely elutasítja a társadalomtudomány eredményeit, és végletes leegyszerűsítésekkel, nem utolsósorban a nemzetközi szervezett bűnözés mítoszával igyekszik fokozni a bűnüldözés hatékonyságát. A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájáról szóló országgyűlési határozat kapcsán leszögezi, hogy a magyar bűnüldözés és igazságszolgáltatás rendszerében további reformokra van szükség, de ezek előfeltétele egy hosszú távú politikai konszenzuson nyugvó közbiztonsági stratégia, a rendszet modernizációja, az igazságszolgáltatás szervezeti reformja, és a közbiztonság finanszírozhatóvá tétele.

A továbbiakban, a hatodik dokumentummal bezárólag, a 2003-2004-ben, az Országos Kriminológiai Intézetben a lakásmaffia-jelenség kapcsán lefolytatott, részben empirikus kutatómunka eredményeire támaszkodó tanulmányokat veheti kézbe az Olvasó. A kriminálszociológiai fejezett megismerteti a lakásmaffia társadalomtörténeti előzményeivel és feltételeivel, meghatározásaival, a sértettek és elkövetők társadalmi jellemzőivel, a megelőzést szolgáló kezdeményezésekkel, valamint a megelőzésben alkalmazható egyéni és közösségi stratégiákkal. A következő fejezetben a sajtóból és más forrásokból származó gyűjtés alapján néhány jellegzetes hazai és külföldi esetet mutatunk be. Ezt követi egy empirikus kutatás tanulságait megfogalmazó tanulmány, majd a korábban megfogalmazott javaslatok összegzése. Az Országos Kriminológiai Intézetben rendezett szakmai konferencia anyagainak publikálásával szóhoz juttatjuk szinte valamennyi érintett csoport és intézmény képviselőjét, akik – köztük a sértetteket tömörítő civil szervezet vezetője – elmondhatták véleményüket és álláspontjukat az előkészítés alatt álló jogi és intézményi reformok kidolgozását és bevezetését megelőzően. E kutatási anyagok a rendszerváltás utáni időszak egy sajátosan kelet-európai és magyar, többnyire szervezett bűnelkövetési formáját és annak visszaszorítása kapcsán a demokratikus átalakuláshoz kötődő évtizedes társadalmi változást, mondhatni társadalomtechnológiai folyamat egy szegmensét mutatják be. Ennyiben történeti értékűek is. Az egyes tanulmányokban nyomon követhető egy sokakat érintő társadalmi és bűnüldözési probléma kialakulása, észlelése a nyilvánosság szintjén, a megerősödő civil társadalmi tevékenység, az annak nyomán érlelődő aktivitás a parlamenti politika szintjén, valamint az a folyamat, ahogy a magas politika által kifejtett szervezőtevékenység és húzóerő révén létrejövő intézményi szinergiák valóságos és hatékony ösztársadalmi együttműködéssé állnak össze. A szemünk elé táruló folyamat jól példázta, hogyan szerveződnek a társadalom mikro-szintjéről induló kooperációk ágazati szabályozásokban és igazgatási módszerekben testet öltő középszintű eredményekké. A kutatási anyagok egyes apróbb részletein mára túllépett a jogi szabályváltozások sora. Bár a könyv szerkesztésekor a korábban keletkezett szövegeket sok tekintetben időszerűvé formáltuk, ezeket a csökkent aktualitású elemeket mégis megtartottuk, mivel pontosan dokumentálják azt a munkát, amellyel a társadalomtudományi, kriminológiai kutatás hozzájárult a változásokhoz, és jól szemléltetik a változások megvalósulásának egyes állomásait. Az Olvasó időbeli tájékozódásának könnyítése érdekében minden egyes munkaanyag végén megadtuk a tanulmány lezárásának időpontját.

A nyomtatott könyvhöz csatlakozó CD tartalmazza mindazon háttéranyagokat, amelyek a lakásmaffia-tevékenység és az ellene irányuló fellépés mikro-szintű megismeréséhez szükségesek lehetnek. Ezeknek elektronikus formában történő közreadását több tényező indokolta. Mindenek előtt a kötelező takarékoskodás, hiszen a nyomdai megjelenítés igen magas költségigényű szolgáltatás, míg az elektronikus kivitel nagy terjedelmű anyagok esetében is költségkímélő, a szakmai olvasó számára pedig könnyen kezelhető. Úgy gondoltuk, hogy könyvünk olvasóközönségének csak egyike tart igényt a nyomtatott szövegben foglalt tartalmaknál mélyebb ismeretekre, mégis ki kell szolgálnunk e csoport szükségleteit, annál is inkább, mivel valószínűleg ők lesznek azok, akik magasabb vagy alacsonyabb szintű döntéshozóként, jogalkalmazóként a legtöbbet tehetik közös ügyünk érdekében a mindennapi gyakorlat szintjén. Az elektronikus kiadványformátum mellett szólt az is, hogy a CD-n megjelentetett dokumentumok részben vagy egészben beszerezhetőek más forrásból is, de beszerzésük részben igen körülményes, idő- és munkaigényes lehet, részben sokak számára nem állnak rendelkezésre a hozzáférés technikai, informatikai feltételei. A minimális számítógépes felszereltséget igénylő CD segítségével azonban számos fontos dokumentumcsomagot, parlamenti munkaanyagokat, kormányzati döntéseket, törvényjavaslatokat, bírósági és ombudsmani döntéseket, hatályos, hatályon kívül helyezett és XIX. századi jogszabályokat, valamint egyéb dokumentumokat tematikus kigyűjtésben rendszerezve nyújthatunk át az érdeklődőknek.

Már a tervezés időszakában úgy gondoltuk, hogy könyvünk céljában és hatásában túllép majd a fentebb vázolt történésorozat pusztán tudományos dokumentálásának igényén. Ezért 2006. első félévében,

amikor könyvünk megjelenése már biztosra vehető volt, célirányosan kértünk fel olyan szakembereket tanulmányírássra, akik minden oldalról részletesen megvilágítják a probléma első pillantásra nem látható, mélyebb összefüggéseit, és logikusan érvelve támasztják alá a további változtatások szükségességét, lehetséges irányát. E tanulmánykötet ennyiben vitaanyag is: az olykor eltérő álláspontokat és éles kritikákat megfogalmazó szerzők dolgozatai remélhetőleg továbbgondolásra, további cselekvésre készítenek. A jogszabály-előkészítés és jogalkotás folyamatát bemutató tanulmány szerzője rámutat a jogszabályok létrejöttében mutatkozó átgondolatlanságokra, esetlegességekre, és ezek negatív következményeire. Álláspontját alátámasztja a törvényhozás munkájában aktívan tevékenykedő szakpolitikus véleménye is. A rendőrség tapasztalatait összegző tanulmány igen kritikusan nyilatkozik a rendészeti munka technikai feltételeiről, az egyes rendőri egységek közötti kompetencia-villongásokról és akadozó együttműködésről. Az Országgyűlési Biztos Hivatalában és az önkormányzatoknál felgyűlt tapasztalatok alapján kikövetkeztethető, hogy egyes jogi és igazgatási intézmények túl lassan reagálnak a társadalmi szükségletekre és veszélyekre. Az ingatlan-nyilvántartás területén komoly változások történtek, amelyek jelentősen növelik a polgárok vagyónbiztonságát, mégis felvetődik a kérdés, vajon megfelelő intézményi keretben működik-e a földhivatal, vagy további reformok elébe nézünk-e. Az ingatlanforgalmazó szakma képviselőjének tanulmányából kiviláglanak azok az érdekelletetek, amelyek mindmáig meggátolták, hogy létrejöjjön a megfelelő jogosítványokkal és illetékességgel felruházott szakmai kamara, és szabályozottabb viszonyok alakulhassanak ki az ingatlanpiacon. Bár a közjegyzők úgy látják, megfelelő jogi biztosítékok, kamarai szabályok és ellenőrző mechanizmusok biztosítják a közjegyzői munka megbízhatóságát, az ingatlanügyletek területén is további biztonsági szabályokat látnak szükségesnek. Az ingatlanügyekkel foglalkozó ügyvéd álláspontja szerint minden ügyvédi ellenjegyzéshez kötött jogügylet esetében elő kellene írni, hogy mindkét érdekelt felet külön ügyvéd képviselje, és értetlenségnek ad hangot az ügyvédi kamara ezzel kapcsolatos ellenkezése okán. A bírósági végrehajtók bírálatot fogalmaznak meg a végrehajtással kapcsolatos jogszabály-módosítások kapcsán, az önkormányzatok elővételi joga ugyanis részben tisztázatlan jogi helyzeteket eredményez, másrészt kaput nyit az önkormányzatok számára ahhoz, hogy saját vagyonukat esetleg a megszorult polgárok kárára gyarapítsák. Felkért ügyész szakértőnk jellegzetes eseteket elemezve részletesen bemutatja azokat a lehetőségeket, amelyekkel az ügyész élhet az ilyen ügyekben a károsultak érdekében, de az ügyészi munka jogi korlátait is, és visszautasítja az ügyészséggel szemben kellő jogismeret nélkül megfogalmazott alaptalan kritikákat. A Legfelsőbb Bíróság büntetőbírája által írott dolgozat a 1/2005. büntető-polgári jogegységi határozattal összefüggő minősítési kérdésekre valamint az egységes ítélkezési gyakorlat fontosságára hívja fel a figyelmet. A kötetet a Kiadó utószava, a szerzők rövid életrajza és publikációs listája, valamint az egyes tanulmányok magyar és angol nyelvű összefoglalója zárja.

A tudományos kutatás eredményeit és a fentiekben bemutatott sok szempontú elemzést tartalmazó munkánk távlati célja mindenek előtt az volt, hogy egyfajta kézikönyvet, vagy helyesebben olvasókönyvet adhassunk mindazon jogalkalmazók kezébe, akik az igazgatás bármely szintjén találkozhatnak az ingatlancsalás lehetőségével, gyanújával, elkövetőivel vagy potenciális és tényleges sértettjeivel, módjukban áll meggátolni vagy üldözni az ilyen cselekményeket, illetve védeni vagy segíteni az áldozatokat. De segédanyagot szeretnénk nyújtani mindama jogalkotók számára is, akik az eddigieknél is szorosabbra kívánják fogni a törvényesség hálóját. Szerzőtársainkat kifejezetten arra kértük, fogalmazzanak minél közérthetőbben, és szerzőként magunk is igyekeztünk szem előtt tartani ezt a szempontot, hogy könyvünk mondandója minél nagyobb laikus olvasóközönség számára is hozzáférhetővé váljék. Főként azért, mert úgy véljük, könyvünk a bűnmegelőzés hatásos eszköze lehet a politikus, a rendőr, az ügyész, a bíró, az ügyvéd, a közjegyző, bírósági végrehajtó, polgárőr, önkormányzati alkalmazott, sőt bármely nem szakmabeli, de tudatos állampolgár kezében is, aki felelősséget érez saját és környezetében élő embertársai biztonságáért, sőt ezen túlmenően a társadalmi szolidaritás és kohézió erősödéséért.



Mind a szűkebb, mind a szélesebb körű felelősségvállalásra igen nagy szüksége van, hiszen közvetlen emberi kapcsolatainktól kezdve egészen a világméretű folyamatokig nagyszabású társadalmi átalakulások tanúi és tevőleges részesei voltunk a közelmúlt óta és leszünk a közeli jövőben. Nem mindegy – bár ma még nem tudható –, hogy az átalakulások vesztesei vagy nyertesei leszünk-e végül, de a győzelemért küzdeni kell: aki vállalja a harcot veszíthet, aki nem, az eleve vesztes. Ma egyidejűleg kell küzdenünk a jogállam újjáépítéséért, fennmaradásáért, modernizációjáért és hatékony működtetéséért, miközben a környezeti feltételek egyre barátságtalanabbá válnak.

A lakásmaffia, amelynek már fogalma is torzszülött, bizonyos – persze igen széles, filozofikus – értelemben történelmi metaforaként is értelmezhető. Az önmagukhoz, pozitív történelmi és társadalmi hagyományaikhoz visszatérni igyekvő, de korábban nemzeti és társadalmi létükben meggyalázott, tágabb geopolitikai környezetükben még ma is kissé lenézett, lekezelt, egyszer hisztérikus nacionalizmusban tobzódó, másszor azonosságukat és önbecsülésüket önként sárba tipró kelet-európai népek hasonlítanak a lakásmaffia tipikus áldozatára<sup>1</sup>. Olcsó gulyáslevestől eltelve, híg sörtől részegen, elbutult, összerondított ingben és nadrágban dülöngélnek a rajtuk röhögő bitangok gyűrűjében. Azoktól kérnek és várnak segítséget, akik az imént kifosztották, ütötték, rúgták, sárban hempergették őket, és talán éppen arra készülnek, hogy megtegyék újra. A lakásmaffia-elleni társadalmi összefogás ezzel szemben kicsinyke vigasz, amely rámutat, hogy nincs olyan Augiász istállója, amelyet ki ne lehetne almozni, bár nagy elhatározás kell hozzá. A lakásmaffia-elleni társadalmi összefogás erkölcsi üzenete messze túlmutat a fűzfapoétai túlzással *maffiának* nevezett – Lucky Luciano biztosan a hasát fogja nevében a túlvilágon – ócska kis bűnelkövető csoportokon. Bár túlmutat az ellenükben kieszelt furfangos jogi megoldásokon, parlamenti bizottságokon, szakmai csoportérdekeken, tudományos törekvéseken és érdemeken is, mégis pusztába kiáltott szó maradna az utóbbiak nélkül.

Ha volt értelme fáradozni kutatással, tanulmányírással, könyvszerkesztéssel, készséges szponzor és kiadó keresésével, akkor mindennek az értelme abban a mának, holnapnak és holnaputának egyaránt szóló kategórikus imperatívuszban rejlik, amelyet – más tanulságai mellett – könyvünk közvetíteni szeretne mindazok számára, akik készek azt megérteni és annak jegyében, a társadalom minden jóakarató tagjával összefogva, jobbítóan cselekedni.

*Budapest, 2006. május 20.*

*Póczik Szilveszter és Dunavölgyi Szilveszter  
a könyv szerkesztői*

---

<sup>1</sup> V. ö. ehhez Bibó István "A kelet-európai kisállamok nyomorúsága" című tanulmányát. In: Bibó István: Válogatott tanulmányok. Első kötet. 1935-1944. Magvető Könyvkiadó Budapest, 1986. 185-255. o.

---

Póczik Szilveszter  
(szerk.)

**INTÉZMÉNYI EGYÜTTMŰKÖDÉS  
A LAKÁSMAFFIA ELLEN**

Tanulmányok és állásfoglalások

# A TÁRSADALOMTUDOMÁNYI KUTATÁSOK SZEREPE A BŰNMEGELŐZÉSBEN A BŰNMEGELŐZÉS NEMZETI STRATÉGIÁJÁNAK TÜKRÉBEN

Dr. Finszter Géza

osztályvezető  
Országos Kriminológiai Intézet

## Bevezetés

A kriminológia számára az egyik legizgalmasabb feladat az új, szokatlan bűnözési formák tanulmányozása. Miért van, hogy bizonyos elkövetések, amelyekkel korábban nem kellett számolni, egyszerre felütik fejüket, és egy meghatározott időszakban, amelynek az eljövételét előre jelezni nem voltunk képesek, a kriminalitás legkínzóbb alakzatainak bizonyulnak? Azután, ahogy jöttek, ugyanolyan váratlanul elvesztik jelentőségüket, gyakoriságuk lényegesen csökken, esetleg végleg eltűnnek a statisztikát rontó adatok sorából.

A bűnözésnek nem minden szegmense működik ilyen kiszámíthatatlan módon. Az élet elleni bűncselekményeknek például olyan makacs vonásai figyelhetők meg, amelyek akár századokon keresztül, történelmi korokon átívelve sem változnak. Az állandóság és a változékonyság magyarázatra szorul.

## A természetes és a mesterséges bűncselekmény fogalma

A társadalmak ősidőktől fogva hordoznak magukban olyan alapértékeket, amelyek térben és időben őrzik születésükkel szerzett tulajdonságaikat, mindenhol azonos tiszteletnek örvendenek, becsességük az idő múlásával sem kopik. *Természetes bűncselekmények* mindazok a deliktumok, amelyek ilyen alapértékeket támadnak, feltéve, hogy időtállóságukon kívül rendelkeznek még két további tulajdonsággal, nevezetesen

- a kivételességgel, amellyel kirínak a hétköznapi környezetből, könnyen felismerhetőek, szokatlanok és egyedinek tekinthetőek az értéktisztelő környezetben, valamint
- a morális megvetettséggel, amelyben a büntetőjogi tiltás egybeesik az erkölcsi elítéléssel<sup>1</sup>.

Az értéktagadás, a kivételesség és az amoralitás a bűnös tettet szankcióval fenyegető norma megalkotásában olyan irányjelzők a büntetőjog számára, amelyekre támaszkodva a büntetőjogi tilalom megalkotása a hasznossági követelményeknek is képes megfelelni, törvénytiszteletre késztet, mindenki számára érthetővé és kiszámíthatóvá teszi a jog parancsát, megkönnyíti a bekövetkezett jogsértések felderítését, és erkölcsi fedezetül szolgál a büntetéshez<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> A jogpozitívizmus képviselői rámutatnak arra, hogy a tételes jog és az erkölcsi értékeléssel egybeeső ún. helyes jog nem keverendő össze, mert e kifejezések a jogi jelenségek két síkjára utalnak, egyfelől a szabályra, másfelől pedig annak társadalmi hatásaira. Az azonban nem tagadható, hogy "... a jogszabályok tartalma gyakran a jogérzet folyománya, és ezért az egyik értelemben vett jog megfelel a másik érelemben vettnek." Somló Bódog: *Jogbölcselet*, Bíbor Kiadó, Miskolc, 1995. 35. o.

<sup>2</sup> A természetes bűncselekmény eredeti fogalmának megalkotója az olasz Garofalo, aki az erkölcsi alapértékek sorában a becsületességet, jámborságot és az együttérzést emelte ki. Lásd Korinek László: *Irányzatok a kriminológiai gondolkodás fejlődésében*. BM Kiadó, Budapest, 2001. 21. o.

A természetes bűncselekmény fogalmától meg kell különböztetni azokat a nézeteket, amelyek biológiai vagy társadalmi determinációk talaján magyarázzák a bűn jelenségét. Olyan felfogásokról van szó, amelyek "az antiszociális tettekből antiszociális személyiségre következtenek."<sup>3</sup> Ebben az értelemben a bűnelkövetés soha nem lehet "természetes", nem magyarázható kizárólag egyéni romlottsággal, de nem kezelhető elkerülhetetlen fátumként sem, amellyel szemben tehetetlenek vagyunk.

A bűncselekményeknek egy pontosan nem körülírható másik csoportját nevezzük mesterséges képződményeknek. Ez utóbbiak mögül hiányoznak a stabil és megkérdőjelezhetetlen érték-alapok, helyettük célszerűségi szempontok, a hatalom rövid-távú érdekei vagy a rendkívüli helyzetekre jellemző érték-átrendeződések adják a büntetendőség okát és célját.<sup>4</sup> A diktatúrák büntetőjogában egyenesen a jogtalanság kap védelmet, és az erkölcsi értékek képviselőit fenyegeti a büntetés. De a demokratikus viszonyok sem kerülhetik el, hogy bizonyos időszakokban olyan büntetőjogot működtessenek, amelynek egyes tilalmai nincsenek összhangban az általános moralitással, megszegőit pedig nem kíséri erkölcsi elmarasztalás. Az ilyen típusú jogsértések akár tömegessé is válhatnak, oly természetesen besimulva a mindennapi életbe, hogy a felderítésük már csak ezen okból is szinte lehetetlenné válik. Máskor a rendkívüli helyzetek változtatják meg a jog és erkölcs hagyományos kapcsolatait, ilyenkor "a dzsungel törvényei" érvényesülnek. (Valami hasonló helyzet alakul ki akkor, amikor a bűnüldözés helyébe a háború lép. Lásd a terrorizmus elleni hadjárat meghirdetését). A gazdasági élet területén a hiánygazdálkodás termelhet morális aranyfedezet nélküli normákat, mint amilyeneket az államszocializmus devizajoga produkált. Máskor meg a vesztegetéseket övezi elfogadó cinkosság. Említhetünk olyan szankcionált tényállásokat, amelyek erkölcsi támfalai csak a gazdaság fejlődésével alakulnak ki. Ebbe a kategóriába sorolható az adócsalás.

A példák kétféle fejlődési utat jelölnek. Lehetséges, hogy az ilyen deliktumokat a pénzpiac liberalizálódásával formálisan is eléri a dekriminalizáció (ez történt a deviza-tilalokkal), de van rá példa, hogy idővel erkölcsi alapokat nyernek és a természetes deliktumok rangjára emelkednek. (Sok fejlett polgári társadalomban valóságos, szégyellnivaló bűnnek tekintik az adócsalást, míg máshol "becsület és dicsőség dolga"). A gondatlan bűncselekmények maguk is mesterséges képződmények, mert nem felelnek meg a szándékosságra épülő felelősségi logikának, továbbá mert a velük kapcsolatos erkölcsiség nagyfokú bizonytalanságot mutat. (Egyes esetekben túlzottan szigorú, máskor pedig feltűnően elnéző). A büntető dogmatika a jogalkalmazással összefogva, idővel képes enyhíteni ezeket az ellentmondásokat, a jogi kultúra fejlődése pedig konszolidálja a közvélekedést. A technikai haladás nem csökkenti, hanem növeli a gondossági kötelezettségeket. Ezek a hatások együttesen azzal járnak, hogy a gondatlan deliktumok a természetes bűncselekmények részévé lesznek.

A büntetőpolitika fő törekvése az lehet, hogy növekedjék a természetes rész nagysága, noha az is belátható, hogy a társadalomvédelmi szükségletek időről időre kénytelenek a mesterséges kriminalizálásnak is utat engedni.

---

<sup>3</sup> Szabó András: Bűnözés – ember – társadalom, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1980. 176. o.

<sup>4</sup> A Csemegi kódex miniszteri indokolása szerint az első magyar büntető törvénykönyv az ún. "egyesítési elmélet" talaján állt, ami az igazságosság és a hasznosság elveinek egyesítését jelenti. Az 1878. évi jogalkotás magáévá tette a következő formulát: "Hogy a föltétlen igazság és a társadalom fenntartásának érdeke, – vagyis az igazságos és a hasznos – a büntető rendszerben szükségszerűleg nevezetes tényezőt képeznek: ez magától értetődik, ez bizonyos tekintetben a józan észnek általánosan elterjedt tana." A büntető törvénykönyv anyaggyűjteménye I. kötet, Budapest, 1880. 29. o.

A természetes bűncselekmény kategóriákra inkább jellemző az állandóság és a kiszámíthatóság kettős értelemben is:

- Egyfelől ezek ősi tilalmak, amelyek viszonylag kevés változtatással, időtálló módon őrzik eredeti formájukat. Ami történelmi koronként lényeges változik, az a szankció.
- Másfelől – eltekintve a nagy társadalmi fordulatoktól – reprezentációjuk nagyságrendje a statisztikában akár évtizedeken keresztül sem változik. Az állandóság nem csupán a gyakoriságra, hanem az elkövetői kör szociológiai jellemzőire, az elkövetés helyére és idejére, valamint a megvalósításukat jellemző módszerekre is vonatkozik.<sup>5</sup>

Mínt hogy a természetes bűncselekmény fogalma társadalmi értékek felismerésén és azon alapszik, hogy ezeknek az értékeknek a követése vagy elutasítása törvényszerűségeket mutat, *a társadalomtudományok kompetenciája a bűnözés tanulmányozásában nem vitatható*. Az alkotmányos jogállam büntetőjoga nem születhetett volna meg a filozófia, a történelemtudomány, a közgazdaságtan és a szociológia támogatása nélkül, amint hogy a bűnről való mégoly pontos tudás sem lenne hasznosítható a jogtudomány nélkül, amely képes a tilalmakat és a számonkérés rendjét normába foglalni. A kriminológia érdeme ennek a kettősségnek, a társadalmi tartalomnak és a normatív formának komplexumként való értelmezése. E felismerésre alapozva vállalhatja közvetítő szerepét a jogtudomány valamint a társadalomtudományok más ágazatai között.

### Az oksági kriminológia és a kontroll kriminológiája

A kriminológia először a bűnös tett társadalmi összefüggéseit kutatta, képviselői az új bűnügyi tanítást oksági kriminológiaként művelték. A determinista felfogás abból indult ki, hogy a bűnözés egésze heterogén jelenség, amelynek jellemzői nem írhatóak le egyetlen megoldóképletben. Egyfelől szükségletkielégítő és kockázatokat mérlegelő, másfelől viszont irracionális, szenvedélyektől vezérelt magatartások foglalata. Közös a normatagadó jelleg, ami sokszor valamely szubkultúra által közvetített példakövetés, tanult viselkedés. A bűnös szándék kialakulásában felismerhető a fizikai és a szellemi környezet ösztönző hatása. Mindezek a jellemzők váltották ki a kutatói érdeklődést a tett okainak megismerése iránt.

A XIX. század végének bűnözést értelmező, ún. pozitivistá irányzatai a bűnözés szociológiai és pszichológiai mozzanataira tekintettek, ennek megfelelően a szankció alkalmazásával létrehozott jogépség mellett (és nem helyett) a társadalom védelmét és az egyén nevelését hangsúlyozták.

Mínt hogy azonban a kontinens kriminológusainak többsége a büntetőjog tudományának művelői közül verbuválódtak, meg kellett találni azt a kapcsolati rendszert, ami a cselekmény, mint egyik társadalmi realitás, és a jogi norma, mint egy másik társadalmi realitás között kimutatható. Ez nem a *sein* és a *sollen* közötti hagyományos ellentmondás, ami a cselekmény egyedi ténye és a norma általános parancsa közötti feszültséget érinti, hanem annak belátását, hogy a norma maga is része a társadalom valóságának, ontológiai adottság. "A kriminológia mint kriminálszociológia a bűnözést a jogilag tilalmazott tettek társadalmi jelenségeivel kapcsolatban vizsgálja, a jogi tilalmazottság ugyanolyan társadalmi realitás lévén, mint minden társadalmi objektíváció ..."<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Ez az állandóság teszi lehetővé a bűnözés prognosztizálását, ami azt is igazolja, hogy a társadalom működésében is felismerhetőek törvényszerűségek. A módszer első alkalmazója a belga Adolphe Quételet volt. Lásd Korinek: i. m. 23. o.

<sup>6</sup> Szabó András: i. m. 204. o.

Miként a tettnek, úgy az azt tilalmazó normák megszületésének is van oksági háttere. A jogalkotás mellett a jogalkalmazás ugyancsak meghatározott környezetben zajlik, formája, működésének jellemzői és intézményrendszere társadalmilag determinált. Ezeknek az okoknak a tanulmányozása a kriminológus új szerepvállalásra készítette. Sokáig kizárólag a kontroll-intézmények külső kritikáját tekintette feladatának, annál inkább, mert a kriminálpolitika megfogalmazásáért felelős politikai hatalom és az irányítása alatt lévő szakmai intézmények nem is engedték meg a tudománynak, hogy szervezeti érdekeket sértő módon beleszóljon a bürokrácia és a hatalmi struktúra belügyeibe.<sup>7</sup>

A büntetőpolitika napi gyakorlata és a kriminológia kutatási céljai és módszerei között azonban érdekazonosság is felismerhető. A bölcs kormányzat belátja, hogy tudományos támogatás nélkül büntetőpolitikája nem juthat túl a napi rögtönzéseken. Ehhez a konszenzushoz a kriminológia számos biztató felismerést közvetít a büntetőgyakorlat számára. A bűnözés kontroll alatt tartható, mondja a tudomány, ami azt jelenti, hogy a jogkövető társadalom zavartalan működése biztosítható olyan időkben is, amikor a kriminalitás nagy számban van jelen. A bűnüldözés és a büntető igazságszolgáltatás abban az esetben is eredményes lehet, ha a bűnök jelentős része felderítetlen marad. A jövőben várható bűnelkövetések nem elhanyagolható hányada sikerrel megelőzhető, ha ismerjük okait és rendelkezünk olyan intézményekkel, amelyek ezekkel az okokkal a társadalom számára hasznos módon tudnak bánni.<sup>8</sup> Az oksági kriminológia nélkülözhetetlen a determinációs folyamatok megértésében, a kontroll kriminológiának pedig a hatékony és törvényes bűnüldözésről van mondanivalója.

Ez utóbbi azonban csak akkor lehetséges, ha a kriminológiának módja van arra, hogy kiterjessze hatáskörét a bűnözést kontrolláló szervezetekre, a bűnüldözésre, és az igazságszolgáltatásra. (A börtönügy már korábban, szinte megszületése pillanatában a kriminológiai érdeklődés homlokterében volt.) A most jelzett folyamatot plasztikusan írja le H. J. Albrecht, aki a bűnözés kontrollját teljesítő intézmények tanulmányozásának előzményeit a közgazdasági, pszichológiai és szociológiai tárgyú rendőrségi (igazságügyi) kutatásokban fedezi fel. Ezek nyomán alakult ki az a speciális szakterület, amelyet a szerző a "kontroll kriminológiájának" nevez, megkülönböztetve azt a hagyományos "oksági kriminológiától". Megosztja velünk azt a németországi tapasztalatot, miszerint az intézményrendszer működésének kritikai elemzése elsősorban a független kutatóhelyektől és alapítványi támogatásoktól várható, noha szervezeti reformok idején az egyes főhivatalok mellett működő kutatóintézetek is jelentőséghez juthatnak. Albrecht arra is figyelmeztet, hogy a személyes adatok szigorúbb védelme a kutató elől elzárhat olyan rendőrségi és bírósági dokumentumokat, amelyek korábban az empirikus kutatások nélkülözhetetlen forrásai voltak. Ami Németországban a nyolcvanas években jelentkezett, az nálunk napjainkban és a közeljövőben okozhat alig leküzdhető akadályokat.<sup>9</sup>

Hasonlítsuk össze az oksági- és a kontroll kriminológia jellemzőit:

- A *kutatás tárgya* az oksági megközelítésben a bűncselekmény, mint egyedi, és a bűnözés, mint társadalmi tömegjelenség, a kontroll-kutatások tárgya pedig a büntető jogalkotás és jogalkalmazás működési mechanizmusa.
- A *kutatás célja* az oksági szempontoknak megfelelően a társadalmi bűnmegelőzés elméleti megalapozása, viszont a kontroll-mechanizmusok kutatásának célja a közbiztonsági stratégia megalkotása, a büntető jogalkalmazás működésének az elméleti megalapozása
- A *kutatás módszere* az első esetben az oksági mezők statisztikai és szociológiai módszerekkel történő

---

<sup>7</sup> Szabó Dénes: Milyen lesz a bűnözés és az igazságszolgáltatás az ezredfordulón? Magyar Tudomány, Budapest, 1991. 4. szám

<sup>8</sup> Gönczöl Katalin: Devianciák, devianciakontroll, bűnmegelőzési stratégiák. In: Gönczöl – Korinek – Lévai (szerk.): Kriminológiai ismeretek, bűnözés, bűnözéskontroll, Corvina, 1996. 119. o.

<sup>9</sup> Albrecht, Hans Jörg: Problemes theoriques, données empiriques et orientations de la recherches en République Fédérale Allemagne. Crime et Justice en Europe, L'Harmattan, Logiques Sociales, Paris, 1993.

feltárása, a második esetben a közigazgatásban és a szervezéstudomány módszereinek adaptálása a jogalkotás és a jogalkalmazás intézményeinek tanulmányozásához.

Az oksági kriminológia eredményei nélkül alig lennének ismereteink a bűn társadalmi természetéről, nem rendelkeznénk eszközökkel a társadalmi bűnmegelőzési célkitűzések megvalósításához. Ugyanakkor ez az iskola nagyon keveset tud mondani a büntető jogalkotás- és jogalkalmazás folyamatairól. A normatív bűnügyi tudományok a szabályalkotás világában biztonsággal közlekednek, de elfogy a kompetenciájuk, ha a törvényhozás minőségéről kérdezzük, avagy annak az igazságszolgáltatási apparátusnak a teljesítményét kellene értékelni, amelyiknek feladata a normák érvényrejuttatása. Ezek a hiátusok korábban, a klasszikus liberális jogállam bűnözéssel kapcsolatos magatartását azért nem befolyásolták, mert a XIX. század büntetőjogi felfogása az állam feladatát a normaalkotásra és a bűnüldöző valamint igazságszolgáltatási intézmények fenntartására korlátozta. Ez az ideológia sem a bűnözés hatékony üldözésének terheit, sem pedig a bűnmegelőzés feladatait nem vállalta magára.

### **A bűnözés klasszikus felfogása és modern interpretálása**

A bűncelekmény klasszikus megközelítésben a szabad akaraton alapuló olyan jogsértés, amelyet rejtőzködő természete miatt csak korlátozott mértékben lehet megismerni. A bűnös szándék belső késztetésekből formálódik, ezért megelőzése sem lehet reális cél. A büntetés a jogépséget helyreállító megtorlás, ami humanizálható ugyan, de a bosszútól vezérelt lényege ettől mit sem változik. A bűncelekmény individuális jelenség, ami az egyéni felelősségre épít, még akkor is, ha a társas elkövetés bizonyos formáinak veszélyesebb voltát a büntető törvények régtől fogva minősítő körülménynek tekintették. Lokális magatartás, amelynek az ártó hatásait a közvetlenül sérelmet szenvedett körön túl nem lehet és nem is érdemes vizsgálni.

Az előbbieken vázolt képlet átalakulása két bűnügyi tudomány fellépésének, a kriminalisztikának és a kriminológiának volt köszönhető. Nem is véletlenül, mindkettő szinte azonos időben a XIX. század végén született meg. A kriminalisztika a bűnt felderíthetővé tette, anélkül, hogy a bűnüldözésnek fel kellett volna adnia jogállami értékeit. A kriminológia ugyanakkor a bűn társadalmi keletkezési mechanizmusát tárta fel, ezzel felelőssé téve a környezetet, egyszer s mind megteremtve a megelőzés közösségi eszközeit. Az állam ettől kezdve kénytelen volt vállalni a hatékony bűnüldözést és munkálkodni azon, hogy prevenciók struktúrák jöjjenek létre. Olyan közvetítő irányzatok jelentek meg, amelyek a bűncelekmény dogmatikai (normatív) fogalmának fenntartása mellett a szankciók átalakításával törekedtek a pszichológiai és a szociológiai felismerések érvényesítésére.

A második világháborút közvetlenül követő időkben a bűnügyi tudományok képviselői átértékelték a lelkiismeret lázadását. Miként történhetett meg, hogy annyi szép elmélet ellenére a büntetőjog két diktatórikus berendezkedésben is az önkény eszközévé silányodott? Az új társadalomvédelmi társaság megalapítói, Filippo Gramatica, majd az őt követő Marc Ancel arra a következtetésre jutottak, hogy amennyiben az emberi jogok nem kapnak feltétlen védelmet a büntető jogalkalmazásban, és nem születik meg egy humanista büntetőpolitika egyetlen lehetséges válaszként a bűnözés kihívására, akkor a büntető hatalom torzulásának veszélyei nem háríthatóak el, a politika kriminalizálása és a büntetőjog átpolitizálása állandó veszély marad.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Rozes, Simon: *Hommage á Marc Ancel*, Cahiers de Defense Sociale, Bulletin de la Société internationale de défense sociale pour une politique criminelle humaniste – SIDS, 2004. 20. o.

A jogállami eszmék, amelyek az ENSZ, az Európa Tanács, majd pedig az európai közösség ünnepléses határozataiban (legutóbb éppen az Unió alkotmány szerződésében) nyertek megfogalmazást, érvényre juttatásukról pedig az Emberi Jogok Európai Bírósága gondoskodott, sokáig megfeltehetően értékek rangján érvényesültek. Úgy tűnt azonban, hogy a bűnözés emelkedését, a közbiztonság drámai romlását nem lehet megállítani. A kriminológusi lelkiismeret második lázadása akkor következett be, amikor a tudomány legkiválóbb képviselői saját teljesítményüket kezdték nagyon kritikusan szemlélni. Be kellett vallani, hogy sem a teljes oksági háttér feltárása nem járhat sikerrel, sem a kezelési technikák nem hozták el a remélt eredményeket. Nem javult a tudomány önértékelése a kilencvenes évek közepére sem, amikor viszont a legfejlettebb régiókban a bűnözés csökkenő tendenciája lepte meg a kutatókat. Amint korábban nem voltak képesek értelmezni az emelkedést, most hasonló értetlenséggel álltak a javuló statisztikai adatok előtt.

A polgári jogállam elbizonytalanodott közbiztonsági stratégiája megalkotásában, miközben észlelte, hogy a büntető normák túltermelése már a jogbiztonságot veszélyezteti. Hiába lett kevesebb a regisztrált bűncselekmények száma, a jogalkalmazásra nehezedő terhek tovább növekedtek, ami a hatékonyság csökkenéséhez vezetett. A polgári fejlődés centrumaiban ezek a működési zavarok már a nyolcvanas évek elején együttesen jelentkeztek, ami azzal is járt, hogy a nagy társadalmi bűnmegelőzési rendszerek sem váltották be a hozzájuk fűzött reményeket. A büntető-jogtudomány képviselői a normák válságáról szöveltek, de valójában a jogalkotás és a jogalkalmazás intézményei mutattak krízis jegyeket.

1990 után azonban valami más is történt. Először azoknak a normáknak a válságáról gyűltek tapasztalatok, amelyeket pedig az alkotmányos jogállamok fundamentumaiként tiszteltünk.<sup>11</sup> A jelenség jobb megértéséhez kriminológiai szemlélet kellett, különösen azért, mert az állami büntetőhatalom mindenkor hajlamos arra, hogy a bűnözést ne a saját valóságában, hanem a hatalmi érdekektől erősen torzítva értelmezze. Másodszor a nemzetközi szervezett bűnözés, de különösen a terrorizmus erősödése a kriminálpolitika válságát hozta el. A kriminológusok harmadik lelkiismereti lázadása azt a kérdést vetette fel, lehetséges-e a jogállami értékek fenntartása mellett sikeressé tenni a bűnözés legsúlyosabb formái elleni küzdelmet?

### Neoliberális forradalom a büntető politikában

Az európai kriminológusok közül számosan a múlt század utolsó harmadában szakítottak a korábban kizárólag közjogiasnak mondható megközelítésükkel és széles körben vettek át módszereket az amerikai kriminál-szociológiától. Időközben azonban egy érdekes fordulatra is felfigyelhettünk. Míg az európai bűnüldöző szervezetek egyre több hajlandóságot mutatnak a szociológiai (szervezés-tudományi) vizsgálati eredmények befogadására (lásd a magyar rendőrséget is átvilágító Team Consult cég rendőrségi tárgyú elemzéseit Európa több országában), addig az ilyen kutatások bölcsőjének számító Egyesült Államokban ez a készség lényegesen kisebb lett, ami nem kizárólag az ottani rendőrségek erős decent-

---

<sup>11</sup> A normák válsága, amint ezt *Philippe Robert* kimutatta, nem abban van, hogy azokat megsértik. A válság azt jelenti, hogy megroppan annak a normaalkotó rendszernek a hegemoniája, amely korábban hitelesítette az általa alkotott szabályokat. Ilyen jelenséggént éli meg Nyugat-Európa a nemzetállami jogalkotás fölül emelkedő uniós jogot. Válságjelenség továbbá a normák inflálódása, amely a most idézett szerző tanúsága szerint nem magyar jelenség (Franciaországban a kilencvenes évek elején, öt esztendő alatt 887 új büntető és szabálysértési tényállás született, miközben mindössze 92 törvényi tényállás került dekriminalizálásra). A normák hatékonyságát csökkenti a különböző normarendszerek közötti korábbi összhang felbomlása. Egyre több az olyan jogi tilalom, amely nem kap erkölcsi megerősítést, követése nem épül be a nevelésbe, számonkérése nem történik meg a közösségekben. A politikai intézményekbe vetett bizalom elvesztése a jogalkotó tekintélyét csorbítja. A kétpólusú világ megszűnésével eltűntek azok az "ellennormák", a diktatúrák jogrendszerei, amelyek korábban pusztán létükkel hitelesítették az alkotmányos jogállami megoldásokat. A biztonság megrendülése a garanciális szabályokat kérdőjelezi meg. *Robert, Philippe*: Les normes de l'état-nation, une hegémonie en crise. Normes et deviances en Europe, Un debat Est-Ouest, L'Harmattan, Paris, 1994. 27-50. o.



ralizációjával magyarázható. Egy közelmúltban megjelent tanulmány az amerikai és az európai kriminológia kapcsolatait mutatta be, hangsúlyozva a tengeren túli kriminológusok példaadó sikereit, amit európai kollegáik csak követni tudtak.<sup>12</sup> Egy valamiben azonban azonosan ítéhető meg a két kontinens teljesítménye. A tudomány sem Amerikában, sem Európában nem volt képes komoly hatást gyakorolni a kriminálpolitikai praxis alakulására, a politikusok úgy fütyülnek a társadalomkutatók megállapítására, mint "a jázminok a biológiára". Arról van szó, hogy az Atlanti óceán másik partján terjedőben van egy új szellemiség, amely a hatalom korlátlanágát hirdeti, a jogi garanciákban pedig a gyengeség jeleit véli felfedezni. (Erről szól *Robert Kagan* 2002-ben megjelent nagy hatású tanulmánya).<sup>13</sup>

A neoliberális forradalomnak is nevezett tanítás elutasítja mindazt, amit a bűnözésről több mint száz esztendő társadalomtudományi eredményei elmondtak. Azt vallja, hogy a bűnüldözésnek erre a tudásra nincs szüksége, minthogy csak akkor képes hatékonyan cselekedni, ha a végletekig leegyszerűsíti a jogkövető társadalmat fenyegető veszélyeket. A kilencvenes évek New-York-i sztárrendőrfőnöke, William Bratton világosan fogalmazta meg ezt a gondolatot: "újra lelket kell önteni a rendőrökbe, akiknek hosszú éveken keresztül el kellett viselniük a szociológusok és kriminológusok aknamunkáját ..."<sup>14</sup>

A leegyszerűsítő bűnözésszemlélet a társadalmat jókra és rosszakra bontja, a rosszakat látható ellenségként meg is jelöli (a szegénység, a hajléktalanok, a kisebbséghez tartozók, a más kultúrát képviselők, idegen vallási nézetek követői, stb.), ők válnak a bűnüldözés "puha célpontjaivá". A rendőri munka értékelésének egyetlen eszközeként a felderítési statisztikát tekintik. (A már idézett Bratton szerint a rendőr számára a bűnügyi statisztika pontosan azt jelenti, mint a bankárnak a napi bevételt jelző pénzügyi egyenleg). A hatékonyságot létszámemeléssel kívánják elérni, a törvényesség követelményét a gyengeség jelének tartják. A bűnözésre adott válasz profán formája a börtön, ami példának okáért a kilencvenes években az USA börtönépességének a drámai emelkedéséhez vezetett.

A leegyszerűsítő kriminálpolitikai technikák a bűnözés egészéről alkotott képünket is "fogyaszthatóvá" teszi azáltal, *hogy a központba a nemzetközi szervezett bűnözést állítja, mint olyan demont, amelynek leküzdéséhez kivételes hatalomra van szükség.* Hasonló logika diktálja a terrorizmus elleni harc háborúként történő megvívását, ami eleve lemond az állami büntető hatalom lehetőségeiről, mondván, hogy ez utóbbi egész garancia rendszerével, az igazság megállapításának kötelezettségével, a védelem jogával és más "akadályozó tényezőivel" alkalmatlan a tornyokat romboló terroristák megfékezésére.

A bűnözés démoni erejének igazolására a represszív kriminálpolitika a média segítségét veszi igénybe. Ezek a szervezett bűnözést olyan új jelenségnek mutatják be, amellyel korábban a kriminalitásban nem kellett számolnia, és amely a jogállami igazságszolgáltatás eszközeivel nem is győzhető le. A terrorizmus ellen háborút hirdettek, ami már egyenesen kizárja azt, hogy a küzdelem a büntető igazságszolgáltatás intézményeivel megvívható lenne, ehhez baráti hadseregekre és ellenségre van szükség. Ebben a hadjáratban kriminológusok

<sup>12</sup> Nyikos Eszter: Európai gondolkodás az európai kriminológiáról, *Belügyi Szemle* 2005/10.

<sup>13</sup> Kagan cikke azért megdöbbenő, mert azt jelzi, hogy várakozásaink ellenére az alkotmányos demokráciák centrumországaiban a demokratikus alapértékekről vallott közös víziók felbomlottak. Míg az Egyesült Államok politikai hitvallásában határozottan felismerhető Hobbesnak a káoszról és az anarchiát legyőzni képes korlátlan hatalomról kialakított felfogása, addig az uniós közösség még mindig Kant harmóniát és örök békét hirdető világképét követi, amely konszenzusok és a tolerancia által teremthető meg. Erre a kooperációra pedig a jog a legalkalmasabb. Az amerikai szemlélet ezzel szemben a veszélyek olyan fokozatait jelöli ki, amellyel szemben a jog hagyományos önkorlátozó eszközeivel már nem lehet harcolni. (A dzsungelben a dzsungel törvényei a meghatározóak – írja Kagan). Ennek az új védelmi logikának következménye a társadalmaknak jókra és rosszakra való felosztás. Ezen az alapon lehet különbséget tenni országok között is. Vannak tehát, akiknek bűnösségéhez nem kell külön bizonyítási eljárás, és van hatalom, amely jogosult ennek a szelekciónak az elvégzésére. A célpontot nyilván a legerősebb nevezheti meg. A nemzetközi jog fórumai sem gátohatják meg az önvédelmet, ha azok elutasítják a világnak ezt az amerikai interpretációját. (Ezért nincs szükség az ENSZ felhatalmazására, ezért nem ismeri el az USA a Nemzetközi Büntetőbíróóság hatáskörét.) A bűnösök szőnyegbombázással is mőresre taníthatóak. Kagan, Robert: *Puissance et faiblesse*. *Commentaire*, N. 99. Automne 2002. 517. o.

<sup>14</sup> Wacquant, Loic: *A nyomor börtönei*, Helikon Kiadó, 2001. 46. o.

nem vehetnek részt, hiszen az ő technikájuk a bűnözés tényeinek vizsgálatára szorítkozik. Minthogy azonban ilyen tények csak a büntető igazságszolgáltatásban táruhatnak fel, elmarasztaló ítéletek pedig alig akadnak, értékelni legfeljebb a titkosrendőri dossziékat lehetne. Az utóbbiak viszont – hacsak nem letűnt politikai rendszerek felszámolt titkosszolgálatairól van szó – nem válhatnak a tudományos kutatás tárgyává.

### A szervezett bűnözés kriminológiai jellemzői

A szervezett bűnözésnek léteznek olyan megjelenési formái, mint például a kábítószer-kereskedelem, a nemzetközi kiterjedésű műkinccs-lopások, az embercsempészet stb., amelyek felderített eseteit mégis lehetséges elemezni. A kriminológia analitikus módszereivel igazolható, hogy ezek a szervezett elkövetések is individuális magatartások sorozatai, amelyek a büntetőjog normáival tilalmazhatóak, felderíthetőek és velük szemben az állam büntetőjogi igénye az igazságszolgáltatásra bízható. Nem igaz az sem, hogy az alkotmányos demokráciák klasszikus büntetőjogi elvei olyan korszakban születtek, amikor ez a fajta szervezettség még ismeretlen volt. A bűnözésnek már a történelmi múltban is voltak erőteljesen strukturált kollektív formái, amelyek a nagy társadalmi változások időszakában különösen aktivizálódtak. Gondoljunk a tizennyolcadik század második felének nyugat-európai éhséglázadásaira, amelyek egész bűnöző hadseregek kialakulásában játszottak szerepet, avagy a tizenkilencedik század elején működött londoni alvilágára, amelynek a felszámolására jött létre a New Scotland Yard. Felidézhetjük a múlt század elején megjelent, fegyveres bűnbandákat, amelyekkel szemben Clemenceau belügyminisztersége idején, 1907-ben került megszervezésre minden modern rendőrségi kommandó őse, a Brigade Mobile. Az első világháború után leszerelt munkanélküli katonák tömegei lepték el az egykori hadiutakat, a nemzetközivé terebélyesedő bűnözésre adott válaszként alapították az Interpolt 1921-ben.<sup>15</sup>

Évekkel ezelőtt Irk Ferencsel közös munkánkban megpróbáltuk tipologizálni a szervezett bűnözést, amikor különbséget tettünk a konfliktusos, és a konszenzusos módon működő bűnszervezetek között.<sup>16</sup>

Abból indultunk ki, hogy a szervezett bűnözés kifejezésben két fogalom kapcsolódik össze. Az egyik az emberek legmagasabb rendű céljai kielégítésére alkalmas és belső struktúrával rendelkező csoport, a társas lét alapegysége, kollektív tevékenység, számos legális és nemes alkotó művelet egyedül lehetséges formája. A másik a bűncselekmény, mint értékeket romboló akció. A szervezett kriminalitás két módon történhet, a bűnözés a maga számára szervezetet hoz létre, vagy meglévő és jogszerűen működő szervezetet használ fel bűnös célok megvalósítására. Ebből a képletből alakítható ki a következő csoportosítás.

A racionális szükségletkielégítő közönséges bűncselekmények bűnszervezetben történő megvalósítása adja a szervezett bűnözés egyik nagy kategóriáját, amelyet hívhatunk *konfliktusos szervezett bűnözésnek*. Olyan bűnszövetségek ezek, amelyek konspirált erőcsoportosulásként működnek. A hazai kriminalitásban ehhez a műfajhoz sorolhatjuk a lakásbetörés-sorozatokat, az ásványolaj származékok hamisításával elkövetett deliktumokat (az ún. olajbűnözést), a szervezeten elkövetett gépjármű-lopásokat, illetve az ingatlanpiaci csalásokat (lakásmaffia-jelenség). A konfliktusos szervezett bűnelkövetéseknek mindig van közvetlen sértettje, a bűnüldözés által jól kontrollálható és a szituációs bűnmegelőzés hagyományos eszközeivel jelentős mértékben megelőzhető. Ugyanakkor azonban magukon viselik a természetes bűncselekményeknek azt a sajátosságát, hogy miközben hatékony kontrollok alatt tarthatóak, sem okos gazdaságpolitikával sem a jóléti szolgáltatások bőségével nem szüntethetőek meg.

---

<sup>15</sup> Quillé, M. M.: Stratégies développées en France par la Police pour lutter contre criminalité organisée. Colloque des Directeurs d'Écoles de Police, Lyon, 1996, Kézirat

<sup>16</sup> Finszter Géza – Irk Ferenc: Gazdasági-társadalmi változások, a bűnözés új kihívásai, Kriminológiai tanulmányok. 38. kötet, OKRI, Budapest, 2001.

A racionális szükségletkielégítő, legális vállalkozások bűnös célokra való felhasználását nevezhetjük *konszenzusos szervezett bűnözésnek* is. (Olyan, eredendően legális vállalkozások, amelyeket a szervezett bűnözés a maga céljaira felhasznál.) Ez utóbbihoz sorolható a gazdasági bűnözés valamennyi szervezett formája, az egész fekete gazdaság. Mindebből az is adódik, hogy a konszenzusos szervezett bűnözés szélesebb fogalom a gazdasági bűnözésnél, de a gazdasági deliktumok jelentős részét csak szervezeten lehet elkövetni.<sup>17</sup> A konszenzusos bűnöző organizációk jellemzője, hogy legális szükségletekre építenek, a szabad piac adta lehetőségeket használják ki bűnös módon, majd pedig az így szerzett vagyont legálizálására törekednek. Ezeknek a deliktumoknak rendszerint közvetlen sértettjük nincs, a bűnüldözés által nehezen kontrollálhatóak és a szituációs prevenció hagyományos eszközeivel nem megelőzhetőek. A szervezett bűnözésnek ez a legveszélyesebb megjelenése, amely tömeges elterjedése esetén képes megbénítani az alkotmányos rendszerek működését.

A konszenzusos bűnözés a piaci törvényeknek engedelmeskedik, térnyerése jelentősen függ a kereslet-kínálat alakulásától, a hiány és a bőség aszimmetrikus elosztásától, a gazdaság erejétől, szerkezetétől és annak szabályozottságától, a hitel- és vámpolitikától és az adórendszertől is. A szervezett kriminalitásnak ez a vállalkozói iránya adja ennek a bűnözésnek a racionális oldalát és teremti meg a sebezhetetlenség mítoszát. Azt a benyomást kelti, mintha bűnös úton akár társadalmilag hasznos tevékenység is folyhat, amelynek a jogkövető társadalomban is vannak nyertesei. Minthogy a fekete gazdaság is ugyanazokra a piaci pozíciókra tekint, mint a legális, állandó törekvése a vele való kapcsolat-teremtés. Ennek a sajátos anyagcserének két iránya lehetséges. Az egyik, amikor kilép az illegalitásból és a törvénytisztelők világába kér bebocsátást, ez tipikusan a pénzmosás egyik értelme és célja. A vagyontok kifizérése különösen akkor kifizetődő, ha az adó-, a hitel és pénzügyi politika a legális vállalkozási formákat jelentősen vonzóbbá teszi a nagy nyereségekkel kecsegtető, de súlyos kockázatokkal járó illegális formáknál. Nem vitás, hogy a fejlett és jól szabályozott piacgazdaság a szervezett gazdasági bűnelkövetések megelőzésének leghatékonyabb eszköze. Ilyen körülmények között a fekete gazdaság fokozatosan visszaszorul.

A másik út az, amikor a bűnöző csoport a törvény képviselőjét teszi partnerévé, cinkosává, így kihasználva annak lehetőségeit és kielégítve saját szükségleteit. Ezért járul a bűnöző vállalkozásokhoz szinte mindig korrupció. Ha a közjogi szabályozás nem képes letörni a vesztegetési manővereket, ha az állam nem bízza gazdaságirányító szerepét a világos és átlátható jogrendre, ha nem működnek a civil társadalom és az állam ellenőrző rendszerei, akkor előfordulhat a politikai közélet "megfertőződése" is.

*A konfliktusos és konszenzusos forma egyaránt feltételezi*

- a hivatásszerű bűnözőt, szemben az alkalmi tolvajjal,
- az egzisztencia bűnös úton való megalapozását, szemben a létüket tengetőkkel,
- a folyamatos és vagyonosodáshoz vezető haszonszerzést, szemben a bizonytalan zsákmánnyal,
- a jelentős előny elsajátítását kis büntetési kockázattal, szemben a csekély haszon melletti gyakori lebukással,
- a legális struktúrák adta lehetőségek kihasználását, szemben az azokból történő kiszorulás büntetőjogi hatásaival.<sup>18</sup>

A következőkben a nemzetközi tapasztalatok a szervezett bűn hazai példáit tekintjük át.

---

<sup>17</sup> Queloz: i. m. 21. o.

<sup>18</sup> Tremblay, P. – Cusson, M.: *Marché criminels transnationaux et analyse stratégique. La criminalité organisée*. IHESI, La documentation française, Paris, 1996. 21. o.

## A szervezett bűnözés formái Magyarországon a nyolcvanas évektől napjainkig

Az államszocializmus klasszikus formáiban a szervezett bűnözésnek nincs terepe. Az állami tulajdon elsősorú nagysága a hatóság és a tulajdonos személyét egyesítette. A termelő egységek élén nem vállalkozók álltak, hanem hivatalnokok, akik utasításokat hajtottak végre, de cserében nem kellett kockázatokat viselni, szerény, de biztos jövedelmük nem függött a piac ítéletétől. A gazdaságpolitika megvalósításához nem volt szükség a büntetőjogra, mert ehhez elegendő államigazgatási hatósági eszköz állt rendelkezésre, a gazdasági előírások betartatását a hierarchián belüli felügyelet hatásosan képes volt teljesíteni. A hierarchián kívüli ellenőrzés csupán olyan súlytalan látványossággal rendelkezett, mint a népi ellenőrzés. A gazdasági büntetőjog csak ott lépett föl nagyobb intenzitással, ahol a gazdaság magánszeplőinek a magatartását kellett megregulálni (lásd: a vám- és a deviza bűncselekmények nagy száma).

Az állam, mint tulajdonos jutott az újraelosztáshoz szüksége értékek legnagyobb részéhez, ezért az adóknak nem volt meghatározó szerepe. A bér és az ár hatósági döntések nyomán alakultak, és semmi közük nem volt a piaci értékeléshez. Mivel ez a helyzet nem ösztönzött a termelékenység és a hatékonyság fokozására, biztosítható volt a teljes foglalkoztatottság és a gazdálkodásban érvényesülhetnek szociálpolitikai megfontolások is. Viszonylag kicsik voltak a jövedelemkülönbségek és a szerény életszínvonal biztonsággal párosult. A korlátozott piac nem tette lehetővé a kiemelkedő jövedelmek ismételt befektetését, maradt a pazarló fogyasztás. Nem volt lehetőség a bűnös úton szerzett pénzek tisztára mosására sem, hiszen ahhoz liberális devizapolitika és korszerű bankrendszer kell. Hazánkban az új gazdasági mechanizmusnak 1968-ban történt bevezetéséig ez volt a helyzet.

Változott a kép a gazdasági reform idején, amikor növekedett a gazdálkodók önállósága. Nem is véletlenül helyettesítette a meggyengült államigazgatási irányítási kompetenciát a büntetőjog, különösen a nem állami tulajdonú vállalkozásokkal szemben. (Ezt példázzák a tsz vezetők elleni koncepciók perek a 70-es években, ami persze már a reform leállításának és a visszarendeződésnek volt egyik meglehetősen drasztikus megnyilvánulása.)<sup>19</sup> Az állami vállalat azonban továbbra sem volt alkalmas eszköz arra, hogy bűnös tevékenységet álcázzon, ezért a szervezett bűnözés első jelei nem is itt, hanem a hagyományos vagyon elleni bűncselekmények terepén ütötték fel a fejüket. A 80-as évek híressé vált lakásbetörés-sorozatairól van szó.<sup>20</sup> Az első ránézésre profán bűnügyi jelenség okai között megtaláljuk az átalakuló gazdasági életnek, a szocialista tervgazdálkodástól távolodó, addig nem tapasztalt vonásait.

Döntő fordulatot jelentett az egyéni vállalkozási formák megtűrése a 80-as évek közepétől. Ezek a társasági formák már valóságos piaci viszonyokat feltételeztek, kiugró jövedelmeket eredményeztek, növelték a jövedelem különbségeket, sürgették az értékarányos árrendszer kialakulását, az újraelosztásban fő szerepet szántak az adónak. Ekkor útjára is indult az adóreform.

Mi volt az oka annak, hogy a magányos betörő, tolvaj mellett megjelentek a lakásbetörésre specializálódott jól szervezett bűnbandák? A jövedelemkülönbségek növekedésével az újjgazdagok otthonaiban addig nem tapasztalt értékek halmozódtak fel. Érdekes volt tehát gondosan megtervezett "tolvajszövettségbe" tömörülni. Egyes bűnöző csoportok ezt meg is tették. Megjelentek a célpontokat kiválasztó tippadók, a betörést végrehajtó "szakmunkások", az orgazdák, a megszerzett zsákmány befektetéséről

---

<sup>19</sup> Ezeknek a pereknek a háttérében az állt, hogy a mezőgazdasági termelősövetkezetek tudtak legrugalmasabban reagálni az új gazdasági mechanizmus nyújtotta lehetőségekre. A nagyüzemi gazdálkodás legkorszerűbb rendszereit vették át Nyugatról, alkalmazva a piacgazdaság törvényeit. Ezek a termelési rendszerek, mint a nádudvari vagy a bábolnai, a magyar mezőgazdaságot a világ élvonalába emelték. Minél sikeresebb volt a reform, annál drasztikusabb eszközökre volt szükség annak megfékezéséhez. A jól gazdálkodó tsz-ek vezetői egy szerre üzérkedéssel, vesztegetéssel és deviza bűncselekmények elkövetésével vádolt gyanúsítottak lettek. Sokak közülük megjárta a börtönt is. A legismertebbek csak magas politikai rangjuknak köszönhették a büntetőjogi retorziók elkerülését, a politikai elszigetelés azonban őket is sújtotta. Ezek az eljárások hosszú időre visszavetettek minden reformgondolatot.

<sup>20</sup> Katona Géza: Szervezett bűnözés Magyarországon. BM Könyvkiadó, Budapest, 2000.

gondoskodó "üzletemberek", a bűnöző csoportok lebukott tagjainak segítséget nyújtó zugüggyvédek, stb. A bűncselekményekből származó tetemes vagyonok útja is követhető volt. A gazdasági munkaközösségek alkalmas formát kínáltak a vállalkozói bűnözés számára. Különösen a vendéglátó iparban terjedő magánvállalkozási formák tették lehetővé ezeknek a bűnös pénzeknek a legális gazdaságba való visszaforgatását, amire a korábbi szigorú tervgazdálkodási rendszerbe aligha nyílt volna alkalom.

A magyar rendőrség kiváló teljesítménye volt, hogy ezeket a jelenségeket a professzionális felderítés módszereivel időben felismerték, és több bűnöző csoportot sikeresen az igazságszolgáltatás kezére adtak.<sup>21</sup>

A gazdasági folyamatok alakulását a rendszerváltást közvetlenül megelőző időkben azért tartottuk fontosnak részletezni, mert ebből levezethető a magántulajdonon alapuló piacgazdaságra történt áttérés néhány hazai sajátossága, amely már közvetlen kapcsolatba hozható a szervezett bűnözés egy "rendszerváltó" formájával, az ásványolaj forgalmazásban elkövetett gazdasági bűncselekményekkel, az ún. olajbűnözéssel. A gazdasági élet állampárti viszonyok között megkezdett átalakítása megmagyarázza, miért lehetett olyan gyors és sikeres a privatizáció. Ennek nincs párja a posztkommunista országokban, de Magyarországon ehhez az előzmények is adottak voltak. A külkereskedelmi monopólium felszámolása nélkül nem lehetett volna remélni a külföldi tőke beáramlását, így azonban ezen a téren is az első helyre kerültünk. A vállalkozások ösztönzéséhez elengedhetetlen volt a halasztott vámfizetés intézménye, ami nem csupán az ásványolaj importot támogatta és számos területen érzékelhető gazdasági haszonnal járt.

Volt azonban egy örökségünk. Az értékarányos árrendszer a háztartási fűtőolaj felhasználásban elviselhetetlen szociális feszültségeket okozott volna, ezért itt a gazdasági szemléletet megtörve kettős ár alkalmazására került sor. Minden együtt volt ahhoz, hogy a kőolajszármazékok piaca a gazdasági bűnözés kitüntetett terepévé váljon. A kriminalitásra szánt tőke oda hatol be, ahol a legális és az illegális formák szinte kideríthetetlen módon keverednek össze. A privatizáció és az ásványolaj forgalmazás monopóliumának a megszüntetése ezt kínálta. Kapóra jött, hogy ezen a piacon az ügyes vállalkozók legális módon is hatalmas jövedelemre tudtak szert tenni, tehát a bűnös gazdagodás nem vált feltűnővé. A gazdasági bűnözésnek sajátja, hogy csak a gyors megtérüléssel kecsegtető, nagy jövedelemmel járó és biztos piacot jelentő területekre szeret behatolni. Az ásványolaj forgalmazása mindezt az előnyt egyszerűen jelentette.

Mindez olyan időben történt, amikor a gazdasági büntetőjog kodifikációs munkálatai még a kezdeteknél tartottak. A politika és a bűnüldözés egyaránt úgy gondolta, hogy a méltó válasz csak új törvényi tényállások megalkotásával adható. Olyan heves jogalkotás indult, amelynek következményeként a Btk. gazdasági bűncselekményekről szóló XVII. fejezetében ma "háromszor annyi bűncselekmény van, mint a rendszerváltáskor."<sup>22</sup> Tipikus példája ez annak a szemléletnek, amely úgy gondolja, hogy a bűnözés minden változására jogalkotással kell reagálni, a bizonyítás nehézségeinek elhárítását pedig a lazábban fogalmazott törvényhelyektől reméli. A második probléma az volt, hogy a gazdasági bűncselekmények meghatározásai tipikusan kerettényállások, amelyeknek a tartalmát sokszor rendeleti szintű igazgatási szabályokból ismerhetjük meg. Ez még a jogkérdésekben is szükségessé teheti a szakértő igénybevetését, elbizonytalanítja a jogalkalmazót, és végtelenül lelassítja az eljárásokat. Az új feladatokkal gyürkőző bíróságok ítéleteikkel nem voltak képesek iránymutatást adni a bizonyítás számára. Ezt a bűnüldözés vezetői kifogásolták is.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Lásd az ún. presztízs-ügyeket. Bolcsik Zoltán – Gazdag Tibor: A Nemzeti Nyomozó Iroda. Belügyi Szemle, 2005. 12. szám, 113-115. old.

<sup>22</sup> Tóth Mihály: A piacgazdaság büntetőjogi védelme, Belügyi Szemle, 2000. 9. szám.

<sup>23</sup> Pintér Sándor: Bevezető gondolatok. Bűncselekmények az ásványolaj-forgalmazásban, Főiskolai Figyelő, Különszám, 1996.

A szervezett bűnözés hamar felismerte ennek a piacnak a lehetőségeit. A kettős árrendszerből adódó ellentmondások feloldására a hatóságok egy sajátos színezési eljárást alakítottak ki, amelynek a kijátszásához illegális laboratóriumokra és tároló kapacitásra volt szükség. Ez már valóban a munkamegosztásra alapuló, bűnös jövedelemszerző vállalkozások terepe volt. Az ilyen cselekmények felderítéséhez nélkülözhetetlen a titkos információszerzés. A rendszerváltás időszakában azonban a titkosszolgálati eszközök hitelvesztése megbénította a felderítést. A gazdasági rendőrség felszámolásával elveszett az a szakértelem is, ami az ilyen típusú bűnszervezetek leleplezéséhez szükséges. A politikai élet szereplőiben sem volt meg az elszánás, amit az olajügyek parlamenti vizsgálatának teljes kudarca is jelzett. Ha egy problémát nem tudsz megoldani, akkor bonyolítsd a végtelenségig, majd hivatkozzál arra, hogy az ilyen nagyon nehéz ügyek jogállami módszerekkel nem is oldhatóak meg! Ebben a helyzetben a kriminalisztika sietett a kriminológia segítségére.

A kriminalisztikai elemzés legújabb kitűnő példája Katona Géza monográfiája. A könyv konkrét jogeseteket vizsgál, feltárja a bizonyítási folyamat jellemzőit, tanulmányozza a bizonyítékok keletkezésének mechanizmusait, és ajánlásokat fogalmaz meg azok felkutatására és a büntetőeljárásban történő felhasználására. Katona módszere alkalmas a leginkább arra, hogy a szervezett bűnözés mítoszából valóságot teremtsen és bebizonyítsa azt is, hogy nem különleges felhatalmazásokra és jogalkotási trükkökre, hanem bűnüldözési szakértelemre van szükség az ilyen típusú magatartások leleplezéséhez. Azt javasolja a nyomozás számára, hogy a bonyolult jelenséget redukálja a lehető legegyszerűbb rész problémára, amelynek a megoldására már van esély. Az első eredmény adja a következő lépés lehetőségét és végül feltárható a kriminális esemény teljes szövevénye. Ilyen módon volt sikeres a 80-as évek betörés-sorozatainak a nyomozása, a gépjárműlopásra szakosodott bandák felgöngyöltése, ez vezethetett volna az "olajbűnügyek" megoldásához is.<sup>24</sup>

A most idézett szerzőnek egy korábbi, az ásványolaj-származékok hamisításával foglalkozó tanulmánya azért is érdekes, mert a szervezettség kritériumait nem deduktív módon alkalmazza egy-egy felderített ügyre, ellenkezőleg, azt vizsgálja, hogy a történeti tényállásban felismerhetőek-e ezek a jegyek, továbbá, hogy azok miként voltak bizonyíthatóak a nyomozás során. Az általa elemzett 54 bűnügyből 29-et talált a szervezett bűnözéshez sorolhatónak a következők szerint: 6 esetben hierarchikus szervezetet vétek megállapítani, 3 ügyben volt felismerhető a hivatásszerű elkövetés, 17 esetben átgondolt konspirációval találkozott a felderítés, 4 esetben volt nemzetközi bűnkapcsolat, 2 esetben utaltak jelek a hatósági körökben történt pozíció szerzési kísérletre, 1 esetben alkalmaztak üzletszerzés céljából erőszakot, 3 esetben a gyanúsítottak védelméről gazdasági szervezetek vezetői gondoskodtak, 5 esetben pedig törvényellenesen (pl. tanúk megfélemlítésével) törekedtek a büntetőeljárás megghiúsítására.<sup>25</sup>

A szervezett bűnözés a kilencvenes évek közepén figyelt fel azokra a lehetőségekre, amelyeket az akkor meglendülő ingatlanpiac hordozott. Az ingatlancsalások nyomozásában tapasztalatokat szerzett rendőrségi szakember írásából idézünk:

*"Az érintett bűncselekmény-kategória sértettjeinek jelentős része hátrányos helyzetű, mentális problémákkal küzdő, könnyen befolyásolható vagy alkoholfüggő, italozó életet folytató személy, illetve nehéz anyagi körülmények között élő, jelentős közüzemi díjhátralékot felhalmozó, legtöbbször idős, egyedülálló ember. Az elkövetők, kellő környezet-felderítés után, az ilyen személyek bizalmába férkőznek, és meggyőzik őket, hogy sokkal olcsóbban fenntartható lakást szereznek számukra, nemegyszer megfelelőnek tűnő cserelakást is mutatnak, kifizetik helyettiük közüzemi tartozá-*

---

<sup>24</sup> Katona G.: i. m.

<sup>25</sup> Bendzsák K. – Katona G.: Szervezett bűnözés a gazdaságban, az 1993-as "olajügyek" előzetes áttekintése. Szervezett bűnözés Magyarországon, RTF Rendészeti Kutatóintézet kiadványa, Budapest, 1994. 68. o.

*saikat, és még értékkülönbözöt is kapnak. A szerződésalkötéskor azonban, amely az elkövetők által javasolt ügyvéd vagy közjegyző ellenjegyzésével történik, az eladó sértett nem kapja meg a vételárat, illetve azt különböző indokokkal visszaveszik, vagy visszalopják tőle. Sajátos elkövetési módszer, amikor a sértettet megtévesztik az aláírandó szerződés tekintetében, például tartási szerződés helyett valójában adásvételi szerződést íratnak vele alá. Előfordulhat az is, hogy a sértett olyannyira megbízik az elkövetőben, hogy üres papírlapot ír alá, vagy teljes körű meghatalmazást ad számára.*"<sup>26</sup>

Hogyan alakult ki ez a helyzet? Az olcsó tanácsai bérlakások eladása olyan emberek tömegeit hozta tulajdonosi pozícióba, akik az ingatlantulajdonnal járó terheket nem tudják elviselni. Azok is nehéz helyzetbe kerültek, akik bérlakásokban maradtak, de a létminimum határán járó jövedelem birtokában az egekbe emelkedő közüzemi költségeket képtelenek megfizetni. A nyolcvanas évek betöréssorozataiban a tippadók a leggazdagabbakat célozták meg, a kilencvenes évek ingatlanlétviselésének sértettei a legszegényebb rétegeket képviselik. A bűnözők terveikhez azonban szükség volt arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartások pontatlanságai a kezükre játszanak. Ezért volt fontos a nyilvántartási rend szigorúbb jogi szabályozása és a naprakészség megteremtése.

Az ingatlanlétviselés felderített esetei igazolják, hogy ezúttal sem megoldhatatlan feladványról, hanem kellő szakmai felkészültséggel felderíthető ügyekről van szó, amelyek elkövetőivel szemben érvényesíthető az állam büntetőjogi igénye. Az okok megszüntetéséhez viszont egyaránt szükséges a társadalmi igényeket helyesen felismerő jogalkotás és a gondosan megtervezett szociálpolitika. Tény, hogy a szociálpolitikusoknál a bűnözők előbb vették észre, hogy milyen sebezhetővé válnak azok az emberek, akikre rászabadítják a tulajdon és a piac törvényeit, anélkül, hogy rendelkeznének azoknak az eszközöknek a minimumával, amelyek szükségesek a versenyben való helytálláshoz.

Önmagában már ezek a jelenségek is sürgették a bűnmegelőzés nemzeti stratégiájának megalkotását. Ez a stratégia az oksági kriminológia hazai művelőinek teljesítménye.

### Országgyűlési határozat a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájáról

A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájáról szóló 115/2003. (X. 28.) országgyűlési határozat bevezetőjében megállapítja, hogy "a bűnmegelőzés nem valósítható meg kizárólag a bűnüldözés és büntető igazságszolgáltatás rendszerében". Ez a felismerés azért fontos, mert miközben a bűnmegelőzés társadalmi forrásaira irányítja a figyelmet, azt is elismeri, hogy a büntető igazságszolgáltatás tevékenységét nem lehetséges alárendelni a prevenció szempontjainak.

A bűnmegelőzés három pillérének meghatározása a bűnözés oksági relációinak alapos ismeretére vall:

*"A cselekvési programoktól tartós és kedvező eredmény csak akkor várható, ha minden közösségben egyidejűleg alkalmazzák a bűnokok hatását csökkentő, a sértetté válást befolyásoló és a bűnalkalmak számát redukáló intézkedéseket. A háromféle cselekvési mód harmóniájától, a közöttük lévő kényes egyensúlytól való eltérés ugyanis csak rövid távú és megtévesztő eredményekhez vezet. (A közterületeken például kizárólag bűnalkalmak csökkentésére irányuló programok rövid időn belül látványos sikereket hoznak ugyan, de a tapasztalatok szerint ezek a bűnelkövetés más területre való áttérésére alkalmasak.) Az EU és az Európa Tanács dokumentumai az elmúlt években ennek ismeretében hangsúlyozták a komplex bűnmegelőzés jelentőségét."*

<sup>26</sup> Szogoth Richárd: Az ingatlanlétviselés nyomozásának kriminálmetodikája, Belügyi Szemle, 2005. 10. szám. 54. o.

A nemzeti stratégia azonban jól érzékeli a társadalmi prevenció határait is:

*"2000. október 29-én a Hippocratesről elnevezett, az Európai Bizottság által javasolt bűnmegelőzési program fogalmazta meg először a differenciált bűnmegelőzési rendszer megteremtésének követelményét. Eszerint a társadalmi, a közösségi jellegű bűnmegelőzési reakciók a "hagyományos", a lakosság közbiztonsági közérzetét közvetlenül befolyásoló jelenségekkel kapcsolatban bizonyultak hatékonyak. A szervezett bűnözés, a nemzetközi szervezett bűnözés, a terrorizmus új kihívásaival szemben elsősorban a bűnüldöző szervek szakmai fejlesztése, hazai és nemzetközi kooperációja biztosíthat hatékonyabb védelmet."*

A büntető igazságszolgáltatásról a nemzeti stratégia megállapítja:

*"A büntető igazságszolgáltatás állami monopólium. A rendőrség, az ügyészség, a bíróság a már megtörtént bűncselekményekre reagál. Ezért a büntető igazságszolgáltatás működése csak kis mértékben hat a bűnözést eredményező, összetett társadalmi, gazdasági folyamatokra. Ez inkább a társadalmi bűnmegelőzés feladata. Minden olyan egyedi ügyben alkalmazott büntetés azonban, amely tekintettel van a bűnismétlés megelőzésére, javíthatja a közbiztonságot. Szintén kedvezően hat a bűnmegelőzésre a bűnüldöző szervezet reakcióképességének fokozása, a bűnelkövetés kockázatának növelése, a büntető igazságszolgáltatás időszerűségének javítása, a büntetés elkerülhetetlensége... A büntető igazságszolgáltatás nem rendelhető alá a bűnmegelőzés szempontjainak. A jobbiztonság követelménye és az állampolgári jogok védelme érdekében úgy kell megőrizni a büntető igazságszolgáltatás hagyományos, garanciákban gazdag rendszerét, hogy az ne rendelődjön alá a társadalmi bűnmegelőzés sajátos szempontjainak. A büntetőpolitika működésével kapcsolatos alkotmányos elvárások csak erre figyelemmel teljesülnek."*

Az országgyűlési határozat az igazságszolgáltatás gyengeségei között említi az időszerűség hiányát és az elégtelen belső kommunikációt. Minthogy azonban az igazságszolgáltatási szervek működése ezidáig tudományos vizsgálódásoknak nem lehetett tárgya, ezek a megállapítások közel nem támaszkodnak olyan gondosan elemzett tényekre, mint amilyenek a bűnözés oksági hátterének feltárását jellemzik. Az ismerethiányra vall az is, hogy miközben fontos követelményeket fogalmaz meg a határozat a közbiztonsági rendszerttel szemben, a bűnüldözés követelményeiről hallgat, az ügyészségtől csupán a hatékonyság növelését, a bíróságoktól mindössze az eljárási idők csökkentését várja. Magabiztosabban fogalmaz a dokumentum a helyreállító igazságszolgáltatási modell szorgalmazásánál, mert a hagyományos kriminológia mindig is nagyobb figyelmet szentelt a sértettre, mint az elkövetőre. A szűkebb érelemben felfogott büntető igazságszolgáltatásnak azonban mégis az elkövető a központi szereplője, nélküle a mediáció sem lehetséges. Viszont a kártalanítás, a kárenyhítés akkor is az állam kötelessége, ha a büntetőeljárás nem járt az elkövető felderítésével.

Persze tudjuk, hogy a társadalmi bűnmegelőzés stratégiája nem az a műfaj, amely a bűnüldözés és a büntető igazságszolgáltatás számára fogalmazhat meg elvárásokat. Ez inkább a közbiztonsági stratégia és a kriminálpolitika feladata. Az Országos Bűnmegelőzési Bizottság 2005. évről szóló jelentése megállapítja:

*"A Magyar Köztársaság Kormánya 2002–2006 között nagy súlyt helyezett a büntetőpolitikai reform következetes érvényesítésére, az egymásra épülő lépések harmóniájára. A büntető igazságszolgáltatás korszerűsítése érdekében kezdeményezett jogalkotás és más kormányzati intézkedések eredményeként a bűnüldözés hatékonyságának fenntartása mellett bővült a bűnözés szankcionálásának, megelőzésének és a bűnözéssel okozott károk enyhítésének eszköztára. A pártfogó felügyelői szolgálat újjászervezése, a jogi segítségnyújtás intézménye, az áldozatsegítő szolgáltatások törvénybe iktatása, valamint az alternatív büntetések kiszabásának és a helyreállító igazságszolgáltatás elveinek szélesebb körű alkalmazása jelzi, hogy a büntetőpolitikában Magyarország már felzárkózott az Európai Unióhoz."*

A kormányzati tevékenység a társadalmi bűnmegelőzés állami feladatainak teljesítésében és a bűnözéssel okozott károk enyhítésének eszköztárának bővítésében csakugyan sikereket könyvelhet el. Nincs azonban koherens közbiztonsági stratégia és igen sok problémával terhes a büntető igazságszol-



gáztatás korszerűsítése és nem látató a büntetőpolitika reformja sem. A legsúlyosabb gondokat éppen a büntetőeljárás reformjának hányatott sorsa veti fel. Most érezzük igazán, mennyire hiányoznak azok a kutatások, amelyek a büntető jogalkotás folyamatait, valamint a bűnüldöző és igazságszolgáltatási szervek működését tárják fel.

### **A büntető jogalkalmazás egysége**

Az alkotmányos jogfelfogás az állam büntetőjogi igényének az érvényesítésére kizárólag a bíróságot hatalmazza fel. Az igazságszolgáltatáshoz képest a nyomozásnak csak előkészítő szerepet tulajdonít, viszont az eljárási kényszerintézkedések az ítélezési funkció szolgálatában nyerhetik el legitimitációjukat. A nyomozásnak a bizonyításban játszott helyettesíthetetlen, megismételhetetlen és visszafordíthatatlan szerepe azt igényli, hogy már az előkészítő szakasz is az igazságszolgáltatás kontrollja alatt történjék, ellenkező esetben a bíróság nem lesz abban a helyzetben, hogy képes legyen ellenőrizni a nyomozás során beszerzett bizonyítékok hitelt érdemlő mivoltát, minthogy azok a jog által nem kontrollált szakaszban merültek fel. Ha ebbe az eljárási rendbe beletörődnénk, a bíróságok ki lennének szolgáltatva a nyomozás tévedéseinek és a szándékos megtévesztésnek is. Ebben a helyzetben a bírói függetlenség nem több mint játék a szavakkal.

Az ügyészség az a hatóság, amely az igazságszolgáltatás számára ezt az ellenőrző funkciót képes elvégezni. A hatályos eljárási törvény, és különösen annak 2006. évi novellája elegendő felhatalmazást tartalmaz az ügyészség számára ahhoz, hogy ennek a küldetésének meg tudjon felelni. Más kérdés, hogy a legbonyolultabb bűncselekmények felderítésében szükség lenne lényegesen aktívabb és szakszerűbb felügyeletre. A megoldatlan olajügyeknek is ez az egyik tanulsága. Minőségi áttörést azonban a büntetőeljárás félbemaradt, ellentmondásoktól terhes reformja sem hozott.

Tisztázatlan a nyomozást megelőző titkos felderítés szerepe. A szervezett bűnözés leleplezéséhez nélkülözhetetlen dokumentumok egy olyan hatósági eljárásban születnek, amely csupán nagyon korlátozott külső kontroll alatt áll. Ráadásul az elmúlt évek során bámulatossá szaporodtak azok a hatóságok, amelyek jogosultak titkos információgyűjtésre, köztük olyanok is, amelyek nem nyomozó hatóságok. Ma sem világos, hogy ki rendelkezik a titkos felderítés során beszerzett bizonyítékokkal, és milyen célt szolgál ez a bizonyítás. A rendészeti gyakorlat nem is rejti véka alá azt a felfogását, hogy a titkos informálódás a bűnözés elleni küzdelemben a rendészeti szervek veszélyelhárító képességét hivatottak növelni, ezért láthatnak el bűnüldözési funkciókat civil és katonai titkosszolgálatok, ezért lehetséges az, hogy a belügyi és nemzetbiztonsági vezetés a szervezett bűnözés elleni küzdelem győzelmeiről számol be anélkül, hogy egyetlen bírósági ítéletet felmutatna ennek igazolására. Márpedig, ha valóban sikerült dokumentálni szervezett bűnözők tevékenységét, akkor vajon miért maradt el felelősségrevonás és ki hatalmazta fel a végrehajtó hatalmat, hogy lemondjon az állam büntetőjogi igényéről, mikor arról csak igazságszolgáltatási szerv, az ügyész vagy a bíró jogosult dönteni. Ez az elfogadhatatlan szemlélet és gyakorlat megerősítést nyert abban a törvényben, amelyik létrehozta a szervezett bűnözés elleni koordinációs központ képében.

A legsúlyosabb bűncselekmények elleni felderítések és nyomozások hatékonyságát javítani szükséges. Ennek eredményeként elérhető, hogy az ilyen jogsértések esetén az állam az igazságszolgáltatása útján érvényesíteni tudja büntetőjogi igényét. A feltárt és bizonyított tényállások elemzése nyomán következtetések vonhatóak le a szervezett bűnözés magyarországi jelenlétére és annak jellemzőire. Ez utóbbi feladat a jogvédelmi (bűnüldöző és igazságszolgáltatási) szervek szakmai értékelésén túl tudományos kutatásokkal valósítható meg.

Mindeddig a politika a felderítési eredményesség növelését a büntető törvények folyamatos módosításával, a titkos információgyűjtés jogosítványainak széleskörű biztosításával és a felderítő

szervek számának a gyarapításával kívánta elérni. Ezek az intézkedések a büntető igazságszolgáltatás teljesítményét nem javították. Minthogy pedig az alkotmányos jogállamban a bűnözés elleni küzdelem célja nem lehet más, mint a büntető ügyek elintézése bíróságok útján, a jövő jogalkotásának ezt a célt kell szolgálnia.

Az előbbiekből következik, hogy nem a kormányzati hatásköröket szükséges növelni, hanem a bűnüldöző és igazságszolgáltatási szervek önállóságát és függetlenségét kell erősíteni. Ezt a kívánalmat fogalmazza meg az Európa Tanács Miniszteri Bizottságának 1997. november 6-i 24. számú ajánlása. Továbbá jogállamban nem a szervezett bűnözés biztonságpolitikai kezelése a követendő út, hanem a rendészeti eljárások kriminalisztikai hatékonyságának a fokozása és a törvényességi kontrollok épségének a megőrzése hozhatja el a társadalom hatásosabb védelmét. Egy ilyen gyakorlat állna összhangban az Európa Tanács belső biztonsági szolgálatok ellenőrzéséről szóló 1402/1999. számú ajánlásával is.

Az Alkotmány 51. § (1) és (2) bekezdései a legfőbb ügyész és az ügyészség feladatává teszi az állampolgárok jogainak védelméről, valamint az alkotmányos rendet sértő vagy veszélyeztető minden cselekmény következetes üldözéséről való gondoskodást. A 2003. január 1-jén hatályba lépett új eljárási törvény, és annak 2006. évi módosítása az ügyésznek a nyomozás feletti rendelkezési jogát teljessé teszi, továbbá az ügyészi felügyeletet kiterjeszti a titkos adatgyűjtésre is. Az előbbiekből következik, hogy a jövőben bűncselekmény gyanúja miatt titkos adatgyűjtést kizárólag nyomozóhatósági jogkörrel felruházott szervek végezhetnek.

A szervezett bűnözés elleni hatósági fellépések teljes körének az igazságszolgáltatás alá rendelése nem jelenti azt, hogy a bűnüldözés ne élhetne a készülő bűncselekmények megelőzésének, megszakításának, a bűncselekmény-gyanús magatartások korlátozásának krimináltaktikai módszereivel, de mind ezeknek ügyészségi kontrollja alkotmányos követelmény.

Ha az előzőekben írt követelményekre a törvényalkotás csak legyint, akkor a jogállam alapeszméi sérülnek meg, szinte észrevétlenül. A bűnüldöző hatóságoknak nem rendelkezhetnek szabadon az általuk beszerzett és bűncselekmény elkövetésére utaló bizonyítékaikkal, azokat az igazságszolgáltatás számára kötelesek átadni. Változnia kell annak a gyakorlatnak is, amelyik a titkos információkat a bírósági tárgyaláson a bizonyítás anyagává teszi. Ezek a dokumentumok akkor lehetnek bizonyítékok, ha relevanciájuk és hitelességük a védelem által ugyanúgy ellenőrizhető lesz, mint bármely más forrásból származó bizonyíték. Az Unió országai közötti bűnügyi együttműködés szabályai ezeket a követelményeket világosan megfogalmazzák. Fontos lenne, ha mihamarabb beszámolhatnánk érvényesülésükről is a magyar bűnüldöző és igazságszolgáltatási szervek gyakorlatában.

Ehhez azonban strukturális átalakítás szükséges, nevezetesen:

- 10-15 évre szóló, politikai konszenzuson alapuló közbiztonsági stratégia megalkotása,
- a rendészet modernizációja, szakmai rangjának helyreállítása,
- az igazságszolgáltatás szervezeti reformja,
- a közbiztonságnak, mint a nem anyagi jellegű infrastruktúrának a finanszírozhatóvá tétele, ami a strukturális változásokat követően a költségvetési források növelése nélkül is megvalósítható.

A most vázolt program egyszerre lenne képes növelni a büntető igazságszolgáltatás hatékonyságát és törvényességét (nem kellene visszatérni a dzsungel törvényeihez). Illeszkedne továbbá ahhoz a követelményhez, miszerint az Unió egységes közbiztonsága eredményesen csak a szabadság, a jog és a biztonság talaján védelmezhető.

*(Lezárva: 2006. május 13.)*

# LAKÁSMAFFIA JELLEGŰ BŰNCSELEKMÉNYEK

## Társadalomtörténeti és kriminálszociológiai áttekintés a rendszerváltást követő időszak egyik jellegzetes szervezett bűnelkövetési formájáról<sup>1</sup>

**Dr. Póczik Szilveszter**

tudományos főmunkatárs, projektvezető  
Országos Kriminológiai Intézet

### A LAKÁSMAFFIA DEFINÍCIÓI

A lakásmaffia jelenségét röviden így foglалhatnánk össze:

A "lakásmaffia" címszóval jelölt ingatlancsalások során kisebb bünszövetségek vagy egyéni elkövetők esetenként korrumpálható közhivatalnokok, ügyvédek, közvetítők, álvevők közbejöttével, hamisított közokiratok felhasználásával valamint formailag kifogástalan, de kényszerrel vagy csalárd módon létrehozott szerződések segítségével helyzetfelismerésben, érdekérvényesítő képességben korlátozott, nehéz helyzetbe került, illetve mesterségesen súlyosan megalázó vagy szorult pénzügyi helyzetbe hozott személyeket fosztanak meg lakóingatlanukhoz fűződő tulajdonosi vagy bérlői jogaiktól.

A Legfőbb Ügyészség definíciója szerint:

... bűncselekmény, amelyben természetes vagy jogi személyiségű sértett tulajdonában vagy jogszerű rendelkezése alatt álló lakás megszerzésére – vagy annak megkísérlésére – jogellenes módon, különösen erőszakkal, fenyegetéssel, akaratnyilvánításra illetve védekezésre képtelen állapot kihasználásával, megfélemlítéssel, hivatali kötelesség megszegésével, hivatali hatáskör túllépésével, jogtalan előny juttatásával vagy annak ígéretével kerül sor.<sup>2</sup>

A két definíció között nem mutatkoznak lényeges tartalmi eltérések, az első, szociologizáló jellegű definíció inkább kriminológiai felhasználásra alkalmas, ezzel szemben az ügyészégi meghatározás büntetőjogilag könnyebben értelmezhető.

### A LAKÁSMAFFIA KIALAKULÁSÁNAK TÁRSADALMI FELTÉTELEI<sup>3</sup>

A rendszerváltás követően először Oroszország nagyvárosaiból érkeztek hírek olyan bünszövetségekről, amelyek jogászok, ingatlanközvetítők és hatóságok megvesztegetett munkatársainak segítségével kiterjedt csalássorozatokot követtek el, brutális eszközök alkalmazásától, sőt emberöléstől sem riadnak vissza annak érdekében, hogy áldozataiktól megszerezzék azok lakóingatlanainak tulajdonosi vagy bérlői jogait. A sértettek rendszerint idős, megélhetési gondokkal küzdő emberek voltak, akik anyagi nehézségeik enyhítése érdekében eltartási illetve örökösödési szerződést kötöttek az ezt felkínáló elkövetőkkel, majd jó egészségi állapotuk ellenére hirtelen meghaltak vagy eltűntek, az elkövetők pedig

---

<sup>1</sup> Az Országos Kriminológiai Intézetben a Legfőbb Ügyészség megrendelésére készült kutatás alapján írt tanulmány Dr. Polt Péter legfőbb ügyész úr engedélye alapján kerül közlésre. (*A Szerk.*)

<sup>2</sup> A Legfőbb Ügyészség Számítástechnika-alkalmazási és Információs főosztályának valamint Nyomozásfelügyeleti Főosztályának 1/2003. (ÜK. 2.) számú körlevele alapján.

<sup>3</sup> Az itt bemutatott kutatás médiafigyeléssel, az érintettekkel folytatott konzultációkkal, a rendelkezésre álló jogi, szociológiai háttériródalom valamint eredeti dokumentumok feldolgozásával folyt. A feldolgozott anyag nagy tömege miatt csak a legfontosabbakra hivatkozunk.

a tulajdoni vagy bérlői jogok birtokába jutottak, és ezeket továbbértékesítették. Az egykori szovjet táborhoz tartozó országokban nem csak a lakáspolitikai megoldások voltak hasonlóak, hanem ezeknek a posztkommunista időszakban tapasztalható társadalmi következményei is párhuzamosságokat mutatnak. Ezért érdemes volna az ingatlancsalások területén a többi volt kommunista országra is kiterjedő nemzetközi kutatást kezdeményezni.

Az ingatlancsalás nem kizárólag kelet-európai jelenség. Németországban több szervezet foglalkozik az ingatlancsalásokkal és a védekezés lehetőségeivel.<sup>4</sup> Fogyasztóvédők és ügyvédek szerint 1991 óta több mint 300 ezer család esett áldozatul bankok és befektetési társaságok kis- és középjövedelműek számára hirdetett, adómegettakarítást is ígérő, de csaláson alapuló nyugdíj-előtakarékossági akciónak.<sup>5</sup> A beruházási konstrukciókban átlag 160%-os piaci újértékben bankhitelből megvásárolt ingatlanok a piaci forgalomban a vásárlási ár töredékét érik. A beruházási konstrukciók forgalmazói időközben köddé váltak, a bankok csak a kötelező tanácsadás elmulasztásával vádolhatóak. A károsultak szervezkednek<sup>6</sup>, megelőzési stratégiákat dolgoznak ki<sup>7</sup>, törvénymódosítást követelnek: különösen az adásvételi szerződés visszavonásával valamint a szerződési értékre megállapított hitelkamat-fizetési kötelezettség megtámadhatóságával<sup>8</sup> kapcsolatban.<sup>9</sup> 1991 óta országszerte 35 000 esetet dolgoztak fel, amelyek összesített kárértéke közel 10 milliárd EURO-t tesz ki.<sup>10</sup> Az ilyen ügyek kapcsán a Szövetségi Alkotmánybíróság kérésére a luxemburgi Európai Bíróság nyújtott jogértelmezést.<sup>11</sup> A fejlettebb nyugat-európai országok mai helyzete az ingatlancsalások területén előrajzolja azokat a tendenciákat, amelyek megjelenésével a közeljövőben Magyarországon is számolni kell.

Az iránt, hogy Magyarországon is nagy számban folynak különféle, ingatlanokkal kapcsolatos üzelmek, és elkövetőiket szervezett struktúrák fűzik össze, csak a 90-es évek közepén, nem utolsó sorban a hajléktalankérdésre irányuló közfigyelem hatására kezdett érdeklődni a nyilvánosság és a bűnüldözés. Korábban az ingatlan-adásvétel feltételeinek szigorításával, ügyvédi ellenjegyzéshez kötésével igyekeztek gátat vetni az elszórtnak látszó visszaéléseknek.<sup>12</sup> Az állampolgári jogok országgyűlési biztosa 1996. január 23-án kelt levelében hívta fel az országos rendőrfőkapitány figyelmét arra, hogy gyorsan szaporodnak az olyan esetek, amikor kiszolgáltatott helyzetben lévő, idős, beteg embereket erőszakkal vagy trükkel lakásuk elhagyására, a lakással kapcsolatos jogaik átengedésére kényszerítenek.

Részlet a levélből:

*Tisztelt Altábornagy úr!*

*A Belső Erzsébetvárosi Családsegítő családgondozói bejelentést tettek {...} arról, hogy egyik gondozottjuk {...} hol-*

---

<sup>4</sup> Lásd: [www.immobilienbetrug.de](http://www.immobilienbetrug.de)

<sup>5</sup> Altersvorsorge - kaputt finanzieren? <http://www.immobetrug.de>

<sup>6</sup> Internetcímek: [www.immobilienbetrueger.de](http://www.immobilienbetrueger.de); [www.wolfgang-kynast.de](http://www.wolfgang-kynast.de); [www.anlagebetrug.de](http://www.anlagebetrug.de); [www.vfe.de](http://www.vfe.de); [www.s-vd.de](http://www.s-vd.de)

<sup>7</sup> G.C.Renner: Anti-Immobetrugs-Strategie. Viele kleine Leute an vielen kleinen Orten können mit vielen kleinen Schritten viel bewegen. <http://www.immobetrug.de>

<sup>8</sup> Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) 506. § és 346. §. Abs. 2.

<sup>9</sup> Kampf gegen Immobilienbetrug und für Gerechtigkeit im Rechtsstaat Bundesrepublik. Bericht aus Berlin über die Spiele der Mächtigen.

10. Juni 2002. <http://www.immobetrug.de>; Abrechnung am 9. April. Massiv versuchen deutsche Banken ein Urteil des Bundesgerichtshofs zu verhindern, das sie Milliarden Euro kosten könnte. Von M-L. Hauch-Fleck und M. Rohwetter

<sup>10</sup> Statistik - Immobilienbetrug in Deutschland. <http://www.immobetrug.de>

<sup>11</sup> Az Európai Bíróság 2001 decemberében kelt C-481/99 számú (G. és H. Heiningen contra Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG) állásfoglalása.

<sup>12</sup> 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (Inytv.), egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelettel. A korábbi szabályozás: 1972. évi 31. törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtására kiadott 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelettel. E rendelkezést az 1994. évi V. törvény 9. § (2) bekezdése iktatta be, hatályos 1994. február 4-étől.

*létéről 1995. október 19-edike óta nem tudnak. Beadványuk azt is tartalmazta, hogy tudásuk szerint nevezett ismeretlen személyek fogva tartják, lakásának kulcsát tőle elvették. (...) felmerült annak gyanúja, hogy (...) alkotmányellenesen fosztották meg személyi szabadságától. Ezért (...) vizsgálatot rendeltem el (...).*

*Ennek eredményeként illetve a (...) hasonló tartalommal érkező beadványokból megállapítottam, hogy az országban elterjedtek az olyan lakásügyletek, ahol idős, beteg egyedülálló, esetleg ügyeik vitelében gátolt személyektől erőszakkal, sorozatos fenyegetésekkel ismeretlen személyek elveszik a lakást. (...) az elkövetők "áldozatukat" ismeretlen helyre elszállítják (...) személyi szabadságukban megsértik (...) bántalmazzák, emberi mivoltukban megalázzák, (...) aláíratják velük a lakás adásvételi szerződését, amelyben - a valósággal ellentétben - szerepel az is, hogy vételár címén milyen pénzszeget vettek át a sértettek.*

*Az adásvételi szerződések egyébként úgy alakilag, mint formailag kifogástalanok, mivel általában ügyvédi ellenjegyzéssel készülnek.*

*A vizsgálat szerint a szerződésben vevőként megjelölt személyek rövid időn belül továbbértékesítik a lakásokat, (...) nem az költözik be, aki kényszer útján azt megszerezte. (...)*

*Fentiekre tekintettel kérem Altábornagy urat, hogy bűnmegelőzési tevékenységük során szíveskedjenek országosan figyelemmel lenni az idős, beteg, egyedül élő állampolgárok helyzetét kihasználó személyek magatartására. (...)*

*Előzőeken kívül (...) kérem, hogy 1994-95 évekre kiterjedően szíveskedjenek országos célvizsgálatot elrendelni azokban az ügyekben (büntetőeljárásokban és eltűnés miatti államigazgatási ügyekben is), amelyekben a sértettek a lakásukat erőszakos módon elvesztő személyek voltak, vagy amelyekben ilyen személyeket mások szabadságuktól jogellenesen megfosztottak, esetleg ismeretlen helyre szállítottak. ...<sup>13</sup>*

A lakóingatlanokkal kapcsolatos manipulációk távolról sem új keletűek, végigkísérték a Kádárkorszakot. A kommunista hatalomátvételt követően a városok belső régióiban elhelyezkedő, régi építésű tömbházakban lévő lakásvagyonot államosították, és bevonták a központi elvonó-újraelosztó gazdálkodásba. A lakás-kiutalások rendszere széles teret nyitott a korrupció számára. A társadalom totális átalakítására törekvő koncepció tudatosan törekedett a városi polgárság és az annak életformájához kapcsolódó építészeti szubsztancia felszámolására: a háború utáni újjáépítést követően elmulasztotta az említett városnegyedek építészeti karbantartását, és lakosságcsere formájában igyekezett felhígítani vagy kiszorítani a lakónegyedek eredeti – rétegszempontból többé-kevésbé egységes – domináns népességét. Ennek helyébe a kiutalások rendszerének segítségével hely- és közegidegen, jobbára etno-szociális tekintetben halmozottan hátrányos helyzetű alulprivilegizált társadalmi elemeket telepített. Ezt a törekvés két mozzanat motiválta. A kommunista rezsimek számára félelemkeltő volt minden önálló akaratképzésre képes társadalmi és etnikai csoport, ezért külön figyelmet fordítottak ezek ellenőrzésére és bomlasztására. A magyar kommunista rezsim számos tagja még jól emlékezhetett arra a – főleg pénzügyi – támogatásra, amelyet a budapesti, részben zsidó nagypolgárság nyújtott az 1919-es tanácsköztársaság ellenében Horthy Miklósnak és közvetlen körének. (A zsidósággal kapcsolatos politikai szorongás, lappangó antiszemitizmus kifejezésre jutott az időről időre szovjet részről kezdeményezett és támogatott kispolgárság- és kozmopolitizmusellenes kampányokban). Még inkább fokozta a budapesti belső városrészek lakosságával szembeni politikai averziót, hogy az 1956-os forradalom főleg ezek lakosságát ragadta magával, ezek voltak a harcok fő színterei is. Ennek következtében "büntetésből" ezek a városrészek lakosságukkal együtt lassú hanyatlásra ítéltettek. Nem csak Budapesten történt ez így, hanem a vidéki városokban is. Ezen az alapvetően szociális tartalmú és célú koncepción nem változtatott az sem, hogy egyes fontosabb városi közlekedési utak mentén a kádári konszolidáció folyamán, különösen annak második felében, turisztika célú látványkozmetika zajlott.

A politikai és gazdasági folyamatok eredményeképpen Budapest az 1970-es és 80-as években nagymérvű bevándorlás célpontjává vált, de nem tudott eleget tenni az ennek kapcsán jelentkező lakhatási és infrastrukturális igényeknek, ezért korlátozó letelepedési szabályozást léptetett életbe.

---

<sup>13</sup> Dr. Gönczöl Katalin levele Pintér Sándor r. altábornagy országos rendőrfőkapitánynak. 1996.01.23. OBH. Ügyszám: 1821/1995.

Ez vidéki illetőségűeknek csak öt éves budapesti ideiglenes tartózkodás és/vagy folyamatos helyi munkaviszony megléte után tette lehetővé lakásigénylés benyújtását vagy öröklakás vásárlását. A Budapest Fővárosi Tanács 4/1974. számú rendeletének 8. § (1) b) értelmében "A lakásügyi hatóság elutasítja a lakásigénylést, ha ... az igénylő és házastársa (élettársa) állandó lakhelye megszakítás nélkül öt évnél rövidebb idő óta van Budapesten, működő állami vállalattal (szervvel) ... öt évnél rövidebb idő óta áll munkaviszonyban ...".<sup>14</sup>

A lakásínség körülményei közt hallatlan értékkel bírt a bérlői jog. A Budapesten letelepedni vágyók, a lakásuktól szabadulni akarók és a minőségében a korábbtól eltérő lakás szerzésére törekvők találkozásából alakult ki az a másodlagos lakóingatlan-piac, amelyen formailag bérleti jogok cseréltek gazdát, majd alakultak át többszörös áttétellel pénzzé, lakóingatlan vagy más ingatlan tulajdoni jogává. Az eltartási szerződések, többes és fiktív cserék, hamis jogosultságigazolások forgatagában nagy összegű lelépési díjak vándoroltak kézből kézbe, valamint az ügyintézővel foglalkozó kisebb nagyobb hivatalnokok zsebébe. Szerényebb méreteken ugyanez zajlott a vidéki városokban is. Már ekkor sokan szereztek pénzbefektetési céllal bérlői jogokat, és hasznosították bérleményüket másodbéreltetéssel vagy egyéb formában. Az üzletelésben fontos szerepet játszottak ügyvédek, jogtanácsosok, pártfunkcionáriusok és más "elvtársi" tisztségviselők, akik saját és ügyfeleik hasznára kamatoztatták széles kapcsolatrendszerüket. Csak jóval a rendszerváltás után kísérelt meg – sikertelenül – egy budapesti kerületi önkormányzat határozottan gátat vetni az önkormányzati lakások fiktív csereberéjének.

A politikai rendszerváltást időszakában szélesre tárult az ingatlanpiac, és legalizálódott a "szürke" ingatlangazdaság. A formálódóban lévő új politikai elit "megfelelő időben megfelelő helyen lévő része" az ingatlanpiacon keresztül is igyekezett jelentős közvagyonát átszivattyúzni saját magán vagy korporatív érdekeltségébe. Erre az időszakra nyúlnak vissza a pártok székházügyei és egyes pártfunkcionáriusok ingatlanmanipulációi.

A Világbank tanácsára az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján a fővárosban és a vidéki városokban egyaránt privatizálták – a bérlőknek kedvezményes áron és előnyös fizetési feltételek mellett felkínálták, majd eladták – az önkormányzati lakásvagyon nagyobbik hányadát. Egészben vagy nagyrészt önkormányzati tulajdonban a leginkább leromlott épületek vagy kisebbségi tulajdonként a piaci értéket alig képviselő egyedi lakások maradtak. Egyes kerületi önkormányzatok a társasházzá alakult egykori bérházakban megtartották az üzlethelyiségek tulajdonjogát, és béreltetésükből növelték saját jövedelemforrásaikat, egyúttal csökkentették a társasházak fenntartásra, fejlesztésre fordítható bevételi lehetőségeit, előprogramozva a házak állagának további romlását.

A lakások korábbi bérlői, majd tulajdonosai a vásárlással magukra vállalták lakásaik és az adott lakóház valamennyi, a vásárlás időpontjában még fel nem mérhető nagyságú, rövid és hosszú távú költségterhét (üzemeltetési, karbantartási, felújítási és fejlesztési költségek), amelyet sok esetben már a vásárlás pillanatában sem tudtak fizetni, nem is szólva a későbbiek során jelentkező terhekről. Az önkormányzati és/vagy állami lakás vételára a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján került megállapításra: nem lehetett kevesebb, mint az előző éves lakbér háromszorosa, és több mint a beköltözhető forgalmi érték hatvan százaléka. A kínálati ár általában meg sem közelítette a jogszabályban rögzített maximumot, rendszerint a lakás értékének 15-30 százalékát kellett kifizetni. Az egy összegben fizetők további kedvezményeket kaptak. Szerződéskötéskor a vételár 10 százalékát kellett előre fizetni, a többit 25 évre elosztva havi részletekben. Így a korábbi bérlők átlag 8-10 évi jövedelmüknek megfelelő ajándékot kaptak – lényegében – azoktól, akik saját lakásban éltek, így koráb-

---

<sup>14</sup> Budapest Főváros Tanács 4/1974. sz. rendelete a Tanács rendelkezése alatt álló lakások elosztásáról, a lakásigények társadalmi elbírálásáról. Fővárosi Közlöny. XXIV. éf. 1974. augusztus 8. Melléklet. II-III. old.

ban nem részesültek bérlakás-támogatásban. A legszegényebbek viszont nem tudtak élni a vásárlási lehetőséggel, a mai napig is bérlakásban élnek. Ezért jelenleg a budapesti tömbházak jelentős része egyes tulajdonban van. Jelenleg a négy milliós magyar lakásállomány 80 százaléka generál-felújításra szorul. A Fővárosi Közgyűlés 1997-ben pályázati rendszerben létrehozta a Városrehabilitációs Keretprogramot, amely vissza nem térítendő támogatást valamint öt év alatt visszatérítendő kamatmentes kölcsönt kínál felújítási célra, ha ugyanolyan arányban a kerületi önkormányzat is támogatást nyújt. Csupán az országosan mintegy hétszáz ezer panel társasház teljes rekonstrukciója mintegy 2000 milliárd forintba kerülne. A készülöben lévő Nemzeti Lakásprogramban 2006-ra hatvanezer lakás felújítását irányozza elő egyharmad állami, egyharmad önkormányzati, egyharmad tulajdonosi önerő költségmegosztással. Egyes elképzelések szerint a fizetéképtelen lakástulajdonosoktól az önkormányzat piaci áron visszavásárolná a lakástulajdont, és szociális bérlakásként üzemeltetné tovább, ami persze további szociális igazságtalanság és egyenlőtlenség melegágyává válhat.<sup>15</sup>

A kínálati lakásdömping a 90-es évek utolsó harmadáig viszonylag alacsonyan tartotta az árakat, de sejthető volt, hogy a gazdasági fellendüléssel, a lakáspiac külföldiek előtti megnyitásával és az EU-csatlakozás közeledtével, illetve bekövetkezésével jelentős kereslet és árnövekedés fog mutatkozni. Ezért egyre jelentősebb befektetői pénzek áramlottak a kiszélesült használtlakás-piac felé. A legális forgalomban elsősorban egyéni kisbefektetők játszottak szerepet, akik nagyobb volumenű befektetési lehetőségekhez túl csekély pénzeszközeiket igyekeztek értékállóan elhelyezni. Egyes alvilági csoportok is felfigyeltek a lakáspiacban rejlő lehetőségekre: a szükséges pénz uszora hitel formájában rendelkezésre állt alvilági pénzkölcsönzőknél, a társadalmi átrendeződés pedig nagy számban produkált pénzsűkületben lévő, vagy könnyen ilyen helyzetbe hozható embereket.

## A POTENCIÁLIS SÉRTETTEK TÁGABB KÖRE

Azok, akik lakásukat anyagi háttér hiányában nem tudták megvásárolni, úgy ruházták át lakásaikat bizonyos haszonnal, hogy vevőjük kölcsönpénzéből vásárlóként léptek fel az önkormányzatnál, ugyanakkor eladóként egy másik, egyidejűleg készült magánszerződésben. Gyakran a privatizált, vagy korábban vásárolt öröklakáson, családi házon halmozódó bank- vagy magánhitel, közüzemi tartozás vagy jelzálog hozza pénzügyileg kilátástalan helyzetbe a tulajdonost. A hitel és kölcsönügyletekkel összefüggő esetekben rendszerint az érintett lakása az egyetlen hitelfedezet, amelyet a hitelező elvonhat, árverésre bocsáthat. Sokakat a 80-as években felvett kedvező OTP építési hitelek hirtelen kamatszintmódosítása hozott szorult helyzetbe.<sup>16</sup> Az ezzel kapcsolatos alkotmányjogi kifogásokat az Alkotmánybíróság két határozatban utasította el.<sup>17</sup>

Az Országgyűlési Biztos Hivatala az 1989 előtt keletkezett kedvezményes kamatozású – úgynevezett szociális – lakáshitelekbe adódó tartozások következtében beállott helyzetet elemezve megállapította: a felgyülemlett tartozások következtében fennáll a reális veszélye az érintettek tulajdonában lévő ingatlanok elárverezésének. A végrehajtási jogszabályok rendszere társadalmi többletköltséget okoz azáltal, hogy a korábbi társadalompolitikai célokból támogatott lakásépítés során épített-vásárolt lakásokat a végrehajtás keretében kiemeli a támogatni kívánt körből, és üzleti alapon, de valóságos piaci feltételek nélkül juttatja az árverési vevőnek. Így jelentős összeget veszít a korábban támogatni kívánt

---

<sup>15</sup> Vö. Reich O.: Társasházak. Ajándék ez a lak. <http://www.mancs.hu/legfrissebb.tdp?azon=0315eletmod1>

<sup>16</sup> Ehhez lásd: 106/1988. (XII. 26.) Minisztertanácsi rendelet a lakáscélú támogatásokról. 1110/1995. (XI. 22.) Kormányhatározat a lakás-helyzet alakulásáról és a szükséges intézkedésekről. Ezt a kibocsátás napjával hatályon kívül helyezte a 1074/1996. (VII. 10) kormányhatározat. Lásd még: 24/1997. (VII. 29.) PM rendelet a támogatott lakáshitel díjáról.

<sup>17</sup> 640/B/1990. AB határozat és 32/1991. (VI. 6.) AB határozat

tulajdonos egyfelől, másfelől pedig az adófizető, mert az adókból nyújtott preferenciákat az a vásárló élvezi, akinek támogatása korábban sem volt és ma sem cél. Ez a helyzet a tulajdon védelmével összefüggésben alkotmányos visszaállást okoz.<sup>18</sup>

A mai ingatlanpiaci viszonyokról, és a lakhatási, lakásfenntartási, valamint áttételesen az ezekkel szorosan összefüggő szociális közállapotokról ad számot a 2003 márciusában az Egészségügyi, Szociális és Családügyi Minisztérium támogatásával készült Társi-kutatás.<sup>19</sup> A kutatás megállapításai szerint a magyar háztartások 30 százalékának gondot okoz a közüzemi számlák és a hitelrészletek kifizetése, félmillió család hat hónapon túli tartozást halmozott fel. Az elmúlt évtizedben elsősorban a lakás- és energiaszektorban végbement változások vezettek a szegényebb háztartások eladósodásához. A lakosság egy részének lakhatási biztonsága a lakásbérleti jogviszony megszüntetése, a hitelszerződések felmondása és a hitel árverés útján történő behajtása következtében veszélybe került. Az adós háztartások közül elsősorban azok a családok veszítik el otthonaikat, amelyekben a családon belüli kötelek és funkciók sérültek, alkoholizmus, pszichés zavarok jelentkeznek. Hajléktalansághoz vezethet a családon belüli erőszak: a bántalmazott családtag általában a gyermekekkel együtt menekül el a közös lakásból. A kilátástalan helyzetbe jutott családok gyakran nagyvárosba költöznek anélkül, hogy ott lehetőségük volna lakásszerzésre. Ez kezelhetetlen problémát jelent a települési önkormányzatok számára, amelyek lakásvagyona, ellátórendszere korlátozott. Az albérlésben élők helyzete különösen kedvezőtlen: jogi vagy anyagi segítségre nem számíthatnak. Az önkényes lakásfoglalók számára a legnagyobb a hajléktalanság fenyegetése.

A lakásmaffia elsősorban vállalkozókra és anyagilag megszorult, idős, egyedülálló, a létminimum határán élő, gyakran beteg, fogyatékos vagy alkoholfüggő, végképp kilátástalan élethelyzetbe került emberekre veti ki hálóját. Utóbbiak alig számíthatnak intézményes segítségre, a szociális hálóban való megkapaszkodásra, gyakran még lehetőségeiket sem ismerik. A lakhatási támogatást kérelmezők legalább felének jövedelme túl magas ahhoz, hogy jogosult legyen a támogatásra, a közüzemi díjakkal tartozók eleve ki vannak zárva a segélyezhető köréből. Az önkormányzatok az elmúlt nyolc év alatt összesen 23 milliárd forintot fizettek ki ilyen címen. Szociális szakemberek számítása szerint a rászorulóknak tartásához még legalább 35 milliárdra lett volna szükség. Bár a pénz rendelkezésre állt, mégsem osztották szét, az önkormányzatok ugyanis gyakorta másra költik az erre szánt, ám hivatalosan szabad felhasználásuként megjelölt állami költségvetési támogatást. A fővárosi rászorulókat a közműcégek alapítványa is támogatja, amely évente több mint egymilliárd forintot oszt ki kompenzációként a hátralekötött köztulajdonosok között. A családsegítőknél keresztül elérhető támogatás igénybevételéhez azonban saját erő is kell, ez pedig ritkán áll a segélyért folyamodók rendelkezésére. Az adósságszpirál sokszor csak a lakásmaffia megjelenése akasztja meg. Az áldozatok a pénzt és megoldást kínáló ügylet eredményeként többnyire az utcán vagy lakhatatlan épületben találják magukat, pedig sokuknak havi néhány ezer forintos támogatás is elég lett volna a krízishelyzet rendezéséhez.

## A LAKÁSMAFFIA ELLENI KEZDEMÉNYEZÉSEK

A lakásmaffia jellegű bűncselekmények nem annyira magas esetszámukkal, mint inkább sorozatjellegükkel és főként magas kárértékükkel illetve a sértettek sorsát hosszú távon meghatározó súlyos következményeikkel hívták fel magukra a közfigyelmet. Budapesten több száz ilyen ügy volt, nagyságrendekkel több, mint a megyékben. Bár pontos számszerű adattal és a bűncselekmény látenciájára vonatkozó kalkulációval nem rendelkezünk, mértékadó becslés szerint országosan mintegy 1000 lakás-

---

<sup>18</sup> A 9019/1996 OBH számú ügy vizsgálata kapcsán.

<sup>19</sup> Kolosi T. - Tóth I. - Vukovich Gy. (Szerk.): Társadalmi riport 2002. TÁRKI, Budapest, 2002.



maffia jellegű ingatlancsalási ügy volt, illetve van folyamatban. A statisztikai adatgyűjtés legfőbb akadálya az, hogy a "lakásmaffia" nem önálló büntetőjogi kategória.<sup>20</sup> Miután a lakásmaffia jelensége szembetűnővé vált, igény mutatkozott a probléma elkülönített kezelésére, specializált nyomozók és szakemberek bevonására.

### Az ügyészség

A Legfőbb Ügyészség 1999-ben kezdett fokozott figyelemmel foglalkozni az ingatlancsalási cselekményekkel. A főügyészségek beszámoltak az ilyen jellegű ügyekről, a megtett ügyészi intézkedésekről, a Legfőbb Ügyészség pedig a tájékoztatások alapján igyekezett leszűrni a tapasztalatokat. Ehhez azonban korrekt, büntetőjogi tekintetben szabatos definíciót kellett találni, így született meg a bevezetőben bemutatott meghatározás. Az ügyek áttekintése 1997-ig visszamenőleg történt. A legfőbb ügyész felkérésére 2003. januárjában a társadalomtudományi és empirikus kriminológiai kutatás kezdődött az Országos Kriminológiai Intézet Bűnözéskutatási Osztályán. A leggyakoribb elkövetési módzatok, az elkövetők és sértettek körének elemzése alapján világossá vált, hogy nem maffia-jelenségről van szó, hanem részben egyéni elkövetők, részben kisebb alkalmi bűnözői csoportok állnak az ingatlancsalási ügyek hátterében.

### A Kaptár-csoport (később alosztály) a BRFK-n

2001 júniusában Sári Mónika őrnagy és helyettese Döhrmann Gábor százados vezetésével megalakult a BRFK keretében a lakásokkal összefüggésben elkövetett bűncselekmények felderítésére létrehozott Kaptár-csoport. A tizenhat szakemberről álló egység ideiglenes főkapitányi felhatalmazás alapján működött, munkatársainak többségét más nyomozócsoportoktól kölcsönözte. A Kaptár-csoport a "próbaüzem" alatt több száz lakásügyben nyomozott, tippadókat, ingatlanforgalmazókat, ügyvédeket, közjegyzőket hallgatott ki, tizenegy esetben tettek vádemelési javaslatot, az előzetes letartóztatásba helyezettek száma hamarosan tizenkilencre emelkedett. Feltérképezték a szövevényes kapcsolatrendszerben működő ingatlancsaló csoportokat. Ezek a rendőri tapasztalatok szerint 30-40 fős magból és számos alkalmi segítőkiből állnak. A vizsgálatok szerint Budapesten mintegy ötszáz ingatlan cserélt törvénytelenül gazdát. A látókörbe került hivatali személyek gondatlanságból vagy tudatosan követtek el csalásokat, néhányan befolyással üzerkedés révén kapcsolhatók az elkövetői körhöz. A csalások három alapvető módszerét sikerült meghatározni: csereügylet, kölcsönszerződés, megfélemlítés-erőszak, de járulékos cselekményként előfordul pénzmosást, zsarolás, élet elleni cselekmény is. Mint kiderült, egyes személyek hirtelen eltűnése mögött is lakásmaffia-jellegű cselekmény húzódott meg. A BRFK személykörözési alosztálya, amely regisztrálja az eltűnteket, és keresésüket államigazgatási eljárásban végzi, hasznos segítséget nyújtott egyes lakásmaffia ügyek vizsgálatához.

A Kaptár-csoportot 2002 szeptemberében alosztállyá alakították át. 2002 augusztusáig az állampolgárok 350 esetben tettek bejelentést a nap huszonnégy órájában hívható zöld számon. A hívások 50%-ában lakásmaffia-áldozatok jelentkeznek, de számos hatáskörébe nem tartozó ügyben is keresték

---

<sup>20</sup> A "lakásmaffia" megjelölés a nyomozati aktákon legfeljebb a megjegyzés rovatban szerepel, ezért a számítógépes adatfeldolgozásban nem nyomon követhető. Az országosan pontos adatokat szolgáltató kutatás és összesített statisztikai feldolgozás a jövő feladata lesz. Az országos statisztikai gyűjtés előfeltételeként egyenként kellene felkérni a főügyészeket a főügyészségen őrzött adathordozók alapján helyi különösszesítések elvégzésére, az országos összesítés elvégzésére pedig külön számítógépes programot kellene létrehozni. Mindez igen idő-, munka- és költségigényes feladat, amelyre csak akkor nyílna lehetőség, ha a legfőbb ügyész országos célvizsgálatot rendelne el. Mindenesetre 2003-tól a fokozott figyelem és a szigorodó szabályozások eredményeként a folyamatban lévő ügyek számának csökkenése tapasztalható. (Biró Kornélia legfőbb ügyészségi ügyész nő szíves közlése alapján. Vö. még az általa a jelen kötetben publikált tanulmány idevágó megállapításait. - *A Szerk.*)

az alosztályt. A Kaptár-alosztály bűnmegelőzési tevékenysége keretében az önkormányzatok lakásügyekkel foglalkozó munkatársai, a földhivatalok alkalmazottai, és ügyvédek figyelmét is felhívta azokra az árulkodó jelekre, amelyek jogellenes ingatlanügyletre utalnak. Az alosztály első önálló ügyének vizsgálata 2003. márciusában fejeződött be.<sup>21</sup>

2003 és 2004 fordulóján 21 gyanúsított ellen folyt nyomozati eljárás a Fővárosi Földhivatalban történt visszaélések gyanúja miatt. A gyanúsítottak közül tíz a hivatal alkalmazottja, rajtuk kívül hét nepper ellen indult eljárás korrupció miatt. A gyanú szerint a hivatali alkalmazottak ellenszolgáltatásért – tulajdoni laponként tízezer forintért – soron kívül intéztek ingatlanbejegyzéseket.

### A megyékben folyó felderítő munka

*Győr-Moson-Sopron megyében* szintén speciális nyomozócsoport alakult, amely 2001 júniusától kezdve öt lakásmaffia-csoport ellen folytatott nyomozást, majd az ügyeket vádemelési javaslattal átadta az ügyészségnek. Az egyik ügyben egy győri ügyvédet is jelentős értékre üzletszerűen elkövetett csalással gyanúsítottak meg.<sup>22</sup> A Győr-Moson-Sopron megyei Rendőr-főkapitányság bűnügyi igazgatójának tájékoztatása szerint a nyomozócsoport a lakásmaffia-jellegű bűncselekmények eredményes felderítése után megszűnt.<sup>23</sup>

*Jász-Nagykun-Szolnok megyében* a bírósági kezdeményezésre végzett felmérés megállapította: az árverések több mint 90 százalékában az ingatlanok a lehető legolcsóbban kerültek új tulajdonosokhoz. Azt azonban, hogy a végrehajtók az ilyen üzletek után kenőpénzt vagy egyéb juttatást kapnának, hivatalos eljárás nem igazolta.

A *Békés Megyei Rendőr-főkapitányság* 2002-ben két évre visszamenően tíz ingatlannal kapcsolatban folytatott vizsgálatot, miután egy idősödő férfi megszökött a békéscsabai lakásmaffia fogságából. A Gyulai Városi Bíróság ennek kapcsán elrendelte egy család öt tagjának valamint egy békéscsabai ügyvédnek az előzetes letartóztatását. Utóbbi a gyanú szerint jelentős segítséget nyújtott a többi gyanúsítottaknak, és tudott arról, hogy a sértetteket fenyegetéssel veszik rá lakásuk eladására.

### Parlamenti vizsgálóbizottság

2002 novemberében az Országgyűlés alkotmányügyi bizottságán belül hattagú albizottság alakult az úgynevezett lakásmaffia-jelenség okainak feltárására, amelybe az alkotmány- és igazságügyi, az önkormányzati és a rendészeti bizottság delegált képviselőket. A bizottság a munkát 2003 januárjában kezdte, tevékenységének időtartamát egy évben határozták meg. A bizottság elsősorban a lakástulajdon sérelmére elkövetett cselekményekkel kapcsolatban, de önkormányzati bérlakások ügyében is vizsgálódott. A bizottság elnöke célként jelölte meg a lakásmaffia jellegű tevékenység további terjedésének megakadályozását, olyan jogszabályi és rendészeti környezetet megteremtését, amely meggátolja az önhibájukon kívül nehéz helyzetbe kerülő emberek kisemmizését.

Mivel a lakásmaffia működésének speciális területe az önkormányzati tulajdonú bérlakás, az egyik budapesti kerületi önkormányzat lakásosztályának vezetője szakértőként vett részt a bizottság munkájában. Megállapítási szerint egyes közvetítők áron alul ajánlanak lakásokat, de az alacsony ár oka

---

<sup>21</sup> Koós K.: Akcióban a Kaptár alosztály. Áron alul gazdagodtak. Zsaru. 2003. 11. szám. 31. o.

<sup>22</sup> Bánhalmi Zsolt alezredes, a Győr-Moson-Sopron Megyei Rendőr-főkapitányság nyomozóosztály-vezetőjének tájékoztatása alapján. Népszabadság 2001. június 12. <http://www.nepszabadsag.hu/Default.asp?DocCollID=9899&DocID=11429#11429>

<sup>23</sup> Dr. Gorgosilits Fábán ezredes, a Győr-Moson-Sopron megyei Rendőr-főkapitányság bűnügyi igazgatójának írásbeli tájékoztatása. 2003.07.28. Ikt. szám: 94-2003. ált

csak később derül ki: a lakás önkormányzati tulajdon.<sup>24</sup> Mivel a bérleti jogokkal illegálisan üzletelők csalást követnek el, az albizottsági munkában résztvevő osztályvezető 2002-ben 21 feljelentést tett bérlakások közvetítésével foglalkozó cégek ellen, de a rendőrség megtagadta vagy megszüntette a nyomozást. Álláspontja szerint ezek az esetek a magántulajdon sérelmére elkövetett cselekményekkel egyforma súlyúnak: az önkormányzat tulajdonosi joga és a bérlakásra várók érdeke egyaránt sérült. Az ilyen ügyek több szereplője – egyes ingatlanközvetítő cégek és a szerződéseket jegyző ügyvédek – azonos volt, de a feljelentések ellenére zavartalanul tevékenykedtek tovább. A nagy összegű adóssággal terhelt lakásokban élőknek törvényes lehetőségük van arra, hogy közvetítő bevonása nélkül az önkormányzat segítségével cseréljenek. Ilyen esetben az adósságok megtérítését vállaló cserepartner letéti szerződést köt a díjbeszedővel, lakbérhátralék esetén a kerületi vagyongazdálkodóval, ezt követően az ellenőrzött cserepartnerhez az önkormányzat hozzájárul. Ha a bérlakást tulajdonra cserélik, az önkormányzat a helyileg illetékes jegyző segítségével ellenőrzi, valóban beköltözhető, megfelelő értékű és a partner tulajdonában van-e a csereingatlan.

Az ingatlanbirtokosok áldozatait tömörítő Sors-Társak Egyesület elnöke a bizottsági meghallgatás során elmondta: gyakran az ingatlan hitelfedezétként ajánlják fel, ám a szerződés adásvételről szól. Az ügyletekben ügyvédek, közjegyzők, földhivatali alkalmazottak is részt vesznek, ezek megbízhatóságára építve a jogilag képzetlen emberek olvasatlanul aláírják a szerződéseket. Családi alapon szerveződött, kisszámú, név szerint ismert elkövetői kör fosztogatja az embereket. A sértettek tehetetlenek, mivel a bíróságok rendre elutasítják a kereseteket, sokan bosszútól félve feljelentést sem mernek tenni. Segítené a megoldásban, ha a büntetőeljárásokat összevonják, és a szerződés készítésében közreműködő hivatalos személyeket felelősségre vonják.

A Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke a meghallgatáson hangsúlyozta: a gyanús esetekben ország-szerte alig tíz, míg Budapesten öt-hat ügyvéd érintett. Ez elenyésző ahhoz képest, hogy évente mintegy 200 ezer földhivatali ügyben működik közre ügyvéd. A meghívott kamarák – Magyar Ügyvédi Kamara, Magyar Országos Közjegyzői Kamara – vezetői javasolták on-line kapcsolat kiépítését az ügyvédi irodák és a személyi adatokat nyilvántartó központ között.

A budapesti rendőrfőkapitány a meghallgatáson elmondta: a BRFK speciális részlegének nyomozati, megelőző és felvilágosító munkája hozzájárul az ilyen bűncselekmények visszaszorításához, ugyanakkor szükség lenne az ingatlan-nyilvántartási szabályok, az adatokhoz való hozzáférési jog reformjára. Az elmúlt két évben országosan több száz, lakásokkal összefüggő csalás miatt nyomozott a rendőrség. Vas, Tolna, Bács-Kiskun, Csongrád, Szolnok és Nógrád megyében jobbra ismeretlen ez az elkövetési mód. Az ismertté vált lakáscsalások háromnegyedét a fővárosban követik el.

A parlamenti albizottság meghallgatta a Fővárosi Földhivatal vezetőjét, aki elmondta: ha az adásvételi szerződés megfelel a jogszabályi előírásoknak, és azt a földhivatal belső ellenőrzési rendszere rendben találja, a földhivatalnak át kell vezetnie a tulajdonjog-változást. Különös figyelmet fordítanak a frekvenciát kerületekben lévő, nagy értékű, esetleg külföldi tulajdonos kezében lévő ingatlanok adásvételére, szükség esetén kapcsolatba lépnek a szerződést ellenjegyző ügyvéddel. 2002-ben két eset akadt fenn a szűrőn. A hivatalvezető jelezte, hogy tudnak a soron kívüli eljárást kínáló nepperekről, de nehezen tudnak védekezni ellenük.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> A Tpv. 8. § (1) szerint: tilos a versenyben a fogyasztókat megtéveszteni, olyan magatartást tanúsítani, mely a versenyviszonyok torzításával befolyásolja a fogyasztók döntéseit. A 8. § (2) bek. c) pontja szerint fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartás az áru értékesítésével, forgalmazásával összefüggő, a fogyasztók döntését befolyásoló körülményekről megtévesztő tájékoztatás adása. Versenyfelügyeleti Értesítő 1997. 7-8. szám; Versenyfelügyeleti Értesítő 1998. 4. szám. <http://www.ingatlanpiac.net>; <http://216.239.39.100/search?q=cacbe:civOsimuTVoC;www.ingatlan-online.com/ingatlanbirtokosok.htm+ingatlanbirtokosok%3%A1s&hl=hu&ie=UTF-8&inlang=pl>

<sup>25</sup> A parlamenti albizottság eredeti jegyzőkönyvei alapján

A parlamenti albizottság 2003 májusában elkészítette első jelentését<sup>26</sup>, amely megállapítja: az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatos csalásokat, egyéb bűncselekményeket, eljárási szabálytalanságokat, visszaéléseket nem maffia-jellegű bünszervezet követi el, hanem egy bizonyos elkövetési magatartásra szakosodott kisebb-nagyobb, egymástól független elkövetői csoportok. Az ilyen bűncselekmények társadalmi veszélyessége igen jelentős, mivel a sértettek legjelentősebb vagyontárgyukat, lakhatási lehetőségüket veszítik el, a visszaélések a jogrendszerbe és az ingatlan-nyilvántartás közhitelességébe vetett bizalmat ássák alá. Ezért az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések, bűncselekmények, eljárási szabálytalanságok megakadályozása a társadalom, az Országgyűlés, a Kormány, az eljáró hatóságok, és az ingatlanügyletekben közreműködő szakmai szervezetek közös érdeke. A parlamenti albizottság végjelentése 2004. márciusában született meg.<sup>27</sup> Külön értéke, hogy összehasonlítható formában bemutatja az Európai Unió országaiban bevett ingatlan-nyilvántartási rendszereket (2. sz. melléklet), és szakigazgatási területekre lebontott, konkrét, határidővel ellátott javaslatokat tesz. Ezek a javaslatok a benyújtásra került országgyűlési határozat-tervezetben<sup>28</sup> nyertek végső megfogalmazást. Az "ügynevezett lakásmaffia tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről" szóló határozatot, amely az eredetileg benyújtott határozattervezetnél is szélesebb körű intézkedési tervet tartalmaz, a 2004. évi tavaszi ülés utolsó döntéseként fogadta el az országgyűlés.<sup>29</sup>

2003-ban Lévai Zoltán (MDF), Gulyás Gábor (MSZP) és Dr. Murányi Zoltán (MSZP) képviselők részvételével lakásmaffia-munkacsoport alakult a Fővárosi Közgyűlés Városrendészeti Bizottságának keretében is. A munkacsoport 2003 őszére szintén munkaanyag-tervezet<sup>30</sup> készített, amely azonban szerkezetében és tartalmában nem ment túl a sajtóból valamint az országgyűlési albizottság és nem utolsósorban a legfőbb ügyész megbízásából az Országos Kriminológiai Intézetben készült munkaanyagokból olykor szó szerinti átvételben kiemelt kompiláció keretein. A munkacsoport a későbbiekben keveset hallatott magáról.

### Civil kezdeményezés

A 2002 áprilisában bejegyzett Sors-Társak Egyesület a lakásmaffia olyan sértettjeit tömöríti, akik többnyire kölcsönszerződésnek álcázott fiktív adásvételi szerződéssel vesztették el lakásukat. Az egyesület mintegy 700 károsult esetével foglalkozik, de az elnök szerint a kárvallottak száma elérheti a tízezret is. Az elkövetők formailag szabályos, de fiktív adásvételi szerződésekkel, tulajdonhiányad-megtévesztéssel, kölcsönszerződésekkel csalják lépre az áldozatokat. Mindezt megkönnyíti a *tulajdoni lap másolatokhoz való egyszerű hozzáférés* és a földhivatalokban uralkodó túrhetetlen állapotok, az elkövetők kapcsolatrendszere pedig a rendőrségig, bíróságig, önkormányzatokig nyúlik. A *csalárd kölcsönszerződések* esetében a lebonyolító hozza össze a fedezetadót, a kölcsönadót, és a pénzt állítólagosan befektető vállalkozót, intézi a közjegyzőt, annak honoráriumát pedig a háttérben meghúzó személy fizeti. A tőkebefektetési szakemberként felléptetett személyek a *pénzt azonban nem forgatják*, a határidő lejártakor se a

<sup>26</sup> Az Alkotmány- és igazságügyi Bizottság, az Önkormányzati Bizottság, valamint a Rendészeti Bizottság az ügynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottsága részjelentése, Budapest, 2003. április, Kézirat. Szerk.: Devánszkiné dr. Molnár Katalin, elnök.

<sup>27</sup> Az Alkotmány- és igazságügyi Bizottság, az Önkormányzati Bizottság, valamint a Rendészeti Bizottság Az ügynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottsága jelentése. 2004. március 25. Kézirat. Szerk.: Devánszkiné dr. Molnár Katalin, elnök.

<sup>28</sup> Devánszkiné dr. Molnár Katalin, Dr. Kosztolányi Dénes, Dr. Fodor Gábor, Hajdu László, Nyakó István, Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter: Határozattervezet az Országgyűlés számára az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az ügynevezett lakásmaffia tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről. 2004. április.

<sup>29</sup> Az Országgyűlés 71/2004. (VI. 22.) OGY határozata az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az ügynevezett lakásmaffia tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről.

<sup>30</sup> A lakásmaffia Budapesten, avagy az ingatlanokkal kapcsolatosan elkövetett bűncselekmények szociológiai feltérképezése. A Budapest Fővárosi Közgyűlés ügynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottság jelentése. 2003. Kézirat. (Szerző megnevezése nélkül). Lévai Zoltán képviselő úrnak a jelen könyv kiadását közvetlenül megelőző felvilágosítása szerint a munkaanyagot a Gíró Szász András politológus érdekltségébe tartozó Policon Bt. készítette a munkacsoport megbízásából.

pénzt, se a fedezetül szolgáló ingatlant nem adják vissza. Az egyesület jegyzőkönyvezi az áldozatokkal történeteket, megnevezi a közreműködőket. A *sértetti jegyzék* célja, hogy ne egy állítás álljon szemben egy tagadással, hanem sok állítás egy tagadással. *Az egyesület elnöke nem bízik abban, hogy az igazságszolgáltatás és a bűnüldözés mindent megtenne a lakásmaffia felszámolására.* Az egyesület a budapesti (06-1) 210-7021 telefonszámon érhető el, egyes károsultak azonban arról számoltak be, hogy a telefonszámon csak üzetrögzítő jelentkezik, és a későbbiekben nem hívták őket vissza, nem foglalkoztak ügyükkel.

## JOGI ÉS INTÉZMÉNYI KÖRNYEZET

### Az adásvételi szerződés

Nyilvántartási bejegyzésre alkalmas ingatlan-adásvételiszerződést 1994 óta csak ügyvéd vagy közjegyző készíthet. A többször módosított Inytv. (1997. CXLI. tv.) szerint a tulajdonjog bejegyzése 1994 óta közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján történhet. 2000. január 1. óta csak a közokirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján történhet a tulajdonjog változás és jogváltozások (hasznélvezet, használati jog, szolgalmi jog, vételi jog jelzálogjog, önálló zálogjog) bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba. Az adásvételhez kiterjedt dokumentáció és ügyintézés csatlakozik: az ingatlannal kapcsolatos adatokat tartalmazó tulajdoni lap, a szerződéskötéshez szükséges adatok és ezek dokumentumai, az ingatlan átadásakor regisztrált állapotát, közüzemi szolgáltatások mérőóráinak állását rögzítő átadás-átvételi jegyzőkönyv; a foglaló, vételárelőleg, vételár vagy vételárrészlet átadását/átvételét igazoló elismervény; földhivatali bejegyzéséhez szükséges kérelemnyomtatvány; az illeték és személyi jövedelemadó bevallása, befizetése.

### Jogorvoslati lehetőségek

A lakásmaffia áldozatainak *jogorvoslati lehetőségei szűkösek.* A csalóval szembeni kártérítési igény – ha ismert valódi személyazonossága és tartózkodási helye – peres úton érvényesíthető. Ha a jogerős ítélet szerint bűncselekmény történt, a károsult kérheti a bíróságot, hogy az kötelezze az elkövetőt a kár megtérítésére. A kár megtérülésére csak akkor van esély, ha az elkövetőnek van elegendő vagyona. Gyakran az elkövető kiléte ismeretlen marad, ugyanis az igazi tulajdonos adatait felhasználva követi el a bűncselekményt. Azokban az esetekben, amikor a sértettek adásvételi szerződésbe bújtatott kölcsön-szerződés kezesei voltak és hozzájárultak ingatlanuk fedezetként való felhasználásához, igen nehéz annak bizonyítása, hogy a kölcsönadó szándéka az ingatlan megszerzése volt. A per jogerős befejezéséig több év is eltelhet. Egyszerűbb a helyzet, amikor valakit fenyegetéssel vagy kényszerítéssel vettek rá lakása eladására. Számos esetben, amikor a sértettek késedelmesen vagy nem kellő figyelemmel jártak el, az elévülés jogintézménye tette lehetetlenné a büntetőeljárás lefolytatását vagy a kárigények érvényesítését.

### Az ingatlan-nyilvántartás jogi szabályozása

Az ingatlanok nyilvántartását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és az annak végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet – együttesen Inytv. – szabályozza. Az ingatlan-nyilvántartás nyilvános, bárki hozzájuthat bármely lakás tulajdoni lapjához. A földhivatalokban a tulajdonilap-másolatot kérő nyilatkozik ugyan személyazonosságáról, de nehezen ellenőrizhető a közölt adatok valódisága.

## A földhivatalok

A lakásmaffia alól csak a *naprakész közhiteles nyilvántartás* húzhatja ki a talajt, de az üzleti élet sem nélkülözheti a tényeknek megfelelő adatközlést az uniós csatlakozás küszöbén. Az ügyek száma az utóbbi években mintegy 25 százalékkal nőtt, 2002-ben négyszer annyi tulajdoni lapot váltottak ki Budapesten, mint egy évvel korábban. Sokáig jelentős volt az ügyhátralék, 2002-2003 fordulóján a Fővárosi Földhivatalban 80-90 ezer, országosan mintegy 250 ezer elintézetlen ügy volt. Az *ügyhátralék feldolgozására* 2003 közepéig kaptak haladékot a hivatalok, havonta jelentést készítettek az elvégzettekről. Munkájukat a dologi kiadásokra szánt keret 139 millió forintos növelésével segítette a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium, ennek ellenére a határidőt nem sikerült tartani, 2004 júliusában, a jelen tanulmány lezárásának időpontjában, országosan még mindig mintegy 40 000 feldolgozatlan akta halmozódott a hivatalokban, a földhivatali dolgozók pedig az ügyhátralék feldolgozásával kapcsolatos többletmunkáért járó bérük kifizetését követelve sztrájkjal fenyegettek.

Egyes kerületi földhivatalok időközben képessé váltak harmincnapos ügyintézési határidőt tartani, szigorították az ügykezelést, az előadók iratjegyzék alapján veszik át a rájuk kiszignált kérelmeket, ritkán fordul elő, hogy eltűnnek a bejegyzéshez szükséges iratok, *beérkezési sorrendben foglalkoznak a bejegyzési kérelmekkel*. Az FVM Földügyi és Térképészeti Főosztály ingatlan-nyilvántartási osztály vezetőjének közlése szerint felvették a kapcsolatot a Belügyminisztériummal, így a név-, illetve címváltozásokat is követni tudják. Földhivatali vélemény szerint a lakásmaffia lehetőségeit korlátozná, *ha a tulajdonosok időnként ellenőriznék, tulajdoni lapjukon nem keletkezett-e olyan bejegyzés vagy széljegyzet, amelyről ők nem tudnak*. A kerületi földhivatalok számítógépein bárki ingyen megtekintheti saját tulajdoni lapját.

Újabban különleges biztonsági papírra nyomtatják a tulajdoni lapokat, ez azonban önmagában nem jelent megfelelő védelmet, mivel az elkövetők jobbára *nem a tulajdoni lapot hamisítják, hanem hamis okmányokat, személyi igazolványt, útlevelet, adó- és tb-kártyát készítenek* a tulajdonos személyes adatainak felhasználásával, hiszen az utóbbi időben az ügyvédek többsége többféle személyi okmányt kér az adásvételi szerződéshez. Folyik a TAKARNET nevű informatikai rendszer próbaüzeme, amelynek segítségével bankok, ügyvédi és közjegyzői irodák csatlakozhatnak on-line a földhivatal adatbázisához. A későbbiekben bárki a saját számítógépén hívhatja majd elő az ingatlanok adatait, mint a cégnyilvántartás esetében. A digitális aláírás bevezetésével informatikai úton is megvalósulhat az ügyintézés. Az internetes információs bázis, bár nem lesz közhiteles, de a valós állapotot mutatja majd. A számítógépes rendszer elindítását hátráltatták adatbiztonsági nehézségek, mára azonban a rendszer elvileg képes visszaverni az illetéktelen behatolásokat.

Folyik a vita az ingatlan-nyilvántartás igazgatásszervezeti helyéről. A kormány felkérte a Földművelésügyi és az Igazságügyi Minisztériumot, dolgozzák ki javaslatukat. A két tárcának azonban nem sikerült közös álláspontot kialakítania. A FVM szerint a rendszer nem szorul átalakításra, a földhivatalok megerősítésére lenne szükség, mivel az ügyek száma tavaly már meghaladta a 3,5 milliót. Az átszervezés ellen szól, hogy az előző átszervezés évekig tartott, az adategyeztetés csak helyszíni szemlékkel, azonosítási eljárásokkal sikerült. Az Igazságügyi Minisztériumban két álláspont is megfogalmazódott. Az egyik *kormányzattól független telekkönyvi hivatal felállítását* javasolja, amely az összes ingatlanjogi kérdésben – adásvétel, jelzálogjog stb. – eljárna. A másik a *bíróságok jogkörébe utalná az ingatlan-nyilvántartást*. Az Országos Igazságszolgáltatási Tanács elnöke azonban csak megfelelő források biztosításával venné át a regisztrációt. Más elképzelés szerint a tulajdonosok jogait rögzítő telekkönyv bírósági intézmény lenne, a térképészet, a kataszter pedig az FVM hatáskörébe tartozna, a kettőt informatika kapcsolná össze. Felvetődött az is, hogy a Miniszterelnöki Hivatal egyik főtisztviselőjét kellene kinevezni miniszteri vagy *kormánybiztosnak*, aki 1997-ben talpra állította a korábban működésképtelen fővárosi cégbíróságot.

Egyes szakmai körökben korábban felmerült egy *külön Építési és Lakásügyi Minisztérium*<sup>31</sup> létrehozásának gondolata, amelyhez az építőipar, a lakás piac és a területfejlesztés minden részletét szabályozó törvénycsomagnak kellene születnie. Így minden ingatlanpiaci terület irányítása és a rendelkezésre álló források koncentrálódnának, felhasználásuk hatékonyabb lenne, megszülethetne az egységesen szabályozott minőség-ellenőrzési rendszer, összpontosulnának az építésügyi és területfejlesztési teendők.

E feladatoknak központosított irányítására jött létre a regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős tárca nélküli miniszter felügyelete alatt 2003-ban az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal (OLÉH).<sup>32</sup> Országos hatáskörű államigazgatási szervként készíti elő a lakás- és építésügy átfogó stratégiai programját, segíti a lakáshoz jutást, a lakásépítés és lakásfenntartás, valamint az építészeti és épített környezeti kultúra fejlődését, ellátja a lakás- és építésügyet érintő jogszabály-előkészítéssel és alkalmazással kapcsolatos feladatokat, valamint a lakástámogatásra fordított költségvetési források, lakásügyi célleírányzatok előkészítésével és működtetésével kapcsolatos feladatokat.

Felmerülhet a kérdés, milyen pótlólagos követelményeket támaszt az országnak az Európai Unióhoz való csatlakozása az ingatlan-nyilvántartás szabályozásával és a mindennapi földhivatali gyakorlattal szemben. Az uniós csatlakozás kapcsán, az ingatlan-nyilvántartás területén nem mutatkozik jogharmonizációs igény, hiszen az intézményrendszer egységesítése nem uniós követelmény, követelmény viszont a tulajdonjog biztonságának szavatolása, az ingatlanadatok valóságtartalmának garantálása, a felhasználók igényeinek megfelelő adatszolgáltatás. Ennek ellenére a fejlett igazgatási rendszerrel rendelkező régiókban szinte mindenütt napirenden van a földügyi igazgatás reformja, amely a jogszabályi, intézményi, adat és szolgáltatási rendszer egységesítése, hatékonyságjavítási felé mutat. Bár vezető földhivatali szakemberek szerint a magyar egységes ingatlan-nyilvántartás jogi, intézményi rendszere és adattartalma megfelel a korszerű szakmai elvárásoknak<sup>33</sup>, a fent említett nemzetközi trend is időszzerűvé teszi a magyar ingatlan-igazgatás újragondolását. A parlamenti lakásmaffia-albizottság végjelentésében rendszerezett formában kerülnek bemutatásra a ma használatban lévő regisztrációs rendszerek – a közép-európai, a francia és az angolszász, valamint speciális esetként a holland és a spanyol ingatlan-nyilvántartási rendszer<sup>34</sup> – valamint a miniszteriális tárcákra szerint lebontott feladatok.

## AZ ELKÖVETŐK ÉS ESETLEGES SEGÍTŐIK

Budapesten az eddigi információk szerint az elmúlt időszakban három-négy, mások lakásának törvénytelen megszerzésére szakosodott bűnelkövető csoport tevékenykedett, ezeket alkalmi segítők támogatták. A gyanúsítottak között voltak a szervezett alvilággal kapcsolatban álló személyek, de hajléktalanok is, akik pár ezer forintért vállalták, hogy eljuttassák a lakástulajdonos szerepét.

### Ügyvédek, közjegyzők

Az ingatlancsalások többségében legalábbis gyanítható az ügyvédi vagy közjegyzői közreműködés: a szerződéseket ügyvédek vagy közjegyzők készítették, vagy ellenjegyezték, azok megfeleltek az előírá-

---

<sup>31</sup> Kell-e lakásügyi minisztérium? Népszabadság 2001. november 16.  
[http://www.nepszabadsag.hu/Default.asp? DocCollID=26090&DocID=26995#26995](http://www.nepszabadsag.hu/Default.asp?DocCollID=26090&DocID=26995#26995)

<sup>32</sup> On-line elérés: <http://www.oleh.hu/>

<sup>33</sup> Osskó A. (Fővárosi Földhivatal): A hazai földügyi igazgatás az európai uniós elvárások tükrében.  
<http://terinformatika.geocentrum.hu/2003-1/cikk14.html>

<sup>34</sup> Az Alkotmány- és igazságügyi Bizottság, az Önkormányzati Bizottság, valamint a Rendészeti Bizottság az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottsága jelentése. 2004. március 25. Kézirat. Szerk.: Devánszkiné dr. Molnár Katalin, elnök. 2. sz. melléklet 42-46. old

soknak. Gyakran a lakásmaffiával együttműködő ügyvédek keresték meg a potenciális sértetteket valamilyen ajánlattal, és a bérleti jogok illegális értékesítésében is részt vettek. Ezek az ügyletek jelentős extraprofitot eredményezhettek.

### Ingatlanközvetítők

Nyugat-Európában az ingatlanok cseréjénél, adásvételénél a tulajdonosok 85-90 százaléka, nálunk mindössze 10-15 százaléka fordul szakemberhez. A magukra hagyatkozók megtakarítják a forgalmi érték 3-6 százalékát kitevő közvetítői díjat, amelyért a komoly cégek az érdeklődőket regisztrálják, helyszínre kísérik, a tulajdoni lapokat ellenőrzik, az adásvételt a bejegyzésig követik. Bár nincsenek egyértelmű bizonyítékok ingatlanközvetítők és a lakásmaffia összefonódására, a büntetőeljárások tapasztalatai szerint a lakásmaffia károsultjainak egy része ingatlanügyekkel foglalkozó ügyvéd vagy ingatlanközvetítő segítségét kérte.

Az ingatlanpiacon törvényi háttér és megfelelő jogokkal felruházott kamara nélkül sokáig szabadon tevékenykedhettek képesítés nélküli ingatlanközvetítők, értékbecslők és ingatlangazdálkodók. A cégjegyzékben közel 53 ezer olyan cég található, amelyek alapító okiratában szerepel ingatlanl kapcsolatos tevékenység. A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mintegy 3400 ilyen céget tart nyilván, 12-13 ezren lehetnek, akik a szakma alapjait oktató tanfolyamot elvégezték. Sokáig nem volt államilag elismert képzés, de több helyen volt megszerezhető bizonyos ingatlan- és társasház-kezelői, ingatlanközvetítői, ingatlanforgalmazói, ingatlanfejlesztői, beruházói, ingatlan-szakértői és értékbecslői ismeret. Egyes becslések szerint az ingatlangazdálkodók esetében a megfelelő képzettség nélkül tevékenykedők aránya 70 százalék, a társasházkezelők esetében 30 százalék körül mozoghat. Az ingatlanközvetítési piacon számos, csupán címközvetítéssel foglalkozó vállalkozás működik, amely az üzletbonyolításban nem vesz részt, felelősséget nem vállal. Az ingatlancím-közvetítés sem a szolgáltatási jegyzékben, sem az ingatlanközvetítéssel foglalkozó rendeletekben<sup>35</sup> nem szerepel. E cégek tevékenységüket adatbanki szolgáltatásként tüntetik fel, holott a TEÁOR szerint az adatbanki szolgáltatás nem kereskedelmi közvetítői tevékenységet<sup>36</sup> jelent.

Az ingatlanfejlesztők és ingatlanberuházók esetében a finanszírozó bankok alaposan vizsgálják a hitelfelvevő cégeket. Az értékbecslő visszavásárlási garanciát vállal a tévesen értékelt ingatlanra, ha a bank az ő tévedése miatt nem tudja maradéktalanul érvényesíteni jelzálogjogát. Előírás a szakmai felelősségbiztosítás megléte is. A jelen tanulmány lezárásáig a hazai biztosítótársaságok közül csak az OTP-Garancia vezette be az ingatlanforgalmazók, ingatlanértékelők, ingatlankezelők és ingatlanfejlesztők számára köthető szakmai *felelősségbiztosítást*.

2002 végén a nagyobb ingatlanos egyesületek elfogadták a megalapítandó Magyar Ingatlankamara<sup>37</sup> alapszabályát, szakmai és etikai kódexét. A tervezet tisztázza az ingatlanszakmával kapcsolatos alapfogalmakat, meghatározza az alapvető és kötelező érvényű etikai és szakmai normákat, egységesíti, átláthatóvá teszi a képzési rendszert, szakmai felügyeletet biztosít, a feltételeket nem teljesítőket szankcionálhatja. Ezek a szövetségek azonban a piaci szereplők csupán 20 százalékát tömörítik.

---

<sup>35</sup> 8/1990. (II. 1.) és a 8/1995. (V. 25.) BM rendeletek.

<sup>36</sup> SZJ-12.

<sup>37</sup> Formálódó kamara, Népszabadság 2003. február 28. <http://www.nepszabadsag.hu/Default.asp?DocCollID=97857&DocID=90469#90469>



### Bírósági végrehajtók

A bírósági végrehajtás szervezete feletti általános felügyeletet az igazságügyi miniszter látja el. Az önálló bírósági végrehajtók szakmai felügyelete saját kamarájuk feladata. Csak büntetlen előéletű, vállalkozási igazolvánnyal rendelkező személy lehet végrehajtó. Szükség esetén a fegyelmi eljárást bírakból és végrehajtókból álló fegyelmi bíróság folytatja le, büntetést szabhat ki, súlyosabb esetben hivatalától is megfoszthatja az érintettet. Ha büntetőeljárásban a bíróság elmarasztalja a végrehajtót, és végrehajtandó szabadságvesztést szab ki, a végrehajtó automatikusan elveszti hivatalát. Eddig egyetlen végrehajtó esetében sem volt igazolható ingatlanmanipulációban való részvétel.

### Más közhivatalnokok

A fővárosban még nem fordult elő, hogy elítéltek volna közhivatalnokot, önkormányzati vagy földhivatali munkatársat, de nemegyszer felmerült a gyanú, hogy ilyen helyekről kiszivárogtatott adatok alapján választottak áldozatot a bűnözők. Ennek kapcsán több letartóztatásra került sor. 2004 márciusában a rendőrség a Nemzetbiztonsági Hivatal feljelentése alapján őrizetbe vette a Fővárosi Földhivatal hivatalvezetőjét, akit az ügyészségi nyomozó hivatal hivatalos személy által elkövetett vesztegetés büntetével és hivatali visszaéléssel gyanúsított meg<sup>38</sup>, a Fővárosi Főügyészség azonban az azév július közepén kelt határozatában nyomozást megszüntette, miután a gyanú nem igazolódott. A Nemzetbiztonsági Hivatal a fontos közintézmények nemzetbiztonsági védelmének keretében hallgatta le a hivatalvezető telefonját, a lehallgatási jegyzőkönyvek a szóban forgó ügyben azonban nem voltak felhasználhatóak, a gyanút más bizonyítékokkal nem sikerült megalapozni.<sup>39</sup>

## JELLEGZETES ELKÖVETÉSI MÓDSZEREK

A lakásmaffia felhajtói nyomozást folytatnak leendő áldozataik után. Beszélgetésbe elegyednek a parkokban sétálgató idős emberekkel, önkormányzatok szociális osztályain vagy orvosi rendelőben ismerkednek, jótékonysági szervezeteknél érdeklődtek segítségre, gyámolításra szoruló idős, egyedülálló emberek után. Megismerkednek leendő áldozataikkal, kinyomozzák, vannak-e rokonaik, örököseik, tartják-e a kapcsolatot szeretteikkel, milyen a viszonyuk a szomszédokkal.

Egyes – rendszerint idős – tulajdonosokhoz albérlőként, eltartóként vagy baráti alapon beköltöznek, és addig terrorizálják őket, míg alá nem írják az adásvételi szerződést.

Van, akit erőszakkal kényszerítenek szerződéskötésre, másokat kedvezőnek látszó lakáscserét ajánlanak fel. Ilyenkor előleget fizetnek, majd aláíratták a szerződést és a vételár átvételéről szóló igazolást, a vételárat nem fizetik meg, de kiköltöztetik a tulajdonost.

Lakáshirdetésekre jelentkeznek, feltérképezik a megvételre kínált lakást, majd hamis közokiratokat készítenek, amelyeken magukat tüntetik fel tulajdonosokként, és a valódi tulajdonos tudtán kívül eladják a lakást.

Felhajtók felkutatják a tartósan lakatlan családi házakat és lakásokat is, tájékoznak arról, ki felügyeli az inatlant a tulajdonos távollétében, majd feltörik és ingatlanközvetítőn keresztül "családi okok miatt rendkívül jutányos áron" meghirdetik, végül hamis okiratokkal és áltulajdonos közbejöttével eladják a lakást, házas ingatlant.

---

<sup>38</sup> Újabb korrupciós ügy a Fővárosi Földhivatalban. NOL. K. A. I. és S. I. szignóval. 2004. március 25. <http://www.nol.hu/cikk/151938/>

<sup>39</sup> Népszabadság. F. Gy. A. 2004. július 20. <http://www.nol.hu/cikk/326203/>

Kedvelt fogás a magánszemélyektől bérelt lakások értékesítése. A bérlők előre fizettek többhavi lakbért, majd meghirdették, és akár több érdeklődőnek is eladták a bérleményt. Egyes csoportok személyi igazolványt, tb- és adókarttyát, útlevelet is hamisítottak az áltulajdonosnak, ha a vevő ügyvédje több okmányt is kérne az eladó azonosítására.

Hitelfelvételre szoruló kisvállalkozóknak kölcsönt, egyúttal jövedelmező üzletet kínálnak. A vállalkozó felveszi a kölcsönt, de reménybeli partnere visszalép a közös üzlettől. Bevételek hiányában az uzsorakamat felemészti a vállalkozó tartalékait, és miután fizetéseképtelenné vált, a hitelező birtokba veszi a fedezetül adott ingatlant.

Az ügyvéd által készített szabályos szerződéseket az elkövetői csoport tagjai írják alá tanúként, ha büntetőeljárásra kerül sor, tanúsítják, hogy a szerződés az eladó akaratának megfelelően kötött. A lakóingatlan többször is gazdát cserél, mire a hivatalok kiderítik, hogy a lakást jogtalanul adták el. A bűnszervezet tagjai egymás közt adják-veszik azt, hogy az áltulajdonost a hatóságok minél nehezebben azonosíthassák.

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések négy büntetőjogi elkövetési magatartásforma köré csoportosíthatóak. *Áleladói elkövetés:* az ingatlan valódi tulajdonosa helyett valaki más adja ki magát az ingatlan tulajdonosának. *Akarathibás ügyek:* az elkövetők a sértettet megtévesztéssel, kényszerrel, fenyegetéssel értéken alul, vagy ellenérték nélkül ingatlanuk eladására, vagy bérlakásuk cseréjére bírják rá. *Palástolt kölcsönügyletek:* a hitelt felvenni kívánó személlyel, vagy annak ismerősével színlelt – rendszert adásvételi – szerződést köt a hitelező az ingatlan jelzáloggal való megterhelése helyett. *Szabályos ingatlanárverést követő lakhatási jogtól való megfosztás:* az árverési vevő lakottan megvásárolja az ingatlant, majd a lakhatási jogát igazolni nem tudó volt tulajdonost erőszakkal, fenyegetéssel ráveszi a lakhatási jogról való – általában közjegyző előtti – ingyenes, ellenszolgáltatás nélküli lemondásra, a lakás azonnali elhagyására. Az elkövetési magatartások többsége a Btk. 318. § (1) bekezdésébe ütköző és az értékhatártól, valamint az elkövetési módtól függően tovább minősülő *csalás*. Ennek eszközcselekménye, illetőleg kiegészítője a Btk. 276. §-a szerinti *magánokirat-hamisítás*, vagy a 274. §-a szerinti *közokirat-hamisítás*, amely hatósági személy közreműködésével valósul meg. További bűncselekményi kategóriaként gyakori a Btk. 323. §-a szerinti *zsarolás*, a 174. § szerinti *kényszerítés*, továbbá a *személyi szabadság korlátozása*.<sup>40</sup>

## VÉDEKEZÉSI STRATÉGIÁK

### Egy elterjedt egyéni stratégia

Sokan *haszonélvezetet vagy fiktív kölcsönökre hivatkozva jelzálogjogot jegyeztettek* be saját lakásukra, így próbálva védekezni a lakásmaffia egyre kifinomultabb módszerei ellen. Ezzel a tulajdonosok ugyan okirat-hamisítást követtek el, ennek ellenére sokáig ez volt a legbiztonságosabb védelem, a lakásmaffia ugyanis kizárólag a tehermentes lakások iránt érdeklődik. Ügyvédi álláspont szerint nyugodtan alkalmazható a módszer, mivel a fiktív okirattal senkinek nem okoznak kárt, így a cselekménynek nincs társadalmi veszélyessége, ezért büntetőeljárás sem indul. Az ügyészség hivatalos álláspontja szerint senkit nem jogosít fel bűncselekmény elkövetésére az a körülmény, hogy a jogsértéssel egy súlyosabb megítélésű törvénysértést akart megakadályozni.

---

<sup>40</sup> Az Alkotmány- és igazságügyi Bizottság, az Önkormányzati Bizottság, valamint a Rendészeti Bizottság az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottsága részjelentése, Budapest, 2003. április, Kézirat. 5-6. o

## A védekezés és megelőzés kollektív lehetőségei

Miután a 60-as évektől, voltaképpen a globalizáció mai folyamatainak kezdetétől, a bűnözés struktúrái és nagyságrendjei jelentősen átalakultak, a bűnüldözés és igazságszolgáltatás szervezetére a bűnözési mutatóknak a 90-es években mutatkozó enyhe csökkenése ellenére is a fejlett világban mindenütt olyan méretű – és egyre növekvő – munkateher nehezedett, hogy világossá vált, a hagyományos intézményrendszer újabb erőforrások és innováció nélkül nem képes kellően ellátni feladatát. Sem felderítő, sem büntető területen nem képes felvenni a harcot az egyre szélesedő, egyre szervezettebbé és egyre inkább nemzetközivé váló bűnözéssel szemben, de éppígy nem tudja ellátni a sértetté válás, illetve az azzal kapcsolatos humán, társadalmi és anyagi károk reparációjának feladatát sem. Ezért a tudományos megközelítésekben és a kriminálpolitikában egyre nagyobb hangsúly kapott a bűnmegelőzés mozzanata. A bűnmegelőzés fogalma azonban egyidejűleg tartalomváltozáson ment keresztül: már nem annyira a büntető jogalkotáson, büntető igazságszolgáltatáson és bűnügyi-rendészeti munkán keresztül érvényesülő elrettentést jelentette, hanem a bűnelkövetés prevenciójának – a bűnüldözéstől merőben független – intézményi és helyi, regionális, lokális, szomszédsági és egyéni szintekre lebontott, tehát ösztársadalmi együttműködési hálózatokon nyugvó megvalósítását. Ebben a koncepcióban minden szintre sajátos feladatok hárulnak, az egyének és kisközösségek kezdeményezései pedig külön súllyal esnek latba. Erre a tartalomváltozásra utalt a bűnmegelőzés fogalmának jelzősítése: ettől kezdve *közösségi* vagy *kollektív bűnmegelőzésről* szokás beszélni. Különösen indokoltá tette ezt a fordulatot a közönséges bűncselekmények elszaporodása, amelyek közvetlenül fenyegették a polgárok személyi és vagyoni biztonságát, rontották életminőséget, általános biztonságérzetét és növelték a bűnözéssel kapcsolatos aggodalmait és félelmeit, miközben az utóbbi mintegy 15 esztendőben a korábban jólétinek nevezett államok szociális hálói lassan szétfércelődésnek indultak. Ezért Európában országos (vagy tartományi) bűnmegelőzési stratégiákat fejlesztettek ki, amelyek regionális és lokális szinten cselekvési programokkal, ezek pedig részprojektekkel egészültek ki. A társadalmi bűnmegelőzés filozófiája olyan technikák meghonosítását javasolja, amelyek egyszerre mozgósítják a nagyobb és kisebb közösségek, intézmények, gazdasági szereplők és a polgárok önvédelmi képességét és erősítik védettségét. A társadalmi bűnmegelőzés stratégiája főként társadalompolitika, amely csak áttételesen kapcsolódik a bűnüldözéshez, viszont közvetlenül támogatja a gazdaság fejlődését, és mérsékel bizonyos erkölcsi és anyagi károkat. Némi késedelemmel ebbe a nemzetközi trendbe illeszkedett be Magyarország is, ahol többszöri nekifutással az ENSZ, az Európa Tanács és az Európai Unió előírásainak és ajánlásainak<sup>41</sup> figyelembe vételével 1995 óta folyik a bűnmegelőzés rendszerének kimunkálása, a jó gyakorlatok meghonosítása.<sup>42</sup>

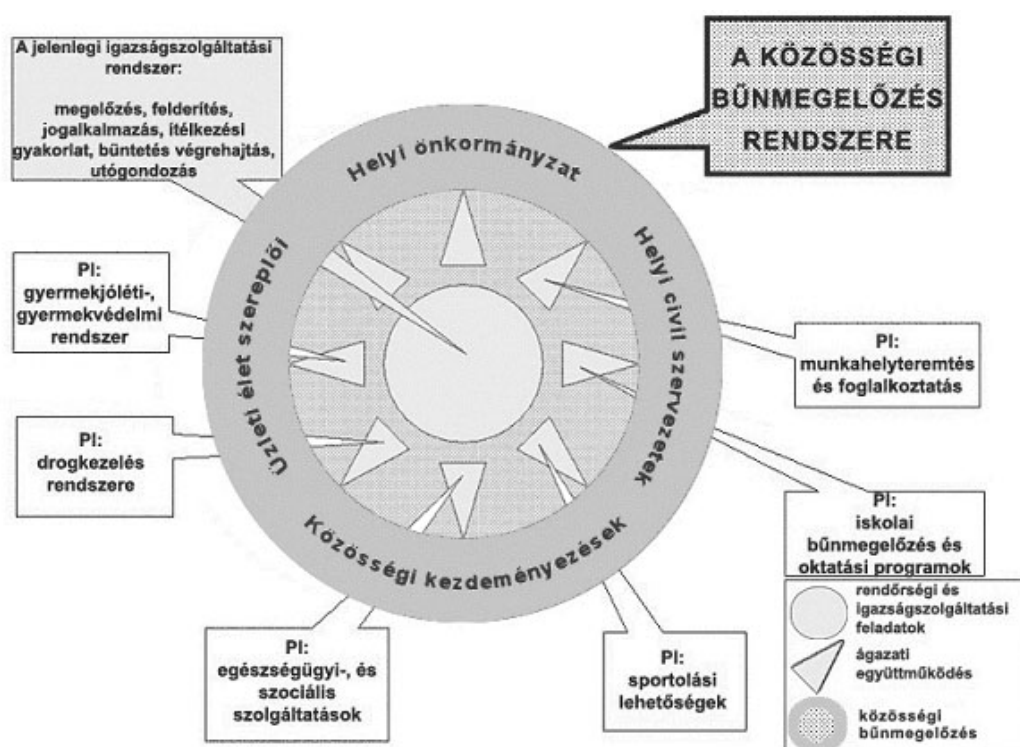
Az alábbi ábra a társadalmi bűnmegelőzés rendszerét, ezen belül a meghatározó alrendszert képviselő közösségi bűnmegelőzés területeit szemlélteti.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> A nemzetközi joganyagok részletes felsorolását lásd a Társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájáról szóló 115/2003. (X. 28.) OGY határozatban, különösen 26-30. o.

<sup>42</sup> 115/2003. (X. 28.) OGY határozat a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájáról; 1036/2005. (IV. 21.) Kormányhatározat a stratégia céljainak végrehajtásából származó 2005-ben és 2006-ban megvalósítandó feladatokról.

<sup>43</sup> 115/2003. (X. 28.) OGY határozat 40. o. valamint [www.mkogy.hu/irom37/4629/4629-019.htm#v](http://www.mkogy.hu/irom37/4629/4629-019.htm#v)



A közösségi bűnmegelőzés koncepciójának részben előfeltételeként, részben folyamánként a bűnelkövetés újfajta értelmezése van meghonosodóban. Ebben az értelmezésben már nem a kedvezőtlen társadalmi vagy lelki kondíciók eredményeként létrejövő *bűnelkövető személyiség*, mint olyan, hanem a *bűnelkövetési alkalom* áll a vizsgálat középpontjában. A belső, erkölcsi kontrollmechanizmusok hatékonyságának gyengülésével összefüggő tudományos feltételezés, illetve a beilleszkedettek, az úgynevezett rendes emberek<sup>44</sup>, és leginkább a fehérgallérosok bűnelkövetésében<sup>45</sup> már a múlt század 30-as éveiben megmutatkozó gyakorlati tapasztalat zárójelbe tette a *bűn* korábbi, kauzális láncolatokon nyugvó szociális és pszichológiai magyarázatait, és arra hívta fel a figyelmet, hogy a normakövető vagy normaszegő magatartás legfőképpen helyzetfüggő határhaszon-számítás, vagyis egyszerű és ésszerű mérlegelés eredménye. A mérlegelés során a potenciális elkövető kiértékeli, illetve összeveti az elkövetés kockázatait és lehetséges hasznait, majd ennek alapján dönt a normaszegő cselekmény elkövetéséről vagy elvetéséről. Tehát az egyén – persze nem elhanyagolható – személyiségbeli beállítódásainál (belső kontrollok) fontosabbak, sőt meghatározó jelentőségűek azok a kedvező környezeti feltételek, amelyek felkínálják a normaszegés következmény nélküli lehetőségét (külső kontrollok hiánya). Ehhez a situációs bűnözés-elmélethez illeszkedett a Marcus Felson által kidolgozott situációs bűnmegelőzési modell.<sup>46</sup> Modelljében a bűnelkövetést és megelőzését, vagyis a társadalmi rutincselekvések közben előálló bűncselekményi helyzetek kimenetelét a potenciális elkövetőt gátló, az alkalmas céltárgyat vagy célszemélyt védő, a bűncselekmény végrehajtásának félbeszakítását eredményező ellenőrző mechanizmusok megléte vagy hiánya, vagyis összességében az intern és extern kontrollok mennyisége és minősége

<sup>44</sup> Ld. *Frehsee*, D.: Zur Abweichung der Angepassten, *Kriminologisches Journal*, 1991. Nr. 23. S. 25-45. és *Roß*, S.: Die Kriminalität der Braven. Beck. München. 1991. Ismerteti: *Sessar, Klaus*: Verbrechen als soziale Konstruktion. Eine kriminologische Vorlesung. In: Karliczek, K. M. (Hg.): *Kriminologische Erkundungen. Wissenschaftliches Symposium aus Anlass des 65. Geburtstages von Klaus Sessar*. Berliner Kriminologische Studien Bd. 6. Münster. 2004. S. 32-77.

<sup>45</sup> *Sutherland*, Edwin H.: White-Collar Criminality. *American Sociological Review*, vol. 5 (February, 1940), pp. 1-12.

<sup>46</sup> *Felson*, Marcus: Routine Activities and Crime Prevention in the Developing Metropolis. *Criminology*, 1987, vol. 25, no. 4. Ismerteti *Kerezi Klára*: *Közösség és bűnmegelőzés: közösségi bűnmegelőzés*. Magyar Tudomány, 2001. 8. szám. (augusztus).

[www.matud.iif.hu/01aug/kerezi.html](http://www.matud.iif.hu/01aug/kerezi.html)

határozza meg. A bűncselekmény megelőzésének hatékonysága a potenciális elkövetőt és sértettet egymástól elválasztó ellenőrző mechanizmusok sűrűségétől függ. Ez a felismerés az alkalmazott kriminológiaként is felfogható bűnmegelőzés vezérfonalává vált.<sup>47</sup>

A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája a társadalmi bűnmegelőzés rendszerében a következő összehangoltan, egymásra épülve és egymást kiegészítve tevékenykedő szinteket különbözteti el:

- a) A bűnmegelőzéssel hivatalból foglalkozó alrendszer: a hagyományos bűnözés csökkentését célzó rendőrségi és büntető igazságszolgáltatási feladatokat látja el.
- b) Más állami szervek, hatóságok szoros ágazati együttműködést fejtenek ki a bűnokok hatásának, a bűnalkalmak számának, az áldozattá válás kockázatának csökkentése érdekében: ágazati és tárcaközi együttműködésben megoldandó feladatok.
- c) A helyi és a tágabb közösség a társadalom önvédelmi képességének javításáért cselekedni akaró entitásainak, (önkormányzatok, civil szervezetek, egyházak, gazdasági szereplők, közösségek és magánszemélyek) aktív közre- és együttműködése.<sup>48</sup>

A bűnmegelőzési programok legfőbb prioritása értelemszerűen az áldozattá válás megelőzése, ezt követi az áldozat segítése, esetleges kompenzációja. Bár a nemzeti bűnmegelőzési koncepció a bűnmegelőzést – egy magas általánosítási szintről nézve nagyon helyesen – cirkulációs modellként gondolja el, a közönséges bűncselekmények prevenciójának elsődleges feltétele mégis a polgárok helyi szinten megvalósuló összefogása, amelyre bármilyen szintű további intézményes programalkotás és cselekvés, de mindennek előtt a következő leghatékonyabb szintként a helyi, kriminálprevenció intézményi együttműködés felépíthető. Ugyanis a kisebb közösségekben élő, tevékenykedő polgár egyszerre magánszemély és valamely intézmény vagy piaci szereplő foglalkoztatottja vagy kliense, tehát mindkét minőségében bizonyos – persze korlátozott – döntéshelyzetben van. Ilyen minőségében minden alkalommal, amikor bűncselekményi helyzetet, annak elvi lehetőségét, gyanúját, folyamatát, részleges vagy teljes bekövetkezését észleli, a társadalmi bűnmegelőzés bármely vele kapcsolatban álló következő aktorának mozgósításával olyan információs és reakció-láncolatot indít el, amely a bűncselekmény megkezdését vagy befejezését úgy gátolja meg, hogy az a legszerencsésebb esetben el sem jut a bűnüldözés vagy büntető igazságszolgáltatás szintjéig (ld. az alábbi táblázatot!) Ez a további társadalmi haszonnal jár, hogy csökkenti utóbbiak munkaterhelését és tevékenységük költségvonzatait. A bűnmegelőzési láncolat adott, öntevékeny szereplőjének döntési kompetenciája tekintetében elegendő, ha képes viszonylagos pontossággal felmérni, hogy érdemes-e lefuttatni a láncolatot. Nyilvánvaló, hogy a "futtatások" többsége – legalábbis látszólag – üresjárat lesz, hiszen a mozgósítás következtében a bűncselekményi helyzet megszűnik, vagy a cselekmény már korai előkészületi fázisában megszakad, így nem vagy alig észlelhető. E látszólagos üresjáratok mégis hasznosak, mert ezek révén az információs és reakciós rutinok egyre olajozottabban működnek. Az információs és reakciós láncolat kiindulópontja tetszőlegesen lehet, például: a házi betegápoló vagy a szociális munkás felhívja az önkormányzat szociális vagy lakásügyi osztályán a megfelelő tisztviselőt, esetleg a jegyzőt vagy a körzeti megbízott figyelmét bizonyos eseményekre, folyamatokra, személyekre, tárgyakra, ez az információ pedig többszörös áttétellel továbbkerül a közbiztonsági bizottsághoz, onnan a polgárőrséghez vagy a SZEM mozgalomhoz. Mivel a láncolat nem centralizált, lefutása számos más variációban is elképzelhető, kiindulhat egy rendőrségi jelzésből is, eredménye mégis ugyanaz lesz: működésbe lépnek a helyi ellenőrző mechanizmusok, megvalósul a bűnözés közösségi kontrollja.

---

<sup>47</sup> Kerecsi Klára: i. m.

<sup>48</sup> Társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája 41. o.

Büntetés és az áldozattá válás reparálása					Áldozattá válás megelőzése				
A bűnüldöző és a büntető igazságszolgáltatási rendszer szereplői					A közösségi bűnmegelőzés szinterei				
Nyomozó hatóság	Ügyészség	Bíróság	BV	Pártfogó felügyelet	Önkormányzat	Gazdasági szereplők	Civil szféra	Szomszédság	Magán-személyek

Mindehhez társadalom-, biztonság- és bizonyos fokig jogtudatos polgárok kellene. Ennek a tudatosságnak a kialakítása azonban részben költség-, munka és időigényes, a kelet-európai régióban pedig nem jelentéktelen gátat jelenthet, hogy a korábbi kommunista elnyomó apparátus információs hálózatai kiépítésével főként a politikai másként-gondolkodókat igyekezett nyomás alatt tartani, ennek emléke pedig máig élénken él. Az eredmények azonban nemzetközi szinten is igazolják a közösségi bűnmegelőzés létjogosultságát és előnyeit. Ezek közé tartozik az, hogy a közösségi bűnmegelőzés, ha nem is oldja meg a bűnüldözés reaktív jellegének örök problémáját, jelentős eltolódást eredményez a proaktív intézkedési mozzanatok javára, különös akkor, ha ezeket hatékony, tudományos alapokon nyugvó prognosztikai rendszerek támogatják.

Az ingatlanlancsalási cselekmények különösen jól példázzák a szituációs bűnelkövetési és bűnmegelőzési modell alkalmazhatóságát. Ugyanis az egyik oldalon – mint a csalási cselekmények esetében általában – alacsony védettségű vagy korlátozott ítélőképességű potenciális sértettek és olyan vagyontárgyak állnak, akiket, illetve amelyeket nem vesz körül a külső szociális kontrollok megfelelő hálózata, ezért a kárukra elkövetett bűncselekményt megelőző rizikó/haszon kalkuláció eredményeként viszonylag alacsony kockázat mellett jelentős haszon egyenlege mutatkozik, illetve mutatkozott egészen napjainkig. Mára azonban – igaz, mintegy 10 év kellett hozzá – az ilyen cselekményekkel kapcsolatos információs és reakciós láncolat végigfutott a társadalmi bűnmegelőzés időközben kifomálódott rendszerének formális és informális elemein, a polgári kezdeményezéstől fel egészen a törvény-előkészítés instanciáig. Bár a lakásmaffia-jellegű bűncselekmények esetében, különösen kezdetben, inkább lassúság és túlnyomóan reaktív intézményi szemlélet volt jellemző, visszaszorulásuk és távlati célként teljes leküzdésük mégis a magyarországi társadalmi bűnmegelőzés eredményes modellprojektje lehet, ha megvalósul az az intézményi együttműködés, amelyet a lakásmaffia-tevékenységet feltáró közös parlamenti albizottság jelentése felvázolt, és az ahhoz kapcsolódó országgyűlési határozat<sup>49</sup> részfeladatokra lebontva megszabott.<sup>50</sup>

Kutatásainkkal mi is ezt a célt támogatjuk.

(A kutatás és tanulmánykészítés időszaka 2003. január 1. - 2004. június 1. volt).

<sup>49</sup> 71/2004. (VI. 22.) OGY határozat az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről szóló

<sup>50</sup> Utólag, 2006 májusában, a könyv kéziratának befejezésekor némi elégedettséggel állapíthatjuk meg, hogy bár a problémával foglalkozó országgyűlési határozatokban foglaltak csak részben és felemás módon teljesültek, könyvünk megjelenése, szerzőtársaink és a mögöttük álló intézmények szükséges együttműködése összességében az ingatlanlancsalások ellen irányuló kollektív bűnmegelőzési modellprojekt sikere felé mutat. (A Szerk.)

## SAJTÓSZEMELVÉNYEK

Az eseteket a sajtóból gyűjtötte, szerkesztette, az idegen nyelvű anyagokat fordította

**Dr. Póczik Szilveszter\***

### Magyarországi esetek

N. E-t és családját kilakoltatták az elárverezett lakótelepi lakásukból. N. E. több gyanús árverési esetet említ. Ezek mindegyikében ugyanaz a két végrehajtó működött közre, mindegyik ügyet ugyanaz az ügyvéd ellenjegyezte. Az árverezett lakások vevői között szintén visszaköszönnek a nevek: egy szűk kör mozog azon a piacon, ahol látszólag törvényes keretek között néhány tíz- vagy százezer forintos adósság fejében milliós ingatlanokat lehet szerezni. N. E. lányának, Ö-né N. A-nak is elárverezték társasházi lakását. Az OTP nem kérte ingatlan elárverezését, a kezes folyamatosan törlesztette az adósságot. N. E. szerint a végrehajtók "önszorgalomból" árvereztek. N. E. szerint az ilyen ingatlanok árverésekor azonos a forgatókönyv, a liciteken ugyanazok jelennek meg. Ha van külső érdeklődő, "finoman" elküldik, vagy a végrehajtó bejelenti, nem gyűlt össze elég érdeklődő, és elnapolja a licitet. Az árverések célja, hogy ismerősök olcsón lakáshoz jussanak. Ha többen lennének a liciteken, felfelé kúszna az ár, mind az adós, mind a hitelező nagyobb arányban részesülne. Ha csak a haverok vannak jelen, senki sem tornázza feljebb az árakat, a végrehajtó a kikiáltási árat a felére csökkenti, így néhány százezer forintért hozzá lehet jutni az ingatlanhoz. Ezt követően az árverési vevők kiűzik a bent lakókat a házból, és piaci árért továbbadják harmadik vevőnek. A károsult tulajdonosok pereskedhetnek évekig kártérítésért.

I. M. házat annak ellenére elárverezték, hogy közben adósságát folyamatosan vonták a nyugdíjából. Háza már nincs, de adósságát az OTP-nek ma is törleszti. Nyolcvanezer forintos lakástörlesztő részlettel maradt el az OTP-nél, amely kezdeményezte a behajtást. A végrehajtási lap szerint a pénzügyet I. M. jövedelméből kérte letiltani a részleteket. A végrehajtó a kérést nem vette figyelembe, a lakást lakottan elárverezte. Így a törvények szerint a forgalmi érték feléért lehetett meghirdetni. Az árverésen a vevő egyedüli licitálóként a kikiáltási ár feléért, 750 ezer forintért jutott a lakáshoz. Nem lehet tudni, hogy az összeget hova fizette be a végrehajtó, erről I. M. nem kapott papírt. Az OTP a törlesztő részleteket tovább vonja I. M. nyugdíjából. I. M. megpróbálta megkeresni a vevőt, de a megadott címen egy idősen lakott, aki nem is hallott a férfiről. I. M. lakását az árverés után nem sokkal már egy másik vevő szerezte meg.

Az SZ. család harmadik gyermekét várta. Háromszázezer forintos tartozásuk fejében árverezték el nyolc-tízmillió forintot érő házukat, miközben három, jövedelemmel rendelkező ember volt a családban: az asszony gyermekgondozási díjat kapott, szülei rendszeres nyugdíjat kaptak. Ilyenkor az adósságot a jövedelemből tiltják le, esetükben azonban a végrehajtó meg sem próbálkozott ezzel, azonnal foglalt. Sz. háromszázezer forinttal tartozott egy cégnek. Saját ingatlana nem volt, így anyósa házára terheltek rá – annak hozzájárulásával – az adósságot. A hiteltartozás miatt a cég végrehajtást kért, a végrehajtó a szülők lakását is bevonta a végrehajtásba. A reggel kilenc órára meghirdetett árverésnél a papírok szerint kilenc óra öt perckor már megvolt a vevő 550.000 forintért. Sz. ügyvédhez fordult, aki azt tanácsolta, emeljenek kifogást az árverés ellen a lehetséges nyolcnapos határidőn belül, majd gyűjtsék össze a tartozásuk összegét, és fizessék vissza a cégnek. A cég kiállította a nem-tartozási igazolást, amelyet a család

---

\* A szerkesztő a közleményekben foglalt állításokért, tartalmakért és jogi ellentmondásokért nem vállal felelősséget.

az árverési kifogást tartalmazó dokumentummal bevitt a végrehajtóhoz, aki azt mondta: nem tehet semmit, a házat már eladta. Sz. bírósághoz fordult. A bíróság jogszerűnek találta a végrehajtó eljárását, elutasította a panaszt. Sz-éket az új vevő többször megfenyegette, és felszólította: hagyja el a házat. A vevő később felajánlotta, hogy közreműködésével a cigánytelepen bérbe vehetnek egy házat. Sz-ék elfogadták az ajánlatot, de kiderült, a nekik ígért házban egy háromgyerekes asszony lakik, akit a szeme előtt tettek utcára a lakásból. Később hitelből komfort nélküli házat vettek, és pert indítottak az elvesztett ingatlan visszaszerzéséért.

S. L. esetében az adósokat meg sem kereste a végrehajtó, mindjárt az ő házának a felét foglalta le, s licitet hirdetett rá. S. kezesként működött közre nővére lakásvásárlásánál. Nővére és családja nehéz helyzetbe került, nem tudták törleszteni az adósságot, mivel rendszeres jövedelmük nem volt, ezért S. fizetéséből tiltották a hátralékot. A végrehajtási lapon az OTP jelezte: nem kér ingatlanárverést. Ennek ellenére a végrehajtó árverési eljárásban hatszázötvenezer forintért értékesítette S. L. családi házának felét. A vevő korábban több ilyen lakásvásárlásban szerepelt már. Később arra próbálta rávenni S-éket: adják el a vele közös tulajdonban lévő házat, és felezzék meg a vételárat.<sup>1</sup>

D. M. esetében a Kaptár csoport vádemelési javaslattal zárta le azt az ügyet. Ennek ellenére a sértettnek Pesti Központi Kerületi Bíróság végzése alapján 15 napon belül el kell hagynia otthonát. D. M-nek több százezer forintos közüzemi tartozása halmozódott fel. Ismerőse ajánlotta azokat a férfiakat, akik tucatnyi sértettől csalással vették el a lakásukat. A vádlottak D. M-nek azt ajánlották, hogy fiktív adásvételi szerződéssel szereznek zálogkölcsönt egy általuk hozott befektetőtől. A pénzt megforgatják, a haszonból kifizetik tartozását. Ezután a kölcsönt a hitelezőnek visszaadják, az adásvételi szerződést megsemmisítik. A szerződés formailag hibátlan volt, a vételárat pedig azonnal elvették D. M-től. A pénzt azonban nem forgatták. A "befektető" azt állítja, ő jóhiszemű vevő, és az érvényes vételi szerződés alapján követeli a lakás átadását. Szerinte a tulajdonosnak azoktól kell behajtania a követelését, akik a vételárat tőle elvették. A kárvallott pert indított a szerződés érvénytelenségének megállapítása végett, de az ügyvéd nem hívta perbe a közben eladott lakás újabb tulajdonosát: a per megszűnt. Az ügyvéd nem járt el a tárgyalásokra, nem fellebbezett az elsőfokú ítélet ellen, ezért a bíróság a lakást jogerősen a záloghitelező vevőnek ítélte. D. M. az igazságügyi miniszterhez fordult, hogy olyan ügyekben, amelyekben büntetőeljárás van folyamatban, a polgári bíróság ne hozzon jogerős ítéletet, még akkor sem, ha a tájékozatlan áldozat a perben hibázott.<sup>2</sup>

Az idős T. M. elhatározta: visszaköltözik a fővárosba a fiához: a saját lakása és fia pesti lakásának árából kis családi házat fognak vásárolni. T. M. tehát azt tervezte, eladja egyszobás garzonját, amely még az önkormányzaté, de az önkormányzat felajánlotta félmillió forintért megvásárlásra. Tervei szerint az önkormányzatot majd a leendő vevő pénzéből fizeti ki. A garzonház gondnoka, D. L. ismert egy házaspárt, M. A-t és feleségét, akik panellakásukból kisebbbe költöznének. Előszerződést kötnek, eszerint 2,7 millió forintért gazdát cserél a garzon. A pénzből 1,4 millió a végleges megállapodás után ügyvédi letétbe került, ebből tervezik kifizetni az önkormányzatnak az 578 ezer forintos vételárat, amelynek ellenében a garzon jogilag T. M. tulajdonába kerül, hogy rögtön átadhassa M.-éknek. T. M. a garzon reménybeli tulajdonosa, egyben eladója elbizonytalanodik: a kis lakások ára emelkedik, de M.-ék és D. L. feltűnően sürgetik az adásvételt. T. M. végül aláírja a megállapodást a vevők ügyvédje előtt. Az egyezés szerint T. M. az év végéig elhagyja a lakást. T. M. 1,3 millió forintot kap készpénzben, a vételár maradéka letétbe kerül a vásárlók ügyvédjénél. T. M. a pénzt hazaviszi, de aznap este kirabolják. T. M.

---

<sup>1</sup> Népszabadság 2002. augusztus 26. Doros Judit,  
<http://www.nepszabadsag.hu/Default.asp?DocCollID=68522&DocID=65782#65782>

<sup>2</sup> Bartus László: Kiteszik a lakásmaffia áldozatát,  
[http://www.magyarhirlap.hu/Archivum\\_cikk.php?cikk=62649&archiv=1&next=0](http://www.magyarhirlap.hu/Archivum_cikk.php?cikk=62649&archiv=1&next=0)



nem tesz feljelentést, de nem költözik ki a lakásból sem, szeretne elállni az üzlettől. Közben kórházba kerül, végül bírósághoz fordul azzal, hogy kényszer hatására írta alá a szerződést. A bíróság pártfogó ügyvédet rendel ki, ám a pert másodfokon is elveszti. A lakást megvásárló M. család végrehajtást kér. T. M-et a végrehajtó kilakoltatja. Végül kétévi pereskedés és a költségek – a lakás önkormányzati vételárának, az elmaradt közüzemi díjaknak, per- és végrehajtási költség – kifizetése után hozzájutott a lakás vételárából ügyvédi letétbe helyezett 1,4 millió maradékához, összesen 340.000 forinthez. T. M-et környezete tekervényes észjárásúnak tartja, akinek pénzügyei átláthatatlanok. Egy zavaros pénz- és valutakölcsönzési ügyben a lakáseladási perrel párhuzamosan folyt tartozási pere is. A lakása eladása után jelentős személyi kölcsönt vett fel egy banktól. Tény, hogy a garzont többeknek is odaígérte, majdnem eltartási szerződést kötött a lakásért cserébe, és előleget is kapott. T. M-et korábban csalásért tízévi börtönre ítélte a bíróság, ebből nyolc évet leült. Később az önkormányzattól kért szükséglakást, egy helyi rendelet szerint azonban, aki eladja lakását, három évig nem kaphat önkormányzati bérlakást.

R. E. elhatározta, kisebbre cseréli értékes önkormányzati ingatlanát.<sup>3</sup> Férje halála után egyedül maradt egyetemista lányával és gimnazista fiával egy budapesti 70 négyzetméteres önkormányzati lakás bérlőjeként, de nem tudta fenntartani a lakást. Egy ismerős bemutatta egy egyedülálló férfinak, akivel kapcsolatot kezdett. Szerette volna kisebbre cserélni lakását. Barátja bemutatta egy ügyvédnek, aki majd segít elcserélni a műemlék épületben lévő lakást, és megvehető, majd azonnal továbbértékesíthető önkormányzati ingatlanhoz juttatja. Időközben kiderült: a barát egy ingatlanokkal foglalkozó ügyvéd, N. D. megbízásából alkoholista után kutat, akiktől az ügyvéd, kihasználva állapotukat, áron alul megvette lakásaikat. Reggelenként a "barát" a környező kocsmákban tudakozódott a vendégekről, ötezer forintot kapott minden névért. Egy esetben alkoholista könyvelő volt az áldozat. R. E-t kérték, beszélje rá a szerződés aláírására. A sértettet napokig itatták, végül aláírta a szerződést. Máskor tulajdoni lapot hamisítottak. Az informátoroknak 4-5 fröccsöt fizettek. R. E. közben eladósodott. Az ügyvéd ajánlata szerint lakásáért kap egy K. utcai lakást, és kifizeti rezsihátralékait. Rossz idegállapota miatt a pszichiátriai osztályra került, ahol aláírta az ügyvéd által szorgalmazott lakáscsere-szerződést, jöllehet pszichiátriai ápoltként gyógyszeres kezelés alatt állt, nem köthetett volna megállapodást. A lakáscserét jóváhagyta a kerületi önkormányzat lakás- és helyiséggazdálkodási irodája. A hármascserében a lakását megkapta egy országgyűlési képviselő, aki később, mivel a házból szálloda lett, többmillió kártérítést kapott. R. E. elköltözött a K. utcai ház pincéjében kialakított lakásba, aminek egyik része a közös tulajdonú pincehelyiségből volt kialakítva, az önkormányzat akkori lakásosztálya mégis egybefüggő ingatlanak nyilvánította. R.E. a cserén ötmillió forintot veszített. Megállapodott az ügyvéddel: az segít neki elintézni, hogy elfogadják lakásvásárlási kérelmét, és gyorsan tovább tudja adni az ingatlant. R. E. beadta a papírokat a kerületi önkormányzathoz, amelynek 30 napon belül kellett volna reagálnia. Időközben a társasház beperelte az önkormányzatot és R. E-t, mert szabálytalan volt a lakáskiutalás. Mivel a lakás per alatt állt, R. E. nem vásárolhatta meg a pincelakást. Végül az önkormányzattal együtt megnyerte a pert, de az ügyvéd tovább hátráltatta a pincelakás megvásárlását. R. E. végül megvette és eladta a K. utcai lakást. A pénz csak tartozásai kiegyenlítésére volt elég, így hajléktalan lett.

H-ék története egy uzsorahitel históriája.<sup>4</sup> Örökösödési szerződést kötöttek a keresztmamával annak lakására. A földhivatalban nagyon hosszú ideig tartott az ügyintézés, azzal nyugtatták őket, úgyis csak akkor nyer értelmet a szerződés, ha a keresztmama meghal. Időközben a keresztmama öngyilkosságot követett el, de kiderült: nagy összegű kölcsönt vett fel, amit határidőre nem tudott visszafizetni, a kölcsön fedezete pedig az örökül hagyott lakás volt, amiben a család már bennlakott. A kölcsönszerződés szerint a

<sup>3</sup> Bándy P. Kállay-Nagy Sz.: Lakásaffiózók 5. Kisemmitették, pincébe költöztették, megverték. <http://www.demokrata.hu/03/archiv.htm>

<sup>4</sup> Bándy P. Kállay-Nagy Sz.: Lakásaffiózók 4. Önhibáján kívül esett csapdába a hattagú család. <http://www.demokrata.hu/02/archiv.htm>

keresztmama 1,1 millió forintot vett fel Z. L.-től négy hónapra, évi 20 százalékos kamatra. Az első három hónapban 85-85 ezer forintot kellett volna törlesztenie, majd a határidő lejártakor egy összegben 935 ezer forintot. A szerződés szerint, ha határidőre nem fizet, 24 órán belül köteles a kölcsönadó tulajdonába és rendelkezésébe adni ingatlanát. A bírósági tárgyaláson kiderült, nevelt lánya szeretett volna üzletet nyitni, ehhez kellett az indulótőke. A keresztmama azt hitte, nevelt lánya törleszt. Időközben a nevelt lány meghalt, nem tudni, miért nem fizetett, és hová lett a felvett összeg. A négytagú H. családot az utcára-kerülés fenyegette, Z. L. nyolc napos határidőt adott a kiköltözésre az ingatlanból. Felkeresték a kerületi gyámügyet: azt a tanácsot kapták, a kölcsönfelvétel előtt megkötött örökösödési szerződést erősítsék meg közjegyzővel. Ennek eleget téve kérték a gyámügyet, védjék meg gyermekeiket. Ott arra hivatkozva, hogy a lakás per alatt áll, elutasították a védelmet. Időközben ugyanis Z. L. beperelte a keresztmamát, követelve az ingatlan birtokbaadását. A család fellebbezett a gyámügynél, ahol másodszorra is elutasították kérelmüket. A bíróság végül 15 napos határidőt adott arra, hogy a H. család visszafizesse a kölcsönt. A tárgyaláson kiderült, a keresztmama nem tudta pontosan, mi szerepelt az általa aláírt kölcsönszerződésben. A család kereste azt az ügyvédet is, aki a kölcsönügyletnél közreműködött, de annak székhelyén csak üzenet-rögzítő jelentkezett. Ekkor az Ügyvédi Kamarához fordultak, ahol vizsgálat indult. Három évvel a keresztmama halála után tartotta a bíróság a hagyatéki tárgyalást, ekkorra az 1,1 millió forintból a kamatok miatt 3 millió forint lett. A bíróság megállapította: az öröklési szerződésben szereplő kislány a lakás törvényes örököse, így a hétéves kislánynak 3 millió forintos adóssága lett. A család kérvényezte az adósság részletben való törlesztését, azonban a bíróság ezt elutasította. Bankkölcsönt vettek fel, amivel H-né anyjának házáat terhelték meg. A bank 78 ezer forintos havi részletre adott kölcsönt, a kislányt már kilencmillió forint adósság terhelte, valamint a nagymama házára terhelt jelzálog. A család eladásra meghirdette a lakást, de mivel kiskorú tulajdonában volt, nem adhatták el az adóhatóság által megszabott értéke alatt. Ha a H. család nem fizeti meg a 78 ezer forintos törlesztő részletet, kiköltöztethetik otthonából a feleség édesanyját és ott lakó testvérének családját is.

Egy házaspár a saját csapdjába esett. A kilencvenes évek elején a férfi boltot nyitott, ám a vállalkozás nem ment, bezárta. Az üzlethez a kölcsönöket kért ismerőseitől, összesen hatszázezer forinttal tartozott öt személynek. Nem tudta megadni a pénzt, ám félt a hitelezői végrehajtástól. Hogy a hitelezői ne tudják megszerezni feleségével közös háza felét, elvált a feleségétől, és formailag nála hagyta két tizenéves fiát. A gyerektartást nem fizette, ezért az volt feleség a válás után végrehajtást kért a férfi vagyónára: a ház felére. A bíróság a volt feleség javára elrendelte a végrehajtást. Ennek a megoldásnak az ötlete az ügyvédjétől származott: az árverésen a feleség megszerzi a háznak a férj tulajdonát képező másik felét is, így nem kell félni a hitelezőktől. Eljött a végrehajtás napja. A gyerektartási hátralék közben elérte a félmillió forintot. A jó állapotú házat eredetileg hatmillióra értékelték, de a férfi fellebbezett, a becsérték lement kétmillióra. Így a ház fele részének licitje egymillió forintról indult. A férfi úgy gondolta: az árverésre nem jön majd senki, a végrehajtó egyre lejjebb viszi az árat, a volt feleség megveszi a házrész öttszázezer forintért. Csakhogy az árverésen egy idegen ember szerezte meg a házrész, majd ajánlatot tett az asszonynak a ház másik felére egymillióért. Az elutasítás után pedig beköltözött tizenhét tagú családjával a fél házba.<sup>5</sup>

Betegei kifosztották a doktornőt. A nyugdíjas Dr. L. E. bízott pácienseiben. Fel sem merült benne, hogy az a család, akit 15 éven keresztül gyógyított, végül kifosztja. Öt éve azzal keresték meg, hogy kölcsönre van szükségük: ő adott a rászorulóknak. Az első kölcsön 1 millió 400 ezer forint volt, még ékszerait is zálogba adta. A tartozás azonban hamarosan 5 millió forintra rúgott. A kölcsönt kérő család soha semmilyen papírt nem írt alá. Addig győzködték, amíg házára kölcsönt vett fel, végül teljesen

---

<sup>5</sup> Válásos figura, végrehajtással. Népszabadság 2001. július 12. Ungár T.  
<http://www.nepszabadsag.hu/Default.asp?DocCollID=12508&DocID=14053#14053>

eladósodott. Már 17 millió forinttal tartozott a család, amikor az orvosnőnél megjelent a végrehajtó. A család ekkor újabb ötlettel állt elő: hajlandóak kifizetni a 12 milliós jelzálogkölcsönt, ha az orvosnő eladja nekik a házat 20 millió forintért. A szerződést megkötötték, de a pénzt a doktornő nem kapta kézhez. A doktornőnek mennie kell egykori otthonából, az új tulajdonosok életveszélyesen megfenyegették. Családtagjai az utolsó pillanatban léptek közbe, a rendőrség vizsgálatot rendelt el, de nem tudta a családra bizonyítani, hogy csalást követtek volna el. Azóta az adósból lett tulajdonosok le akarják bontani a házat, folyamatosan zaklatják az orvosnőt. Az ügyet a rendőrség Kaptár csoportja vizsgálja. A kismizett orvosnő most már csak bennük bízhat.<sup>6</sup>

A P. családnak 1996-ban pénzre volt szüksége. Egy ismerősük javaslatára kapcsolatba léptek egy ingatlanközvetítő irodával, annak képviselője K. G. azt ígérte, megoldja a problémájukat, de nekik is segíteniük kell, ugyanis egy ismerősének, G. D. I-nek nagyobb összegű kölcsönre van szüksége, de a kölcsönadó nem fogadja el fedezetül G. D. I. lakását. A javasolt megoldás a következő volt: P-ék színlelt adásvételi szerződést kötnek E. S. vállalkozóval, aki látszólag megveszi a házukat, az aláírás után pedig átad nekik 4 millió forintot. Ebből 2,8 milliót továbbadnak G. D. I-nek, 600 ezret eljuttatnak a közvetítő K. G-nek, a fennmaradó 600 ezer forint az övék marad kölcsönként. Hogy legyen biztosítékuk a G. D. I-nek átadott 2,8 millió forintra, G. D. I-vel ők kötnek adásvételi szerződést annak óbudai ingatlanára. Ha viszont a tartozást kamatokkal együtt E. S. határidőn belül, három hónap alatt megkapja, úgy a két adásvételi szerződés – a benne foglalt türelmi időszaknak megfelelően – következmény nélkül semmissé válik. P-ék megkötötték a szerződést G. D. I-vel az óbudai ingatlanra, három napra rá pedig formailag saját házukat is "eladták". E. S. kifizette nekik a 4 millió forintot, melyet ők a fentiek szerint szétosztottak. Végül G. D. I. nem fizetett, P-ék pedig feljelentést tettek. A 2,8 milliót visszafizetni nem hajlandó G. D. I egy lemondó nyilatkozatra hivatkozott, mely szerint a P. házaspár visszalépett az ő lakása megvásárlásától. Az okirat hamisítványnak bizonyult, ezt a rendőrségi írásszakértő is megállapította. Közben kiderült: az "adásvételnél" közreműködő és a hamis lemondó nyilatkozatot készítő ügyvédet már a szerződés aláírása előtt kizárták a kamarából. A bíróság végül megállapította: kölcsönügyletet leplező, színlelt adásvételi szerződésről van szó. A kontraktust megsemmisítették, ám az ítélet szerint a megkapott 4 millió forintos kölcsönt kamatokkal együtt teljes egészében P-ék kötelesek visszafizetni E. S-nek.<sup>7</sup>

### Külföldi példák Németországi esetek

A 90-es évek eleje óta profi közvetítők sorozatban adtak el lakásokat kis és közepes jövedelműeknek. Jól jövedelmező üzlet volt a bankok számára is, amelyekhez a közvetítők tömegesen vitték a hiteligenyítő ügyfeleket. Egyedül a Hypo-Bank – később az átalakulás után Hypo-Vereinsbank – mintegy 100.000 ügyfelet szolgált ki körülbelül 26 milliárd DM hitellel. A fogyasztóvédelem ügyvédei szerint az üzlet a német bankoknak összesen mintegy 300.000 hitelfeltevőt hozott. A hitelintézetek szemet hunytak afelett, hogy a közvetítők az ügyfeleket igen gyakran aggályos módszerekkel vették rá a szerződések aláírására, azzal kecsegtetve őket, hogy a hiteleket bőven fedezik az adómegettakarítások és a bérleti díjak, a hitelektől megszabadított lakás pedig idős korukra anyagi biztonságot garantál. Vajon hogyan lehet 2.500 DM havi nettófizetésből akár 240.000 DM értékű garzont vásárolni?

Az áldozatoknak korábban esélye sem volt arra, hogy kikeveredjenek a hitelszerződéssel előidézett személyes csődhelyzetből. "A politikusok és bíróságok paragrafusokkal és ítéletekkel bátyázták körül a bankokat és közvetítőket. A fogyasztóvédelmi törvényeket gyakorlatilag hatályon kívül helyezték" –

<sup>6</sup> Betegei kifosztották a doktornőt, Segíteni akart, kismizítették. RTL Klub Fókusz, Jankai Noémi, 2003-03-04.

<http://www.online.rtlklub.hu/birek/fokusz/cikk.php?id=030371031>

<sup>7</sup> Bándy Péter, Somorjai Viktória, Lakásaffiózók 3. Öt gyermekkel az utcára kerülhetnek, <http://www.demokrata.hu/03/archiv.htm>

panaszolja Udo Reifner, jogászprofesszor, a hamburgi Instituts für Finanzdienstleistungen [Pénzügyi Szolgáltatások Kutatóintézete] vezetője. Bár a bankok rendszerint tudták, hogy a közvetítők alaptalan ígéreteket tettek ügyfeleiknek, a bíróságok szinte minden esetben felmentették őket abból kiindulva, hogy a bank nem köteles ezekről a kockázatokról tájékoztatni az ügyfeleket. Ehhez az állásponthoz igazodtak a német tartományi bíróságok és tartományi fellebbviteli bíróságok is: az ingatlanhitelt nem lehet évekkal később visszamondani – mondták ki a panaszosokat elutasító ítéletek a jogtudományban "uralkodó véleményre" hivatkozva. A fogyasztóvédők álláspontja szerint azonban a vásárlónak az európai és német jog szerint meghatározott idő áll rendelkezésére az üzlettől való elállásra akkor, ha arra saját otthonában beszéltek rá, erre a hitelközvetítők és bankok is kötelesek írásban felhívni ügyfeleik figyelmét. A bankok sokáig megtettek minden tőlük telhetőt a jogtudomány és "uralkodó vélemény" befolyásolása érdekében. A sajtó megszéllőztette a bankok, és a kérdésben illetékes jogászcsoportok illetve a Szövetségi Alkotmány Bíróság (SZAB) közötti személyi összefonódásokat is:

A jelek szerint a korábban uralkodó jogértelmezésbe vetett bizalom a bankok körében sem volt igazán szilárd. A Hypo-Bank egy 1995. évi, az ügynökök által az ügyfél lakásában kötött üzletek visszavonhatóságáról szóló törvénnyel<sup>8</sup> foglalkozó hírlevelében [Merkblatt zum Haustürwiderrufsgesetz (HausTWG)] figyelmeztetett arra a veszélyre, hogy "az ügyfél lakásán kötött hitelszerződések esetében számolni kell a semmisségi kifogással", még ha azt évekkal később nyújtják is be. Az egyhetes visszavonási határidő – mondja a hírlevél – csak akkor kezdődik, "miután az ügyfél írásos felvilágosítása megtörtént a visszavonás jogáról". Tehát a bank tudatosan vállalta azt a kockázatot, hogy ügyfelei esetleg évekkal később elállnak a szerződéstől.

Az európai jog szerint a legmagasabb nemzeti bírói fórumoknak az Európai Bírósághoz kell fordulniuk, ha valamely előttük fekvő ügyben felmerül annak lehetősége, hogy a nemzeti jogszabályok ellentétben állnak az európai joggal. Ennek megfelelően a Szövetségi Alkotmánybíróság kérdéssel fordult a luxemburgi Európai Bírósághoz. A luxemburgi EB arra hivatkozva, hogy "a fogyasztó nem gyakorolhatja a visszalépés jogát, ha erről nem kap tájékoztatást", 2001 decemberében kelt C-481/99 számú (G. és H. Heininger contra Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG) állásfoglalásában kimondta:

*Az a fogyasztó, akit otthonában hitelszerződés aláírására beszélnek rá, de nem tájékoztatják a visszalépés jogáról, nem veszti el a visszalépéssel kapcsolatos jogait.*

*A Bíróság kimondja, hogy a visszalépés joga az otthon kötött hitelszerződések esetében is érvényes.*

*A Heininger házaspár – mindketten német állampolgárok – állítása szerint 1993-ban odabaza felkereste hivatlanul őket egy ingatlanügynök, aki rábeszélte őket egy lakás megvásárlására, és ennek finanszírozásához a Bayerische Hypo- und Vereinsbank ingatlanzálog-biztosítékkal terhelt hitelének felvételére (ingatlan-hitelszerződés). Hivatkozással arra, hogy a visszalépés jogáról nem volt tudomásuk, öt évvel később pert indítottak az ingatlan-hitelszerződés megsemmisítése érdekében. Az "üzlethelyiségen kívül kötött szerződéseket érintő fogyasztóvédelemmel kapcsolatos Közösségi Irányelvre" támaszkodva visszakövetelték a banktól az eddigi befizetéseiket. Panaszukat a bíróság elutasította.*

*Az utolsó jogi cselekmény keretében megkeresett SZAB álláspontja szerint a jogvita a Közösségi Jog tekintetében értelmezési nehezítést vet fel, ezért azzal a kérdéssel fordult az EB-bez: hogyan alkalmazandó a fent hivatkozott Irányelv a függőben lévő eljárásban az ingatlan-hitelszerződés esetében, hiszen az Irányelv egyértelműen kizárja hatálya köréből "az ingatlanok építésével, adásvételével és bérlésével valamint más ingatlani jogokkal kapcsolatos szerződéseket". Az EB mindenek előtt megállapítja, hogy kizárólag az otthon kötött ingatlan-hitelszerződések tartoznak az említett Irányelv hatálya alá.*

*Az EB megállapítja továbbá, hogy egy ingatlan-hitelszerződés nem a jelzálogjogi biztosíték miatt esik az ingatlani*

<sup>8</sup> Magyarországon a "termék menedzserek" tevékenységét az önálló kereskedelmi ügynöki szerződésről szóló 2000. évi CXVII. törvény szabályozza. A különböző típusú ügynöki szerződéseket külön jogszabályok kisebb-nagyobb részletességgel szabályozzák: Az árutózsdeiről és az árutózsdei ügyletekről szóló 1994. évi XXXIX. törvény; Az értékpapírok forgalomba hozataláról, a befektetési szolgáltatásokról és az értékpapír-tőzsdéről szóló 1996. évi CXI. törvény; A lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény; A biztosítói intézetekről és a biztosítási tevékenységről szóló 1995. évi XCVI. törvény; Az utazási és utazást közvetítő szerződésről szóló 214/1996. (XII. 23.) Korm. rendelet. (A Szerk.)

jogokkal kapcsolatosan az Irányelvben kimondott kizárási elv hatálya alá. A kereskedő üzletbelyiségén kívül kötött szerződéssel kapcsolatos fogyasztóvédelem elvét ugyanis nem zárja ki az a tény, hogy a hitelszerződés biztosítékául ingatlanzálogjogok kapcsolódnak.

A SZAB második kérdése a visszalépési jog szerződéskötéstől számított egy éves határidejére vonatkozik, amelyet a német jog arra az esetre irányoz elő, hogy a fogyasztót nem világosították fel elállási jogáról. A SZAB azt kérdezi, hogy ez a határidő ellentmond-e az idézett Irányelvnek.

Az EB rámutat, hogy a kereskedő köteles írásban felvilágosítani az ügyfelet arról a jogáról, hogy a felvilágosítást követő hét napon belül lehetősége van a szerződéstől való visszalépésre. Amennyiben azonban a kereskedő az ügyfél felvilágosításával kapcsolatos kötelességének nem tesz eleget, a fogyasztót különleges védelem illeti meg. Ezért az EB arra az álláspontra jutott, hogy az adott esetben az elállási jog gyakorlásának a nemzeti jogszabályban előírt határidőhöz kötése összeegyeztethetetlen a Közösségi Joggal.

Azt is kinyilvánítja továbbá, hogy az ítélet hatálya időben korlátlan.

Hogy ez mennyibe kerül majd a bankoknak, az egy per alapján is előrelátható: a felperes 1995 augusztusában a Hypo-Banktól 275.000 DM hitelt vett fel egy lakás megvásárlására. A hitelfelvételre a bank brókere az ügyfelet annak lakásában beszélte rá. Ha a bíróság helyt ad a keresetnek, a felperesnek nem kell visszafizetnie a hitelösszeget és az időközben kifizetett 130.000 DM hitelkamat is visszajár számára. Ugyanis a SZAB 1996. évi határozata szerint "az ügyfél otthonában kötött hitelügylet visszavonhatóságának fogyasztóvédelmi célja csak akkor érhető el, ha a hitelfeltevővel szemben az elállást követően a hitelnyújtó nem támaszthat visszafizetési igényt." Így a bank csak a lakásra tarthat igényt, ez azonban ma már csak 30.000 DM-et ér, így a bank vesztesége 375.000 DM. A mérlegkészítésre vonatkozó jogszabályok előírása szerint függőben lévő próbaper esetén tartalékot kell képezni a hasonló esetekből következő követelések kiegyenlítésére, a HypoVereinsbank azonban ilyen tartalékkal nem rendelkezik.<sup>9</sup>

Egy német fogyasztóvédelmi szervezet mintaszámítása szerint az ingatlanhitellel egybekötött nyugdíj-előtakarékosság konstrukciók az ügyfél súlyos ráfizetését eredményezhetik. A hitelnyújtó ígérete – és az ügyfélnek bemutatott modellszámítása – szerint a bérleti díjakkal és az adómegettakarítással együtt a hitel lényegében önfinanszírozó. A bankok akkor is ragaszkodnak a hitel visszafizetéséhez, ha az ingatlanról utólag bizonyítható, hogy értéknövekedés helyett értékvesztést mutat. Az alábbi – még az EURO bevezetése előtt készült – modellszámítás szerint a 30 év futamidőre szóló 199.000 DM nagyságú hitel több mint félmillió márkás mínuszba viheti az ügyfelet.<sup>10</sup>

**199.000 DM hitel 30 év futamidőre**  
(havi 100-200 DM törlesztő részletre)

Kifizetések (DM)		Bevételek	
I. hitel kamatai	288.000	Bérleti díj	
I. hitel visszafizetése 30 év után	140.000	(folyamatos béreltetés esetén)	120.000
II. hitel tőke és kamatfizetés	60.000	Adómegettakarítás	40.000
Elmaradt betéti kamatok (5%)	18.000	Lakáseladás	60.000
Házkezelési költségek	12.000	<b>Összesen bevétel</b>	<b>220.000</b>
Előre nem látható költségek	20.000		
Javítási költségek	30.000	<b>Különbség</b>	<b>547.000,- DM</b>
<b>Összesen kifizetés</b>	<b>767.000,-</b>	Nem kalkulált költség	
		(per és ügyvéd)	80.000,- DM

(A kutatás és tanulmánykészítés időszaka 2003. január 1. - 2004. június 1. volt).

<sup>9</sup> <http://www.immobetrug.de>

<sup>10</sup> Altersvorsorge - kaputt finanzieren? <http://www.immobetrug.de>

# TÉNYKUTATÁS A LAKÁSMAFFIA-BŰNCSELEKMÉNYEK KÖRÉBEN<sup>1</sup>

Dr. Nagy László Tibor

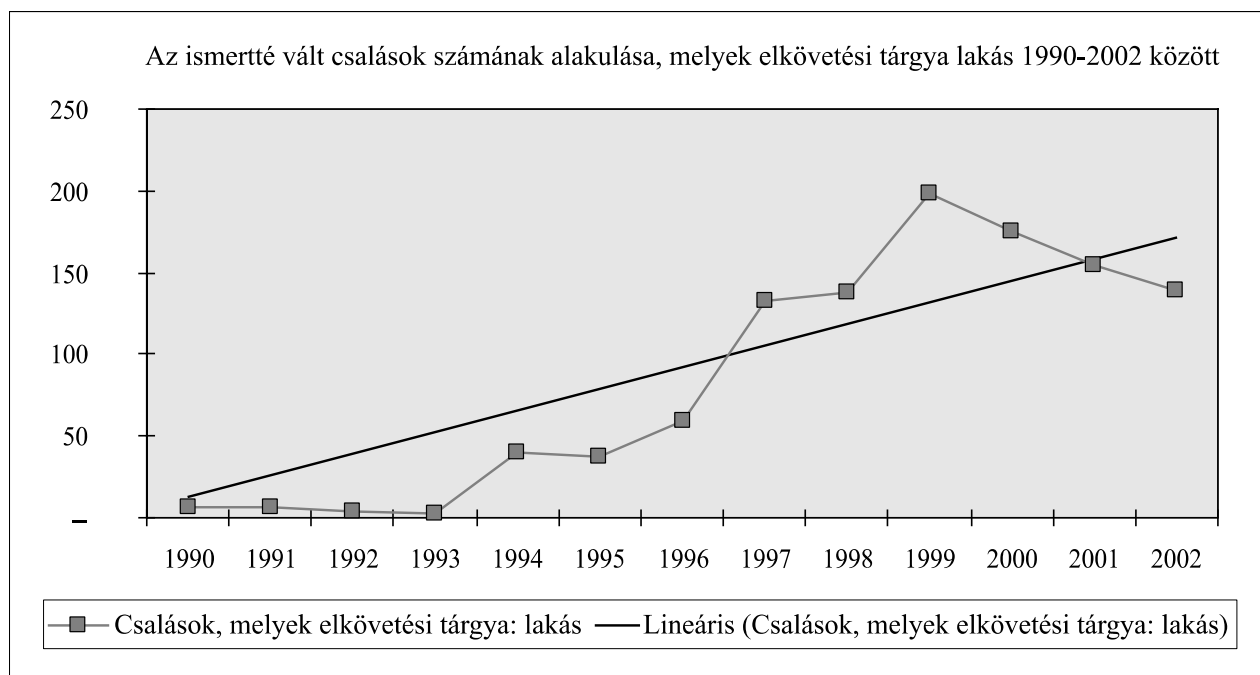
tudományos munkatárs  
Országos Kriminológiai Intézet

## A TÉNYKUTATÁS MÓDSZERTANA, SZEMPONTJAI ÉS A LAKÁSMAFFIA BŰNÖZÉS DEFINIÁLÁSA

A lakásmaffia jelenség beható tanulmányozása, a morfológiai, etiológiai jellemzők és a profilaxis lehetőségeinek feltárása érdekében szükségesnek mutatkozott bűnügyi iratok elemzésén alapuló empirikus vizsgálat lefolytatása is. Ennek megtervezésekor két alapvető kérdést kellett megoldani: egyrészt a megfelelő vizsgálati anyag kijelölését, másrészt a szükséges iratok beszerzését.

A vizsgálati kör meghatározása azért jelentett különös problémát, mert a Büntető Törvénykönyv nem tartalmaz olyan törvényhelyet, amely egyértelműen megfelelné a lakásmaffia névvel illetett bűnözési kategóriának, illetve a statisztikai adatgyűjtés rendszere sem tette lehetővé az ilyen jellegű ügyek kigyűjtését. A jelenség alakulásának megfigyelését illetően hozzávetőleges segítséget csupán az jelentett, hogy – mivel a lakásmaffia bűncselekmények döntő mértékben a csalás tényállását merítik ki – az Egységes Rendőrségi-Ügyészségi Statisztikai Rendszer (ERÜBS) alapján kimutatható volt azon csalások számának alakulása, amelyek elkövetési tárgya lakás.

1. sz. ábra



<sup>1</sup> Az Országos Kriminológiai Intézetben a Legfőbb Ügyészség megrendelésére készült kutatás alapján írt tanulmány Dr. Polt Péter legfőbb ügyész úr engedélye alapján kerül közzésre. (A Szerk.)

Szembetűnő, hogy míg az ilyen jellegű cselekmények a kilencvenes évek elején alig fordultak elő, addig az évtized második felében drasztikusan elszaporodtak, majd az 1999-es csúcsot követően számuk évről évre csökkent. Nem szabad ugyanakkor figyelmen kívül hagyni azt a tényt, hogy habár a jelzett folyamat minden bizonnyal paralelnak tekinthető a lakásmaffia jelenség alakulásával, mégsem teljesen azonos. Egyfelől ugyanis bizonyos esetekben a csalástól eltérő bűncselekmények valósítják meg a lakásmaffiaszerű elkövetést (pl. különböző erőszakos deliktumok, többek között a zsarolás, kényszerítés, személyi szabadság megsértése stb.), másfelől pedig nem minden csalás sorolható e körbe, amelynek elkövetési tárgya lakás (elég, ha például a lakásépítésekkel, kivitelezésekkel kapcsolatos csalásokra utalunk).

A helyzet némileg változott 2003. március 1-jétől. Ekkortól – 2003. január 1-jéig visszamenő hatállyal – a Legfőbb Ügyészség Számítástechnika-alkalmazási és Információs Főosztálya 1/2003. (ÜK. 2.) főosztályvezetői körlevele alapján az Informatikai Központ által kiadott jegyzetkóddal kell ellátni azokat az ügyeket, melyek tárgya olyan bűncselekmény, ahol a természetes vagy jogi személy sértett tulajdonában vagy jogszerű rendelkezése alatt álló lakás megszerzésére – vagy annak megkísérlésére – jogellenesen, különösen erőszakkal, fenyegetéssel, akaratnyilvánításra, illetőleg védekezésre képtelen állapot kihasználásával, megtévesztéssel, hivatali kötelezettség megszegésével, hivatali hatáskör túllépésével, jogtalan előny juttatásával vagy ennek ígéretével kerül sor. E tény azonban a korábbi ügyek kiválasztását nem segítette, így alapvetően az ügyészégi vezetők és a tapasztalattal rendelkező szakemberek emlékeztére kellett hagyatkoznunk.

Az iratok beszerzése kapcsán megkerestük a fővárosi főügyészt, valamint a megyei főügyészeket, és közreműködésüket kértük az 1990 óta megindult lakásmaffia jellegű büntetőeljárások iratainak beszerzésében és intézetünk részére történő eljuttatásában az alábbiak szerint:

- bíróság által jogerősen elbírált ügyek esetében a teljes bírósági ügyirat;
- folyamatban lévő ügyek esetében tájékoztatás az ügy állásáról és a vádirat, vagy a tényállást tartalmazó egyéb határozat vagy feljegyzés egy példányának megküldése;
- megszüntetett nyomozások esetében a nyomozati és az ügyészégi házi iratok megküldése.

Ezen túlmenően kértük, hogy amennyiben a jelenséggel kapcsolatban bármilyen szignalizációra sor került, az arra vonatkozó dokumentumokat is szíveskedjenek intézetünkhöz eljuttatni, valamint jeleztük, hogy örömmel vesszük a tapasztalatokról, javaslatokról szóló tájékoztatást is.

Három megyéből – Bács-Kiskun, Tolna és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye – olyan választ kaptunk, miszerint a megye területén 1990 óta nem fordult elő lakásmaffia jellegű bűncselekmény. Tolna megyéből azonban mégis érkezett egy megfelelő ügyirat, mivel elfogultsági kifogás miatt egy ügyben a Dunaújvárosi Városi Bíróság helyett a Szekszárdi Városi Bíróság járt el és a Szekszárdi Városi Ügyészség képviselte a vádat.

Össességében 293 eljárással kapcsolatos ügyiratot kaptunk, ezek egy része azonban nem bizonyult alkalmasnak a feldolgozásra, mert vagy nem illeszkedett a vizsgált jelenség körébe, vagy csupán az eljárással kapcsolatos részinformációkat tartalmazott (pl. panasz elbírálása esetén). Néhány helyről azonban jogerősen elbírált ügyek esetében sem kaptuk meg a teljes bírósági iratanyagot.

A vizsgálati minta kiválasztásánál jelentősége van annak, hogy mely ügyeket sorolunk a lakásmaffia jelenség körébe. Alapvetően a fentebb idézett, a statisztikai regisztrációval kapcsolatosan megfogalmazott definíció szelleméből indultunk ki. Azt némiképp azonban átalakítottuk, mert úgy véljük – mivel elkövetési magatartásként csupán lakás *megszerzéséről* szól – *expressis verbis* nem terjed ki azokra a nem vitásan lakásmaffia jellegű cselekményekre, amikor valójában nem a lakás megszerzése a cél, hanem a tulajdonos tudta nélküli, hamis okiratokkal pénzszerzés céljából történő eladása. Ezen túlmenően

helyesebbnek véljük lakás helyett az ingatlan kifejezés használatát, mivel egyes esetekben nem kizárólag lakás, hanem például építési telek vagy nyaraló tekintetében történik a cselekmény, amelyek ugyancsak nem zárhatók ki a köznyelv által megalkotott lakásmaffia fogalom köréből. Emellett célszerűnek tekintjük a fogalomba bevenni a károkozás elemét is, illetve az arra irányuló kísérletet. Ebből következően nem tekintjük a lakásmaffia jelenség körébe tartozónak azokat a cselekményeket, amelyek során bár jogtalanul, de a szerződő felek egyetértésével, nekik kárt nem okozva (pl. közokirat-hamisítás által) történik a tulajdonos vagy bérlő változás.

Itt jegyezzük meg, hogy bár a *lakásmaffia* meghatározás némiképp szleng-ízű, mégsem tartjuk kerülendőnek, hiszen alapjában tömören és megfelelően utal a jelenség lényegére. Éppen ezért nem véletlenül szakzsargonná, majd mára már hivatalosan is elfogadott szakkifejezéssé vált, amint azt a fenti főosztályvezetői körlevél, vagy az ilyen tevékenység feltárására létrehozott országgyűlési albizottság elnevezése is mutatja. Empirikus tapasztalatokon is nyugvó megítélésünk szerint azonban a két jelentéssel bíró *maffia* szónak e vonatkozásban sokkal inkább az *aljas, fondorlatos cselszövés* jelentéstartalom felel meg, mint a *titkos bűnszervezet*.

Az általunk a ténykutatás során kialakított és használt definíció a következőképpen hangzik: *A lakásmaffia bűncselekmény ingatlan rendelkezési jogának vagy önkormányzati bérlakás bérleti jogának erőszakkal, fenyegetéssel vagy megtévesztéssel történő megváltoztatásával elkövetett, kárt okozó magatartás, illetve annak kísérlete.*

A vizsgált 293 ügyirat megoszlása az alábbiak szerint alakult:

Nyomozás megtagadás	30
Nyomozás megszüntetés	50
Nyomozás felfüggesztés	6
Folyamatban lévő nyomozás	58
Vádirat, vádindítvány	64
Elmarasztaló ítélet	52
Felmentő ítélet	6
Egyéb jellegű ügy	27
<b>Összesen</b>	<b>293</b>

Valamennyi ügyiratot tanulmányoztuk, részletes kérdőíveket azonban csak azokban az ügyekben vettünk fel – a megfelelő büntetőjogi relevancia szempontjaira figyelemmel –, amelyekben már megtörtént a vádemelés és nem született felmentő ítélet. Külön kérdőíveket töltöttünk ki az ügyekről, az elkövetőkről és a sértettekről, amely információk – az adatvédelmi törvény előírásainak betartásával – számítógépes feldolgozásra kerültek. Így összességében 116 ügylap, 337 elkövetői és 358 sértetti kérdőív került felvételre.



A részletesen elemzett 116 ügy főügyészségek szerinti megoszlása a következők szerint alakult:

Baranya Megyei Főügyészség	7
Békés Megyei Főügyészség	2
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Főügyészség	10
Csongrád Megyei Főügyészség	5
Fejér Megyei Főügyészség	6
Fővárosi Főügyészség	26
Győr-Moson-Sopron Megyei Főügyészség	2
Hajdú-Bihar Megyei Főügyészség	5
Heves Megyei Főügyészség	7
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Főügyészség	4
Komárom-Esztergom Megyei Főügyészség	5
Nógrád Megyei Főügyészség	1
Pest Megyei Főügyészség	15
Somogy Megyei Főügyészség	3
Tolna Megyei Főügyészség	1
Vas Megyei Főügyészség	1
Veszprém Megyei Főügyészség	14
Zala Megyei Főügyészség	2
<b>Összesen</b>	<b>116</b>

## A CSELEKMÉNYEK VIZSGÁLATA

### A bűncselekmények száma

Az egyes ügyekben megvalósított lakásmaffia jellegű bűncselekmények számát az 1. sz. táblázat szemlélteti. Hangsúlyozzuk, hogy itt csak az ügyhöz tartozó, definíciónknak megfelelő deliktumokat vettük figyelembe, tehát az ugyanabban az eljárásban elbírált más jellegű bűncselekményeket nem.

1. sz. táblázat

**Az ügyben megvalósított lakásmaffia bűncselekmények száma és aránya**

Bűncselekmény szám ügyenként	Ügyek száma	%	Bűncselekmény szám összesen
1	63	54,3	63
2	19	16,4	38
3	10	8,6	30
4	7	6,0	28
5	2	1,7	10
6	3	2,6	18
7	1	0,9	7
8	1	0,9	8
9	2	1,7	18
10	2	1,7	20
11	1	0,9	11
12	1	0,9	12
13	2	1,7	26
20	1	0,9	20
38	1	0,9	38
<b>Összesen</b>	<b>116</b>	<b>100,0</b>	<b>347</b>

Látható, hogy az ügyek közel felében (46 %-ánál) egynél több lakásmaffia bűncselekményt követtek el. A 116 ügyben összesen 347-et, tehát átlagosan egy eljárásra három cselekmény jut. A fővárosban gyakoribbak a sorozatjellegű elkövetések, a négy legtöbb cselekményt magába foglaló ügy is Budapesten valósult meg.

Ezek közül az egyik ügyben (13 cselekmény) egy ingatlanközvetítő betéti társaság lakásukra jelentős közüzemi tartozást felhalmozó személyek részére megfelelő kisebb cserelakást és értékkülönbötet megfizetését ígérte. A sértettek annyira megbíztak az irodát működtető cégben, hogy olvasatlanul aláírták az eléjük tett szerződéseket, aminek következtében legtöbbjük sem cserelakást, sem pénzt nem kapott, ingatlanát viszont elveszítette és hajléktalanná vált. A másik – szintén 13 cselekményt tartalmazó – ügyben ugyancsak egy ingatlanközvetítő cég az egyik ügyfelének megbízása alapján, annak önkormányzati lakásának értékesítése során, ugyanarra a lakásra számos vevőjelölttől vett át pénzt, illetve egy másik bérelt lakást három ízben akartak eladni egy ügyvédtől lopott szárazbélyegző felhasználásával.

Húsz cselekmény szerepel abban az ügyben, amelynek vádlottjai befolyással üzérkedéssel (arra hivatkozással, hogy kapcsolataik révén, hivatalnokok megvesztegetésével olcsón és gyorsan tudnak önkormányzati bérlakást szerezni), hamis lakáskiutaló határozatokkal csaltak ki pénzt a sértettekől, akik ellen vesztegetés címén büntetőeljárás is indult.

A legtöbb, 38 cselekményt felvonultató ügyben pedig kölcsönügyleteket biztosító fiktív adásvételi szerződések megkötésére került sor, ami számos esetben azzal járt, hogy a fedezetet nyújtó tulajdonos elveszítette ingatlanát. Az ügy jellegzetessége, hogy a hitelek valójában nem az ingatlanok tulajdonosaihoz kerültek, – akik néhány százezer forintért vállalkoztak a fedezet biztosítására – hanem a bűncselek-

ménysorozat két szervezőjéhez, akiknek az ingatlanokra csak a befektetők bizalmának megnyerése céljából volt szükségük.

### Az elkövetők száma

A vizsgált ügyekben szereplő elkövetők számát a 2. sz. táblázat mutatja.

#### 2. sz. táblázat

Az ügyben szereplő elkövetők száma és aránya

Bűncselekmény szám ügyenként	Ügyek száma	%	Bűncselekmény szám összesen
1	30	25,9	30
2	24	20,7	48
3	21	18,1	63
4	12	10,3	48
5	11	9,5	55
6	6	5,2	36
7	6	5,2	42
9	3	2,6	27
10	1	0,9	10
11	2	1,7	22
<b>Összesen</b>	<b>116</b>	<b>100,0</b>	<b>381</b>

A 116 ügyet összesen 381 elkövető valósította meg, de elkövetői kérdőív csak 337 terheltről készült, mivel a többi elkövető személyazonosságát az eljárás során nem sikerült kideríteni. Látható, hogy a lakásmaffia ügyekre kifejezetten a többes elkövetés a jellemző, hiszen csupán az ügyek egynegyedét hajtotta végre egyetlen személy.

Az egy ügyben előforduló legtöbb elkövető 11 volt, amelyre két eljárásban akadt példa. Az egyik a fentebb jelzett fiktív kölcsönügylet-sorozat, a másik pedig egy szegedi ügy, amelyben egy népes család tagjai – egy ügyvédnő, egy volt földhivatali főelőadó és egy ingatlanközvetítő iroda közreműködésével – éveken át abból biztosították megélhetésüket, hogy italozó életmódot folytató, beteg, anyagilag leromlott helyzetű, de lakástulajdonnal rendelkező személyeket kutattak fel és lakásukat csalárd módon, anyagi ellenszolgáltatás nélkül megszerezték.

### A sértettek száma

Az ügyekben szereplő sértettek számát és előfordulási arányát a 3. sz. táblázat szemlélteti.

3. sz. táblázat

**Az ügyben szereplő sértettek száma és aránya**

Bűncselekmény szám ügyenként	Ügyek száma	%	Bűncselekmény szám összesen
1	58	50,0	58
2	24	20,7	48
3	7	6,0	21
4	8	6,9	32
5	2	1,7	10
6	3	2,6	18
7	3	2,6	21
8	1	0,9	8
10	4	3,4	40
11	1	0,9	11
12	1	0,9	12
13	1	0,9	13
14	1	0,9	14
18	1	0,9	18
34	1	0,9	34
<b>Összesen</b>	<b>116</b>	<b>100,0</b>	<b>358</b>

Látható, hogy bár a sértettek száma (358) nem tér el jelentősen az elkövetőkétől, mégis jóval magasabb arányban, az ügyek felében, csupán egyetlen áldozat szerepel. Ennek megfelelően ugyanakkor több az olyan, sorozatjellegű ügy is, ahol a tizet eléri, vagy meghaladja a sértettek száma.

A legtöbb sértett a már említett fiktív kölcsönügylet-sorozatban (34), illetve a befolyással üzérkedési ügyben (18) szerepelt.

### A cselekmények jogi minősítése

Megvizsgáltuk, hogy az egyes ügyekben mely törvényi tényállást megvalósító cselekmények, milyen arányban fordultak elő (4. sz. táblázat).

A lakásmaffia cselekményekkel összefüggésben az egyes ügyekben 25 különféle bűncselekményt regisztráltunk. Nem okozott különösebb meglepetést az a tény, hogy az esetek döntő hányadában (86%) csalás elkövetésére került sor, többnyire halmazatban közokirat-, illetve kisebb mértékben magánokirat-hamisításokkal. Az erőszakos cselekmények közül leggyakrabban zsarolás, illetve személyi szabadság megsértése (9-9 %), valamint kényszerítés és önbírászkodás (4-4%) valósult meg.

Érdeemes néhány észrevételt tenni az okirat-hamisításokkal kapcsolatosan, mivel úgy tűnik, e téren tapasztalható a legtöbb minősítésbeli eltérés, mégpedig mindenekelőtt a Btk. 274. § (1) bekezdés c) pontjában szabályozott ún. intellektuális közokirat-hamisítás esetében. Itt a közvetett tettesség speciális

formáját fogalmazza meg a törvény, amikor az elkövető valótlan információt szolgáltatva tartalmilag vagy formailag hamis közokiratot készítet az arra jogosult jóhiszemű személlyel. A lakásmaffia ügyek jelentős részében pontosan erről van szó, hiszen gyakran valótlan tartalmú magánokiratnak (legtöbbször adásvételi szerződés) a földhivatalhoz történő benyújtásával az ingatlan-nyilvántartás mint közokirat meghamisítása, illetőleg annak megkísérlése valósul meg. Természetesen ilyenkor a magánokirat-hamisítással bűnhalmazat nem keletkezhet, lévén az csak eszközcselekmény.

Ennek ellenére a vizsgálat során azt tapasztaltuk, hogy főként a régebben elbírált ügyekben, több esetben, hasonló történeti tényállás mellett, magánokirat-hamisítás megállapítására került sor. Úgy tűnik, az utóbbi időben a jogalkalmazási gyakorlat egyre egységesebb e vonatkozásban és ilyen esetekben az intellektuális közokirat-hamisítás minősítése történik meg. Például az egyik ügyben kifejtette a másodfokú bíróság, hogy "nem tévedett az első fokú bíróság, amikor arra a jogi következtetésre jutott, hogy az uzso-rakölcsön fedezetét jelentő színlelt adásvételi szerződés alapján tett telekkönyvi bejegyzés alkalmas a bűncselekmény megállapítására, hisz egy benyújtott magánokirat segítségével a nem vitásan hivatalosnak tekintendő ingatlan-nyilvántartásba került hamis bejegyzés." Manapság inkább az figyelhető meg, hogy a csalással halmazatban semmilyen okirat-hamisítás megállapítására sem kerül sor, pedig arra mód nyílna.

4. sz. táblázat

**A megvalósított bűncselekmények száma és aránya**

Bűncselekmény	Szám	%
Csalás	100	86,2
Közokirat-hamisítás	68	58,6
Magánokirat-hamisítás	27	23,3
Zsarolás	10	8,6
Személyi szabadság megsértése	10	8,6
Sikkasztás	5	4,3
Kényszerítés	5	4,3
Önbíráskodás	5	4,3
Vesztegetés	2	1,7
Ügyvédi visszaélés	2	1,7
Hamis tanúzás	2	1,7
Bűnpártolás	2	1,7
Súlyos testi sértés	2	1,7
Orgazdaság	2	1,7
Lopás	2	1,7
Emberölés	1	0,9
Rongálás	1	0,9
Befolyással üzérkedés	1	0,9
Jogosulatlan pénzügyi tevékenység	1	0,9
Közokirattal visszaélés	1	0,9
Hamis tanúzásra felhívás	1	0,9
Számviteli fejelem megsértése	1	0,9
Bankkártyával visszaélés	1	0,9
Hivatali visszaélés	1	0,9
Könnyű testi sértés	1	0,9

### A bűncselekmény elkövetési ideje

A vizsgált ügyekben többször előfordult, hogy a cselekmény megvalósítása több évre is kiterjedt. Ilyen esetekben elkövetési évnek a legrégebben végrehajtott bűncselekmény időpontját tekintettük.

A cselekmények legnagyobb részét, 23 %-át 2000-ben, 19 %-át 2001-ben, 12-12 %-át pedig 1998-ban és 1999-ben követték el. A legrégebbi általunk elemzett eset 1992-ben történt.

### Az ingatlan területi elhelyezkedése

Az 5. sz. táblázat szemlélteti, hogy mely megyékben található az ingatlanok, amelyekre nézve a bűncselekményt elkövették, a 6. sz. táblázat pedig a települések közigazgatási beosztás szerinti megoszlását ábrázolja.

5. sz. táblázat

#### Az ingatlan fekvésének helye

Megye	Szám	%
Baranya	7	6,0
Békés	2	1,7
Borsod-Abaúj-Zemplén	10	8,6
Budapest	28	24,1
Csongrád	5	4,3
Fejér	8	6,9
Győr-Moson-Sopron	3	2,6
Hajdú-Bihar	5	4,3
Heves	6	5,2
Jász-Nagykun-Szolnok	4	3,4
Komárom-Esztergom	5	4,3
Nógrád	1	0,9
Pest	14	12,1
Somogy	3	2,6
Veszprém	13	11,2
Zala	2	1,7
Összesen	116	100,0

6. sz. táblázat

#### Az ingatlan fekvése a település jellege szerint

Település jellege	Szám	%
főváros	28	24,1
megyeszékhely	40	34,5
egyéb város	27	23,3
község	21	18,1
Összesen	116	100,0

Látható, hogy a kutatás során vizsgált ügyekben szereplő ingatlanok döntő hányada Budapesten (24 %), valamint Pest (12 %) és Veszprém megyében található. Ez utóbbi megyében a cselekmények jelentős része Balaton parti nyaralók megszerzésére irányult.

Egyértelműen a városokban lévő ingatlanok a népszerűbbek az elkövetők körében, hiszen 82 %-uk itt található. Különösen a nagyvárosi lakások a kedveltek, mivel a fővárosban és a megyeszékhelyeken lévő együttes aránya 59 %. Ennek ellenére megállapíthatjuk, hogy nem helytálló az a vélekedés, miszerint a lakásmaffia bűnözés kizárólag a fővárosra és agglomerációjára korlátozódna. A jelenség az ország túlnyomó részén előfordul, bár Budapesten intenzívebben. A fővárosra jellemzőbbek a nagyobb sorozatok, a szervezettebben elkövetett cselekmények, ugyanakkor jelentősebb arányt képviselnek az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos visszaélések, mint vidéken.

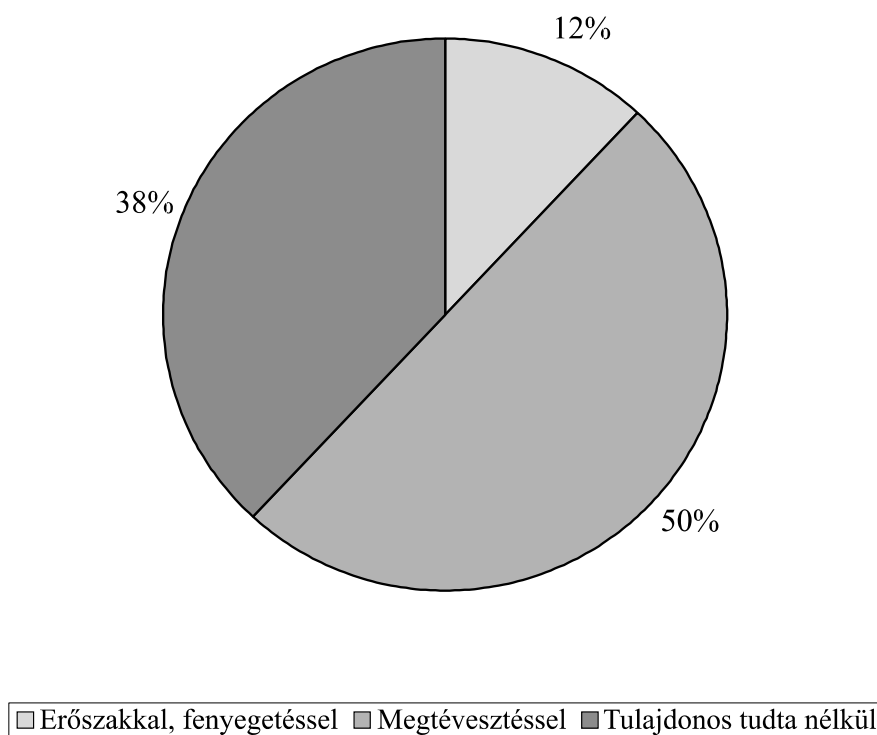
### Az elkövetési magatartás

A lakásmaffia bűnözés terén megvalósuló elkövetési magatartásokat, módszereket többféle szempont alapján lehet tipizálni. A ténykutatás lefolytatása során úgy tapasztaltuk, hogy a legalapvetőbb klasszifikáció három fajta elkövetési mód megkülönböztetését indokolja. E három fő csoport a következő:

- a) megtévesztéssel
- b) tulajdonos tudta nélkül
- c) erőszakkal és/vagy fenyegetéssel történő elkövetés.

A 2. sz. ábra illusztrálja az egyes kategóriák részarányát.

A jellemző elkövetési mód



a) Látható, hogy a legnagyobb arányban, az esetek felénél a **sértett** valamilyen módon való megtévesztésével történt a bűncselekmény végrehajtása.

E kategória áldozatainak jelentős része hátrányos helyzetű, csekély érdekérvényesítési képességgel rendelkező, mentális problémákkal küzdő vagy alkoholfüggő, nehéz anyagi viszonyok között élő, illetve idős, egyedülálló személy. Az elkövetők, miután felderítették az ilyen személyek lakókörnyezetét, bizalmukba férkőznek és meggyőzik őket, hogy sokkal olcsóbb fenntartású lakást szereznek számukra, kifizetik helyettük közüzemi díjtartozásukat és még értékkülönbötet is kapnak. Egyes esetekben megfelelőnek tűnő cserelakást is mutatnak. A szerződéskötéskor azonban – amely az elkövetők által javasolt ügyvéd vagy közjegyző ellenjegyzésével történik – az eladó nem kapja meg a vételárat, illetve azt különböző indokokkal visszaveszik, vagy lopják tőle. Leggyakrabban arra hivatkoznak, hogy a másik lakás megvételéhez szükséges, illetve, hogy majd a vevő birtokba lépésekor fogja megkapni, de mivel az aláírt szerződés szerint a vételár már kiegyenlítésre került, erre semmi esélye nem marad már a sértettnek. Cserelakás gyanánt pedig többnyire emberi tartózkodásra alkalmatlan helyre vagy olyan bérlakásba költöztetik az áldozatot, ahol jogcím nélküli lakóként hamarosan hatósági kilakoltatás vár rá.

Több esetben az elkövetők a sértettet a szerződés aláírása előtt leitatják, illetve aktuális pszichés állapotát használták ki befolyásolására. Ugyancsak e kategóriába tartozó sajátos elkövetési módszer, amikor a sértettet megtévesztik az aláírandó szerződés tekintetében (pl. bérleti, elővásárlási jogról lemondó vagy tartási szerződés helyett valójában adásvételi szerződést iratnak vele alá.). Több ízben előfordult, hogy a sértett olyannyira bizalommal volt az elkövető iránt, hogy üres papírlapot írt alá, vagy teljes körű meghatalmazást adott a részére.

Ugyancsak több esetben tapasztalható módszer, hogy az elkövető közelebbi kapcsolatba került áldozatával, együttélést vagy házasságot ígért, majd rávette partnerét lakása értékesítésére az új, közös élet reményében, amely azonban csak addig tartott, amíg a vételárat meg nem szerezte.

Végül e körbe tartozik a már említett és mind a fővárosban, mind vidéken gyakran előforduló hitelügyleteket biztosító fiktív adásvételek esete. E cselekmények sértettjei alapvetően három kategóriát képviselnek:

1. anyagilag megszorult, vagy vállalkozásukat fejleszteni kívánó személyek.
2. előzőek hozzátartozói vagy barátai
3. nyereszkedni kívánó emberek.

Közös ismérv, hogy ingatlanfedezetet biztosítanak a hitelező (vagy az általa megjelölt személy) részére a kölcsön futamidejének lejártára nem fizetés esetén, de jelzálog szerződés helyett adásvételi szerződés megkötésével. Gyakran azonban az ígéret szerint "zsebben maradó" szerződés már a kölcsön futamideje alatt benyújtásra kerül a földhivatalhoz, de általában az adós egyébként sem képes törleszteni a jellemzően havi 10 %-os uzsorakamattal terhelt kölcsönt.

**b) Az ügyek 38 %-ában a tulajdonos tudta nélkül történt a cselekmény megvalósítása.**

Ezen cselekmények esetén a legkiszolgáltatottabb a sértett, mivel az elkövető az ő háta mögött, hamis iratokkal próbálja megszerezni, értékesíteni vagy megterhelni az ingatlant.

Az ilyen jellegű ügyek egyik tipikus előfordulási esete a hamis iratokkal bérelt lakás eladása, esetenként több vevő részére is. Ugyanakkor a közelmúltban e megoldást "továbbfejlesztve" már olyan cselekmény is történt, amikor a tulajdonos a bérlő szerepét eljátszó ismerősével együtt tervelte ki az akciót, bízva abban, hogy a vevő úgysem fogja tudni érvényesen bejegyeztetni a nem tulajdonostól vett ingatlant, a vételáron pedig a sajnálkozó tulajdonos osztozik a kámforrá vált álbérlővel. Emellett megvalósultak olyan cselekmények is, amikor hozzátartozó vagy barát lakásának értékesítésére került sor a fondorlattal megszerzett személyi igazolvány és egyéb iratok segítségével. Ugyancsak e körbe tartozik a már elhunyt, vagy külföldön élő, illetve távol lévő személyek lakatlan, illetve használaton kívüli ingatlanainak hamis iratokkal történő megszerzése vagy eladása.



Más esetekben az elkövetők – hamis vagy már nem érvényes iratokkal – más tulajdonában álló ingatlan felett, annak megterhelésével, jelzálogjog alapításával gyakorolnak rendelkezési jogot, amelynek célja nagyobb összegű hitel felvétele. E magatartások több ízben előfordultak olyankor is, amikor az elkövető az ingatlan tulajdonostársa vagy korábbi tulajdonosa volt.

c) A legkisebb arányú, de a legveszélyesebb elkövetési mód az **erőszak vagy fenyegetés alkalmazásával** véghezvitt magatartás, amely alapvetően az ügyek 12 %-ában volt meghatározó jelentőségű. Összességében ennél többször, a vizsgált esetek 21 %-ánál történt valamilyen erőszakos (15 %) vagy fenyegető (6 %) mozzanat, de az vagy nem közvetlenül a lakás megszerzéséhez kapcsolódott, vagy nem nyert az eljárás során büntetőjogi relevanciát. Megjegyezzük, hogy erőszak alkalmazása esetén gyakorlatilag minden esetben fenyegetés is történt.

Az elkövető által eszköz használata az erőszakos jellegű ügyekre sem volt jellemző, mivel csupán hat alkalommal került arra sor. Az elkövető egy-egy ízben pisztolyt, kést, szögekkel kivert lécet, fegyvernek látszó tárgyat, égő cigarettacsikket, valamint párnát használt. Ez utóbbira éppen a legsúlyosabb kimenetelű cselekmény alkalmával került sor, amikor 2001. nyarán, a börtönből néhány nappal korábban szabadult elkövető, Dob utcai lakása és értékei megszerzése érdekében párnával egy Pozsonyi úti lakásba elcsalva megfojtotta a 79 éves nyugdíjast, majd másnap Jászkarajenő külterületén egy vízelvezető csatorna medrében elásta. Néhány hónappal később az áldozat iratainak felhasználásával, egy a szerepét eljátszó személy segítségével 5 és fél millió forintért értékesítésre került a lakás.

Megvizsgáltuk azt is, hogy az elkövetés elsődleges motívuma miben nyilvánult meg. Ez alapján azt állapítottuk meg, hogy a cselekményeknél gyakorlatilag azonos, fele-fele arányban jelentkezett elsődleges szándékként az ingatlan megszerzése, illetve közvetlenül a pénzszerzés.

Nem találtunk olyan adatot, amely arra utalna, hogy a vizsgált cselekmények elkövetése bármilyen módon összefüggésbe hozható lenne kábítószer fogyasztással, vagy az elkövető alkoholos befolyásoltságával.

### Az okozott kár mértéke

A bűncselekménnyel okozott kár összegét a 7. sz. táblázat mutatja. A kár mértékének megállapításakor nem az ingatlan értékét, hanem a ténylegesen bekövetkezett kárt vettük alapul. Tehát amennyiben kísérleti stádiumban rekedt a cselekmény, úgy nem keletkezett kár, illetve az elkövető által megtérített összeget minden esetben levontuk a felmerült kárból. Négy esetben nem sikerült megállapítanunk a kár nagyságát, mivel nem találtunk erre utaló adatot. Ez azokban az esetekben fordult elő, amikor nem csalás, hanem többnyire valamilyen erőszakos bűncselekmény elkövetése miatt folyt a büntetőeljárás.

7. sz. táblázat

#### Az okozott kár mértéke

A kár összege	Szám	%
Nem keletkezett kár	16	13,8
200 000 Ft alatt	2	1,7
200 001 - 2 000 000 Ft	28	24,1
2 000 001 - 50 000 000 Ft	67	57,8
50 000 000 Ft felett	3	2,6
Összesen	116	100,0

Az ügyek 14 %-ában nem keletkezett kár, a leggyakoribb a jelentős értéknek megfelelő, kétmilliótól ötvenmillió forintig terjedő károkozás volt.

## AZ ELKÖVETŐK

### Az elkövetők minősítése

Amint azt már jeleztük, összesen 337 elkövető adatait dolgoztuk fel. A jellemző többes elkövetésből adódóan a terheltek 59 %-a társtettes volt, az önálló tettesek aránya 27 %. Bűnsegédi magatartást az elkövetők 11 %, míg felbujtóit csupán 3 %-a valósított meg.

Mivel az a tény, hogy a terhelt hányadrendű vádlottként szerepelt az eljárásban, különösebb kriminológiai jelentőséggel nem bír, annak megfelelően osztályoztuk az elkövetőket, hogy az ügyben meghatározó, főszerepet játszottak-e, döntő mértékben részt vettek-e a végrehajtásban, illetve részesültek-e a megszerzett vagyoni előnyből, vagy csak mellékszereplők voltak, akiknek a tevékenysége elsősorban a potenciális áldozatok felkutatására, valamint főként okirat-hamisítási tevékenységre korlátozódott. E szempontok figyelembevételével az elkövetők 55 %-a fő-, míg 45 %-a mellékszereplőnek minősült.

Itt jegyezzük meg, hogy az ügyek tanulmányozása során azt tapasztaltuk, hogy nagyon gyakran nem kerültek az igazságszolgáltatás látókörébe a tippadó, "felhajtó" személyek, akiknek bűnös tevékenységét egyébként is meglehetősen nehéz bizonyítani.

### Az elkövetők neme

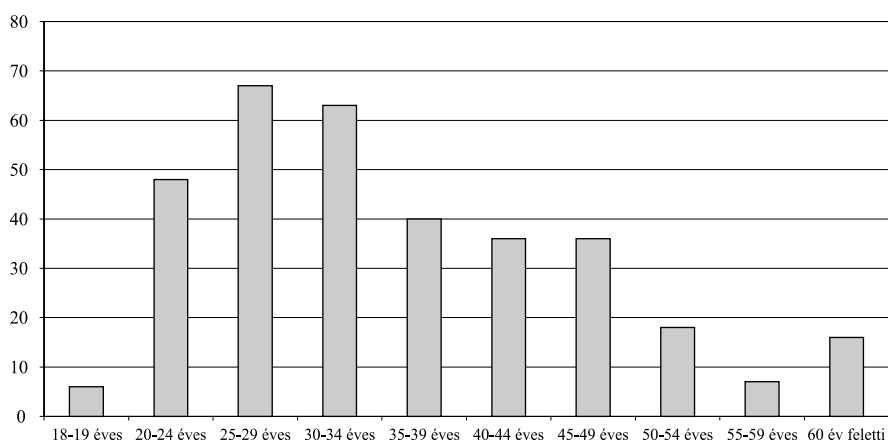
Ismeretes, hogy bár az utóbbi évtizedekben a világ számos országában nőtt a női kriminalitás aránya, az még mindig jelentősen elmarad a férfiak bűnözésétől. Hazánkban az ismertté vált össz-bűnözésben a gyengébb nem mindössze 13-14 %-ot reprezentál. Ugyanakkor egyes bűncselekmény-kategóriákban a nők részvétele jóval magasabb az átlagosnál, ami mindenek előtt a vagyon elleni bűnözésnél figyelhető meg. A lakásmaffia jellegű bűncselekmények elkövetői között is az átlagos bűnelkövetői populációhoz képest felülreprezentáltak szerepelnek nők, hiszen a vizsgálati mintában 236 férfi (70 %) és 101 nő (30 %) szerepelt, ami magas női részvételi arányt tükröz.

Néhány ügyben a női elkövetők kifejezetten komoly, vezető szerepet játszottak, és az eljárás alá vont ügyvédek és ingatlanközvetítő munkatársak között is több nő akadt.

### Az elkövetők életkora

Az elkövetők életkori megoszlását korcsoportok szerint a 3. sz. ábra illusztrálja. A lakásmaffia bűnözés a jelek szerint nem a legfiatalabbak "műfaja", úgy tűnik, többnyire már némi élettapasztalatra van szükség "műveléséhez". Fiatalkorú elkövető egyáltalán nem akadt, a legfiatalabb terhelt 18, a legidősebb 78 éves volt. A cselekmény végrehajtása leggyakrabban a 25-29 éves, majd a 30-34 éves korosztályban fordult elő.

Az elkövetők életkora



### **Az elkövetők állampolgársága**

A terheltek szinte kizárólag magyar állampolgárok voltak, mindössze öt külföldi, négy román és egy ukrán akadt közöttük.

### **Az elkövetők családi állapota**

A családi állapot vonatkozásában a rendelkezésre álló iratok alapján 159 elkövetőnél találtunk adatot. Legtöbbjük (35 %) házas volt, 25 %-uk élettárssal élt, 20 %-uk egyedülálló, 17 %-uk elvált, 3 %-uk pedig özvegy.

### **Az elkövetők iskolai végzettsége**

162 elkövető adatai alapján a 8 általános iskolai osztályt végzetek aránya volt a legnagyobb (36 %), de kiemelkedően magas (25 %) a felsőfokú végzettséggel rendelkezők hányada is, ami elsősorban a meglehetősen sok ügyvéd terheltre vezethető vissza. Négy terhelte egyáltalán nem járt iskolába. Közülük hárman analfabéták voltak, míg egyikük tudott írni-olvasni.

### **Az elkövetők foglalkozása**

E vonatkozásban elsősorban arra voltunk kíváncsiak, hogy az ingatlanok forgalmazásához kapcsolódó munkakörben hányan dolgoztak. Megállapítottuk, hogy 28 ügyvéd, 10 ingatlanközvetítő és 2 jogtanácsos található a terheltek között. Közjegyző a vádemelésen túljutott ügyekben nem szerepelt, csak a megszüntetéssel befejezettek között.

Ehelyütt érdemes néhány szót ejteni az ügyvédek (és a közjegyzők) szerepéről. Úgy tűnik, hogy az ellenjegyzés intézményének kötelezővé tétele a földhivatalokba benyújtott szerződések szakmai színvonalát ugyan mindenképpen javította, de a valótlan tartalmú szerződések tekintetében a szűrő-szerep mégsem érvényesül kifogástalanul. Nem is szólva azokról az esetekről, amikor az ellenjegyző ügyvéd a bűnelkövetők cinkosaként szándékosan veszt részt a végrehajtásban.

Meg kell említeni, hogy néhány esetben az ügyvédek és az ingatlanközvetítők éberségének volt köszönhető, hogy a tervezett bűncselekményt idejekorán sikerült felderíteni és így az kísérleti szakaszban maradt, valamint gyakoriak az olyan cselekmények is, amikor az elkövetők az ügyvédek, közjegyzőket önhibájukon kívül megtévesztik, vagy lopott, illetve hamis ügyvédi bélyegzővel hitelesítik a szerződéseket. Ezen túlmenően azonban számos ügyben egyértelműen kimutatható az ügyvéd felelőssége, akinek legalábbis felületes eljárása hozzájárult a bűncselekmény megvalósításához.

Ugyanakkor a helyzetet meglehetősen kuszává, bizonytalanná teszi az ügyvédekkel szembeni igazságszolgáltatási praxis. Hasonló jellegű ügyekben egészen eltérő határozatok születtek. Az egyik ügyvédet jogerősen elmarasztalták azért, mert, bár nem tudott arról, hogy a szerződésen a névalírás hamis, úgy ellenjegyezte az okiratot, hogy a szerződő felek nem voltak jelen. Más esetekben a hatóságok elfogadták az ily módon eljáró ügyvéd magyarázatát, aki arra hivatkozott, hogy megbízott ügyfelében, vagy aki azzal védekezett, hogy pontosan meg nem állapítható személyű ügyvédjelöltje készítette el az okiratot és ő benne bízva ellenjegyezte azt.

Ugyancsak kérdéses és elgondolkodtató annak megítélése, hogy az ellenjegyző ügyvédek és közjegyzők mennyiben tartoznak felelősséggel a szerződésbe foglalt tények ellenőrzésével, illetve miként kell értelmezni a hagyományosan kialakult szóhasználatot.

Megszüntetésre került például a hivatalos személy által elkövetett közokirat-hamisítás miatt egy közjegyző ellen elrendelt nyomozás a következő tényállás alapján: a közjegyző okiratba foglalta azt a jognyilatkozatot, miszerint "a felek között kialakult 3.000.000 forint vételár kifizetésére a szerződés aláírásával egyidejűleg került sor, mely vételár átvételét az eladó a szerződés aláírásával elismerte." Bár a vételár átadása valójában nem történt meg, de a határozat indokolása kifejti, hogy az ellenjegyzés nem jelenti a vételár átadás-átvételének és összecszerülésének közjegyzői tanúsítását, valamint az "egyidejűség" nem azonos az "előttemiséggel". Ezenkívül a határozat azt is megállapítja, hogy a hivatalos személy csak szándékosan követheti el a közokirat-hamisítás büntettét.

Az ügyvédek és a közjegyzők felelőssége már csak azért is hatalmas, mert a hozzájuk forduló személyek általában feltétlenül megbíznak bennük, szóbeli tanácsaikat megfogadják és visszaélésre alkalmas adó eljárásuk az ellenjegyzés egész jogintézményének hitelét kérdőjelezi meg.

### Az elkövetők lakóhelye

Az elkövetők lakóhelyének elhelyezkedésével kapcsolatos adatokat a 8. és a 9. sz. táblázat tartalmazza. Látható, hogy alapjában véve azonosnak tekinthető a bűncselekmények elkövetési tárgyának az ingatlanoknak és a terheltek lakóhelyének megyék szerinti megoszlása. A lakásmaffia bűncselekményeket általában lakókörnyezetükben vagy annak közelében hajtják végre az elkövetők, nem jellemző az e célból történő hosszabb utazás. Kivételként csupán azt a négy Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei delikvenst említhetjük, akik lakóhelyüktől távolabb vettek részt a bűnelkövetésben.

8. sz. táblázat

### Az elkövetők lakóhelye

Megye	Szám	%
Baranya	23	6,8
Bács-Kiskun	2	0,6
Békés	9	2,7
Borsod-Abaúj-Zemplén	29	8,6
Budapest	90	26,7
Csongrád	24	7,1
Fejér	18	5,3
Győr-Moson-Sopron	9	2,7
Hajdú-Bihar	3	0,9
Heves	23	6,8
Jász-Nagykun-Szolnok	6	1,8
Komárom-Esztergom	15	4,5
Nógrád	2	0,6
Pest	43	12,8
Somogy	5	1,5
Szabolcs-Szatmár-Bereg	5	1,5
Veszprém	16	4,7
Zala	9	2,7
Külföld	2	0,6
<b>Összesen</b>	<b>337</b>	<b>100,0</b>

9. sz. táblázat

**Az elkövetők lakóhelye a település jellege szerint**

Település jellege	Szám	%
főváros	90	26,7
megyeszékhely	105	31,2
egyéb város	70	20,8
község	72	21,4
<b>Összesen</b>	<b>337</b>	<b>100,0</b>

Ugyanakkor, ha nem is túlzottan jelentős mértékben, de némileg több a községekben élő elkövető, mint az ott elhelyezkedő, elkövetési tárgyként szereplő ingatlan. Tehát inkább mondhatjuk, hogy időnként a falun élő elkövető hajt végre lakásmaffia bűncselekményeket a városban, mint fordítva. Külföldi állandó lakóhellyel rendelkező elkövető kettő volt.

**Az elkövető és a sértett kapcsolata**

Az elkövetők 51 %-a a bűncselekmény végrehajtását megelőzően egyáltalán nem ismerte a sértetteket, 10 %-uk pedig a több sértettes ügyekben egy részüket ismerte. Nem túl gyakori a hozzátartozó vagy a barát sérelmére megvalósított deliktum, de 12 ilyen eset is előfordult, két ízben pedig a volt élettárs vált áldozattá.

Az egyik miskolci ügyben például a nehéz anyagi helyzetbe került nő terhelt kölcsönkérte barátnője lakását, valamint megszerezte személyi igazolványát, arra hivatkozással, hogy munkát tud szerezni számára és szükség van arra az ügyintézéshez. Ezt követően a lakás tulajdonosának kiadva magát, kihívta egy ingatlanközvetítő munkatársát a lakás eladása céljából, amire végül is csak azért nem került sor, mert kiderült, hogy  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányaddal a barátnő férje rendelkezik. Ekkor egy ügyvédnél meghatalmazást próbált készíttetni, de mivel az ügyvéd közölte, hogy ehhez a meghatalmazó személyes jelenlétére is szükség van, abban maradtak, hogy később együtt visszamennek. Mivel erre nem került sor, az ügyvéd a telefonkönyvből kikereszte a megadott címhez tartozó telefonszámot, miáltal kiderült a csalási kísérlet és a barátnő az ügyvéd javaslatára feljelentést tett.

**Előzetes letartóztatás**

Előzetes letartóztatásba a terheltek 28 %-a került, hét elkövető azonban más ügy miatt. 5 % azok aránya, akik kizárólag őrizetben voltak.

**Az elkövetők előélete**

A terheltek 52 %-a volt büntetlen előéletű. Ez némileg kedvezőtlenebb az általános adatoknál, mert az ismertté vált bűnelkövetők 61 %-a büntetlen előéletű, a csalások elkövetői pedig néhány százalékkal még magasabb arányban.

Az összes elkövető 15 %-a valósított meg korábban már erőszakos bűncselekményt is, 19 %-át pedig korábban már ítélték végrehajtandó szabadságvesztésre, azaz börtönviseltnek minősülnek.

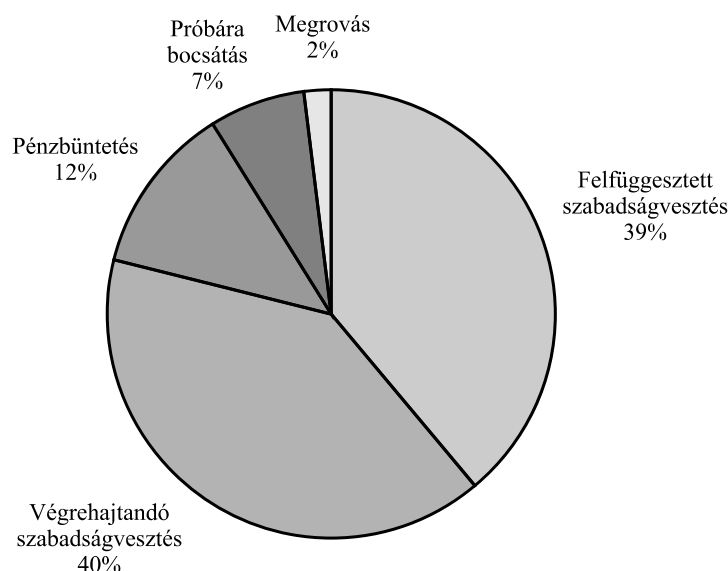
**A kiszabott büntetések**

A bíróságok 146 vádlottal szemben szabtak ki büntetést, vagy alkalmaztak intézkedést, amelyek megoszlását a 4. sz. ábra illusztrálja. Látható, hogy meglehetősen súlyosan kezelik a lakásmaffia bűncse-

lekmények elkövetőinek felelősségre vonását, hiszen az elkövetők 79 %-át szabadságvesztés büntetéssel sújtották, amelyeknek valamivel több mint a fele végrehajtandó. Ugyanakkor például a 2002-ben összes jogerősen elítélt felnőtt korúaknak csak 33 %-át ítélték szabadságvesztésre, amelyből 39 % volt végrehajtandó.

4. sz. ábra

A kiszabott főbüntetések, intézkedések



A kiszabott szabadságvesztések 30 %-a két évnél, 16 %-a pedig három évnél hosszabb volt. A leghosszabb szabadságvesztést 8 év tartamban állapította meg a bíróság, amelyre két elítélt esetében került sor. Pénzbüntetés kiszabása az elítéltek 12 %-ánál történt. A napi tételek száma 60 és 420 között, az egynapi tétel összege 60 és 1000 forint között változott. Pénzmellékbüntetés alkalmazása 16 esetben történt. A kiszabott büntetések 62 %-a halmazati büntetés volt.

## A SÉRTETTEK

A vizsgálat során a legnehezebb feladatot a sértetti adatok feltárása okozta. Számos ügyben mindössze olyan iratokat kaptunk (pl. vádirat), amelyek rendkívül korlátozott mértékben tartalmaztak csak a sértettekre vonatkozó információkat, valamint egyes sértettek személyes adataik zártan történő kezelését kérték. Ezért e tekintetben nem tartjuk értékelésre megfelelőnek azokat a jellemzőket (pl. a sértett életkora, foglalkozása), amelyek megbízhatóan csupán a vizsgált sértetti sokaság legfeljebb 10-20 %-át reprezentálnák.

Összesen 358 sértetti kérdőív került kitöltésre, amelyek közül 352 természetes, 6 pedig jogi személyre (önkormányzat, rt., kft.) vonatkozik.

### A sértettek kategóriái

A lakásaffia bűncselekmények sértettjeit három kategóriába sorolhatjuk:

- a) az ingatlanok tulajdonosai vagy bérlői;
- b) az ingatlan vevői, illetve azok, akik bérleti jogot szeretnének szerezni az ingatlanon;
- c) a jelzálogjogosultak, akiket az elkövető megtevesztett az ingatlan feletti rendelkezési jogára vonatkozóan.

Az elemzett ügyek alapján az állapítható meg, hogy a sértettek leggyakrabban a tulajdonosok (bér-lők) közül kerülnek ki, mivel ők teszik ki az összes sértett 70 %-át. A megtevesztett vevők 27 %-ot, míg a jelzálogjogosultak csupán 3 %-ot reprezentálnak.

#### A sértettek neme

A sértettek 62 %-a férfi, 38 %-a nő, ami azt jelzi, hogy a nők áldozatként is gyakran válnak a lakásmaffia bűnözés részesévé. Itt jegyezzük meg, hogy amennyiben házaspár vált a bűncselekmény sértettjévé, úgy természetesen mindkettőjüket külön-külön sértettnek tekintettük.

#### A sértettek állampolgársága

Az áldozatok között csupán 8 külföldi akadt, 5 román, 1 német, 1 amerikai-magyar és egy kanadai-magyar állampolgár.

#### A sértettek lakóhelye

A sértettek 32 %-a budapesti lakos, ami magasabb arányt képvisel a fővárosban lakó elkövetőknél, és az itt található ingatlanoknál is. Ez arra vezethető vissza, hogy több esetben budapesti lakos vidéki ingatlana tekintetében valósult meg a bűncselekmény.

A lakóhely közigazgatási jellege szerint az áldozatok 89 %-a városban él, ami ugyancsak magasabb az itt található ingatlanok (82 %) és a városlakó elkövetők (79 %) arányánál.

#### A sértettek sérülései

Szerencsére az erőszakos elkövetések alkalmával is csak ritkán sérült meg az áldozat. Összességében csupán a sértettek 2 %-a, 7 személy szenvedett sérülést. Közülük egy áldozat meghalt, kettő súlyos, négy pedig könnyű testi sérülést szenvedett.

#### A sértetteket ért kár mértéke

Az egy-egy sértettre vonatkoztatott károk mértékét és megoszlását a 10. sz. táblázat szemlélteti. Megjegyezzük, hogy itt is a ténylegesen bekövetkezett károkat vettük figyelembe, tulajdonostársak esetén a tulajdoni hányad arányában (amennyiben ez nem derült ki, úgy egyenlő arányban) megosztva.

8. sz. táblázat

#### A sértettet ért kár mértéke

A kár összege	Szám	%
Nem keletkezett kár	54	15,1
200 000 Ft alatt	22	6,1
200 001 2 000 000 Ft	126	35,2
2 000 001 50 000 000 Ft	142	39,7
50 000 000 Ft felett	1	0,3
Nem állapítható meg	13	3,6
<b>Összesen</b>	<b>358</b>	<b>100,0</b>

A legnagyobb kár összege jogi személy sértett esetében 56 millió forint, természetes személynél 40 millió 373 ezer forint volt. Az előző esetben az elkövető a sértett pénzügyi rt.-től hitelt vett fel olyan ingatlan fedezetre, amely már nem volt a tulajdonában, míg az utóbbi esetben a sértett vett fel 3 millió

forint hitelt uzsorakamatra, fiktív adásvételi szerződéssel biztosítva az ingatlanfedezetet, aminek következtében értékes balatoni házát veszítette el.

### **A sértetti közrehatás mértéke**

A kutatás tapasztalatai alapján azt lehet megállapítani, hogy az esetek túlnyomó többségében a sértettek – kisebb-nagyobb mértékben – túlnyomórészt hozzájárultak a bűncselekmények bekövetkezéséhez. Mindössze a sértettek 22 %-ánál lehetett arra a következtetésre jutni, hogy egyáltalán nem volt lehetőségük a bűncselekmény meggátolására, mivel általában arról nem is tudtak, 4 %-uk pedig fenyegetés hatására írta alá a szerződést.

Csupán kisebb mértékben hibáztatható az áldozatoknak a vevők közül kikerülő az az 5 %-os csoportja, akik – bízva az ügyvédi közreműködésben is – nem vették észre, hogy hamis iratokat felhasználó áleladóval van dolguk. Az ő esetükben csak az jelenthetett volna megoldást, ha az eladó személyét nemcsak az iratok alapján, hanem a tulajdonos szomszédjai, ismerősei segítségével is azonosították volna. Ugyanakkor 9 sértett úgy vett ingatlant, hogy nem nézte meg az ingatlan-nyilvántartást, illetve 2 sértettet nem zavart, hogy az eladó nem volt abba tulajdonosként bejegyezve. A sértettek 14 %-át képviselik azok, akik uzsorás hitelszerződés fedezeteként fiktív adásvételi szerződést kötöttek és ennek következtében veszítették el lakásukat. A cselekmények elkövetési magatartásainak elemzésénél már kitértünk arra, hogy kik válnak ilyen jellegű bűncselekmények sértettjeivé. Az áldozatok 9 %-a nem olvasta el az általa aláírt szerződést, mivel bízott partnereiben, illetve az eljáró ingatlanközvetítőkből és ügyvédekben.

Számos esetben az adásvételi szerződés tartalmától eltérően az eladót megillető vételár kifizetése nem történt meg, vagy azt visszavették a sértettől. Ilyenkor a sértettel elhitették, hogy majd később kapja meg a pénzt vagy azt mondták neki, hogy az ügyvéd előtt történő fizetésre csak a formáság miatt van szükség és vissza kell adnia a vételárat. Gyakori hivatkozási alap, hogy a vételár csak a vevő birtokba lépésekor jár valójában, illetve, hogy a sértett számára az eladott lakás helyett másik, megfelelőbb lakást vesznek, a szerződésbe viszont bonyolult lenne ennek tényét belefoglalni, illetve, hogy majd a jövőben eltartják és gondozni fogják az eladót. Ezek a szóbeli ígérek azután természetesen nem válnak valóra, az áldozatokat gyakran egyik szükséglakásból a másikba költöztetik, emberi tartózkodásra alkalmatlan helyeken tartják, esetenként személyi szabadságában korlátozzák, dolgoztatják. Nem ritka, hogy az egyébként is általában rossz egészségi állapotú sértettek a lakásuk elvesztését követő lelki és testi megrázkódtatások, traumák következtében hamarosan meghalnak. Egyes esetekben a sértettek tisztázatlan körülmények között, bár a hatóságok megállapításai szerint bűncselekményre utaló nyomok nélkül, eltűntek.

### **A sértettek veszélyeztetettsége**

A tapasztalatok alapján bizonyos személyiségjegyekkel rendelkező, társadalmi réteghez tartozó emberek könnyűszerrel válnak lakásmaffia bűncselekmények áldozataivá.

1. Mindenekelőtt az anyagi gondokkal küszködő, főleg a lakásra jelentősebb közüzemi díjhátralékot, elmaradt közös költséget, bérleti díjat felhalmozó személyeket kell megemlíteni. A kutatás adatai alapján a veszélyeztetett áldozatok legalább 20 %-a e körbe tartozik.
2. Potenciálisan veszélyeztetettek az italozó életmódot folytatók, valamint az idős, egyedülálló személyek. A szervezett elkövetők többnyire segítők, felhajtók révén nagyon gyakran kocsmákban, italboltokban "gyűjtik be" áldozataikat, majd férköznek bizalmukba.
3. Ugyancsak kiemelten veszélyeztetettek a mentális vagy pszichés problémákkal küzdő, könnyen befolyásolható személyek. Több esetben előfordult, hogy az elkövetők pszichiátriai intézményekben ismerkedtek meg a későbbiekben áldozattá váló személyekkel.



4. Könnyen válnak áldozattá azok az egyedülálló, társas kapcsolat után vágyakozó nők és férfiak egyaránt, akik többször, válást követően, új életet szeretnének kezdeni, és ennek reményében könnyelműen feláldozzák lakásukat is.
5. Gyakran váltak áldozattá azok az anyagilag megszorult vagy a vállalkozásukat fejleszteni kívánó személyek, illetve hozzátartozóik, barátaik, illetve egyes nyereszkeskedni kívánó emberek, akik hitelügyleteket biztosító fiktív adásvételi szerződések kötésével tették kockára ingatlanukat.
6. Bár nem túl jelentős számban fordultak elő, de meg kell említeni a külföldi állampolgár sértetteket, akik többnyire nincsenek tisztában a hazánkban érvényes lakásjogi és ingatlanforgalmazási szabályokkal. Őket különösen a gyors, rugalmas, bürokrácia mentes ügyintézés ígéretével lehet becsapni.

## ÖSSZEGEZÉS

A kilencvenes évek végére eszkalálódó, életeket, családokat, egzisztenciákat tönkretévő lakásmaffia bűnözés nem véletlenül napjaink egyik égető kriminális és egyben társadalmi problémája. Kutatásunk alapján ugyanakkor megállapítható, hogy nem beszélhetünk "a" lakásmaffiáról, a vizsgált ügyek nem utalnak egy, az egész országot, vagy annak nagyobb részét behálózó, maffia jellegű bűnszervezet létrejöttére. Kétségteljesen gyakoriak a sorozatjellegű, üzletszerűen elkövetett cselekmények, de ezeket alapvetően egymástól független bűnözői csoportok valósították meg, és emellett nem ritkák az eseti jellegű ügyek sem. Éppen ezért a hazai lakásmaffia jelenségről nem annyira mint titkos bűnszervezetről, hanem inkább mint aljas, fondorlatos cselszövésről beszélhetünk.

A cselekmények megítélése során a legnagyobb problémát a bizonyítási nehézségek okozzák, mivel számos esetben a csekély érdekérvényesítési képességgel rendelkező sértettek önmagában hihető és elfogadható vallomását egybehangzóan cáfolják az okirati bizonyítékok és a tanúvallomások. Ilyen esetekben az in dubio pro reo elvének alkalmazása következtében az eljárások megszüntetésére, illetve a terheltek felmentésére kerül sor, ami ugyanakkor meglehetősen irritálja a társadalom igazságérzetét. Mivel a sokszor összetett, bonyolult cselekmények nyomozása speciális képzettséget igényel, célszerű lenne a BRFK-n létrehozott Kaptár Alosztályhoz hasonló egység felállítása országos vagy regionális szinten is, ami a hasonló jellegű ügyek koordinációját is megkönnyíthetné.

A jogbiztonságot sértő gyakorlatként értékelhető az egyes elkövetési magatartások különösen a szerződéskötéseket ellenjegyző ügyvédek és közjegyzők esetében közel sem egységes megítélése.

Az oksági körülmények között kiemelkedő jelentőségű a sértetti közrehatás, amely döntően hozzájárul az elkövetői magatartások sikeréhez, ezért a leghatékonyabb prevenció az ingatlanügyleteiket bonyolító potenciális áldozatok lehetőleg minden részletre kiterjedően körültekintő magatartása. Az intézményi oldalon preventív intézkedésként szükség lenne a potenciális veszélyforrásokra figyelmeztető hatékonyabb jogpropagandára, valamint egyéb, az elkövetéseket megnehezítő megoldásokra.

Preventív intézkedésként szükség lenne a potenciális veszélyforrásokra figyelmeztető hatékony jogpropagandára, valamint egyéb, az elkövetéseket megnehezítő megoldásokra (pl. az ügyvédi, közjegyzői ellenjegyzés hatékonyabbá tétele speciális okmánypapír használatával, illetve mindkét szerződő fél részére jogi képviselő biztosításával, bizonyos összeghatár felett a vételár kötelező banki átutalása, ingatlan törzskönyv, vagy tulajdonosi PIN-kód bevezetése, valamint a különösen a fővárosi zilált ingatlannyilvántartás rendbetétele, amely területen egyébként az utóbbi időben pozitív irányú folyamat tanúi lehetünk).

*(A kutatás és tanulmánykészítés időszaka 2003. január 1. - 2004. június 1. volt).*

## NÉHÁNY FONTOSABB JAVASLAT A LAKÁSMAFFIÁK ELLENI KÜZDELEMBEN

Dr. Póczik Szilveszter – Dr. Nagy László Tibor

tudományos főmunkatárs                      tudományos munkatárs

Országos Kriminológiai Intézet

Az alábbiakban a lakásmaffia jelenségének megelőzésével, megakadályozásával kapcsolatos, különféle intézményektől, hivataloktól, magánszemélyektől és a médiából érkező legfontosabb javaslatokat gyűjtöttük össze, köztük olyanokat is, amelyek gyakorlati megvalósítása alkotmányos, intézményi, szervezeti illetve más strukturális okokból akadályba ütköznek, vagy amelyekkel nem értünk egyet. A javaslatok száma és sokfélesége mindazonáltal visszatükrözi azt a széleskörű és intenzív társadalmi vitát, amely a probléma körül kibontakozott.

- Ki kell alakítani a lakhatási támogatásoknak a költségvetési pénzeket célzottan elhelyező, átfogó, rendszerét, készülő önkormányzati adatbázis a hajléktalanság veszélyének kitett, vagy állandó bejelentett lakcímmel nem rendelkező családokról.
- Szülessen átfogó szociális törvény és annak keretében egy speciális lakossági csődtörvény.
- Hivatali mulasztás vagy tévedés esetére lakásalapot, a jogsértettek kártalanítására állami pénzalapot kellene létesíteni.
- Tisztázni kell az ingatlan-nyilvántartás végleges igazgatásszervezeti helyét.
- A német minta volna követendő, ahol az adásvételi szerződés végrehajtását egészen a tulajdonjog bejegyzéséig a szerződést ellenjegyző közjegyző kötelezően felügyeli. Szerződéskötés előtt betekint a telekkönyvbe, megállapítja az eladó tulajdonjogát, az esetleges terheket és igényeket (jelzálog, haszonélvezet). A szerződés rögzíti az említett terhek és igények tulajdonosváltás előtti törlését is. Egy példány ezután a földhivatalhoz kerül, amely a bíróságok felügyelete alatt működik. A tulajdoni lapon rögzítik a széljegyet. Ezt követően az ingatlanra a vevő hozzájárulása nélkül további széljegy, illetve teher nem jegyezhető be. Amikor a földhivatal a szükséges törléseket elvégezte, és az új terheket bejegyezte, az átírt tulajdoni lapot eljuttatja a közjegyzőnek, aki a vevőt erről értesíti, és felkéri: az átruházás szerződésben rögzített napjáig a vételárat az eladó számlájára utalja át. Az eladó a vételár jóváírását a közjegyzővel írásban közli, ezután adja át az ingatlant a vevőnek, illetve kapja meg a vevő a tulajdoni lap hiteles másolatát. A földhivatallal egyidejűleg a közjegyző az adóhivatali osztályként működő illetékhivatalt is értesíti. A tulajdonjogot a földhivatal akkor jegyzi be, ha az adóhivataltól az illeték befizetéséről szóló igazolást megkapta. A szerződéskötés és az átruházás (kockázat, költség, haszon átszállása a vevőre), vagyis a vételár átutalása között általában két hónap telik el. Bonyolultabb esetekben a vevő az átutalást jogosult nem közvetlenül az eladónak, hanem az úgynevezett közjegyzői számlán keresztül teljesíteni.
- Ingatlanszerződések esetében speciális okmánypapír használatával hatékonyabbá lehetne tenni az ügyvédi, közjegyzői ellenjegyzés hitelességének ellenőrizhetőségét.
- Be kellene vezetni a tulajdoni laptól független lakástörzskönyvet, illetve tulajdonosi PIN-kódot, amelyek további biztonsági elemként nehezítenék a csalárd lakáseladás lehetőségét. Megjegyzendő, hogy a gépjárműbűnözéssel szemben hatékonyan bizonyult a tulajdonjogot igazoló törzskönyv rendszere.
- Lakóingatlan tulajdonosváltása esetén kötelezővé kellene tenni a közműcégek hátralekmentességi igazolásainak beszerzését, amelyet az új tulajdonosnak, a lakóközösségnek, illetve a tulajdonosváltás bejegyzésének feltételeként a földhivatalnak is be kell mutatni.

- *A jogszabály csak akkor ismerjen el valakit lakástulajdonosnak, ha bejegyzési kérelmét már jogerősen elbírálták.* Miután az új tulajdonos benyújtotta az átíráshoz szükséges iratokat, a földhivatal széljegyzettel látná el a tulajdoni lapot, majd ha mindent rendben talált, meghozza az új tulajdonos bejegyzéséről szóló határozatot, amit postáznak minden érintettnek. A határozat az átvételétől számított harminc napon belül emelkedik jogerőre.
- Nagy értékű ingatlanok adásvétele esetében a földhivatalokra is háruljon olyan *bejelentési kötelezettség*, mint a bankokra a kétmillió forint feletti készpénzes forgalom esetén.
- Szélesíteni kellene a *földhivatalok ellenőrzési jogait*: egyértelműen azonosíthatóak legyenek azok a személyek, akik cím vagy helyrajzi szám alapján kérnek idegen tulajdoni lapot.
- Szigorítani kellene az adósok ingatlanára terhelhető *jelzálogjog bejegyzés feltételeit*.<sup>1</sup>
- *Kapcsolatot kellene teremteni a lakcím-nyilvántartás és az ingatlan-nyilvántartás között*, mert a földhivatal a saját nyilvántartásában szereplő címre küld értesítést a tulajdonjog változásáról, ez azonban nem mindig egyezik a tartózkodási hellyel.
- *A földhivatal értesítse a tulajdonosokat arról, ha valaki kikérte lakásuk tulajdoni lapját*: visszakereshetővé kellene tenni, hogy egy-egy lakás tulajdoni lapját kik kérték ki. A tulajdoni lapon ugyanis a tulajdonos szinte valamennyi személyes adata megtalálható.
- A jogszabály *csak a tulajdonosnak engedélyezze, hogy hozzájusson ingatlana tulajdoni lapjaihoz*.
- *A földhivatalok figyeljék és tegyék közzé a területükre jellemző átlagárakat*. A javaslat nyilvánvalóan nem kivitelezhető, hiszen az ingatlan-nyilvántartás hivatali rendszere nem vállalhat magára piaci vagy marketing funkciókat.
- Létesüljön *on-line kapcsolat az ügyvédi irodák és a személyi adatokat nyilvántartó központ között*. Ezzel lehetővé kellene tenni az *ügyvédeknek, hogy ellenőrizhessék a szerződéskötéskor bemutatott személyi iratok eredetiségét*.
- Az ügyvédi kamarák *szigorítsák meg az ellenjegyzéssel kapcsolatos ügyvédi feladatokat*: az ügyvédek csak olyan iratot ellenjegyezhetnek, amelyet ők maguk vagy irodájuk készítet.
- Az ügyvédek a szerződő felek hozzájárulásával másolhassák le a *személyazonosító okmányokat, készülhessen videofelvétel az ügyfelekről és a pénzáadásról*.
- *Az ügyvédi kamara, szigorúan véve az ügyvédek pártatlanságát, az adásvételnél tegye kötelezővé mindkét fél számára a külön ügyvédi képviselést*.<sup>2</sup> Ezt a javaslatot az ügyvédi kamarák is pártolják.
- Kutatásunk félidős jelentésében javasoltuk: az uzsoraszerződések elkerülése érdekében felül kellene *vizsgálni, esetleg szabályozni a bankok jelzálogbitelezési üzleteihez kapcsolódó ingatlanértékelési és szerződéskötési gyakorlatot*, ugyanis a fedezeti ingatlanok értékét a bankok jóval a piaci ár alatt állapítják meg, és kényszereladás esetére rendszerint elővételi vagy vevőkijelölési jogot is kikötnek maguknak.<sup>3</sup>

Ezzel kapcsolatban 2003 végén vizsgálatot kezdett az állampolgári jogok országgyűlési biztosa annak megállapítására, milyen hatással van a jelzálog-biztosíték mellett történő hitelezés gyakorlata az adósok alkotmányos jogaira, sérti-e a tulajdonhoz való jogot a hitelintézetek szerződéskötési gyakorlata, és az állam megfelelően gondoskodik-e az állampolgárok tulajdonhoz való jogának védelméről.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> A társasházi törvény előkészítése során számos lényeges intézkedés került szóba a társasházak saját SZMSZ szerinti működése, a közös képviselő, a hátralékosokkal szembeni fellépés, a számvizsgáló bizottságok szabályozása kapcsán, amelyek közül az elkészült törvényben (2003. évi CXXXIII. tv. a társasházakról) több is megvalósult. Változások várhatók az építési törvényben (1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről) is: várhatóan szigorítják a minőségellenőrzést, az önkormányzatok településrendezési tevékenységét.

<sup>2</sup> Dr. Dobrodinszky D. (ügyvéd): Díj, erkölcs, maffia. Népszabadság 2003. március 19.  
<http://www.nepszabadsag.hu/Default.asp?DocCollID=100823&DocID=92753#92753>

<sup>3</sup> Dr. Póczik Sz. – Dr. Nagy L. T.: A "lakásmaffiák" bűncselekményeinek vizsgálata. Kutatási részjelentés. OKRI 2003. 20. old.

<sup>4</sup> A hitelezést vizsgálja az ombudsman. Népszabadság. 2003.11.25. 17. old..

Lenkovich Barnabás 2004. májusában kelt jelentésében<sup>5</sup> megállapította: a jóhiszemű és tisztességes eljárás követelményébe ütközik, ha a bank a fedezetként lekötött ingatlan értékét különféle tényezőkre hivatkozva a valós forgalmi érték alatt határozza meg, majd az így leértékelt ingatlan hitelfedezeti értékét még a biztonságos hitelezéshez szükséges értéknél is alacsonyabban állapítja meg. Az ingatlan valós forgalmi értékének megállapításával független szakértőt kellene megbízni, és a szakértő által becsült érték 70 százalékát kellene hitelfedezeti értéként figyelembe venni. A banküzlet irreális hitelbiztosítéki érték és többszörös biztosítékok kikötésével történő egyoldalú túlbiztosítása az ügyfeleknek aránytalan jogsérelmet okoz, veszélyezteti tulajdonhoz fűződő jogaikat. Különösen a jelzálogjog és vételi jog együttes kikötése mellett történő hitelezés során sérülhet a tulajdonhoz fűződő alapjog. Bár a kölcsönbiztosítékként jelzálogjog és vételi jog egyidejű kikötése nem ütközik a Ptk. rendelkezéseibe, az adós tulajdonhoz fűződő alkotmányos jogát sérti, ha a rendkívül alacsonyan meghatározott hitelbiztosítéki érték egyben a vételi jog útján létrehozható adásvételi szerződésben kikötött vételárral azonos. Ha a pénzügyintézet az aránytalan előnyt az adós helyzetének kihasználásával köti ki, a szerződés jogszabályba és a jó erkölcsbe ütköző uzsorásügyletként semmis. A bankok nem tettek eleget az ügyfelek tájékoztatásával kapcsolatos kötelességüknek, mivel ügyfeleiket elmulasztották tájékoztatni a vételi jogról. A szerződéseket közokiratba foglaló közjegyző sem mindig teljesíti kötelezettségét, mely szerint: meggyőződve a felek szándékáról, tájékoztatnia kell őket a jogügylet lényegéről, következményeiről, meg kell bizonyosodnia arról, hogy azok az okiratot értik, tartalma megfelel akarataiknak. Az ombudsman felkérte az Országos Közjegyzői Kamarát, gondoskodjon a közjegyzői előírások maradéktalan érvényesítéséről. Megállapította továbbá, hogy a PSZÁF is mulasztott, amikor a kifogásolt gyakorlatot nem ellenőrizte, nem tett lépéseket annak felszámolására, és felszólította a PSZÁF Felügyeleti Tanácsának elnökét feladatainak az ügyfelek érdekeit szem előtt tartó hatékony ellátására. Az ombudsman szerint a Gazdasági Versenyhivatal hivatott tisztázni, hogy az ilyen esetekben a pénzügyintézetek erőfölényben vannak-e, ha igen, visszaélnék-e ezzel, illetve egyes bankok nem kötöttek-e egymással versenykorlátozó megállapodást.<sup>7</sup>

- Bizonyos összeghatár felett kötelezővé kellene tenni a *vételár banki átutalással történő kiegyenlítését*.
- *Össze kellene vonni a gyanúsítottak ellen folyó eljárásokat*, mivel a lakásmaffia-ügyek több szereplője azonos.
- *Szigorítani kell a bélyegzőkészítés szabályait*. Ma szabadon rendelhető földhivatali, vagy akár rendőrségi pecsét is, bűncselekmény csak akkor történt, ha fel is használják a jogtalanul készített bélyegzőt.

A fenti javaslatok némelyike számos, többek között jogtechnikai és adatvédelmi problémát vet fel, de olyan javaslat is akad, – például az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságának megszüntetésére vonatkozó ötlet –, amely az alkotmányosság korlátait feszegeti vagy régi félelmi reflexeket indíthat be.

(Lezárva: 2003. november 15.)

---

<sup>5</sup> Jelentés az OBH 4999/2003. sz. ügyben, a tulajdonhoz való jog védelmérol egyes bankok jelzáloghitelezési gyakorlatával kapcsolatban. <http://www.obh.hu/allam/index.htm>

<sup>6</sup> A hitelintézetekrol és pénzügyi vállalkozásokról valamint Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletéről szóló törvényhelyek (1996. évi CXII. tv. 146. § és 1999. évi CXXIV. tv. 2. § (2) szerint a PSZÁF feladata a pénzügyi szolgáltatási tevékenységet meghatározó szabályok betartásának vizsgálata, érvényesülésének ellenőrzése, elmulasztásuk szankcionálása.

<sup>7</sup> Az OBH 2004. május 20-adi keltelzése sajtóközleménye alapján. <http://www.obh.hu/allam/index.htm>

**Az**  
**Országos Kriminológiai Intézetben**  
**2004. június 3-án megrendezett**

## **LAKÁSMAFFIA JELLEGŰ BŰNCSELEKMÉNYEK**

**Kutatási eredmények, bűnüldözési, jogalkalmazási tapasztalatok,  
valamint a bűnmegelőzés és áldozatsegítés lehetőségei**

című

szakmai konferencia

**PROGRAMJA és JEGYZŐKÖNYVE**



## ORSZÁGOS KRIMINOLÓGIAI INTÉZET



### A

## LAKÁSMAFFIA JELLEGŰ BŰNCSELEKMÉNYEK

### Kutatási eredmények, bűnüldözési, jogalkalmazási tapasztalatok, valamint a bűnmegelőzés és áldozatsegítés lehetőségei

című szakmai kerekasztal-megbeszélés

### PROGRAMJA

2004. június 3. 10:00 - 12:30

#### A felkért hozzászólók referátumai

- A lakásmaffia-jellegű bűncselekmények néhány társadalomtörténeti és szociológiai vonatkozása (*Dr. Póczik Szilveszter*, tud. főmunkatárs, OKRI);
- A lakásmaffia-cselekményekkel kapcsolatos kriminológiai kutatás fontosabb empirikus eredményei (*Dr. Nagy László Tibor*, tud. munkatárs, OKRI);
- A lakásmaffia-cselekményekkel kapcsolatos országgyűlési munka és törvényhozási feladatok (*Devánszkiné Dr. Molnár Katalin*, egy. képviselő, az országgyűlés lakásmaffia-albizottságának elnöke);
- A bűnüldözési-jogalkalmazási gyakorlat problémái (*Dr. Varga Attila*, rszds, BRFK, Kaptár-alosztály);
- Az önkormányzatok lehetőségei a lakásmaffia-cselekmények prevenciójában és az áldozatok segítésében (*Nagyné Dr. Abonyi Katalin*, Bp. XV. k. Önkormányzat Lakásosztály vezetője);
- Ügyvédek és közjegyzők felelőssége és lehetséges feladatai az ingatlancsalások megakadályozásában; (*Dr. Bánáti János*, ügyvéd, Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke);
- Az ingatlan-nyilvántartás rendszerében rejlő kriminálprevenciók lehetőségei (*Hídvéginé Dr. Erdélyi Erika*, a Pest Megyei Földhivatal vezetője)
- A civil társadalom lehetőségei a lakásmaffiák leküzdésében (*Török-Szabó Erzsébet*, elnök, Sors-Társak Egyesület).

#### Hozzászólások, vita, ötletbörze

*Köszönjük megtisztelő részvételét!*

## A LAKÁSMAFFIA JELLEGŰ BŰNCSELEKMÉNYEK

Kutatási eredmények, bűnüldözési, jogalkalmazási tapasztalatok,  
valamint a bűnmegelőzés és áldozatsegítés lehetőségei

### *Kerekasztal-konferencia*

Országos Kriminológiai Intézet  
2004. június 3.

**Megnyitó:**

*Dr. Kerecsi Klára*, osztályvezető, Országos Kriminológiai Intézet Bűnözéskutatási Osztály

**Levezető elnök:**

*Dr. Póczik Szilveszter*, tudományos főmunkatárs, OKRI

**Felkért hozzászólók:**

*Dr. Bánáti János*, ügyvéd, a Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke,  
*Devánszkiné Dr. Molnár Katalin*, egy. képviselő, az országgyűlés lakásmaffia-albizottságának elnöke,  
*Hídvéginé Dr. Erdélyi Erika*, a Pest Megyei Földhivatal vezetője,  
*Nagyné Dr. Abonyi Katalin*, Bp. XV. ker. Önkormányzat lakásosztályának vezetője,  
*Dr. Nagy László Tibor*, tud. munkatárs, OKRI,  
*Dr. Póczik Szilveszter*, tud. főmunkatárs, OKRI,  
*Török-Szabó Erzsébet*, elnök, Sors-Társak Egyesület,  
*Dr. Varga Attila*, BRFK, Kaptár-alosztály

**További hozzászólók:**

*Dr. Parti Tamás*, szóvivő, Budapesti Közjegyzői Kamara,  
*Dr. Kószegi Gábor*, hivatalvezető, Fővárosi Kerületek Földhivatala,  
*Táboriné Végh Judit*, mb. osztályvezető, Fővárosi Földhivatal

**Jegyzőkönyvvezetés:**

*Dr. Bolyki Orsolya*, *Dr. Nagy Emese*, ügyészszégi fogalmazók

**Szerkesztés:**

*Dr. Póczik Szilveszter*

**Kerezi Klára:** Hölgyeim és Uraim! Üdvözlöm Önöket, köszönöm, hogy eljöttek! Részben kutatási témánk eredményeit és további elképzeléseinket szeretnénk megvitatni Önökkel, részben azt, mit tehetnénk a lakásmaffia jelenségének visszaszorításáért. Az Intézetünkben az elmúlt évben megkezdett és még ebben az évben is folytatódó empirikus kutatás az ország egészére kiterjedt. Az ingatlanlancsalás nem csak Magyarországra és a rendszerváltó országokra jellemző. Póczik Szilveszter kutatásai feltárták, hogy hasonló jelenségek mutatkoznak az EU régi tagállamaiban is. Kriminológusként arra a párhuzamra hívnám fel a figyelmet, amely a fehérgalléros bűnözés és a lakásmaffia jellegű bűncselekmények között mutatkozik. A fehérgalléros bűnözésben egy szűkebb társadalmi csoport számára adott a bűncselekmény elkövetésének lehetősége, a sértettek köre azonban több társadalmi réteget átfed. Úgy tűnik, a lakásmaffia esetében is hasonló a helyzet, de eltér az áldozatok társadalmi köre, míg az elkövetői oldalon ugyanazok a motívumok játszanak szerepet. Ezzel a felvetéssel zárnám a köszöntőt: remélem, gyümölcsöző együttműködés elé nézünk!

**Póczik Szilveszter:** Büszke vagyok, hogy a kutatást mi kezdhettük el. Munkánk nyomán ez a nagy súlyú társadalmi probléma kvázi tudományos rangra emelkedett. A kutatás részjelentése tavaly decemberben készült el, június 30-ával fog megszületni a zárójelentés. Eddigi eredményeinket az Országos Kriminológiai Intézet ez évi tanulmánygyűjteményében szereplő két tanulmányban foglaltuk össze Nagy László Tibor kollégámmal. A kutatás előtörténetéhez tartozik, hogy a Legfőbb Ügyészségtől kaptunk megbízást a téma feldolgozására, egy olyan időszakban – bizonyos értelemben fáziskéséssel –, amikor a téma a médiában már jelen volt, politikai és társadalmi körökben is nagy visszhangot keltett. Örülök, hogy ma alkalom nyílt arra, hogy e fontos társadalmi probléma kapcsán, ennek a háznak a hagyományaihoz hűen, összehozzunk olyan szakembereket vitára, kerekasztal-konferenciára, ötletbörzére, akik tudatában vannak a probléma fontosságának, tenni, változtatni akarnak, és nem csak azért, mert hivatalukból adódóan is feladatok hárulnak rájuk. Azért kértünk fel meghívott előadókat, hogy az általuk elmondottakat közösen továbbgondolhassuk.

Néhány mozzanatban fölillantánám mai problémánk társadalomtörténetét, szociológiáját, hiszen az én tanulmányom foglalkozik a bemutatott kötetben a szociológiai, strukturális megközelítésekkel, Nagy László kollégám pedig a büntetőjogi anyagokat dolgozta föl. Az, amit lakásmaffiaként definiálunk, nem tipikusan magyar jelenség, az egész posztkommunista régió vagy alrégió valamennyi országában jelen van. Nemrég Plywaczewski professzor, neves lengyel kriminológus volt vendégem, és elmondta: náluk is létezik ez a jelenség, viszonylag gyakori, mégsem jött létre olyan társadalmi összefogás, mint nálunk. Azt hiszem, Magyarország ebben példát mutatott. Ingatlanlancsalások, mégpedig nagyon nagystílűek, Nyugat-Európában is előfordulnak. Úgy vélem, az ottanihoz hasonló, bankok, legális ingatlanközvetítők, alkuszok közbejöttével létrejövő, bonyolult csalási ügyletek jelölik ki a magyarországi ingatlanlancsalások jövőjét is. Tehát várhatóan hamarosan egy még bonyolultabb problémaköteggel kell szembenéznünk.

A probléma etológiájához annyit, hogy a 90-es évek folyamán a jelenség végigkísérte társadalmi átalakulásunkat, már '94-ben kitapintható volt, ennek következtében már akkor megszorították az ingatlan adásvétellel kapcsolatos jogügyletek feltételeit. A döntő mozzanat mégis az volt, amikor Gönczöl Katalin országgyűlési biztos 1996-ban levelet intézett az országos rendőrfőkapitányhoz, azt kérve, kísérjék fokozott figyelemmel az ilyen eseteket.

A hozzám hasonló korú kollégák biztosan emlékeznek, milyen volt a Kádár-korszak másodlagos ingatlanpiaca, amelyen bérleti jogok, állami lakások, tanácsi lakások bérleti jogai cseréltek gazdát fiktív cserék, fiktív eltartási szerződések segítségével. Ehhez egy nagyszabású korrupciós szféra kapcsolódott, amely a gazdasági rendszerváltás folyamán összekapcsolódott a valódi bűnözői szférával, és a mai lakásmaffia-jelenség gyökerét képezte.



A gazdasági rendszerváltással 1993-tól törvényes keretek között megindult az önkormányzati lakások széleskörű privatizációja, látszólag előnyös feltételekkel jutottak a bérlők tömegesen lakástulajdonhoz. A látszat azonban csalt: egy súlyosan leromlott lakásállomány került tulajdonosi kezekbe, amelynek 85 %-a generál-felújításra szorul. Ebből 700 000 panellakás, amelyek felújítása 2000 milliárd forintba kerülne, amit elvileg az új tulajdonosoknak kellene finanszírozni. Az inflációs nyomás miatt a kisbefektetői pénzek, részben összekapcsolódva a 80-as, 90-es években a bűnözői szférában termelődött tőkével elindultak a lakáspiac, a legbiztosabb tőkebefektetési lehetőség felé. Ezzel párhuzamosan szélesedett a potenciális áldozati csoport: az energia és lakásszektorban bekövetkező ármozgások és szerkezetváltozások, az OTP hitelek radikális kamatszint-módosítása és más tényezők következtében elszegényedő emberek, akiket könnyű volt anyagilag kilátástalan helyzetbe manőverezni. Ma a háztartások 30%-ában hosszan tartó adósságok mutathatók ki, részben a közüzemi díjak, részben pedig a hiteltartozások körében. Az ilyen családok gyakran széthullnak, egyes tagjaik akár a lakásmaffia közreműködése nélkül is utcára kerülnek, hajléktalanná válnak.

A lakásmaffia definíciós problémáinak taglalását most mellőzném, a forgalomban lévő definíciók tartalmilag lényegében fedik egymást. Lényegbevágó elméleti probléma lehet, hogy a lakásmaffias tevékenységet szervezett bűnözésként kell-e számon tartanunk. Az ezzel kapcsolatos akadémikus fejtegetéstől szintén eltekintek. Elég az hozzá, hogy e tevékenységhez kiterjedt kapcsolatrendszer, jelentős háttértudás, szervezőmunka és munkamegosztás szükséges.

Végezetül: milyen válaszokat kaptunk erre a társadalmi és bűnüldözési problémára? Kaptunk egy rendőri választ: Budapesten megalakult a Kaptár-csoport és néhány megyében is létesült speciális nyomozócsoport. Kaptunk egy nagypolitikai, országgyűlési szintről érkező választ: az Alkotmányügyi bizottságon belül megalakult a lakásmaffia-albizottság. Kaptunk egy civil társadalmi választ: itt van közöttünk az áldozatokat segítő Sors-Társak Egyesület vezetője. Kaptunk önkormányzati részéről is egyfajta választ, hiszen számos önkormányzati ágazati tevékenységet érinthet ez a bűnözési fajta, elég, ha az áldozatsegítéssel kapcsolatos feladatokat említem. Elindult a vita a szakigazgatásban, pl. az ingatlan-nyilvántartás reformjáról, bekapcsolódtak szakmai szervezetek, ügyvédi és közjegyzői kamarák, és általunk az alkalmazott társadalomtudomány, a kriminológia is. Végül nem elhanyagolható a médianyilvánosság: olykor szenzációhajhász, kevésbé rokonszenves módon ugyan, mégis felhívja a figyelmet a probléma jelentőségére. Sajnos előfordult, hogy az egyik vezető napilap elfektette, a másik mondvacsinált ürüggyel visszautasította az általam közlésre felajánlott részletes elemzést. Az egyik főszerkesztő-helyettes közölte, riport-formára átszerkesztve jelenhet meg egy újságírójuk neve alatt. Egyébként a Népszabadságról és Magyar Hírlapról van szó. Úgy látszik, ezekben a lapokban vagy nem szólalhatnak meg bizonyos kutatók, vagy a főszerkesztők – társadalmi ügy ide vagy oda – sajnálják kifizetni a néhány ezer forintot a kívülről vett publikációkért.

Amiért ma itt összejöttünk, azt az interszektorális együttműködés fogalma fejezi ki legjobban. Említettem, ehhez a problémához kapcsolódóan csak Magyarországon bontakozott ki vita Kelet-Európában. Ennek nagyon fontos, pozitív politikai üzenete az, hogy a társadalmi intézményrendszer sarkpontjain jelentkezik együttműködési készség és igény, tehát a társadalmi szolidaritás, kohézió Magyarországon minden ellentétes vélekedést cáfolva jelen van. Rendezvényünk célja ennek további erősítése. A kutatást folytatni szeretnénk, hiszen nem lezárt anyagról van szó: eddig annyit végeztünk el, ami egy év alatt feldolgozható volt.

Hogy milyen jelentékeny a probléma, az abból is kiderül, hogy az Országos Bűnmegelőzési Bizottság néhány héttel ezelőtt megjelent pályázatában a téma kitüntetetten szerepel. Meg fogjuk pályázni a kutatás-finanszírozási lehetőségeket. Az eddigi kutatás fókuszában büntető ügyek álltak első sorban. Én azt szeretném, ha kutatásaink a jövőben az interszektorális együttműködési modellek irányába mozoghatnának, és arra adnának választ: kinek, milyen helyzetben, mit kell tennie, különös tekintettel az áldozatsegítés lehetőségeire és szükségleteire. Ezzel átadnám a szót Nagy László kutatótársamnak, aki az empirikus kutatásról fog beszélni.

**Nagy László Tibor:** A korlátozott időkeretben csak felvillantani tudom a kutatás módszerét és legfontosabb tapasztalatainkat. A lakásmaffia jellegű bűncselekmények kutatása során az intézet elhatározta országos empirikus, bűnügyi iratokon alapuló kutatás szervezését. Az első szakasz lezárult, a főváros és 11 megye bűnügyi iratainak feldolgozása történt meg. A második szakasz folyamatban van, e hónap végére zárul le a hátralévő 8 megye adatainak értékelése. A bűnügyi iratokat a főváros, illetve az egyes megyei főügyészségek közreműködésével szereztük be. Három megye – Bács-Kiskun, Szabolcs-Szatmár és Tolna – jelezte, hogy területén nem történt lakásmaffia jellegű bűncselekmény, bár Tolna megyében folyt eljárás, mivel elfogultsági kifogás miatt egy Fehér megyei ügyben ők jártak el. Lakásmaffia nevű bűncselekmény természetesen nem létezik, egzakt statisztikai adatok nem állnak rendelkezésre, abból kellett kiindulnunk, amit a rendelkezésünkre bocsátottak. A grafikon azon ismertté vált csalások számának alakulását mutatja, amelyek elkövetési tárgya lakás volt 1990 és 2002 között, az ERÜBS adatai alapján. Ez nem feleltethető meg egy az egyben a lakásmaffia jellegű bűnözésnek, de jelzi, hogy a lakás elkövetési tárgyként a csalások tekintetében mennyire elszaporodott. Az empirikus kutatáshoz definiálnunk kellett a lakásmaffia fogalmát. Definíciónk szerint *a lakásmaffia bűncselekmény ingatlan rendelkezési jogának, vagy önkormányzati tulajdonú bérlakás bérleti jogának erőszakkal, fenyegetéssel vagy megtévesztéssel történő megváltoztatásával elkövetett, kárt okozó magatartás, illetve ennek kísérlete.* Az ebbe a keretbe bele nem illeszthető ügyiratokat nem vettük górcső alá. Például azokat az eseteket sem, amikor valaki építési, felújítási munkákra vállalkozott, és különböző csalásokat követett el a lakásokhoz kapcsolódóan, vagy bérbeadásra hirdet meg egy lakást, és több sértettől vesz fel előleget, kauciót. Ezek nem sorolhatók a lakásmaffia bűnözés körébe.

A kutatás első részében 210 bűnügyi iratot kaptunk az ügyészségeken keresztül, 22 volt az ún. egyéb jellegű, ezeket nem soroltuk a vizsgált körbe. Részletesen azokat az ügyeket dolgoztuk fel, amelyek legalább a vádemelési szakig eljutottak, ezeket is csak akkor, ha marasztaló ítélet született, a felmentő ítéletek kiestek a körből, ilyen egyébként 3 volt a 210-ből. Összesen 77 vádemelési szakig jutott vagy ítélettel végződő ügy volt. Kérdőíves módszerrel 77 ügylapot dolgoztunk fel, minden elkövetőről külön lapot, ez 259 elkövetőt jelent és 285 sértettet reprezentált, 5 volt ebből jogi személy. Az ügyek 55 %-ában egynél több lakásmaffia bűncselekményt követtek el, összesen a 77 ügyből 267-et. A fővárosban gyakoribbak voltak a sorozat jellegű elkövetések, a 4 legnagyobb horderejű ügy is itt történt. Az ügyek 78 %-ában egynél több terhelt volt, 60 %-ában pedig egynél több sértett. A cselekmények jogi minősítésének részleteibe nem mennék bele: több mint húszféle bűncselekménnyel találkoztunk a befolyással úzérkedéstől a lopáson át a jogosulatlan pénzügyi tevékenységen keresztül az emberölésig. Leggyakoribb a csalás, az esetek 85 %-ában ez valósult meg, halmazatban többnyire közokirat, ritkább esetekben magánokirat hamisításokkal, tehát ez a tipikus jogi minősítés. A corpus delictiként az ingatlan területi elhelyezkedését vizsgálva az ingatlanok legnagyobb része, 84 %-a városokban helyezkedett el, jellemzően a nagyvárosokban, illetve a fővárosban. Megyeszékhelyeken és a fővárosban 65 %-uk volt található. Ez az országos mintában valószínűleg valamivel kevesebb lesz. Az elkövetési módok tekintetében három fő kategóriát találtunk. Elsőként, ahol megtévesztéssel történt a bűncselekmény megvalósítása: ez a leggyakoribb, az ügyek 53 %-ában fordult elő. Második, amikor a tulajdonos tudta nélkül eladták az ingatlant, ilyen 34 %-ban fordult elő. Harmadik pedig az erőszakkal vagy fenyegetéssel történő elkövetés, ami az ügyek 13 %-ára volt jellemző. Az igazságszolgáltatás látókörébe általában nem kerültek be az ún. tippadó vagy felhajtó személyek, hiszen ezek bűnös tevékenységét igen nehéz bizonyítani, sajnos kísérlet sem igen történik felelősségre vonásukra. A vizsgálati mintában meglehetősen magas, 31 % az elkövetők között a nők aránya, ami jóval magasabb, mint az össz-bűnözésben, ahol ez 13-14 %-ra tehető.

Az ügyvédek illetve a közjegyzők szerepvállalására komoly probléma. Az első szakaszban 22 ügyvéd, 2 jogtanácsos és 10 ingatlanközvetítő szerepelt terheltként, közjegyző 1 esetben, vele szemben megszüntették az eljárást. Volt eset, ahol ügyvéd tárta föl a bűncselekményt, neki köszönhetően sikerült az elkövetőt felderíteni, de sok esetben ügyvédek játszottak szerepet az elkövetésben. Olykor

szándékosan, máskor felületes eljárásukkal járultak hozzá a bűncselekmény megvalósításához. Ellentmondásokat észleltünk a *jurisdictio*, a büntető jogalkalmazás során még a kísértetiesen hasonló esetekben is. Egyes esetekben nagyvonalúan elsiklottak az ügyvédek tevékenysége felett, olyankor például, amikor az ügyvéd úgy jegyezte ellen a szerződést, hogy valamelyik szerződő fél általában az eladó nem volt jelen. Átlátszó kifogásokat is elfogadott a bíróság, az ügyvédet sokszor nem is vonták eljárás alá, csak tanúként hallgatták ki. Más esetekben azonban megtörtént az ügyvédek felelősségre vonása. Vitaindítóként idézném az egyik megyei főügyész reflexióját, akit a többiekkel együtt arra kértünk, ossza meg velünk tapasztalatait. "Az ügyvédi szerződési kényszer olykor diszfunkcionálisan működik, az ügyvédi kamarákban nincs kellő elszántság arra, hogy az ügyvédi hivatásetikának megfelelő magatartást kikényszerítsék, a kamarai tagság felhívulását megakadályozzák, illetve fenntartanak egy egészséges öntisztulási folyamatot. A földhivatalok működése ugyancsak diszfunkcionális, amely mögött feltehetően szintén az ügyvédi befolyás, *umbulda*, korrupció húzódik meg, ha nem is valamennyi esetben, de az ügyek jelentős részében minden bizonnyal".

A büntetékiszabás szigorúnak mondható, a vádlottak 72 %-át szabadságvesztés büntetéssel sújtották a bíróságok, amelyből 48 % volt végrehajtandó. Összehasonlításképpen, 2002-ben az összes elítélt 33 %-át ítélték csupán szabadságvesztésre, ebből 39 % volt végrehajtandó. A sértettek szintén különböző kategóriákba oszthatók: legtöbbjük, 69 %-uk tulajdonos vagy bérlő volt. A megtévesztett vevők aránya 30 % volt. Külön kategóriát alkotnak a jelzálogjogosultak, akik 1 %-ot reprezentáltak az első szakasz adatai alapján. A sértettek 60 %-a volt férfi, 40 %-a nő.

A sértetti közrehatás jelentős a lakásmaffia bűncselekmények esetén. A vizsgált sértettek csupán 16 %-a esetében nem volt lehetőség a bűncselekmény elkerülésére, hiszen az tudtukon kívül történt. A felelősség mértéke erősen változik: szélsőséges esetben a sértett üres lapot ír alá szerződés gyanánt, máskor bízott a valódinak látszó okiratban, a közreműködő ügyvédben. Ilyen esetekben elkerülhető lett volna a bűncselekmény, ha a sértett felveszi a kapcsolatot a közös képviselővel, a szomszédokkal és nagyobb körültekintéssel jár el.

Összegzésként: a kutatás alapján megállapítható, hogy országos jelenségről van szó, amely nem csak Budapesten és az agglomerációban virágzik, mint sokan feltételezik. Ugyanakkor nem beszélhetünk az országot átfogó egyetlen lakásmaffia létezéséről, gyakoriak viszont a súlyozott jellegű bűnszövetségekben, üzletszerűen elkövetett ügyek, de eseti jellegű ügyek is nagy számban fordulnak elő. Látszik, hogy ötletet kaptak egyes emberek. Ahogy egy időben a gépjárműbűnözés terjedt, mivel kedveztek a feltételek, így most nagy hasznot remélve a lakással kapcsolatos *umbuldákba* is sokan belevágnak. A cselekmények megítélése során legnagyobb problémát a bizonyítási nehézségek okozzák. Döntő az *in dubio pro reo* – kétség esetén a vádlott javára kell döntenie – elvének alkalmazása. Bár sokszor a józan ész és logika a sértett mellett szól, szemben áll vele számos tanúvallomás és okirati bizonyíték. Nehéz a hatóságoknak döntenie, különösen, ha aláírás igazolja a vételár átvételét, jóllehet az nem történt meg. Profánul azt mondhatnám, pénztártól való távozás után nehéz reklamálni. Nem taglalnám a prevenció lehetőségeit, mégis megemlítem: bizonyos összeghatár fölött figyelemmel kellene kísérni a pénzmozgásokat. Lakáseladásra nem minden pillanatban kerül sor, a banki átutalást kötelezővé kéne tenni, ez lenne a minimum. Érdeklődéssel várjuk a különböző területek szakértőinek hozzászólását.

**Devánszkiné Molnár Katalin:** Nagyon örülök, hogy meghívást kaptam erre az érdekes együttműködést kínáló megbeszélésre. Nekünk sokat segített, hogy két szálon futott komoly vizsgálódás, különös öröm volt számunkra, amikor Póczik Szilveszter jelezte, hogy olyan komoly kutatási munka folyik, amely alátámaszthatja a mi vizsgálódásunkat. 2002-ben a Sors-Társak Egyesület petícióval fordult a nagypolitikához, amit az országgyűlés elnök-asszonya kiküldött számos helyre, és értékes válaszokat kapott. Örömeinkre szolgált, hogy Polt Péter legfőbb ügyész elrendelte e lakásügyek nyilván tartását, statisztikai vezetését, amire korábban nem volt remény. 2003-tól már vezetik ezt a statisztikát.

Az alkotmányügyi bizottság elnöke javasolta, hogy a Parlament három bizottsága, a rendészeti, az önkormányzati és az alkotmányügyi bizottság közösen hozzon létre albizottságot a lakásmaffia jelenség feltárására, és tegyünk megoldási javaslatot. Széleskörű feltáró munkát végeztünk, ebben a jelenlévők közül sokan részt vettek, és értékes munkát végeztek. Tájékoztattak bennünket tapasztalataikról, azzal kapcsolatos igényeikről, hogy munkájuk a jövőben jogszerűbb, szakszerűbb, körülményeiben is elfogadhatóbb legyen. Mosolyogtunk előbb azon az állításon, hogy Bács-Kiskun megyében nem voltak ilyen ügyek! Nem bizony, mert náluk nem indultak meg a büntető eljárások. Számos esetben feljelentésig sem jutottak az ügyek. Hadd mondjak el egy tegnap érkezett szomorú hírt, amelyet jelzek majd az országos rendőrfőkapitánynak is: egy gyöngyösi ügyben a rendőrség nem fogadta el a feljelentést, hanem polgári eljárást javasolt a sértetteknek. Szégyen és gyalázat! Meggyőződésem szerint csak akkor tudjuk eldönteni, hogy történt-e bűncselekmény, ha megkezdjük a büntetőeljárást. Nem hiszem, hogy egy ügyeletes tiszt képes arra, hogy mélyrehatóan megvizsgálva az adásvételi szerződést vagy más okiratot, eldöntse, kell-e bármit tenni. Ezt jogászként, emberként és a volt albizottság elnökeként megengedhetetlennek tartom. Miért volt Budapesten sok eset? Azért, mert a BRFK – Gönczöl Katalin akkori országgyűlési biztos javaslatára – a jelenség súlyát felismerve létrehozott egy Kaptár-csoportot, majd alosztályi szintre emelte. Más megyékben is azért lettek ügyek, mert egyre többen komolyan vették a veszélyt. Nem hoztak létre nyomozócsoportot, alosztályt, de felkészült rendőrök kezébe adták vizsgálatra az ügyeket.

Az ügyvédi kamarák – lehet, hogy néhány megyei főügyész tapasztalata ezt nem igazolja – igenis képesek kiszűrni az oda nem való kollégákat, megakadályozni a szakma felhígulását. Jó híreket is kaptam az utóbbi időben: általam is ismert ügyvédek kerültek eljárás alá, van már a kamarából másodfokon kizárt ügyvéd Budapesten, az ügyvédi kamarák teszik a dolgukat. Akik sokáig nem tették a dolgukat, azok a közjegyzők voltak, pedig számos közjegyző vett részt ilyen ügyekben. Sok ügy elévült, ezekkel már nem tudunk mit kezdeni. A bírósági végrehajtók kamarája most kezdett együttműködni velünk, őszintén remélem, hogy a közös munka során megvizsgálják felelősségüket. A felgyorsult ingatlanpiac hatalmas mennyiségű munkát hozott a földhivataloknak, a hátralékok felhalmozódása mögött aligha kell umbuldát feltételezni. Egyetérttek a főügyészi megfogalmazással, hogy egyes esetekben umbuldák és hátralékok együttesen játszottak közre a zavarosban való halászat feltételeinek kialakulásában. Ezt a földhivatali vezetők pontosan tudják, és sokat tesznek a nepperek kiszűrése érdekében. Nepperek jelenleg is vannak a Fővárosi Kerületek Földhivatala előtt, és amíg nepper van kint, addig van bent valaki, aki fogadja őket. Látom, Kőszegi Gábor rázza a fejét, ...

Ritkán beszélünk a polgári jogi vonatkozásokról, pedig ez magánjogi szektor, az ingatlanügyek is polgári szakon végződnek a bíróságok előtt. *Ha a sértett ügyvédje nem kéri a polgári per felfüggesztését a büntetőeljárás bizonyos szakba érkezéséig vagy befejezéséig, akkor két szálon fut az ügy.* Folyik a büntetőeljárás, talán még csak nyomozati szakban vagy akár már másodfokon, miközben lezáródik a polgári per. Van ügyünk, ahol már felülvizsgálati szakban elvázott a sértett polgári pere. Kérem a két kutatót, a további kutatásban legyenek erre is tekintettel, együtt kellene működnünk ebben is.

A bevezetőben elhangzottak kapcsán felmerültek bennem bizonyos kétségek. A médiák jobbára az elszegényedettekről, kiszolgáltatottakról beszélnek. Egy másik sértetti kört képeznek azok a vagyonos emberek, jól menő vállalkozók, akik nem tudván a bankoktól hitelhez jutni, úgy vettek fel magánhitelt, hogy jelzálogszerződés helyett adásvételi szerződést kötöttek, majd földönfutóvá váltak. Ma se lakásuk, se pénzük, se vállalkozásuk, se családjuk, közülük is számosan lelték halálukat, az élők pedig nem találtak jogorvoslatra. Ezek hozták létre a Sors-Társak Egyesületet, ilyen cselekmény áldozata az egyesület elnök asszonya is: aláírt egy palástolt kölcsönügyletet. Ezek az ügyek csupán egyetlen összefüggésben szerepelnek: a közjegyző ellen megszüntetett eljárások között. A legtöbb ilyen ügy elévült, se polgári jogi, se büntetőjogi megoldást nem találunk. A sértettek így nem minősülnek áldozatnak, áldozatvédelmi eljárások nem indultak, a Fehér Gyűrű Alapítvány nem foglalkozik velük. Eközben a Kormány azt javasolja, a Fehér Gyűrű Alapítványon keresztül támogassuk a lakásmaffia áldozatait.

Kidolgoztunk egy országgyűlési határozati javaslatot. Meglódult a gondolkodás egyes minisztériumokban, remekbe szabott módosító indítványokat nyújtanak be, hirtelen ráébredtek, mit kellene tenniük. Remélem, ha maguk nyújtják be módosító indítványaikat, és támogatást szereznek a Kormánytól, meg is fogják valósítani, amit javasolnak. Rengeteget dolgozott az elmúlt időszakban a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium és a földhivatali vezetők, akik megérezték felelőségüket. Sokat dolgozott az Igazságügy Minisztérium, de a legtöbbet a Belügyminisztériumnak köszönhetek. Ott működik az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal, élén egy nagyszerű főosztályvezető-helyettes asszonnyal, aki rengeteget tett.

A feladatok a következők: Át kell alakítani az ingatlan-nyilvántartás jogszabályi rendszerét, ezernyi apró részletét az azonnal kapott iktatószámától kezdve egészen addig, hogy az ingatlannal kapcsolatos minden földhivatali ügyforgalomról értesüljön a tulajdonos. Át kell tekinteni a lakástörvényt. Számos rész kérdés esetében az önkormányzatnak lehetősége van a szabályozásra, ha azonban kötelező volna ezeket helyi rendeletben szabályozni, kivédhetnénk egyes bérleményekkel kapcsolatos ügyeket. Át kell tekinteni a Büntető Törvénykönyvet és a büntetőeljárás törvényt is, – bár ezzel az IM nem ért egyet – és nagyobb összhangot teremteni a Ptk, a Pp. és a lakástörvény között. Az ügyvédek a nagyobb biztonság érdekében – és saját érdekükben is – már dolgoznak az IM-el és BM-el az on-line kapcsolat kiépítésén, hogy áleladók ne élhessenek vissza hamis személyi igazolvánnyal. A földhivataloknak is tudniuk kellene ellenőrizni, hogy az adott ügyvéd ellenjegyezésre jogosult-e. És számos más megoldandó problémát említhetnék még. Büszke vagyok rá, hogy miközben elindult a munka, folyt a kutatás, albizottság működött, számos személy ellen indult büntetőeljárás, számos ügyben visszakapták a lakást a jogosultak, és számos ügyben a bűnösökre lesújtott az igazságszolgáltatás keze. A legbüszkébb arra vagyok, hogy a XVII. kerületben, ahol korábban polgármesterként rengeteget küszködtem, tíz évet kapott – most már jogerősen – a legveszélyesebb elkövető. Azt kívánom, hogy ez az együttműködés gyümölcsöző legyen. Ha polgári jogi vonatkozásokra is kiterjesztjük figyelmünket, szerintem csodákat művelhetünk együtt.

**Póczik Szilveszter:** Képviselő asszony fölvetette, hogy a kutatásban nem foglalkoztunk a tehetősebb áldozatokkal. Az idő rövidege miatt a bevezetőben csak színfoltokat tudtunk bemutatni, a teljes kutatási anyagban szerepel a teljes sértetti kör részletes elemzése, ezzel a kutatás során fajsúlyosan foglalkoztunk. Egyébként az országgyűlési határozati javaslatban számomra különösen szimpatikus, hogy nem deklaratív szabályokat tartalmaz, sokkal inkább elérendő célokat és határidőket fogalmaz meg.

**Varga Attila:** Először Képviselőasszony gyöngyösi esetére reflektálnék. Az országos rendőrfőkapitány intézkedése szerint az ügyeletes tiszt köteles fölvenni a feljelentést, amely később a hozzáértő bűnügyi szervekhez kerül, ahol el tudják dönteni, történt-e bűncselekmény. A lakásügyek túl bonyolultak, hogysem ezt ránézésre el lehessen dönteni. *Itt szerintem az ügyeletes tiszt partizánakciójáról van szó.*<sup>1</sup>

A rendőri nyomozások gyakorlati problémáikhoz kapcsolódva három csoportba – ezeken belül alfajokra – oszthatóak a lakásmaffiai ügyek. Az első esetben testileg, szellemileg leromlott, köztartozásokat halmozó ingatlantulajdonosokat, alkoholistákat, könnyen befolyásolható, elmagányosodott idős embereket vesznek rá lakásuk eladására, cseréjére. Másik lakást és pénzt ígérnek. Végül nem fizetnek, vidékre, lakhatásra alkalmatlan helyre költöztetik vagy kilökök az utcára a sértettet. A másik csoportba tartozók nem tudnak hitelhez jutni a banktól, és ingatlanvagyonukkal biztosított kölcsönt vesznek fel

---

<sup>1</sup> Évek óta tapasztaljuk, hogy a rendőrség egyes tisztviselői vélhetően a statisztika javítása érdekében különösen a bonyolultnak, nagy munkai igényűnek vagy éppen reménytelennek látszó ügyek esetében igyekeznek lebeszélni a sértetteket a feljelentésről. (A Szerk.)

magánbefektetőktől akár havi 10 %-os kamatra, és kölcsönszerződés helyett adásvételi szerződést írnak alá. Előfordulhat, hogy hárommilliós kölcsönért tízmilliós lakást adnak biztosítékként. A havi 10%-os kamatot nem tudják kigazdálkodni, a kölcsönadók pedig az adásvételi szerződésre hivatkozva birtokba veszik ingatlant. A harmadik tipikus elkövetési mód nem tartozik szorosan a lakásmaffia körébe: ilyenkor a tulajdonos tudta és beleegyezése nélkül hamis személyi igazolvánnyal vesznek föl kölcsönt vagy adják el az ingatlant.

Mindegyik ügycsoportban más nyomozati probléma rejlik. Az első esetben a sértettek sokszor nem emlékeznek a bűncselekmény körülményeire, mert olyan rossz szellemi állapotban vannak, esetleg leittatták őket a bűncselekmény elkövetéséhez. Történetük eleinte nehezen hihetőnek tűnik. Az elkövetők ellenben felkészültek, vannak tanúik, mellettük szólnak az iratok. Gyakran az ügyvéd is az elkövetők kezére játszik. Így egyetlen személy szava áll szemben a többiekével és az okiratokkal, ami nehezíti a bizonyítást. Egymagában egy ilyen ügyet szinte lehetetlen bizonyítani, csak akkor, ha több ügyet összefűzve a sértettek vallomásai erősítik egymást. A hajléktalanná vált sértettek felkutatása körülményes, nem tudjuk őket szembesítésre idézni, nincs lakcímük, gyakran meg sem találjuk őket. A kölcsönügyleteknél hasonló a probléma. Jobban szituáltak a sértettek, de az okiratok ellenük szólnak. Hiába állítják, hogy kölcsönügylet volt, ha az okirat adásvételről szól, és az elkövetők egybehangzóan állítják: adásvételben egyeztek meg. Az ügyvédet hiába hallgatjuk ki, ha előzetesen megegyezett az elkövető és a sértett, hogy az ügyvéd előtt adásvételi megállapodást kötnek. Magában álló ügyet ilyenkor sem lehet bizonyítani, egy állítás egy tagadással áll szemben, így a nyomozást meg kell szüntetni, kivéve, ahol sorozatcselekmény miatt több sértett vallomása erősíti egymást. A harmadik esetben nyilvánvaló a bűncselekmény, a tulajdonos beleegyezése nélkül, hamis személyi igazolvánnyal adták el az ingatlant. Ilyenkor az elkövetőt kell földeríteni. Míg az első két esetben a gyanúsítottak ismertek, a cselekmény bizonyítása a probléma. Ebben a típusban a tulajdonos nevével élnek vissza, a haszon az a pénz, amit a bankoktól fölvesznek, vagy az eladásért kapnak. Megakadhat a nyomozás akkor is, ha sikerül fölkatapultunk az elkövetőt, de az egy strómant tol maga elé. Gyakran hajléktalant játssza el az eladót, találkozik a sértettekkel, a bankban pénzfelvétele során fényképfelvétel készül róla, aláír: vele szemben van bizonyíték, őt könnyebb megtalálni. A valódi elkövetők a háttérből olyat küldenek előre, akivel csak felületes kapcsolatban állnak. Fölbukkannak segítők is, ügyvédek, földhivatali dolgozók, tippadók az önkormányzattól. Esetükben is nehéz a bizonyítás: képzettebbek, a konkrét cselekményben nem vesznek részt. A tippadó megsúgja az elkövetőknek, kinek a lakásán halmozódnak tartozások, de nehéz leleplezni, hiszen sok helyről származhatott ilyen információ. Az elkövetőktől hiába várunk beismerő, feltáró vallomást. Sokszor a kamarából már kizárt ügyvédek járnak el: már többször folyt ellenük eljárás, mégis ellenjegyeznek, a földhivatalok pedig bejegyzik ezeket a szerződéseket, ahogy erre a Képviselő asszony is utalt. Általában azonban nincs rossz tapasztalatunk az ügyvédekkel: sokszor ők maguk jelzik a gyanús ügyleteket, főleg a harmadik esetben, ha áleladókkal találkoznak. Ilyen ügyekben nem is találkoztunk etikátlanul eljáró ügyvéddel. Az elkövetők számára kockázatos is volna ügyvéd beavatása, hiszen az ügyvéd ott ragad a rendőrség látókörében. Az első két esetben kisebb értékű, a harmadik esetben nagyobb értéket képviselő ingatlanokról van szó, például értékes üres budai telekről. Az értékesebb ingatlanok esetében lakásmaffiás cselekmények inkább bérbe adott ingatlanok, vagy telkek esetében fordulnak elő. A tulajdonos által lakott ingatlant nem lehet álságos módszerrel eladni, hiszen a vevőnek meg kell mutatni. Ha ki van adva a lakás, a bérlő a tulajdonost eljátszva megmutatja a lakást. Vannak más speciális elkövetési módok is. Például a valódi tulajdonos tényleg eladja az ingatlanát, csak egyszerre három-négy vevőnek, ami kis ügyességgel gyorsan összehozható. Kedvező ár egy napra akár négy vevőt is összehozhat. Ez a módszer szinte kivédhetetlen. Az elkövető tudja, hogy lebukik: feléget maga mögött mindent, majd külföldre távozik. Ilyenkor bizonyítási probléma nem jelentkezik, a külföldön élő elkövetőt kell elfogni. Van ügyünk, amely több mint egy évtizede húzódik a jogsegély és a kiadatások miatt.

**Nagyné Abonyi Katalin:** Már sok mindent elmondtak a felszólalók, így elegendő azokról a tapasztalatokról szólnom, amelyek számunkra érdekessé tették ezt a jelenséget. 2003. január 6. keltezésű elemzésemben részletesen foglalkoztam azokkal az okokkal, amelyek oda vezettek, hogy kerületünkben az akkori lakásosztályon 80 fölötti jogcím nélküli lakáshasználót tartottunk nyilván. Ezek jogviszonyát használati szerződések keretében szerettük volna a rendezni, de ez 16-18 esetben bonyolultabb volt a vártnál, mivel a lakók hamis tartalmú adásvételi szerződéssel vagy az önkormányzati tulajdonú bérlakás bérleti jogának megvásárlásával jutottak a lakáshoz. Számomra a lakásmaffia kerületi tevékenységével kapcsolatban ismertté vált adatok azt bizonyították, hogy a sértettek nagy tömege az önkormányzati bérlők közül került ki. Én a sértett tulajdonosok közül csak olyanokat ismerek, akik polgármesteri felfogadáson panaszt tettek Hajdú László polgármester úrnál, aki mellett polgármesteri referensként dolgoztam.

A XV. kerületben 80 gyanús esetből legalább 20 esetenél lakásmaffia cselekmény során kerültek az önkormányzat tudta, beleegyezése nélkül és akarata ellenére bérlők a lakásokba. 2000-ben, illetve már 1999. végén egyre sűrűbben érkeztek érdeklődő telefonok, hogy önkormányzati bérlakás bérleti joga a bérlőtől megvásárolható-e, illetve lehet-e önkormányzati lakást a bérlőtől adásvételi szerződéssel vásárolni. Felvilágosítottuk a kérdezőket, hogy ez lehetetlen, ilyen szerződést ne írjanak alá, ilyesmivel ne menjenek ügyvédhez sem. Más telefonos bejelentések arra hívták fel a figyelmet, hogy például az Express újságban önkormányzati tulajdonú bérlakást vételre hirdetnek. A hirdetések szövege szerint olcsó önkormányzati tulajdonú bérlakás megvásárolható Budapest XV. kerület – például – Erdőkerülő utcában. Megvettem az újságot, és álnéven bemutatkozva felhívtam az ingatlanközvetítő, illetve címközvetítő irodákat: ezek nem igazi ingatlanosok, mivel nem vállalnak felelősséget a saját munkájukért, az ingatlan adottságaiért, per-, teher-, igény- és bérlőmentességéért. Az irodák közül egyet-egyét kontrolláltunk az V., VI. és a VII. kerületben. Nem nevezem meg őket, bár a nevüket legszívesebben széles körben hoznám nyilvánosságra! Milyen jogon élveznének ilyenek törvényi védeltséget? Érdeklődésemre, hogy olcsó önkormányzati tulajdonú bérlakáshoz szeretnék jutni, elmondták, melyik utcában lehet olcsón venni ilyet, és a bérlő megmutatja. Ha befizetek négy vagy ötezer forintot, azonnal adják a címet. A pontosított házszámért, ajtószámért kellett volna ötezer forintot fizetni. Bevallom őszintén, magam is szívesen a végére jártam volna e manipulációknak, végül, miután nem vagyunk nyomozóiroda, feljelentést tettünk az irodák ellen. Kárba vezett fáradozás volt: feljelentéseinkre egytől egyig megszüntető vagy megtagadó határozat született, többnyire igen érdekes indoklással. A nyomozást megtagadó határozatban az alábbiak szerepeltek: "Az eljárás során megállapítani nem volt lehetséges, hogy a Bt.-nek ki adta a megbízást az értékesítésre, mert az ingatlaniroda a megbízótól nem kér nevet, továbbá az eladni kívánt ingatlan pontos címét sem kérdezi meg." Egy másik indoklás azt mondta: "A közvetítő irodától kapott telefonszámon keresztül megállapítást nyert, hogy a Budapest XV. kerület A. J. utca 22. fszt 2. szám alatti ingatlan önkormányzati tulajdonú lakás, melyet a bérlője nem akart eladni, hirdetést nem adott fel, így bűncselekmény nem történt."

Minden gyanús ügyben rendőrségi feljelentést tettünk. Egy kis statisztika a legérdekesebb ügyeinkről: 2000-től, mióta én az osztályon dolgozom, 80 esetből csak 16 ügy kerekedett, a többiben nem tudott a bérlő olyan iratokat felmutatni, amelyek a feljelentést megalapozták volna. Egy ügyben 2004. február 6-án értesített minket a IV. és XV. kerületi ügyészség, hogy törvényes határidőn belül benyújtott panaszunk alapján a nyomozás folytatását elrendelték. Ebben az ügyben a sértett nem jutott vidéki csereingatlanhoz, a lakáscsere iratokat be sem hozták az önkormányzathoz jóváhagyás céljából, miközben ügyvéd működött közre. Egy Nyírpalota utcai lakás bérlőjét két kisgyerekekkel tették az utcára, a csere felajánlott vidéki ingatlan a csere időpontjában lakott volt, sem pénzt, sem lakást nem kapott, az állítólagos csereingatlanból elüldözték két gyerekével. Egy esetben, ismert tettesek ügyében, a nyomozás megszüntetése elleni panaszt elutasították arra hivatkozva, hogy mindkét fél tudta: önkormányzati lakást bérlő nem adhat el, harmadik személy nem vehet meg. A határozat szerint ennek

ismeretében egyik fél sem ejtette tévedésbe a másikat. *Egyik esetben sem vizsgálták az önkormányzat sértettségét*, hogy az önkormányzatnak sérült-e a bérbeadói és tulajdonosi joga. Egy ügyben, ahol szintén adásvételi szerződés tárgya volt a bérlemény, beállt a Btk. 33. § (1) bekezdés b) pontja alapján az elévülés, a büntethetőség felső határa három év lett volna, az elévülés 2000. április 17-én következett be. Egy esetben a sértett átadott 1,5 millió forintot az ügyvédnek, illetve annak a hölgynek, aki jelenleg a Kaptár-csoportnál letartóztatásban van. Iratok alapján bizonyított, hogy a kamarából kizárt ügyvéd a 1,5 millió forintból 500 000 forintot még aznap egy harmadik személynek adott át, de nem a bérlőnek vagy a lakástulajdonosnak, akik a cserét egymás közt lebonyolították volna. Egy esetben tulajdonos volt a sértett: nem XV. kerületi lakos volt, de a polgármesteri félfogadásra jött be.

Magyarországon a lakás különleges értékkel bír, egy élet munkája, és bérleményhez jutni is nehéz. Ezért ezen ügyekkel én nagy odaadással foglalkoztam, és ezután is ezt fogom tenni.

Az előadásom tulajdonképpen kérdése az, mit tehetnek az önkormányzatok. Két lábon kellene állni a védekezésnek. Egyik pillére önmaga a bérlő, másik az önkormányzat intézkedési lehetősége. Legjobb, ha az eladósodott bérlő problémájával az önkormányzat illetékes osztályát keresi fel először, és nem kezd törvénysértő manőverekbe (hamis tartalmú okiratok aláírására, azoknak az önkormányzathoz történő benyújtása stb.) Bérlő az önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogát sem idegenítheti el: az vagyoni értékű jog, de adás-vétel tárgyát nem képezheti. A bérlő fiktív lakáscserébe ne egyezzen bele, még ha az ügyvédi közreműködéssel történik is. Tudakolja meg, az önkormányzati rendelet milyen feltételekkel szabályozta a lakáscserét a lakástörvény 29. § (2) bekezdése alapján. A csereügyletnél figyelemmel kell lenni a 29. § (6) bekezdésére is, mely szerint a bérlő hátrányosabb körülmények közé nem kerülhet: tehát albérletre nem cserélhet. Az önkormányzatok érik el az 1993. évi lakástörvény, a Ptk. és saját rendeleteik közötti jogharmonizációt. Kezdeményezzék a lakástörvény módosítását, vagy átdolgozását. A törvénymódosítás tegye konkrétabbá a lakással gazdálkodó önkormányzatok kötelességeit és felhatalmazásait. Például a 29. § szerint az önkormányzat megszabhatja a csere tárgyát, de ezt vagy megteszi, vagy nem. A lakástörvény szigorítása, konkretizálása során egységesebb lakásrendeleti szerkezet alakulhat ki az önkormányzati tulajdonú ingatlanok tekintetében, ez biztonságosabbá tenné az önkormányzatok közötti állampolgári cserét és az állampolgári lakáscserét általában is. Egyértelműen szabályozni kellene a bérlő bérleményével kapcsolatos rendelkezési jogait: vagyoni értékű jogait cserélheti, eladhatja, szabadpiacra viheti-e. Mérlegelni kellene, hogy az 1/1971. (II. 8.) Kormányrendeletből és az ahhoz tartozó ÉVM rendeletből – ez volt a régi lakástörvény – mit lehetne visszahozni. Nem azért, hogy újra hatósági munkává tegyünk a lakásokkal kapcsolatos eljárásokat, hanem például annak szabályozására, hogy az önkormányzat a bérlőnek felmondhat-e, ha az nem lakja a lakást, csak a költségeit fizeti. Ha nem mondhat föl, rászorultak szorulnak ki a lakhatási jogból. Korábban a lakásügyi előadó kötelezően vizsgálta, jogellenes bérleti jog átruházás-e a csere célja, ez most nem kötelessége.

Nyilvántartások birtokában a települési önkormányzat rendelkezik a legtöbb adattal a bérlőkről. A bérlőket jövedelmi viszonyaiknak megfelelő lakásokba kellene telepíteni, meg kellene alkotni a Nyugat-Európában működő, egyedi lakbér-megállapításon nyugvó lakbér-rendszert. Aki szegény, tudomásul veszi, hogy félkomfortos vagy komfort nélküli lakásban lakik, de tudja fizetni a bérleti díjat. Magyarországon lehetetlen viszonyokat tartunk fenn. Egyedül élő nyugdíjas 75 négyzetméteres lakásban él, és segélyért jár az önkormányzathoz. A megelőzéssel már nem menthető helyzeteket az önkormányzatnak adósságtérítéses cserékkel kellene megoldania. Ne a lakásmaffia cserélje a lakásokat, hanem az önkormányzat. Így az adósságtérítés összege nem az ügyfél kezébe jut, hanem letéti szerződést kötnek, és a két lakás minősége, értéke közti különbség a díjelszámoló hivatalhoz kerül lakbér-hátralékok fedezésére. A közigazgatási hivattal nagyon meg kellett harcolni ezért a megoldásért.

Az önkormányzatok megpróbálhatják pórul járt bérlőiket újra elhelyezni. Nálunk van lehetőség lakáspályázatra, piaci pályázatra. Lehetségesnek tartom, hogy az önkormányzatok volt laktanyákat újít-



sanak fel házat-hazát mozgalmoszerűen a sértettek közreműködésével. Elképzelhető lenne, hogy elnéptelenedő falvakban lévő önkormányzati tulajdonú lakásokat ajánljanak fel olyan sértettek számára, akiknek aztán később ott munkahelyet teremtenek.

**Póczik Szilveszter:** Valóban felvetődik a kérdés, Magyarországon miért nem határolódnak el a szociális és a piaci áron igénybe vehető bérlakások, az önkormányzat miért nem bánhat a tulajdonosi és bérbeadói jogaival úgy, mint a magánszemélyek. Az elhangzottakhoz mondanék egy számadatot: Magyarországon 53 000 cégnek van jogosultsága ingatlanközvetítői tevékenység folytatására, az ingatlanforgalmazók 70%-ának nincs szakképesítése, az aktív ingatlanközvetítő irodák csupán 20%-a lépett be a két éve alakult kamarába, tehát az ingatlanforgalmazás háttérintézményei kiforratlanok.

**Bánáti János:** A közjegyzők felelősségét nem firtatom, nem kértek fel, így védelmüket sem vállalom, éppen elég nekem az ügyvédségről szólni. Egy kamarai elnöki tiszttel nemcsak olyan kellemes pillanatok járnak együtt, mint amikor új ügyvédek esketünk, hanem olyan pillanatok is, amikor igaztalan általánosításokkal szemben kell a kart megvédeni. A meg nem nevezett megyei főügyész vitaindítónak szánt két mondata, amelyben az ügyvédi kar felhígulásáról beszél, jól példázza a felületes és igaztalan általánosítást. Pedig az ügyvédi kamarák voltak azok, amelyek az alanyi jogú ügyvéddé válás ellen harcoltak, és harcolnak ma is. A bajt fokozza, hogy a jogász-túlképzés összes hordaléka a kamarákon csapódik le. A felhígulást a kamarán számon kérni ... – hát egyszerűen hihetetlen. A főügyész úr biztosan jól ismeri saját megyéjének gyakorlatát, de vajon honnan veszi a bátorságot, hogy 20 ügyvédi kamara gyakorlatáról beszélve kritikát mondjon, ..., meg hogy a megtisztulásban nem vagyunk partnerek, – ez számomra felfoghatatlan.

Képviselő asszony tudja, hogy az ügyvédi kamarák milyen kemény eszközökkel lépnek föl az okirat-szerkesztéssel kapcsolatos ügyvédi felületesség, gondatlanság ellen, és élnek fegyelmi jogosítványaikkal. Már eleink is tudták, hogy az ügyvédi hivatásnak szembe kell néznie a negatív általánosítással, egy ügyvéd hibája az egész karra vet árnyékot. Nem állítom, hogy nem akadt ügyvédi bűn, hiba az elmúlt években. De a számok másról beszélnek. A parlamenti albizottság munkája során többször elhangzott egy számadat, amelyet most csak Budapestre vonatkozóan idézek: mintegy 300 000 tulajdonjog-bejegyzéssel kapcsolatos beadvány érkezik évente a földhivatalhoz, ebből több mint 200 000 készül ügyvédi közreműködéssel. Bűncselekmény gyanújával kapcsolatos bejelentés 300 körül van évente Budapesten, elrendelt nyomozás 150, ügyvédek 5 büntetőeljárásban érintettek, ami az okirati közreműködések egy ezrelékét sem éri el. Az ilyen esetekben a nyilvánosság, de a statisztika is csak nehezen választja külön az ál-ügyvédek és a kamarából kizárt, de arcátlanul és kontroll nélkül zugirászkodó jogászok tevékenységét. Úgy tűnik fel, mintha a szándékos bűncselekmények java részét ügyvédek követnék el. Tudom, hogy egy bűncselekmény is sok. Ha valaki elveszíti a lakását, ez egy életre szólóan megoldhatatlan helyzet. A számok azonban mást is mondanak. Ha évente közel 300 000 ügyben közreműködnek ügyvédek, felvetődik a kérdés, vajon hány bűncselekményt előztek meg, hiszen többszázezer problémamentes, a szerződő felek akaratát tisztázó, korrekt szerződésbe öntő, megfelelő okiratot létrehozó ügyvédi közreműködés áll szemben néhány ügygel, ahol az ügyvédi munkával probléma volt. Az ügyvédi közreműködés az okiratoknál olyan, mint a cirkuszban a biztonsági háló. Ezer esetben megakadályozza a tragédiát, egyszer valaki mellé esik, de ilyenkor a hálót nem szétszaggatni kell, hanem erősebbre kell szőni.

Külön beszélnék az ál-eladásokról. Ez a kategória elkülönítve kezelendő az akarathibás szerződésektől és a kölcsönfelvétellel kapcsolatos problémáktól. Ilyen esetekben szándékos, büntetőjogilag értékelhető ügyvédi közreműködéssel alig találkoztunk. Az ügyvédet minden körülmények ellenére ugyanúgy megtévesztik, mint a vevőt, de előfordul, hogy gondatlanul jár el. Még mielőtt az albizottság vizsgálódni kezdett volna, az ügyvédi kamara a jogszabálynál szélesebb körben tette kötelezővé az ügyvédi ellenjegyzést és más eljárási szabályokat.

*Sokszor beleütköztünk a Magyarországon szent tebénként kezelt adatvédelembé.* Tisztelem az adatvédelmi biztosok munkáját, és az Országgyűlés által elfogadott vonatkozó törvényt, de hihetetlen helyzetek adódnak. Meghívtuk a kamara elnökségi ülésére Péterfalvy adatvédelmi biztos urat, aki dermesztő dolgokat mondott. Kamarai előírás szerint csak úgy lehet szerződést készíteni, hogy – az eladó hozzájárulásával persze – fénymásoljuk a személyi igazolványt és más okmányokat. Péterfalvy úr szerint ezt nem szabad; ha a kamara a fénymásolt okmányok hiányában megtiltja a szerződés elkészítését, kényszerrel alkalmaz az eladóval szemben, és ezzel áthágja az adatvédelmi törvényt. Tárgyalunk a Belügyminisztériummal az on-line kapcsolat lehetőségéről: az okiratszerkesztő ügyvéd az eladó igazolványszámának birtokában kapcsolatba lépve az adatközponttal lehívna az adatokat, de ugyanezek az adatvédelmi problémák lépnek fel. Lehetőséget nyújtana az aláírások összevetésére, ha a földhivatalnál – ahol a valódi tulajdonos valamikor valódi jogcímen, szerződéssel bekerült a tulajdonregiszterbe –, rendelkezésre állna egy aláírás-minta a tulajdonostól. A banknál, ahol adott esetben ötezer forint van a folyószámlán, kötelező az aláírás-minta. A több milliós ingatlanok forgalmában tulajdonos aláírás-mintája a földhivatali nyilvántartásban ismeretlen, ha lenne, megint adatvédelmi korlátba ütköznénk. Mi várható el egyáltalán az ügyvédtől, akihez behoznak egy okiratot, személyi igazolványt: összeveti a fényképet a megjelent személlyel, aki majd aláírja a szerződést. Ha az igazolványban feltüntetett adatok megegyeznek a földhivatal adataival, az ügyvéd felelőssége befejeződik. Az ál-ügyvédek kiszűrését segítené, ha a földhivatalok és a kamarák között működőképes rendszer alakulna ki.

További probléma a szárazbélyegzők gyártása, nyilvántartása. Hitelt érdemlően lehessen bizonyítani, hogy az ügyvédi ellenjegyzéssel beérkezett okiratot ügyvédi tevékenységre valóban jogosult jogász hitelesítette-e saját bélyegzőjével és aláírásával.

Az ügyvédi szerep kapcsán el kell mondanom: nincsen semmiféle sértődöttség bennünk amiatt, hogy az ügyvédi kar fókuszba került a lakásmaffiás ügyek kapcsán. Ez a körülményekből következik, hiszen a kötelező közreműködés okán az ellenjegyzésnél minden esetben részt vesz ügyvéd. *A polgárok kicsit félreértették – valószínűleg a mi hibánkból is – az ellenjegyzés lényegét, azt hiszik, az ügyvéd objektív felelősséggel tartozik az aláíró fél személyazonosságának valódiságáért, kvázi a szerződési akaratért is,* ezért az ügyfelek mélyebb, szélesebb felvilágosítása szükséges.

Akár polgári perben, akár büntetőeljárásban az okiratszerkesztő ügyvéd tanúként való meghallgatása nem kerülhető meg. Az ügyvédi titoktartás problémája kapcsán a kamara ismét elébe ment az igényeknek. Az ügyvédi törvény világosan kimondja, hogy titoktartás alóli felmentés hiányában ügyvéd nem tehet tanúvallomást. Szigorú szabályok írják le, ki a titokgazda: általában a megbízó. Vállaljuk érte a felelősséget, hogy kamaránknak a törvényt kicsit megerősökölő állásfoglalása szerint, ha arra utaló jel mutatkozik (csak jel, mert büntetőeljárás megindulásakor már gyanúról beszélünk), hogy áleladó személyazonosságát tekintve megtévesztette az ügyvédet, a megbízás – az ügyvédi titoktartás vonatkozásában is – érvénytelennek minősül. Ha a személyazonosság tekintetében megtévesztették az ügyvédet, titoktartási kötelelem őt az áleladó felé nem terheli. Ezzel segítjük az igazság feltárását. Az a néhány, 3-4 eset, amikor kamarai tag ügyvéd szándékos bűncselekmény miatt büntetőeljárás alá került, a több százezres közreműködés, a több tízezres tanúzási tevékenység mellett elenyésző. Nagyon örülök, hogy nem nekem kellett – bár kötelességszerűen megtettem volna, akkor is, ha egyedül maradok a véleményemmel – az ügyvédi kar döntő többségének becsületes munkáját megvédeni, köszönöm, hogy ezt már az előttem felszólalók megtették.

**Póczik Szilveszter:** Dobrodinszky Dénes ügyvéd úr kétszer is hozzászólt a lakásmaffia vitához az egyik nagy napilapban. Egyik javaslata szerint kötelezővé kéne tenni mindkét ügyfél számára az ügyvédi képviselőt. Ha valamelyik ügyfél nem tudja ennek a költségét megfizetni, akkor azt az állam fedezné. Kivitelezhető volna ez?

**Bánáti János:** Dobrodinszky kollégáról elárulhatom, sajátos kettősségben szólal meg: egyszer ingatlanközvetítőként, másszor ügyvédként, ezért hozzászólásait fenntartással kezeljük. Egyébként a mindkét oldalon megjelenő ügyvéd problémája felmerült az albizottság előtt is. A módszer egyértelműen kivitelezhető. Talán nem cinizmus, ha azt mondom: a jogásztúlképzés lehetőséget ad erre, a létszámában tízezres, rövidesen tizenkétezezres ügyvédi kar ezt könnyen elbírná. A szabad díjmegállapodás folytán szó nem lenne arról, hogy kétszer merülne fel költség, az árak éppen hogy a helyükre kerülnének, és biztos vagyok benne, hogy a jelenlegi díjazás legfeljebb kétfelé oszlana az eladó és vevő között. Felmerült – bár messze vagyunk a megoldástól, és megint utalok a közjegyzői karral kapcsolatos érdekkülönbségekre –, hogy ha a végrehajtható okirat közjegyzői okirat formáját ölti, mint többnyire a jelzálogjog-alapításnál, mindkét oldalon legyen jogi képviselő. A banknak jelen lenne a jogtanácsosa, és kölcsönfelvevőt is saját ügyvédje képviselné (szakmai berkekben azt mondjuk: két ügyvéd felér egy közjegyzővel), a kétoldalú ügyvédi ellenjegyzéssel talán a közjegyzőket is tehermentesíthetnénk. Egy mondatba sűrítve: a kétoldalú ellenjegyzést sok tekintetben mi is megoldásnak tartanánk, de körültekintő vizsgáldást igényelne, melyik területen lehetne kötelezővé tenni.

**Hídvéginé Erdélyi Erika:** Az általánosítás nem célszerű a földhivatalok vonatkozásában sem. Ha korrupció történik, annak végére kell járni, a közvélemény és az áldozatok ezt várják el tőlünk: konkrét ügyben konkrét intézkedések történjenek. Az általánosítás a közbizalomnak is árt. A Pest Megyei Földhivatal kapcsán, ahol dolgozom, néhány lényeges adatot mondanék a megyére vonatkozóan. Tavaly 848 000 ügyet regisztráltunk, ebből 1400 volt fellebbezés, és 190 ügy került bíróságra. Pest megyében igen nagy az ingatlanforgalom. 10 évvel ezelőtt a megyében 450 000 földrészlet volt, ami az elmúlt években megháromszorozódott, és évente kb. 300 000 földrészletet érint ingatlan-nyilvántartási változás.

Hol vannak megelőzési lehetőségek? Az ingatlan-nyilvántartásnál a döntéshozatal négy fázisból áll. Az elsőben az okiratok adatai összehasonlításra kerülnek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő ingatlan adataival. Ezt követően a jogosultak és kötelezettek adatait hasonlítjuk össze, majd az okiratok alaki és tartalmi ellenőrzése történik meg. A személyi adatok pontossága igen lényeges mozzanat. A nyilvános és közhiteles ingatlan-nyilvántartásnak azonosításra alkalmas friss adatokat kell tartalmazni, de szükség van belső, csak a földhivatal számára ismert azonosítókra is, amelyek az ellenőrzést lehetővé teszik. Eltérés esetén élni kell a meghallgatás jogintézményével: alkalmazása a földhivatal döntésétől függ. A meghallgatás egyik eleme a személyazonosság megállapítása. E jogintézmény lehetőségeivel véleményem szerint jobban kellene élni. A személyi adatokkal kapcsolatban a tavalyi évben szűkítés történt: eddig a tulajdoni lapon a születési éven kívül a hónap, nap is jól látható volt. Tavaly ősztől csak a születési év látható. Ez is egy olyan belső indikátor lehet, amely a földhivatalban a személyazonosítás biztonságát segíti. A másik a lakcím. Az ügyfél részéről elvárható volna a változás bejelentése a lakcím-nyilvántartó mellett a földhivatalba is, ha ingatlantulajdonnal rendelkezik. Ha az ingatlannal kapcsolatos ügyekben a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban szereplő címre kézbesíti határozatait. A BM-nek a lakcím-nyilvántartó rendszeréhez on-line kapcsolódva a lakcímváltozásokat napra készen követhetnénk. Addig is az ingatlantulajdonos polgárra hárul a lakcímváltozás bejelentésének feladata. Hiszen csak így tud hatékonyan fellépni ingatlanügyeiben. Mivel a tulajdoni nyilvántartás nyilvános, meg kell erősíteni jogszabályi és gyakorlati vonatkozásban a betekintések lajstromozását annak érdekében, hogy az ingatlantulajdonos kapjon pontos adatot arról, ki tekintett bele tulajdoni lapjába. A jelenlegi szabályozás helytelen módon lehetőséget ad a személyi adatok hivatali eljárás keretében történő pótlására, ami csak akkor volna megengedhető, ha az hatósági nyilvántartásból történik. Május 1-jétől – kedvező változásként bejegyzési kérelem benyújtása ügyvéd, közjegyző vagy jogtanácsos által ellenjegyzett formában történhet, csak ezután lehet a körzeti földhivatalhoz fordulni. Tehát, aki a szerződést készítette, lehetőleg annak is kell benyújtani a földhivatalhoz. Az informatikai rendszerrel pedig tovább erősíti majd az ellenőrzést. Külföldön vannak arra példák, hogy az okiratot készítő az informatikai rendszer-

hez csatlakozva rögtön széljegyzetelni tudják beadványukat, illetve jelzik, milyen beadvány honnan érkezett. Ennek a technikai feltételei adottak, de bővíteni kellene, hogy minél ellenőrzöttebb csatornán érkezzenek a földhivatalba az okiratok. Jó lenne összehangolni a jogi változtatásokat.

A földhivatalra súlyos feladatok hárulnak. Határidőre kell végeznie az ügyintézést, felkészült ügyfél-fogadó és feldolgozó munkatársakat kell foglalkoztatnia, nyíltabbá kellene tenni az ügyfél-fogadást. Megyénkben sokat tettünk, hogy felgyorsuljon, átláthatóvá váljék az ügyintézés. A rekonstrukciós folyamat végén tartunk, mind a 12 földhivatalnál – Szentendre kivételével, ahol év végére várható egy végleges megoldás – előrelépések történtek. A földhivatalok megítélése – legalábbis a médiában – mélyponton van, talán csak fizetett hirdetésben lehetne pozitívumot mondani a földhivatalról. Ezért is fontos a felvilágosítás, de az ingatlan-nyilvántartás szabályait is közismertebbé kell tenni, ebben a földhivataloknak szerepet kellene vállalniuk. A földhivatalokban nagyon kevés tájékoztató anyagot találunk, pedig jó lenne kilépnünk ebből a rejtőzködésből részben a bűnmegelőzés érdekében, részben az ügyfélnek vagy a sértettnek tudnia kell, mit tegyen, hova forduljon. Nem elég a rendőrséghez fordulni, be kell vonni a bíróságot, ahol a panasznapokon felveszik a jegyzőkönyvet, azonnali perfeljegyzést lehet kérni. Ezekben az ügyekben az elkövetők nem elsősorban a lakást, hanem annak pénzértékét akarják megszerzeni, ezért a leggyorsabban túladsz rajta, ami a perfeljegyzéssel megakadályozható lenne. Ezekkel az eszközökkel az állampolgárok – ha ismernék őket – hatékonyan tudnának élni. A másik lehetséges eszköz az azonnali fellebbezés benyújtása. A fellebbezés benyújtásának joghatályához tartozik, hogy széljegyként, kvázi tényként azonnal felkerül a tulajdoni lapra, és megakadályoz minden további lépést. Mindenesetre gyors és hatékony lépéseket kell tenni ilyenkor, nem elég elmenni a rendőrségre, ahol vagy történik valami vagy nem, hiszen vannak alkalmazható polgári jogi eszközök is. Számos ötlet elhangzott már a lakásmaffia ellen. Földhivatalok vonatkozásában olyan rendeleteket, jogszabály módosítást és eszközöket kell alkotni, amelyekhez adottak a végrehajtás feltételei anyagi és technikai vonatkozásban egyaránt.

**Póczik Szilveszter:** A '90-es évek közepén a Pest Megyei Földhivatal nem volt problémamentes hely, nem oda való munkatársak is ténykedtek ott, nepperekről nem is beszélve. Van-e a belső igazgatásnak lehetősége a munkafolyamatok ellenőrzésére, az alkalmatlanok kiszűrésére?

**Hidvéginé Erdélyi Erika:** Pest megye atipikus megye minden vonatkozásban. Fekvésénél fogva ide futnak be az autópályák, sok az értékes ingatlan. Tavaly a termőföldek más célú hasznosítása 1500 hektárnyi területet érintett. Mi merült fel a '90-es években a jelzáloghitelezéssel kapcsolatban? A 3 részből álló tulajdoni lap másolatok manuális úton készültek, de ez nem működött kielégítően. Nem nézhettük tétlenül a hiányosságokat, próbáltunk tenni ellenük. Akkor kezdtünk el szárazbélyegzőt alkalmazni.

**Póczik Szilveszter:** Felkérem utolsó előadóként Török-Szabó Erzsébetet, a Sorstársak Egyesület elnökét, aki a civil szféra nézőpontjából számol be eddigi tapasztalatairól. Előljáróban érdemes elmondani, hogy a civil szervezetek szóhasználata, az általuk megütött hangnem a szakmai résztvevők számára nem mindig szimpatikus és elfogadható. Mégis fontosnak tartom, hogy megszólaljanak, hangot adjanak véleményüknek, elmondják, mit látnak társadalmi alulnézetből. A civil szervezetek feladata az, hogy ráirányítsák a közérdeklődést egyes problémákra, ezért megbocsáthatónak tartom a nagyobb hangerőt, a néha túlzottan vehemensnek, érdesnek ható hangvételt.

**Török-Szabó Erzsébet:** Alulról? Hát akár lejjebb is lehetnénk már egy pár méterrel, hiszen így is élőhalottaknak érezzük magunkat. Mi nem csak kritizálunk, hanem tényekkel bizonyítunk. A lakásmaffia igen súlyos probléma, mégis kicsi az érdeklődés iránta. Saját magam a hatóságok minden tehetetlenségét, packázását átéltem a mai napig, mindez felháborító és fájdalmas. Szeretném megköszönni mindenek előtt Devánszkiné képviselőasszony munkáját, hiszen rengeteg munkát investáltak ő és munkatársai az általuk készített jelentésbe. Sajnálattal láttam, hogy csak 16 ember ült a parlamentben az ügy vitáján. Akkor ez most úgy komoly probléma, hogy mégsem probléma?

Artistaként dolgoztam, jártam a világot, műsorszámaimmal az életemet kockáztattam. 1996 óta, amikor kivettem a lakásomból, úgy érzem, mások játszanak az életemmel. Jogi képviselőm félrevezetésének lettem áldozata. 1996-ban egy barátnőm 2 millió forint kölcsön felvételéhez kérte segítségemet. Azzal bízott, hogy bár közjegyzői irat készül, semmilyen probléma nem adódhat. Beleegyeztem, és mivel segíteni akartam, elmentem a közjegyzőhöz, akinek – ma már tudom – 30 családi ügy tapad a nevéhez, a hatóság mégsem tud ellene fellépni. Persze lesz itt, aki ezt majd cáfolni igyekszik. A közjegyző elkészítette az okiratot, én aláírtam. Csak később vettem észre, hogy adásvételi szerződést írtattak alá velem. Azonnal be- illetve feljelentést tettem bíróságon, rendőrségen, – azóta sem történik semmi. 1997. augusztus 27-én a bíróság elnökhelyettesének rendelkezése nyomán – nyári ítélezési szünetben – kilakoltattak a lakásomból. Kevés híján az utcára kerültem. Egy szükséglakásban lakom 80 éves édesanyámmal, ahol megint kilakoltatás fenyeget, úgyhogy mehetek könyörögni a polgármester úrnak.

A Sors-Társak Egyesületet 2002-ben jegyeztettem be hivatalosan, addig csak magánemberként szerveztem. Most is saját pénzből kutatok, nyomozok. Jogász feladatokat képesítés hiányában nem láthatok el, de minden ingatlan-visszaéléssel kapcsolatos problémát megismertem. Az előbb elhangzottak sok vonatkozásával egyetértek, néhány hozzászólást azonban kiegészítenék, másokat pedig cáfolnak az általam ismert tények alapján. Kevés öröme ad okot, hogy a bíróságok a csaló szerződések érvénytelenségét csak néhány esetben mondták ki. Az egyesületet arra gondolva alapítottam, hogy talán hatékonyabban tudunk fellépni a hivataloknál, ha hivatalosan bejegyzett formában működünk. 1999-ben benyújtottam egy tanulmányt az általam illetékesnek tartott intézményekhez, amely az Országos Ügyvédi Kamara elnökének jóvoltából megjelent az Ügyvédek Lapjában is. Ebben felvettem a kérdést, milyen lehetőségek nyílnak a lakásmaffia működésének felszámolására. A kérdés megválaszolatlan maradt, nem történt semmi, tovább szaporodnak, bonyolódnak az ügyek. Egyesületünk tagjai sértettek, egyedüli civil szervezet vagyunk, melyben a sértettek saját képviseletüket látják el. Minimális támogatást kapunk. Önálló áldozatvédő irodát is létrehoztunk tavaly, amelyet szintén a magam illetve édesanyám pénzéből finanszíroztam, ehhez is várnám az önkormányzat támogatását. Pályázatokat nyújtottam be, és igen érdekes válaszokat kaptam rájuk. Úgy tűnik, senki sem akarja a sértettek problémáját felvállalni. A sértettekben fel sem merült a gondolat, hogy egy irat aláírásával, amelyet később még bírói ítélet is szentesít, saját sorsukat pecsételik meg. Egy drága és tragikus színelőadásban a tudatlan balga szerepét osztják rájuk évek óta gyakorlottan, összeszokottan, szervezeten működő bűnelkövetői csoportok.

Többféle statisztikát vezetek a lakásmaffiák résztvevőiről. A bonyolító mindig egy kört képvisel; aztán ott a kölcsönadó, a kölcsönvevő, a jogi képviselő ügyvéd vagy több esetben közjegyző. 1995-96 táján rájöttek, hogy kölcsönfelvételnél jelzálogjog bejegyzését magánember nem kérheti a földhivaltaltól, ezért fiktív adásvételi szerződések készítése hasznos tevékenységként lépett be a jogászok tevékenységébe.

Készítettem statisztikát a sértettekről is. 1995-1996 körül azok a kisvállalkozók, akik családjukat eltartó vállalkozásukat szerették volna fejleszteni, vagy csak tovább folytatni, nem kaptak banki

kölcsönt, hiszen igen szigorú feltételeket szabott az állam.<sup>2</sup> Vajon a kínaiak hogyan kapnak bankkölcsönt? Nem volna a magyar állampolgár előbbre való? Én nem is érzem magam itthon igazi állampolgárnak, inkább hátrányosan megkülönböztetettnek, akit joghátrányokban részesítettek. A sértetti oldalon nagyszámban akadnak szellemi dolgozók, vállalkozók, fizikai munkások, nyugdíjasok, szülők és nagyszülők, akik családjuk javára igyekeznek tenni azzal, hogy lakásukat, ingatlanukat hitelfedezetként adják. Aztán az ügyvéd vagy közjegyző előtt már adásvételi szerződés tesznek eléje azzal, hogy az csupán következmények nélküli formáság.

A közjegyzőnél készült adásvételi szerződéseket leválogattam. Ezek az adásvételről szóló szerződések azonos tartalmúak, visszavásárlási jogot biztosítanak, a pénztadás azonban csak ritkán történt az ügyvéd vagy közjegyző előtt. A közjegyzők pontosan tudják e szerződések készítésekor, hogy mit tesznek, egy húron pendülnek velük a közvetítők, kölcsönadók is. Bizonyítható, hogy még aznap, akár néhány perccel az adásvételi szerződés benyújtása után a kölcsönadó telefonon jelez a – büfében a hívásra váró – földhivatali dolgozónak: a kölcsönadó rögtön felkerül a tulajdoni lapra – nem széljegyként, nem jelzalogként, hanem – tulajdonosként.

1999-es tanulmányomban megneveztem bizonyos elkövetői csoportokat, azóta a feljegyzéseket folyamatosan készítem és nyújtom be a hivataloknak. A 99-es anyag benyújtását követően Lázár Sándor tábornok Szomor Sándort jelölte ki a Teve utcában, hogy a lakásmaffia áldozatairól szóló jelentéseket és adatokat minden hónap 5-ig dolgozza fel. Ez jelenleg is folyik, de nem értem, miért nem kerülnek ezek az ügyek bünygyi feldolgozásra. 96-ban történt eseteket feljelentünk az elkövetés évében, majd elévültként kapom vissza 2003-ban. Nem találok magyarázatot arra, hogy a lakásmaffia áldozatait miért éri hátrányos megkülönböztetés. Hibás voltam és is és hibásak a sorstársaim, akik közjegyzőnél, ügyvédnél aláírtak egy szerződést, de nem vagyunk jogászok. A szakma azért szakma, hogy a szakmabeli szakmai szabályok szerint végezze feladatát. Az érintett közjegyző hogy úszhatta meg szárazon? Én feljelentettem, de a feljelentés eltűnt. Az ügyészség miért fekteti el az ügyet, hová tűnnek a feljelentéseink? Nem neveznék meg személyeket, mert akiket meg kellene neveznem, igen magas posztion ülő jogászok. Sajnos, nem lesz más lehetőségünk, minthogy nemzetközi fórumokhoz forduljunk.

2002. februárjában, amikor a parlamenti albizottság megkezdte munkáját, 25 bejelentést adtam át a Közjegyzői Kamara elnök-asszonyának: választ nem kaptam. A csoportokról készült feljegyzéseket átadjuk a rendőrségnek és minden hivatalos szervnek. Vajon mi akadályozza a nyomozásokat és a bűnözők kézre kerítését? Mit kellene még bizonyítanunk, amikor azonos koreográfiák szerint folynak le az esetek. Mikor lesz végre hajlandó a bűnüldözés és az igazságszolgáltatás hozzáfogni a felelősségrevonáshoz? Nem tudom, hány közjegyzőt zártak ki a kamarából, és hány ellen indult büntetőeljárás. Azt viszont tudom, hogy a közjegyző 100 000 Ft büntetést kapott. És dolgozik tovább, mintha mi sem történt volna, bankoknak készít hitelszerződéseket. Rajtunk gyakorolta be, hogyan lehet fiktív szerződésekkel visszaélni.

A bankok hitelfelvevői is a mi sorsunkra jutnak majd, mert a hitelintézeti szerződések is mind egyoldalúak, jóllehet két fél közös akaratát kellene tartalmazniuk, de csak az egyiké érvényesül. Ha 30 milliós ingatlan építéséhez valaki 3 millió Ft kölcsönt vesz, és másfélmillió törlesztése után baleset, betegség, halál következtében a maradékot nem tudja tovább törleszteni, a 30 milliós ingatlana – végrehajtói közreműködéssel – elvész. A múlt hónapban megakadályoztunk egy kilakoltatást, de e hó 10-én mégis végre fogják hajtani, jóllehet ott is fiktív szerződés játszott szerepet. Az igazságszolgáltatás

---

<sup>2</sup> A felszólaló itt abba a befektetési ügyletek károsultjai esetében gyakori, sőt tipikus hibába esik, hogy az államot azonosítja a bankokkal, és hovatovább felelőssé teszi saját veszteségeiért. Ugyanakkor tagadhatatlan, hogy a bankok hitelpolitikájában a mindenkor kormányzat pénzügyi politikája tükröződik vissza, ezért az államot működtető kormányzatok felelőssége a gazdasági és azon keresztül a társadalmi folyamatokért nem vitatható. (A Szerk.).

következetlen. Az egyik esetben börtönbüntetést szab ki a bíró, máskor pedig semmit. Az én esetemben már elítélt elkövetők kerültek újra feljelentésre, a rendőrség meg azt nyilatkozta, hogy csalásra utaló adatot nem talált. Az ügyvédi kamarával kapcsolatban nekünk az fáj, hogy az ügyvédek nem vállalják a sértettek képviselőjét. Félnék, bár nem tudom, kitől. A kamarából kizárt ügyvédek, ingatlanközvetítők saját vagy családi irodájukban zavartalanul tevékenykednek tovább. Vajon hogy lehet ez?

Egyes, a csalásokban így vagy úgy közreműködő ügyvédek felvették a honoráriumot, de vissza már nem adják, hiába perelünk, vagyonukat rég átírták a családjukra, az adósság nem behajtható. Az ügyvéd felelősségbiztosítása sem fizet, ha az ügyvéd nem volt perbe vonva. A rendőrséggel is vannak gondjaink. Én igyekeztem nekik az első perctől minden adatot átadni, hogy segítsem a munkájukat, és mi is előrébb jussunk ügyeinkkel. Mégis gyakori az elutasító válasz: egyazon cselekményért az elkövető csak egyszer büntethető. A csalók, bűnözők élnek világukat, az áldozatok pedig – talpig becsületes emberek, akik ezt nem érdemelték – elvesztik ingóságait is, és utcára kerülnek. De nem ők azok, akik a padokon alszanak, vagy hajléktalan szállón húzzák meg magukat. Mindannyian dolgoznak reggeltől estig, estétől reggelig, hogy albérletet tudjanak fizetni, családjuknak normális körülményeket biztosíthassanak. Kikérem magunknak, hogy az áldozatok többsége öreg, beteg, részeges lenne. Ki tudom mutatni, ki milyen foglalkozású, milyen ingatlannal rendelkezett, mit kifizetett, mit nem fizetett.

Komoly, általam készített kérdőívvel dolgozunk. Szomor Sándor és Gratzler úr is elismerően nyilatkozott róla. A legtöbb ilyen jellegű visszaélés 1995-1996-ban történt, ezek mára elévültek. Mára viszont újabb módszerek alakultak ki, hiszen a magyar ember leleményes, a bűnözőket pedig még a jog is támogatja. Erre építenek ezután is.

Az *elévüléssel* kapcsolatban: nem értem, hogyan évíülhet el az az ügy, amelyben feljelentés történt, folyamatosan tartjuk a kapcsolatot az ügyességgel, a rendőrséggel. Az egyik gyanúsított például külföldre távozott, négy rendőrkapitányság körözi, az akkori igazságügyi miniszter mégsem járult hozzá hazahozatalához. Mi ez, ha nem bűnpártolás?

Az *ügyességeken* megindultak a vádemelések, de valami miatt éppen most csökken a számuk, és felülvizsgálati szakaszban végleg megrekednek az ügyek.

A *bíróságról* annyit, hogy a bírói függetlenséget mi nem érzékeljük. Az én ügyemben az ellenfelem azt mondta: semmi gond, másodfokon megvesszük a bírót. Meg is vették: az érvényes szerződésemet érvénytelenné nyilvánította. Egyes bírókról beszélek, nem kívánom megsérteni azokat, akik korrektül ítélik, gyakran mégis azt kell látnunk, hogy a bizonyítékokat figyelembe se veszik.

A *földhivatallal* kapcsolatos saját tapasztalatom az volt, hogy percek alatt átírták a fiktív szerződésben foglalt ingatlant az új tulajdonos nevére. Utána meg valamiért letörölték. 2001-ben az iratanyagom kikerült a kukába, azóta nem volt meghallgatás, semmi. A Fővárosi Kerületek Földhivatalának vezetőjéhez vittem be 12 anyagot, amelyeket a kukából szedtem ki, azóta sem történt semmi. A Fővárosi Kerületek Földhivatal vezetőjével<sup>3</sup> is kapcsolatba kerültem: 2003. június 17-én a Legfelsőbb Bíróság előtt letagadta, hogy készült végzés, ugyanakkor a földhivataltól megkaptam a határozatot az ingatlanom átírásáról az új tulajdonos nevére. A bíróságon azt mondták, nem tudják kiadni az anyagot, mert dolgozik rajta a bírónő. Felmutattam a földhivatali határozatot, így nagy nehezen megkaptam.

---

<sup>3</sup> Előbbi a földhivatal iratkezelési szabályainak súlyos megsértésével és többrendbeli hivatali visszaéléssel gyanúsította meg, majd 2004 márciusában előzetes letartóztatásba helyezte a Budai Központi Kerületi Bíróság. Utóbbi hivatali visszaéléssel, vesztegetéssel és befolyással való üzérkedéssel gyanúsították meg, a bíróság házi őrizetét rendelte el, mivel azonban a Nemzetbiztonsági Hivatal által gyűjtött titkos információk nem voltak felhasználhatóak ellene a büntetőeljárásban, 2004 áprilisában a vesztegetés tárgyában az ügyesség megszüntette az ellene folyó nyomozást. A rendezvény időpontjában a két eljárás még folyamatban volt, de később mindkettő felmentéssel végződött. (A Szerk.)

Kiderült: szeptember 8-án reggel az elkövető bevitte a szerződést, azonnal átírta a földhivatal az ingatlant az ő nevére, ő meg még aznap eladta egy pécsi személynek.

Az egyesületben magunk is nyomozunk, hangfelvételeket készítünk, de nem tudom, érvényt tudunk-e szerezni valaha az igazunknak. Jó sok pénzből akarják mostanában a földhivatalokat kistafirozni, hiszen megduplázódott a feldolgozandó anyagmennyiség. De, kérem, fogalmuk sincs, hogy mit adnak ki a kezükből. Fél órán belül két különböző tulajdoni lapot kapunk.

*Olykor az önálló bírósági végrehajtók is az elkövetők szövetségesei:* 10-edikén, azt hiszem, szemtanúi leszünk egy kilakoltatásnak, amelyet múltkor élőlánccal meg tudtunk akadályozni. Kint lesz a média is. Most azonban nem partner a végrehajtó, hanem a bűnözőkkel dolgozik. Úgy leviszik az ingatlan értékét, hogy a sértett nem tud majd másikat lakást venni. Egyesületünk követeli, hogy a bíróság mondja ki a bizonyíthatóan fiktív szerződések érvénytelenségét. Nekünk ne fizessenek havi megélhetési támogatást, az eredeti állapot visszaállítását követeljük! Nem tudom, szüksége van-e a magyar államnak váratlan eseményekre, kényelmetlen megmozdulásokra. Mi nem fenyegetőzünk, de magyar állampolgárként Magyarországon nem kapunk életteret.

*Póczik Szilveszter:* Tanulmányunkban egy egész fejezetet szenteltünk az esettanulmányoknak. Mi is azt a következtetést vontuk le, hogy a magyar igazgatás, a bíróságok is sok zökkenővel dolgoznak. Ami a bírósági végrehajtókat illeti, ez egy nagyon kényes terület, amelyre nagyon oda kellene figyelni.

*Kerecsi Klára:* A csalási cselekmények e típusai jól mutatják, hogy a magyar társadalom és a rendszerváltó országok többsége mennyire nem voltak felkészülve a rendszerváltással járó problémákra. A kárt szenvedett állampolgárok védelme érdekében vajon az-e a megoldás, hogy az állampolgárokat megpróbáljuk saját maguktól is megvédeni, azzal, hogy egyre szűkebbé, szigorúbbá tesszük a jogi szabályozást? Mikor haladunk előre? Akkor-e, ha egyre kazuisztikusabbá tesszük a jogszabályt, beleépítünk mindenféle feltételt, vagy akkor-e, amikor a polgárokat segítjük "felőni" azokhoz az elvárásokhoz, amelyeket egy új társadalmi formáció támaszt, és megértetni azt, hogy egy szerződés önkéntes aláírásának vannak következményei, a káros következmények orvoslásában pedig nem mindig tud az állam segíteni.

*Póczik Szilveszter:* Igazából – azt hiszem – az állampolgár kiszolgáltatottsága ma az ismerethiányból fakad. Attól kell megvédeni, hogy a fennálló átláthatatlan jogszabályi dzsungelben a céltudatos elkövető vagy elkövetői csoport olyan szituációba manőverezze bele a kiszemelt áldozatot, amelyben az egyáltalán nem ismeri ki magát. A polgár a jogi közkultúra, a jogérzék és általános jogismeret valamint a jogba vetett bizalom hanyatlása miatt is kiszolgáltatott.

*Kerecsi Klára:* Egyetértünk. Az alapvető jogi- és állampolgári ismeretek teljes hiánya tapasztalható. Ezekben a külső kényszer nélkül kiszolgáltatottságot eredményező helyzetekben nem a büntetőjog eszközeit kellene hadrendbe állítani.

*Devánszkiné Molnár Katalin:* Török-Szabó Erzsébet előadását nem hagyhatom szó nélkül. Az elnök-asszony túlfűtöttségét mindannyian érezzük. A nagy kérdés az, mi lesz azokkal, akik – mint ő is – már semmiféle jogi segítségben nem reménykedhetnek. Elmehe Strassburgba, én is azt mondom, hogy próbálja meg, egy próbapert megér, de alighanem hiába. Az esetek túl régen történtek, egyszerűen elévültek. Ügyvédeknel, közjegyzőknél a fegyelmi felelősségre vonás elévülési ideje 3 év. Az ő ügyében érintett közjegyző ügye is jóval túl van a 3 éven. Büntetőeljárás megindításakor az adott bűncselekményhez kapcsolódó elévülési időt figyelembe kell venni. Értem Erzsike kérdését, hogy hogyan évülhet el az ügy, ha folyamatos a levelezés, kapcsolattartás a hatósággal. Kérem, a tényhelyzet mégis az, hogy kifutottunk az időből. Ebben az országban kell lennie jogbiztonságnak és van is. Mivel az ő helyzetük



szinte megoldhatatlan, úgy érzik, megfosztották őket minden joguktól. Azért tettünk javaslatot legalább anyagi megsegítésükre, mert jogi segítséget már nem adhatunk, az eredeti állapot helyreállítása nem várható. Kőszegi úr közben odasúgta nekem, hogy nem is ismerik ezt az ügyet. Pedig én küldtem meg személyesen Pálfalvi úrnak, és pontosan úgy történt, ahogy Török-Szabó Erzsébet elmondta. A felülvizsgálati eljárásról még meg sem kapta a határozatot, a földhivatal már bejegyezte az annak alapján bejegyezni valókat. Ha nem találkoztak még vele, nézzenek utána, mert ami most történik, abba még bele tudunk avatkozni. Ez 2003. szeptemberi ügy, tehát elévüléssel nem kell számolni.

Mindez túlmutat a büntetőjogon. Az albizottsági munkában komplex módon igyekeztünk kezelni a problémát. Nem szabad csak a büntetőjoggal operálni, hiszen hivatalok, minisztériumok, állampolgárok, ingatlanközvetítők, jogászkamarák együtt tudnak megoldást találni. Az önkormányzatok nem csupán szigorú szabályokkal csökkenthetik az elkövetési lehetőségeket, hanem segíthetnek ügyfélszolgálati és felvilágosító tevékenységükkel, valamint ezer módon is. Érdekes módon számos önkormányzatnál megszűntek az ilyen cselekmények. Igenis felvilágosító munkát kell végezni. El kell érni, hogy a fővárosi kerületek földhivatala végre decentralizált földhivatalokból álljon, mert egyetlen intézmény nem képes akár csak a lakossági kapcsolatok szélesítésével is foglalkozni.

**Parti Tamás:** A közjegyzők ingatlan adásvétel területén kifejtett tevékenysége nagyon speciális hatósági terület. Először is el kell határolni az ügyvédi tevékenységet e területen a közjegyzőtől. A közjegyzőt ingatlan-adásvételi ügyleteknél kizárólag akkor veszik igénybe, ha a felek között bizalmatlanság uralkodik, és azt szeretnék, hogy az okirat közvetlen bírósági végrehajthatóságot implikáljon. Az itt említett ügyekben ez volt a célzott joghatás. A közjegyző közbejöttével intézett ügyletek távlati célja, hogy gyors jogérvényesítés váljon lehetővé. Ha országosan megvizsgálánk az adásvételi ügyek statisztikáját azt kutatva, mennyi köttetett közjegyző előtt – leszámítva itt a magánokiratban született ingatlan adásvételi szerződéshez kapcsolt külön kötelezettségvállalásokat –, akkor ez a szám elenyészőnek bizonyulna. A közjegyző közreműködése során számos szakmai szabályt kell betartani, egyebek közt azt, hogy a közjegyzőhöz forduló, jogkereső közönség tájékoztatást kapjon jogairól. Néha előfordul, hogy e szabályok betartása csorbát szenved. Az említett ügyben a Budapesti Közjegyzői Kamara fegyelmi eljárást kezdeményezett.<sup>4</sup> Tény, hogy ennek az eljárásnak nem lett állásvesztés a következménye. A Kamaránál folyamatosan vannak fegyelmi eljárások ingatlanügyek kapcsán. Más körbe tartozó ügy miatt tavaly komoly hátrányt jelentő büntetést kapott egy közjegyző: 2 évre eltiltották hivatása gyakorlásától, és pénzbüntetéssel sújtották. Kamaránknak is érdeke a méltatlan tagok kiszűrése. Ebben a kamara – tudomásom szerint – mindig partner volt. A Sors-Társak egyesülettel kamaránk folyamatos kapcsolatot tart. Többször kértük, juttassák el hozzánk a fegyelmi felelősséget megalapozó iratokat, mert a kamara csak így tud fegyelmi eljárást kezdeményezni.

A közjegyzők fegyelmi ügyeit a kamara székhelye szerint illetékes megyei bíróságokon közjegyző és bíró tagokkal működő fegyelmi bíróságok tárgyalják, másodfokon pedig a Legfelsőbb Bíróság szintén közjegyző és bíró tagokból álló testülete. Ezek alapján a közjegyzői kar nevében teljes joggal visszautasíthatom az általánosítást. Gondolom, az elnök-asszonynak sem az volt a célja, hogy a közjegyzőket általánosan vádolja csalárd közreműködéssel. A közjegyzői kar ismételten felajánlja a segítségét az ilyen esetek kiszűréséhez, és – amennyiben az iratok megalapozzák – fegyelmi eljárásokat fog indítani. A következő eljárás már a fegyelmi bíróság hatáskörébe tartozik. A bűncselekmények kiszűrésével kapcsolatban a közjegyzői kamarák javaslatait az országgyűlés albizottsága is megkapta.

Ki szeretnék még térni az elektronikus adatforgalmazás, illetve az *elektronikus iratok jótékony hatására* ezen a területen. A Közjegyzői Kamarának már létezik elektronikus okirat-nyilvántartása, és évek óta

---

<sup>4</sup> Utalás a Török-Szabó Erzsébet ügyében eljáró közjegyzőt ért kritikára. (A Szerk.).

vezeti a zálogszerződések országos nyilvántartását, amely szintén elektronikus alapon szervezett és elektronikus úton karbantartott nyilvántartás. Alappal jelenthetem ki azt, hogy ezen a téren a közjegyzőknek komoly tapasztalatai vannak. A zálogszerződések országos nyilvántartását úgy alakították ki, hogy amennyiben foglalkozom egy zálogkötelezettel, lefoglalom ezt a személyt, és amíg a foglalást nem szüntetem meg, más nem is férhet hozzá. Ez csak egy példa arra, hogy ha ingatlanügyletekkel foglalkozik bárki – ügyvéd, közjegyző vagy bármely hatóság – miért ne tehetné meg azt, hogy jelzi ezt az érintettséget a tulajdoni lapon. Így mindenki értesülne, aki a lapon szerepel, hogy fokozott gonddal kell eljárnia, hiszen valamilyen szerződésben érintett az ingatlan. Ugyanakkor egyre jobban elterjednek az elektronikus okirati nyilvántartások, megfelelő törvényi felhatalmazás esetén a hatósági szintű információforgalmazás megoldható lenne. A közjegyzői törvény már régóta felkészült erre a lehetőségre, amikor kimondja: amennyiben a közjegyző az információszolgáltatással törvényi felhatalmazásnak tesz eleget, nem sérti a titoktartási kötelezettségét. A bűnüldözéshez kapcsolódó társadalmi érdek magasabb szintű, mint a magántitokhoz fűződő társadalmi érdek. A büntetőtörvényi szabályozás ezt a hatósági szintű adatforgalmazást is elősegíthetné.

**Bánáti János:** Ott folytatnám, ahol Kerezi Klára abbahagyta. Hihetetlen fontos dolgokról van szó az egyén szempontjából, akitől elveszik ingatlanát. Az a kérdés, milyen eszközökkel élhetünk a megelőzés terén. Ezt a kérdést albizottság előtt is feltettem. Már régen nem ringatjuk magunkat abba az illúzióba, hogy a bűncselekmények 100 százalékát meg lehet előzni. A kérdést úgy kell feltenni, meddig terjednek a megelőzés eszközei annak érdekében, hogy bizonyos számú bűncselekményre ne kerülhessen sor. Itt piactudásról, ingatlanforgalomról, telekkönyvről és hasonló fogalmakról, illetve személyiségi jogokról van szó. Az albizottság előtt felvetődött, hogy a telekkönyv nyilvánossága szűnjön meg, csak az igazolt tulajdonos tekinthessen bele. A ilyen vad ötletek szemben állnak az ingatlanforgalom szabadságával, a gazdaság vérkeringésével, így akarják megelőzni, hogy a nem kellő körültekintéssel eljáró ingatlantulajdonos feje fölül eladják a házat. Persze vannak akarathibás szerződések, olyan esetek, amikor ittas vagy leépült embereket vesznek rá szerződés aláírására. Most akkor írunk elő kötelező orvosi vizsgálatot minden jogügylet előtt, esetleg aznap vagy előző nap kelt beszámíthatóságról szóló orvosi igazolás bemutatását az ügyvéd előtt? Nyilván abszurd lenne. Maradjunk töprengéseinkkel a realitás talaján, ahogy az albizottság is tiszteletben tartotta a reális kereteket javaslataiban.

Remélem, senkinek sem jut eszébe lakásmaffiaként beszélni a bankok hitelezési gyakorlatáról. Mindenkinek a figyelmébe ajánlom Lenkovics Barnabás anyagát<sup>5</sup> a bankok hitelezési gyakorlatáról, a jelzálogjogról és a vételi jogról. Az ilyen esetekben nem eladás történik, és nem visszavásárlás, hanem jelzálogjog alapítás vételi joggal kombinálva. Vitathatjuk, helyes-e az a bírói gyakorlat, amelyik jogszerűnek ismeri el a jelzálogjog és vételi jog kombinációját, de ezt a polgári törvénykönyv módosításával lehetne a helyére tenni, megváltoztatni. Ma ezek vesznek fel bankkölcsönt vételi jog és alulbecsült forgalmi érték kikötésével született szerződésekben, majd végrehajtói segítséggel jutnak esetleg koldusbotra. Ez a jövő, erről érdemes beszélni.

Végül, mivel más jogász hivatások nincsenek képviselve, felvállalom a fogadatlan prókátor szerepét. Megértem a sértettek érzelmeiktől fűtöttségét, amely nem csak eléri, hanem túl is lépi az elfogadható határokat. Jogásként a magyar bíróságok nevében mégis kikérem magamnak, hogy bárki a magyar bíróságokat korrupcióval gyanúsítsa, vádaskodjék, külföldön ilyen értelemben nyilatkozzék, vagy ilyen cikkekhez adja a nevét csak azért, mert az ellenlábasa nagyképűen azt mondta, hogy megveszi a bíróságot. Ilyet nem lehet állítani, ez nem fér bele a civil társadalom normáiba sem.

---

<sup>5</sup> Vö. Új ingatlanbecslés. Lenkovics Barnabás, országgyűlési biztos, a bankok jelzáloghitelezési gyakorlatáról. HVG 2004. június 04. 11. old. (A Szerk.).

**Köszegi Gábor:** Csatlakoznék Bánáti úrhoz, mivel egyes nyilatkozatok sokszor a becsületsértés határát súrolják. A képviselő asszony szavaihoz és Bánáti úr szavaihoz szeretnék hozzászólni. Elhangzott a képviselő asszonytól és sok újságcikkben is, hogy amíg nálunk nepper van, addig itt nem lesz jogbiztonság. 4 hónapja vagyok ennek a kerületnek a vezetője, tehát nem az én vezetésemhez fűződnek a nepper elleni feljelentések. Néhány neppert tavaly az ismert ügyekben begyűjtött a rendőrség. Lehet, hogy a kollégáim között akad vétkes is, de tavaly szeptember óta még tudott időt szakítani a rendőrség a munkatársak kikérdezésére. Az eljárás alá vont nepper hölgyek és urak azonban újra megjelentek, a feljelentésre pedig a rendőrség azt válaszolta, hogy a nálunk működő nepperék vállalkozók. Miután vállalkozási szabadság van, addig, amíg a nepper nem sért törvényt – például nem köpköd a lépcsőházban –, ellene fellépni nem lehet. A kollégáim és én is ismerjük a nepperék jó részét, próbáljuk őket kiszűrni. Amíg azonban a rendőrség a neppert védelmezi, nyugodtan mondhatom, hogy nem tudok ellenük tenni. Egyetlen intézmény ajánlott fel önzetlen segítséget – köszönöm ezen a fórumon is –, az Országos Polgárőr Szövetség. Ennek ellenére a nepper urak jönnek, mennek, intézik az ügyeiket. A kapun kívüli közterületen megállítják a befelé igyekvő ügyfelet – joguk van hozzá – és azt ígérik, fél órán vagy órán belül kihozzák a kért tulajdoni lapot. Aki mostanában jár földhivatalunkban, tapasztalhatja, hogy a leghosszabb várakozási idő fél óra. Intézkedéseink eredményeképpen megszűntek a végeláthatatlan sorok. Az iratbeadásnál is legfeljebb 10-15 ember áll, lent sem áll 40-50 embernél több.

Nem igaz viszont, hogy a szerződéskötés napján 10 percen vagy fél órán belül elintézhető a bejegyzés. Szabályaink szerint a 10 napon belüli bejegyzéseket adminisztrálni és jelenteni kell felém. Ugyanakkor egy óriási hátralék feldolgozásában vagyunk, igyekszünk minél hamarabb végezni. Jelenleg a nyolc napos beadványok 8 napon belül, a nem 8 naposak 2 héten belül kerülnek bejegyzésre.

Az ügyvédi kamarákkal nagyon jó a viszonyunk, listákat kapunk tőlük az eljáró ügyvédekről, igyekszünk, hogy ne kerüljön be eltiltott ügyvéd. Sajnos vannak trehányul dolgozó ügyvédek, olykor bejegyzésre alkalmatlan iratok kerülnek hozzánk beadásra.

A médiával kapcsolatban el kell mondanom: egyes publicisták cikkei szerint a földhivatal miatt telepítettek ki sértetteket lakásaikból, jöllehet a földhivatalnak köze sem volt hozzá.

Mi hát a megoldás? A képviselő asszony által említett azonnali iktatás csupán pénzkérdés, semmi más. A tervek és helyiségek rendelkezésre állnak. Amíg el nem dől, mi lesz a földhivatalok sorsa, ki merne 70-100 milliót beruházni. Az adatszolgáltatás terén tervbe vettünk egy SMS-küldő rendszert, de adatvédelmi problémák merültek fel. Az adatvédelmi biztos ellenkezik, hiszen egy nagyobb társasházi közösség esetében 200 fő értesülhet egy beadott irat tartalmáról. Internetes elérhetőségünk elvileg van, de nem nyithatjuk a honlapunkat mindaddig, amíg a kormányzati portál létre ne jött, pedig minden információt el tudnánk helyezni rajta. Meg kellene szüntetni a körülöttünk uralkodó jogbizonytalanságot. Adják értésünkre, hogy érdemes-e munkálkodnunk, vagy felszámolják a földhivatalt.

**Török-Szabó Erzsébet:** Nem kívántam senkit megbántani, egyes esetekről beszélünk, nem általánosítunk. A rendelkezéseimre álló több ezer adatról tudok beszélni. Az elhangzottak sajnos velem és több sorstársammal is megtörténtek a földhivatalban. Nem kívánunk senkit megsérteni, csupán a tényeket bizonyítani.

**Táboriné Végh Judit:** Vajon a földhivatal mit tehet a lakásmaffia ügyekkel kapcsolatban? A konferencia elején beszélünk az elkövetői magatartásokról: a megtévesztésről, a tulajdonos tudta nélküli ingatlanértékesítésről, az erőszakról, fenyegetésről. A földhivatal ezek egyike ellen se tud védelmet nyújtani. A földhivatal regisztráló szerv. Ha hozzánk benyújtanak egy okiratot, azt tudjuk ellenőrizni, hogy rendelkezik-e a jogszabály által előírt alaki és tartalmi kellékekkel. Nem tudjuk megállapítani azt sem, hogy valaki – ami egyre gyakrabban fordul elő – színes fénymásolóval ráhamisította aláírását a

szerződésre. Ha az aláírás ott van, nekünk el kell fogadni. Egészen addig nem tehetünk semmit, míg azt valaki nem vitatja. Nem rég volt egy ügyünk, K. úr ügye, aki egy újságnak azt nyilatkozta, hogy 8 évig pereskedett, amíg a bíróság kimondta, hogy érvénytelen a szerződés, amely alapján egy tulajdonost bejegyeztek az ő ingatlanára, és a földhivatal bűnpártolást követ el azzal, hogy nem jegyzi be az ő tulajdonjogát. De hát K. úr nem fellebbezte meg azt a határozatot, amivel az ő ingatlanára bejegyezték a tulajdonost. Anélkül, hogy megfellebbezte volna, pert indított a szerződés érvénytelenségének megállapítása érdekében. 8 év után kimondta a bíróság az érvénytelenséget, K. úr benyújtotta az ítéletet a földhivatalhoz, hogy az ennek alapján jegyezze vissza az ő tulajdonjogát. De nem jegyezheti vissza a földhivatal, mert jogerős bejegyzéssel tulajdonos az egykori kölcsönadó, hiszen a bíróság nem mondta ki az eredeti állapot helyreállítását. Tehát, bármennyire is sérti az ember igazságérzetét, nem lehet K. urat tulajdonosként bejegyezni. Nem tudtuk az értesítési címét, mert K. úr nem jelentette be.

Ez a másik probléma: a lakcímváltozásokat nem jelentik be a tulajdonosok., olyan furfangosak már az egy ingatlant többszörösen eladó okirat-hamisítók és a bűnözők, hogy bejelentik a lakcímváltozást egy nem létező vagy téves címre. A földhivatal kénytelen átvezetni a lakcímváltozást, a tulajdonos pedig sosem kapja meg a tulajdonjog-változás átvezetéséről szóló határozatot. Azt kell mondanom, a földhivatal bizonyos helyzetekben tehetetlen.

Vannak nepperek és vannak földhivatali dolgozók, akik tisztességtelenül járnak el, például soron kívüli bejegyzést végeznek. De nem a soron kívüli bejegyzés az oka az utcára kerülésnek, hanem az, hogy ilyen-olyan ügyekbe belekeveredik valaki. Sem az ügyfelek, sem az ügyvédek nem mondanak konkrét nevet, hiába kérjük, de ha mondanának, akkor sem válna a földhivatal feladatává a bűncselekmények utáni nyomozás. Próbáltunk szakmai alkalmatlanság címén fegyelmi eljárásokat indítani, de az érintettek munkaügyi pert indítottak, és megnyerték. Tehát tulajdonképpen a köztisztviselői státusz is akadály a annak, hogy fellépjünk a tisztességtelenek ellen és megszabaduljunk az oda nem való tisztviselőktől.

Elképesztő helyzetekkel találkozunk: már bírói ítéletet is hamisítanak. Nem tudom, hogy a *bélyegző készítésére* milyen szabályok érvényesek, miért nincs nyilvántartás a készítettőről, annak okáról, és azt sem tudom, hogyan lehet a Fővárosi Bíróság bélyegzőjéhez hozzájutni.

Ügyészégi határozatban találkoztam olyan esettel, amikor elfogták a tettest, rábizonyították az okirat-hamisítást, a bíró meg a cselekmény csekély társadalmi veszélyességére hivatkozva figyelmeztetésben részesítette. Nem tudom, a Fővárosi Földhivatal volt hivatalvezetője követett-e el valamit vagy sem, ez még nem bizonyított, bízom benne, hogy nem. De őt meghurcolták, nyilvánosan bemutatták az arcát, miközben a tízszeres gyilkos arcát letakarják. Úgy érzem, a földhivatal ellen hadjárat indult, ezt elfogadhatatlannak tartom. Kötelességem kiállni a hivatalunkban dolgozó sok becsületes kolléga mellett.

*Jogszabály módosítással* sokat lehetne tenni a bűnmegelőzésért. *Ha valaki például okirat érvénytelenségének megállapítása érdekében indít pert, a perfeljegyzés mindig késve érkezik, addigra már eladták az ingatlant. Ha eladták, az új tulajdonos rovására nem lehet bejegyezni semmit. A végrehajtási eljárások annyira elhúzódnak, hogy mire a végrehajtó megkeres minket, addigra szintén eladták az ingatlant. Jogi megoldást kéne találni arra, hogy kerüljön fel a tulajdoni lapra függő hatállyal, ha eljárás indult, hiszen a vevő nincs tisztában azzal, hogy eljárás van folyamatban; mire megérkezik a megkeresés, amely alapján bejegyzést tehetünk, már késő, túladtak az ingatlanon.*<sup>6</sup> Előfordul, hogy ügyvédek félfogadási napon megfenyegetik az érdemi ügyintézőket, hogy nem kedvező döntés esetén feljelentik. A kollégák félnek az ügyektől, félnek dönteni, hiszen folyama-

---

<sup>6</sup> Az elhangzottakból kikövetkeztethető helyzet emlékeztet a 90-es évek elején az ellopott és eladott autók körüli tulajdonjogi vitákra. (A Szerk.).

tosan rendőrségi meghallgatások vannak. Rendszeresen visszaélnék a *kérelmek visszavonásának intézményével*, én ezt a lehetőséget megszüntetném. Az ügyfél benyújtja a kérelmet, széljegyként felkerül a tulajdon-bejegyzési igény, ezután továbbadja az ingatlant és visszavonja a kérelmet. A másik problémás jogintézmény az *elállás*. Ha az ügyfél ingatlanadaskor mondjuk 5 évre elállás lehetőséget köt ki, a földhivatal jegyezheti rá a tulajdoni lapra az elállási jogot: az új tulajdonost bejegyezzük, az meg továbbértékesíti az ingatlant.

Azt sem értem, miért nem lehet az okirat-hamisító műhelyeket felkutatni. Lépten nyomon azt hallom, hogy az Ecseri piacon bármilyen okiratot lehet vásárolni, akár diplomát, akár személyi igazolványt, akár egyebet is.

**Varga Attila:** Több hozzászólás érintette a rendőrséget. Tudomásul kell venni, hogy az ingatlanok tárgyában elkövetett bűncselekményeket nem lehet egyszer és mindenkorra felszámolni. Számos intézkedés segít ezeket visszaszorítani, de megszüntetni nem tudjuk. Több földhivatali dolgozó ellen indult gyanítható érintettségek okán eljárás, de komoly bizonyítási nehézségekbe ütköztünk. A szakemberek tudják: a vesztegetéshez két fél kell, de mind az aktív, mind a passzív vesztegető vétkesnek minősül. Így egyiknek sem érdeke, hogy vallomást tegyen, beismerje saját szerepét. A bizonyításhoz a pénz vagy előny juttatásakor tettenérést kellene produkálnunk. Nyílt titok, hogy igazságügyi miniszteri engedély alapján a nemzetbiztonsági szakszolgálat végzi a földhivatalok ellenőrzését, viszont a nyomozóhatóság titkos információgyűjtést büntetőeljárásban csak bírói engedéllyel végezhet. Az így szerzett információk felhasználhatóságát a Be. 206. §-a szabályozza, de mindig a konkrét ügy dönti el, ezek valóban felhasználhatóak-e.

Török-Szabó Erzsébet ügyét személyesen ismerem, én írtam alá a megszüntető határozatot az ügyben. Az ilyen ügyekben a bűncselekmény megállapítása is problematikus. Az ő esetében több sértett volt, de egyedül ő állította, hogy nem tudta, hogy adásvételi szerződést ír alá kölcsönszerződés helyett. Mindenki más tudta, hogy adásvételi szerződés fog készülni, amikor felvette a kölcsönt. Belementek, mert úgy gondolták, vissza tudják fizetni. Mi is örültünk volna, ha a Hegedűs ikrek ellen eredményes az eljárás, de sajnos nem volt az. A megszüntetett büntetőügyek annyiban hasznosak, hogy sok tekintetben előkészíthetik a polgári pert, hiszen a sértetteknek nincs se pénzük, se energiájuk a büntetőeljárást lefolytató hatóságok által elkészített iratok, szakvélemények beszerzésére. Ez mégiscsak segítség, hiszen az anyagot ezekben az esetekben elküldtük a polgári peres bíróságnak, amely kártalaníthatja az ügyfelet. Az csak az egyik kérdés, hogy a büntetőeljárásban az elkövetőt felelősségre vonják-e. A másik kérdés az, hogy az ingatlan visszakerül-e az eredeti tulajdonoshoz. Erről a polgári bíróság gondoskodhat úgy, hogy határozatot hoz az eredeti állapot helyreállításáról.

Sokszor valóban túl hamar átírják az ingatlant az új tulajdonos nevére. Ez nem a földhivatali dolgozók vétke, ők az eljárási szabályoknak megfelelően teszik a dolgukat.

Nem a tulajdoni lap kiváltása körül buzgólkodó nepperek okozzák a problémát. Ez a tevékenység a nagy ügghátralékok, hosszú sorban állások idején futott fel és virágzott. A probléma sokkal inkább az, amikor meghamisítva a széljegyes tulajdoni lapot, a széljegyet letörlik róla. Találkoztam olyan esettel is, hogy hamisították az egész lapot, mintának még eredetét sem hoztak a földhivatalból. A hamis okiratot felhasználó bűnözők védik a hamisítót, hiszen továbbra is szeretnének velük együttműködni. Elismerik ugyan, hogy hamis az okirat, de nem mondják el, kitől, honnan szerezték.

**Póczik Szilveszter:** Ezzel berekesztem mai rendezvényünket. Zárszó helyett csupán annyit szeretnék mondani: nagyon örülök annak, hogy az itt megjelent szakembereket és más érintetteket az általuk képviselt intézmények álláspontját védve nem ragadta el az indulat, jóllehet az ingatlanbűncselekmények ügyéről különösen a sértetti oldalon igen nehéz érzelmek nélkül beszélni. Rendezvényünkön mindenki, törvényelőkészítők, kutatók, gyakorlati igazgatási szakemberek és az sértettek érdekében szólók a jobb megoldásokat keresve mondták el véleményüket. Remélem, hogy a jövőben ennek a párbeszédnek lesz folytatása, és ígérhetem, hogy az Országos Kriminológiai Intézet továbbra is partner lesz ebben. Köszönöm részvételüket és hozzászólásaikat.

# A JOGSZABÁLY-ELŐKÉSZÍTÉS ÉS JOGALKOTÁS FOLYAMATA A LAKÁSMAFFIA JELLEGŰ BŰNCSELEKMÉNYEK ELLENI KÜZDELEMBEN

Dr. Dunavölgyi Szilveszter

tudományos munkatárs  
Országos Kriminológiai Intézet

## NÉHÁNY BEVEZETŐ GONDOLAT

Nehéz helyzetben éreztem magam, miközben e sorokat írtam, több okból is. Tisztában kell lennünk azzal, hogy vizsgálatot végző parlamenti bizottságok nem az igazságszolgáltatás, hanem az Országgyűlés részei, a parlamenti ellenőrzés, a kormányzati politikai felelősség megállapításának eszközei, valamint a közügyek megvitatásának és a közérdekű problémák feltárásának színterei. A bizottsági tisztségviselők és tagok pártatlanságáról ennél fogva általában azért nem lehet szó, hiszen leginkább a választásokon a parlamentbe jutott pártok képviselői alkotják a parlamenti bizottságokat. Ezért akár sajnálatosnak is tarthatjuk, hogy a "lakásmaffia-tevékenységként" ismertté vált bűncselekmények növekvő gyakoriságára és egyre nagyobb társadalmi veszélyességére nem az illetékes minisztériumok és más végrehajtó szervezetek – amelyekkel szemben a szakmai semlegesség követelmény –, hanem a "politikus" törvényhozás reagált gyorsabban. Az sem könnyíti meg a tanulmányíró helyzetét, hogy a Kormány (és a minisztériumok) döntés-előkészítő dokumentumai közel sem olyan publikusak, közel sem annyira megismerhetőek, mint az Országgyűlés iratai, így a végrehajtói szféra szervezeteinél a szándékok kialakításának pro és kontra érvei a közvélemény előtt még a határozataik kihirdetését követően is nagyon sokáig rejtve maradhatnak. Az adatvédelmi törvény egyik előírása szerint ugyanis a döntés meghozatala *után is megtagadható* a döntéshozatalra vonatkozó információ kiadása, ha az a szervezet működését, feladatainak szabályos ellátását, álláspontjának szabad kifejtését korlátozná. No, de 10 évig?<sup>1</sup> Nehézségeinket növeli, jogrendszerünk koherenciáját viszont csökkenti, hogy az 1995. évi LXV. törvény<sup>2</sup> mellékletét képező hatályos államtitokkörü jegyzék 13. pontja a Kormány vonatkozásában mintegy "felülírja" az adatvédelmi törvény döntés-előkészítő anyagokra vonatkozó szabályait, amikor kimondja: "A Kormány és az ügyrendje alapján létrehozott testület működésével összefüggő döntés-előkészítő, belső használatra készült adat, valamint az e testületek üléseiről készült összefoglaló, emlékeztető vagy jegyzőkönyv" maximálisan ötven év időtartamra államtitoknak minősíthető. Ilyen előírások<sup>3</sup> mellett meg sem kíséreltük, hogy hozzájussunk bizonyos dokumentumokhoz, holott ezekben feltételezhetően érdekes szakmai álláspontokat is megismerhettünk volna.

---

<sup>1</sup> Lásd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény 19/A. §-ának (1) és (2) bekezdését:

"(1) A 19. § (1) bekezdésében meghatározott szerv feladat- és hatáskörébe tartozó döntés meghozatalára irányuló eljárás során készített vagy rögzített, a döntés megalapozását szolgáló adat a keletkezésétől számított tíz évig nem nyilvános. Ezen adatok megismerését – a 19. § (1) bekezdésében foglaltakat mérlegelve – az azt kezelő szerv vezetője engedélyezheti.

(2) A döntés megalapozását szolgáló adat megismerésére irányuló igény – az (1) bekezdésben meghatározott időtartamon belül – a döntés meghozatalát követően akkor utasítható el, ha az adat megismerése a szerv törvényes működési rendjét vagy feladat- és hatáskörének illetéktelen külső befolyástól mentes ellátását, így különösen az adatot keletkeztető álláspontjának szabad kifejtését veszélyeztetné."

<sup>2</sup> A törvény az államtitokról és a szolgálati titokról szól.

<sup>3</sup> És még nem tettünk említést azon szabályokról, amelyek arról rendelkeznek, milyen feltételekkel ismerhetők meg hivatalos iratok tudományos kutatások keretében.

## A PARLAMENTI ALBIZOTTSÁG MEGALKULÁSA, AZ ELSŐ ORSZÁGGYŰLÉSI HATÁROZAT ÉS AZ AHHOZ KAPCSOLÓDÓ KORMÁNYHATÁROZAT

A Sors-Társak Közhasznú Egyesület 2002 októberében az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység károsultjai számára hathatós jogi és anyagi segítséget kérve kereste meg az Országgyűlés elnökét. A megkeresés alapján – az Alkotmány- és igazságügyi bizottság, az Önkormányzati bizottság és a Rendészeti bizottság képviselőiből álló – ún. lakásmaffia-tevékenységet feltáró közös parlamenti albizottság (továbbiakban: Albizottság) alakult, amelynek célja az ingatlanokkal, bérlakásokkal<sup>4</sup> összefüggő visszaélések, a médiában és ennek hatására a közvéleményben "lakásmaffia-tevékenységként" ismertté vált cselekmények feltárása és megismerése volt annak érdekében, hogy a visszaélések elkövetését lehetővé tévő okokra fény derüljön.

A 2002. november 19-én megalakult hattagú Albizottság 2003. januárjában kezdte meg tevékenységét, s több mint egy évig tartó – az alakuló ülésen elfogadott programján alapuló – vizsgálódás során széleskörű feltáró, elemző és értékelő munkájának első fázisát a 2004. március 25-én kelt zárójelentéséből ismerhetjük meg.

Az Albizottság várakozáson felül nagy nyilvánosságot kapott tevékenysége során megismerte az ún. lakásmaffia tevékenységhez sorolható cselekmények típusait, a károsultak, a bűnüldözők, továbbá az ingatlanügyletekben résztvevő, közreműködő személyek, ezek szakmai szervezeteinek véleményét, a továbblépésre vonatkozó szándékokat, módosítási irányokat (javaslatokat). A visszajelzések és a meghallgatások nyomán az Albizottság valamennyi érintett szervezettel<sup>5</sup> és a bizottsági munka segítőtőivel<sup>6</sup> együttműködve megfogalmazta a szóban forgó tevékenység visszaszorításával kapcsolatos feladatokat. Ennek eredményeként született meg az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről szóló 71/2004. (VI. 22.) OGY határozat.<sup>7</sup>

A határozat is tartalmazza az Albizottság leglényegesebb megállapítását, amely szerint "a közvélekedéssel és a médiában megjelentekkel ellentétben" az ingatlanokat érintő visszaéléseket "nem egy, az ország egészére, vagy nagyobb területére kiterjedően tevékenykedő, maffia jellegű bűnszervezet, hanem kisebb-nagyobb, egy bizonyos elkövetési magatartásra szakosodott, időnként az erőszaktól sem visszariadó, egymástól független elkövetői csoportok követnek el". A vizsgálat során egyértelművé vált az a körülmény is, hogy a sértetti közrehatás szintén fontos szerepet játszik a bűncselekmények megvalósulásánál.

A dokumentum leszögezte, hogy a "jelenség elleni eredményes küzdelem széleskörű összefogást igényel, és az erre jogosult és köteles szervek összehangolt együttműködését feltételezi úgy a jogalkotás, mint a jogalkalmazás terén," ezért – első alkalommal – határozta meg a tárcák részére azokat a feladatokat, amelyek az országszerte, illetve döntően Budapestre koncentrálódva nagyobb számban jelentkező nemkívánatos jelenségek visszaszorítását, illetve megelőzését célozták. Az országgyűlési határozatban

<sup>4</sup> Az ingatlanfogalom magában foglalja a bérlakás kategóriáját is, azonban az Albizottság tevékenységével összefüggésben gyakran használják az "ingatlanokkal és a bérlakásokkal összefüggő ..." fordulatot, ezért néha mi is e kifejezéssel élünk.

<sup>5</sup> Első sorban az érintett (Belügy-, Földművelésügyi és Vidékfejlesztési, Igazságügyi) minisztériumok, a megyei és körzeti földhivatalok, a rendőri és ügyészi szervek, a Magyar Ügyvédi Kamara és a Magyar Országos Közjegyzői Kamara.

<sup>6</sup> Szakértők, az állampolgári jogok országgyűlési biztosának és az adatvédelmi biztos képviselői, az Országos Kriminológia Intézet két munkatársa, akik 2003-ban e tárgykörben kutatási jelentést készítettek.

<sup>7</sup> Egyes kormányzati tényezők, továbbá néhány politikus az OGY határozat formájával nem értettek egyet, mert a dokumentum minisztériumokra bontva, határidőzött feladatokkal rögzítette az egyes tárcák teendőit. E megoldást a Kormány hatáskörének csorbításaként fogták fel, ennek ellenére – sőt napjaink politikai életének ritka eseményei közé sorolható, hogy a kormánypártok és az ellenzék konszenzusával – született meg a határozat.

előírt feladatok öt tárcát érintettek, amelyeket azoknak részben önállóan, részben együttesen kellett végrehajtaniuk. A feladatok egy része a nagy anyagi és eljárásjogi kódexek áttekintésére, illetve azoknak a jogszabályoknak a felülvizsgálatára irányult, amelyek az ingatlanok bérbeadásával és forgalmazásával függenek össze.

A határozatban megfogalmazott fő feladatok (sarkalatos pontok) a következők voltak a leginkább érintett minisztériumok szerint:

1) A belügyi tárcának

- elő kellett segítenie (az Igazságügyi Minisztériummal együttműködve) az ügyészségek és a rendőri szervek egységes, az egész országra kiterjedő adatgyűjtő és elemző informatikai rendszerének adatvédelmi szempontból is aggálytalan kialakítását és működtetését;
- Biztosítania kellett
  - (a Magyar Ügyvédi Kamarával, és a Magyar Országos Közjegyzői Kamarával együttműködve) az ügyvédek és a közjegyzők számára az ügyfelek személyazonossága ellenőrzésének on-line rendszerű lehetőségét;
  - (a közigazgatási hivatalokon keresztül) a következetes fellépést a nem kellő körültekintéssel megalkotott, s ezáltal a lakásmaffia tevékenységet elősegítő helyi lakásrendeleti szabályozás ellen;
- össze kellett hangolnia a lakásbérlők, illetve lakástulajdonosok biztonságos joggyakorlása érdekében a Polgári Törvénykönyv szabályaihoz illeszkedő módon a lakástörvény, a társasházakról, valamint a lakásszövetkezetekről szóló törvény rendelkezéseit.

2) Az FVM-nek

- javaslatot kellett tennie az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (és annak végrehajtásáról szóló FVM rendelet) újraszabályozására, miután áttekintette a földhivatalok ingatlan-nyilvántartási tevékenységének szabályozottságát;
- biztosítania kellett (a Magyar Ügyvédi Kamarával, s a Magyar Országos Közjegyzői Kamarával együttműködve) a földhivatalok számára az ügyvédi és közjegyzői közreműködési, ellenjegyzési jogosultság ellenőrzésének on-line rendszerű lehetőségét, valamint a szigorú számadású nyomtatványként kezelt ingatlanügyi okiratpapír bevezetését;
- meg kellett vizsgálnia (a Pénzügyminisztériummal együttműködve) a Fővárosi Kerületek Földhivatala decentralizálásának tárgyi, személyi és pénzügyi lehetőségét, javaslatot kellett tennie a megvalósítás ütemezésére;
- Helyre kellett állítania az ország egész területén az ingatlan-nyilvántartás jogszabályokban meghatározott naprakészségét, biztosítania a földhivatali ügyintézés szakszerűségét és megbízhatóságát;
- rendszeresen alapos tájékoztatást kell(ett) adnia az ország lakosságának az ingatlan-nyilvántartás aktuális helyzetéről, az ingatlan-visszaélések visszaszorítása érdekében tett minisztériumi, földhivatali intézkedések hatásáról.

3) Az igazságügyi tárcának – gyakorlatilag még az év végi teljesítési határidővel – jogszabály előkészítő, illetőleg az érintett minisztériumok hasonló feladatai vonatkozásában koordinációs teendőket jelölt ki. Fontos megjegyezni, hogy ezek a zömében 2004. december 31-ei határidők nem álltak szinkronban az ún. lakástörvény, a társasházakról, valamint a lakásszövetkezetekről szóló törvények módosításával, illetve megalkotásával összefüggésben a belügyi tárcának megszabott 2005. december 31-ei jogszabály-előkészítési időpontjaival.



- Elemeznie kellett a hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási szabályozást két szempontból:
  - biztosítja-e a polgárok számára is az átláthatóságot és követhetőséget, és
  - megfelel-e az EU tagállamok gyakorlatának;
- át kellett tekintenie a Polgári Törvénykönyv, a Büntető Törvénykönyv, a Polgári Perrendtartás, a büntetőeljárásról, a bírósági végrehajtásról<sup>8</sup> és a szabálysértésekről szóló törvények szabályozási rendszerét és a szükséges módosítások előkészítését meg kellett kezdenie;
- meg kellett határozni, hogy milyen intézkedések szükségesek ahhoz, hogy az ügyvédeknek és a közjegyzőknek az on-line szolgáltatásba történő bekapcsolásuk esetén – adatvédelmi szempontból is aggálytalanul – megfelelő ügyfeladatok álljanak rendelkezésükre.

Az említett minisztériumokon kívül a határozat még a pénzügyi és a szociális feladatokat ellátó tár-cák számára szabott meg teendőket, illetőleg a Kormányt évenként történő beszámolásra kérte fel.

A fő cél tehát az volt, hogy

- akár jogszabály,
- akár jogalkalmazási gyakorlat

módosítása vált szükségessé, arra olyan módon kerüljön sor, hogy a nemkívánatos társadalmi jelen-seget lehetővé tevő cselekmények ellehetetlenüljenek, azok elkövetése megelőzhető legyen.

A fenti feladatszabás a jogalkotási feladatokon túlmenően hangsúlyozta, mennyire fontos, hogy *az ingatlan-nyilvántartás* az ország egész területén a jogszabályokban meghatározott módon maradéktala-nul *naprakész* legyen, a *földhivatali ügyintézés megbízhatóvá*, szakszerűvé váljék, az *ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló dokumentumok hitelessége azonnal ellenőrizhető legyen*. Vagyis a jogügyletekben közreműködő ügyvédek és közjegyzők számára ügyfeleik személyazonossága, az ingatlan-nyilvántartást vezető földhivatalok számára pedig az ügyvédi és közjegyzői közreműködési, ellenjegyzési jogosultság on-line rendszerben kontrollálhatóvá váljon. A kormányzati szervek felelőssége tehát olyan jogszabályi környezet kialakítása és működtetése, amely kizárta teszi a visszaélések elkövetését, megakadályozza a bűncselekmények megvalósítását, és az informatika segítségével megalapozza annak lehetőségét, hogy a közreműködő hatóságok valamennyi nyilvántartásból közvetlenül tájékozódhassanak.

Különösen szimpatikusnak tartom az ingatlan-nyilvántartás aktuális helyzetéről, illetőleg az ingatlan-visszaélések visszaszorítása érdekében tett intézkedések hatásáról előírt rendszeresen alapos tájékoz-tatási kötelezettséget, amely a jogban általában járatlan emberek érdekét szolgálja.

Az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításában a kormányzati szférára háruló felada-tokat az *Alkotmánybíróság és az Országgyűlés döntéseiből adódó egyes feladatokról szóló 2184/2004. (VII. 21.) Kormányhatározat 21-28. pontjai rögzítették*.

A 2004. december 31-ig tartó első beszámolási időszak alatt megkezdődött e feladatok tel-jesítésének előkészítése.

---

<sup>8</sup> E körben még azt is vizsgálni kellett, hogy szükséges-e a bűnelkövetői csoportok összehangolt fellépési lehetőségét szűkítő árverési csarnokok kialakítása, s azok létrehozása és működtetése milyen jogszabályi, anyagi és technikai feltételekkel jár.

## MÁSODIK ORSZÁGGYŰLÉSI HATÁROZAT ÉS AZ AHHOZ KAPCSOLÓDÓ KORMÁNYHATÁROZAT,

(amely az első határozatot jogtechnikai okokra hivatkozva hatályon kívül helyezte)

A Kormány nevében 2005. márciusában az igazságügy-miniszter terjesztette a Parlament elé "az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről szóló 71/2004. (VI. 22.) OGY határozatban megjelölt feladatok teljesítéséről" szóló jelentést (Kormány-beszámolót).

Ez főként azt hangsúlyozta, hogy *átfogó jogszabály-módosításra nem kellett sort keríteni*, mert a felülvizsgált anyagi és eljárásjogi kódexek, így a polgári törvénykönyv, a büntető törvénykönyv, a polgári perrendtartás és a büntetőeljárás törvény zárt rendszerében nincsen olyan szabályozási hiányosság, ami ezt indokolta volna. Egyes jogszabályok tekintetében kisebb korrekciókra, pontosításra kerül(t) sor, így például a végrehajtási jog területén, valamint az ingatlan-nyilvántartást érintően az ügyvédi, illetve közjegyzői törvényben. Ezek megvalósítása a beszámoló idején folyamatban volt. Összességében tehát a kormányzat álláspontja szerint a feladatok időarányos elvégzését igazoló beszámoló a szakmaiságot, valamint a pártok között korábban kialakult konszenzust tükrözte.

A Beszámoló egyúttal jogtechnikai okokra hivatkozva a korábbi OGY határozat visszavonását javasolta és előterjesztette "az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges *további* kormányzati intézkedésekről" szóló határozati javaslatot. A Beszámoló megfogalmazása szerint az új országgyűlési határozattervezet:

"egy megszokott és szükséges *jogtechnikai okból* került benyújtásra azzal, hogy *abban* a már teljesített feladatok nem *szerepelnek, csak a folyamatos feladatok*. Ezek köre tovább bővült olyan új feladatokkal is, amelyek szükségességét a lakásokkal való visszaélés elleni küzdelem indokolja. Belátható, hogy a hatályon kívül helyezni javasolt országgyűlési határozat szerkezete nem változtatható meg, abba új feladatok már nem illeszthetők be, ezért kell a hatályon kívül helyezésről gondoskodni."<sup>9</sup>

Ezzel a véleménnyel szemben az ellenzéki pártok szerint az új határozattervezet nem határozott meg konkrétan (tárcákra lebontva) feladatokat és nem rögzített teljesítési határidőket, vagyis túl általánossá vált.<sup>10</sup> A kormánypárti álláspont szerint ezek a "formai változások" alapvetően nem hátráltatták a feladatok elvégzését. Az igazságügyi tárca politikai államtitkára a bírálatokra adott válaszában kifejtette, hogy a minisztériumok a részükre előírt határidős feladatokat teljesítették, az egyes tárcák a részükre pontosan meghatározott jogszabályok felülvizsgálatának eleget tettek. A Kormány beszámolója pedig tartalmazta, hogy az ügyvédeket, közjegyzőket, végrehajtókat érintően milyen törvényi pontosításokat kell végre-

<sup>9</sup> Lásd az igazságügyi tárca <http://www.im.hu/> honlapján (2006. január 17-én) megtalálható Az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges további kormányzati intézkedésekről szóló J/15234 és H/15233 jelű dokumentumokat.

<sup>10</sup> Az Albizottság alelnöke 2005. április 25-én elhangzott interpellációjában élesen bírálta: "(...) 2004. június 22-én négy-párti támogatással fogadta el az Országgyűlés azt az országgyűlési határozatot, amely összegezte a parlament lakásmaffia-albizottsága munkájának eredményét, meghatározva a szükséges kormányzati intézkedéseket, megjelölve azok felelőseit, előírva a teljesítési határidőt, kormányzati pénzt rendelve a végrehajtáshoz. (...) A beszámolóból kitűnik: változatlanul nincs egyetértés az érintett minisztériumok között (...). A kormány az érvényben lévő, de általa végre nem hajtott határozati javaslat hatályon kívül helyezését kezdeményezte (...), és ezzel felrúgja az itt létrejött konszenzust. (...) Az új határozati javaslat meghozatalára semmi szükség, ellenben az érvényben lévő maradéktalan végrehajtására annál inkább. (...) A kormány a 2004. évi határozat kiüresítésével kísérli meg elfedni azt (...), hogy az előírt feladatok nagy részét egyszerűen elsumákolta (...)." Forrás: az igazságügyi tárca <http://www.im.hu/> honlapján (2006. január 17-edikén) megtalálható I/15800 jelű interpellációt tartalmazó dokumentum.

hajtani, amelyek (a vita idején) folyamatban voltak. Átfogó jellegű jogalkotásra nem volt szükség, "hiszen sem az albizottsági jelentésben, sem az Országos Kriminológiai Intézet kutatási jelentésében nem merült fel alapvető koncepcionális jogszabály megalkotásának igénye".<sup>11</sup> Az igazságügy-miniszter által előterjesztett Kormánybeszámoló az Albizottság elnökének véleménye szerint sem volt koherens, a minisztériumok által készített részek között tartalmi eltérések voltak érzékelhetőek, az egyes tárcák különböző hozzáállással, aktivitással végezték munkájukat, a kitűzött teendőkből a lehető legkevesebbet hajtották végre, mert gondot okozhatott, miként kezeljék a 71/2004. (VI. 22.) OGY határozatban kitűzött feladatokat.<sup>12</sup>

Mіндеzen fenntartások ellenére a Parlament 2005. tavaszának végén a 42/2005. (V. 26.) OGY határozatával *elfogadta* az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről szóló 71/2004. (VI. 22.) OGY határozatban megjelölt *feladatok teljesítéséről szóló beszámolót*, júniusban pedig az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges további kormányzati intézkedésekről szóló 53/2005. (VI. 4.) OGY határozatot, amellyel egyúttal a korábbi határozatot hatályon kívül helyezte. A határozat a további kormányzati intézkedések között a Kormánynak címezve, 2005. december 31-ei teljesítési határidővel a következő főbb teendőket sorolja fel:

- folytassa "az Európai Unió tagállamai ingatlan-nyilvántartási rendszereinek", továbbá más európai uniós tagállamok gyakorlatának tanulmányozását annak érdekében, hogy
  - a hatályos magyar ingatlan-nyilvántartás hatékonyabbá váljon és illeszkedjék az uniós követelményekhez; illetőleg
  - biztosítsa a polgárok számára az átláthatóságot és követhetőséget.
- teljes körűen tekintse át a földhivatalok ingatlan-nyilvántartási tevékenységének – az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben és végrehajtási rendeletében foglalt – szabályozottságát, és (szükség esetén) tegyen javaslatot az újraszabályozásra, illetve végezze el a szükséges módosításokat;
- gondoskodjon az ország egész területén az ingatlan-nyilvántartás jogszabályokban meghatározott naprakészségének helyreállításáról, továbbá biztosítsa a földhivatali ügyintézés szakszerűségét és megbízhatóságát, továbbá a visszaélések kiszűréséről, a korrupció ügyintézők eltávolításáról;
- a 2006. évi költségvetésben biztosítsa a földhivatalok által végzett, az ügyvédi és közjegyzői közreműködési, ellenjegyzési jogosultság ellenőrzéséhez szükséges technikai fejlesztések fedezetét;
- dolgozza ki – az anyagi fedezet biztosítása mellett – az önkormányzatoknál működő ügyfélszolgálati irodák részvételi lehetőségét az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatásban;
- adjon rendszeres és alapos tájékoztatást az ország lakosságának az ingatlan-nyilvántartás aktuális helyzetéről, az ingatlan-visszaélések visszaszorítása érdekében tett minisztériumi, földhivatali intézkedések hatásáról;
- készítse elő a közjegyzőkről szóló törvény, az ügyvédekről szóló törvény, valamint a bírósági végrehajtásról szóló törvény, illetve a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény módosítását annak érdekében, hogy a közjegyzők, az ügyvédek és a bírósági végrehajtók számára olyan technikai megoldásokat teremtsenek, amelyek segítségével lehetőség nyíljon az ügyletkötések kapcsán az ügyfelek személyazonosságának az ellenőrzésére (s természetesen biztosítsák a megfelelő adatkezelést is);
- vizsgálja meg az árverési csarnok létrehozásának és működtetésének megvalósítási lehetőségeit;

<sup>11</sup> Az igazságügyi tárca politikai államtitkárának az interpellációra adott válaszából. Forrás: Ugyanott

<sup>12</sup> Az Albizottság elnöke által a kötet szerkesztőjének és a jelen sorok szerzőjének 2006. február 2-án adott interjúban elmondottak alapján.

- intézkedjen a Magyar Ügyvédi Kamara megkereséséről
  - a földhivatalok által végzett, az ügyvédi közreműködési, ellenjegyzési jogosultság ellenőrzéséhez szükséges technikai feltételeinek (és az ahhoz szükséges kamarai adatbázis) megteremtése,
  - a szárazbélyegző és egyéb bélyegző beszerzésére, őrzésére, nyilvántartására vonatkozó szabályok megalkotásához szükséges feltételek kialakítása,
  - az okiratszerkesztésre vonatkozó szabályok kidolgozása érdekében;
- vizsgálja meg, hogy "az ún. lakásmaffia-tevékenység visszaszorítását elősegítő jogintézmények" beépítése szükséges-e a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény normaszövegébe;
- a közigazgatási hivatalokon keresztül biztosítsa a következetes fellépést a nem kellő körültekintéssel megalkotott, s a visszaéléseket elősegítő helyi (önkormányzati) lakásrendeleti szabályozás ellen;
- vizsgálja meg a krízishelyzetbe került családok esetében kiemelt összegű támogatás nyújtásának feltételeit központi költségvetési támogatással vagy az önkormányzatok részvételével.

Mint már említettem, a határozatban megjelölt feladatokat a Parlament a Kormánynak címezte, ezt követően a kabinet döntött a teendők végrehajtásának felelőseiről, ennek megfelelően az érintett tárcák vezetői számára szabott meg teendőket. Ez az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, *az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges további kormányzati intézkedésekről* szóló 1068/2005. (VI. 30.) Kormányhatározatban történt meg, amely rendelkezett a korábbi, 2184/2004. (VII. 21.) Kormányhatározat megfelelő – vagyis 21-28. – pontjai hatályon kívül helyezéséről is.

Már a feladat-meghatározásokból is kitűnik, milyen körben milyen feladatok voltak folyamatban, illetőleg előkészületi stádiumban. Az országgyűlési határozati javaslatához fűzött indokolás szerint "a feladatok teljesítésével összefüggésben a kodifikációs előkészületek folyamatban vannak, azonban a jogszabály-módosítások, megvalósíthatósági tanulmányok, illetve kormányzati intézkedések csak a következő beszámolási időszakban (2005. december 31-ig) születnek meg."

## JOGSZABÁLY-MÓDOSÍTÁSOK ÉS EGYÉB INTÉZKEDÉSEK<sup>13</sup>

1) A lakástörvény módosításával kapcsolatban az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal már 2004-ben megkezdte a lakástörvény átfogó felülvizsgálatát. Ennek során figyelembe vették, az úgynevezett lakásmaffia-jelenséggel összefüggő összes észrevételt is.

A kormány nevében a regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős tárca nélküli miniszter 2005. szeptember 5-én nyújtotta be a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról szóló T/17336 törvényjavaslatot, amelyet 2005. november 14-én 2005. évi CXXXII. törvényként<sup>14</sup> fogadott el a Parlament. A módosított szabályok lényegét az V. pontban ismertettjük.

---

<sup>13</sup> E részt az Országgyűlés <http://www.mkogy.hu/> honlapján fellelhető ún. irományadatok, illetőleg a CompLex DVD Jogtár+ adatbázisában található információk alapján állítottam össze.

<sup>14</sup> 2005. évi CXXXII. Tv. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról

2) 2005. május 24-én a T/16338 javaslattal a kormánypárti képviselők egy kis csoportja kezdeményezte a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény egyes rendelkezéseinek pontosabban – az ingatlanra vonatkozó árverés szabályainak – módosítását, mert úgy gondolták, hogy ezzel is védelmet nyújthatnak "az ingatlanuktól törvénytelen eszközökkel megfosztott" állampolgároknak. A 2005. évi CLXII. törvénnyel elfogadott változtatásokat 2005. december 25-én hirdették ki. A törvénymódosítás megteremtette a végrehajtás alá vont ingatlanra "az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat" elővásárlási jogát, ezáltal lehetőséget biztosított arra, hogy "az ún. lakásmaffia áldozatává vált tulajdonos ne veszítse el végérvényesen az ingatlantulajdonát. A szabályozásnak köszönhetően az áldozattá vált adós nem kerül az utcára, nem gyarapítja a szociális ellátásra szorulókat körét. Az árverésen így megvásárolt ingatlant az önkormányzatnak bérlakásként kell hasznosítani azzal a feltétellel, hogy az eredeti tulajdonos használatában marad, megoldva ezzel annak lakhatási problémáját"<sup>15</sup> – olvashatjuk az 1. §-hoz fűzött, néhol nehezen követhető (nem hivatalos) indokolásban.

A módosítási indítvány annak ellenére vált törvénné, hogy a kormány azt ellenezte. Az Igazságügyi Minisztérium államtitkára 2005. április 19-ei, az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges további kormányzati intézkedésekről szóló parlamenti beszámolója<sup>16</sup> szerint "lezárult az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról szóló országgyűlési határozatban megjelölt feladatok teljesítéséről szóló beszámoló és országgyűlési határozattervezet részletes vitája a parlamentben. (...) egyes jogszabályok tekintetében kisebb korrekciókra, pontosításra kerül sor, így például a végrehajtási jog területén, valamint az ingatlan-nyilvántartást érintően az ügyvédi, illetve közjegyzői törvényben. Ezek megvalósítása folyamatban van." Az IM államtitkárának *a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról és a bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes törvények módosításáról* szóló T/18211 számú törvényjavaslat 2005. november 11-ei parlamenti előterjesztéséből egyértelműen kiderül, hogy kormány nem támogatta a települési önkormányzatoknak a lefoglalt lakóingatlanok vásárlásával összefüggő képviselői indítványokat. Az előterjesztés e témával kapcsolatosan a következőket tartalmazza:<sup>17</sup>

" (...) A törvényjavaslat harmadik része a bírósági végrehajtás szabályait módosítja, lényegében két fő területen: egyrészt az átláthatóbb eljárás és a jogviták megelőzésének céljával, másrészt annak érdekében, hogy a végrehajtási szakban is kaphassanak segítséget azok, akiket a kilakoltatás veszélye fenyeget. (...)

A végrehajtási tárgyú módosítások másik része alapvetően az adósok segítségére szolgál, hiszen mindannyian tudjuk, hogy bár különféle okokból, de számosan kerülnek olyan helyzetbe, ami az érintettek tartozásának fedezetét képező lakás elárverezését is maga után vonhatja. A magánszemély adósok részére ezért a javaslat speciális részletfizetési kedvezményt biztosít. Speciális ez azért, mert résztörlesztés az előfeltétele, és mert az adós és a hitelező közötti megegyezést kívánja elősegíteni. A kedvezményről szóló jegyzőkönyvet ugyanis megkapná a hitelező is, akinek a véleménye alapján alakulna ki a kedvezmény végleges tartalma. Olyan jogintézményről van szó, amely nem tesz különbséget az adósok között, például nem vizsgálja azt, hogy milyen okból keletkezett tartozásuk, hiszen ez felvetné akár az indokolatlan megkülönböztetés vádját, és ellentétes lenne az ítéletek egységes végrehajtásának elvével is. Ehelyett azt tartja szem előtt, hogy milyen feltételekkel lehetne elérni a tartozás lehetőség szerinti önkéntes teljesítését, ez pedig az adós és hitelező érdeke egyaránt.

<sup>15</sup> A módosítás 5. §-a e rendelkezést kívánja erősíteni, amikor kimondja, hogy "adós és a vele lakó személyek mentesülnek a kiköltözés kötelezettség alól", amennyiben "az önkormányzat elővásárlási jogával élve megvásárolta az ingatlant." Ennek következtében "az ún. lakásmaffia áldozatai tovább élhetnek lakásaikban lakbér fizetés mellett" – érvel a szakaszhoz fűzött indokolásban a törvényhozó.

<sup>16</sup> Forrás: az igazságügyi tárca <http://www.im.hu/> honlapján (2006. január 17-én) megtalálható J/15234 jelű parlamenti beszámolót és H/15233 jelű országgyűlési határozattervezetet tartalmazó dokumentum.

<sup>17</sup> Forrás: az igazságügyi tárca <http://www.im.hu/> honlapján (2006. január 17-én) megtalálható T/18211 jelű törvényjavaslatot tartalmazó dokumentum.

Itt kell szót ejtenem a törvényjavaslat önkormányzati ingatlanvásárlással összefüggő rendelkezéseiről, amelyek célja az, hogy a végrehajtási eljárás szabályai is segítsék az önkormányzatokat abban, hogy élve egyébként törvény adta jogukkal, lefoglalt lakóingatlant vásárolhassanak. Ez akként történe, hogy minden lakóingatlan értékesítéséről kellő időben – 60 napon belül – kapnák meg az árverési hirdetményt az önkormányzatok. Az árverésen előleg nélkül vásárolhatnának, automatikusan két hónap haladékokat kapnának a vételár kifizetésére, továbbá a második sikertelen árverést követően is licitálhatnának az ingatlanra, ahogyan ma azt a hitelezők tehetik.

Mivel hasonló tárgyban nyújtott be néhány képviselő egy önálló indítványt, és azt a kormány – általam már az általános vitája során ismertetet okokból – nem támogatta, és most sem támogatja, ezért külön is szeretném hangsúlyozni azt, hogy melyek a kormány javaslatának előnyei.

Egyrészt a törvényjavaslat minden lakóingatlan megvásárlásában segítené az önkormányzatokat, nem kötné továbbá a vételi lehetőséget előzetesen a sikeres árveréshez. Másrészt, mivel nem tesz különbséget az adósok és ingatlanai között abból a szempontból, hogy a lakásmaffia áldozatai-e vagy sem, ezért nem érheti az indokolatlan megkülönböztetés vádja sem, ellentétben az imént említett javaslattal. A végrehajtási eljárás szabályrendszerébe illeszti bele az önkormányzat kellő időben történő értesítését, így nem húzza el az eljárást, másrészt nem vonja ki a vevő személyéről való hatósági döntés meghozatalát a nyilvános szóbeli eljárásból, vagyis nem csökkenti ennél fogva az eljárási garanciákat, szintén ellentétben az imént említett javaslattal. Nem ad az önkormányzatnak a többi lehetséges vevőhöz, például akár a tulajdonostársakhoz képest indokolatlan többletjogosítványt, elsőbbséget a vétel során, hiszen sem a tulajdonosok, sem a tulajdoni formák között nem differenciál a jog e tekintetben.

Az utóbbihoz hozzá kell tennem azt is, hogy a képviselői indítvány támogatóinak egyik fő érve az volt, hogy ma is működik az ingatlanárverés során elővásárlási jog, ezért is lehet problémamentesen alkalmazni az új szabályozást. Ezzel szemben viszont a tényleges helyzet az, hogy a végrehajtási értékesítés nem úgy működik, mint egy adásvétel. Nem az értékesítést követően történik meg az érdekeltek értesítése a vételi lehetőségről, hanem az értesítést megelőzően, az árverési hirdetmény formájában. Azért kell előre meghatározott helyen és időpontban meghirdetett feltételek szerint megrendezni az árverést, hogy oda az utcáról betévedtek mellett például a tulajdonostársak, a haszonélvezők, a zálogjogosultak és egyéb érdekeltek, többek között az önkormányzat képviselői is garantáltan eljussanak, és vételi ajánlatot tehessenek.

Ha ez nem így lenne, akkor hogyan rendezné a jogalkotó az új elővásárlási jog és a feltételezett meglévő elővásárlási jogok közötti viszonyt? Sok egyéb mellett erre sem ad például választ a képviselői indítvány. De ugyanígy nem ad kiszámítható és világos szabályozást arra, hogy pontosan kinek az ingatlanaira illetné meg elővásárlási jog az önkormányzatot, ennek fejében mik lennének a feladatai a megvett ingatlanal, illetve milyen jogok illelnék meg a vételt követően az ingatlan volt tulajdonosát vagy a bentlakót." *Összegezve: az általunk előterjesztett törvényjavaslatnak (...) egyértelműen megfogalmazott jogalkotói célja van, valamint ehhez alkalmazkodó és a végrehajtási eljárás szabályrendszerébe illeszkedő eszközrendszere. Javaslatunk nem sérti a végrehajtás fő célját, a követelés mielőbbi és minél teljesebb mértékű megtérülését, és nem biztosít a vásárlók között az önkormányzatnak olyan indokolatlan többletjogosítványt, amely nem áll arányban azzal a felelősséggel, amely a megvett ingatlan tekintetében terheli. E téren jogszabályban foglalt többletkötelezettsége sincs ugyanakkor az önkormányzatnak a többi árverési vevőhöz képest."*

Sajnos nem találtunk olyan dokumentumot, amelyből megtudhatnánk, milyen okok miatt fogadta el az Országgyűlés az önálló képviselői indítványt, a komplex rendezést megcélzó T/18211 jelű javaslattal szemben. Az igazságügyi minisztériumi államtitkár jelezte azt is, hogy a képviselői és a kormányzati javaslat együttes elfogadása nem lehetséges, mert "nem lehet (...) az árverés előtti és az azt követő időszakot is jelentősen meghosszabbítani, ez ugyanis elhúzná, és ellehetetlenítené az eljárásokat, ami sem a hitelezőknek, sem az adósoknak nem érdeke, ellentétben az továbbá minden olyan törekvéssel, amely gyors, költségkímélő és átlátható végrehajtási eljárást céloz meg."<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Forrás: Ugyanott.

2006. február 2-án az egy kormánypárti képviselő T/19202 számú önálló módosító indítványában kezdeményezte a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényben az ingatlanra vonatkozó árverés eredeti szabályainak visszaállítását, ami megítélése szerint "a végrehajtási szabályok koherenciájának biztosítása érdekében" szükséges, ugyanis "a 2005. évi CLXII. törvény olyan új rendelkezéseket állapított meg, amelyek nincsenek összhangban sem a Vht. alkotmányos céljával, sem pedig egyéb rendelkezéseivel, nem felelnek meg a diszkrimináció tilalma alkotmányos követelményének, továbbá az elővásárlási jog intézményét szabályozó Polgári Törvénykönyv rendelkezései sem alkalmazhatók az érintett ügyekben jogalkalmazási problémák nélkül, hiszen a bírósági (hatósági) végrehajtás során nem a felek akaratóból, szerződéssel, hanem hatósági döntéssel történik az ingatlanszerzés" mondja a javaslatához fűzött indokolás-tervezet.

A végrehajtás jogi vonatkozásai kapcsán sajnos szakmai véleményeket tartalmazó dokumentumokat alig találtunk. Az Albizottság meg is fogalmazta rosszallását, miszerint kizárólag a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara nem mutatott készséget az együttműködésre<sup>19</sup>, holott "a minisztériumok nem vitatták (...), hogy célszerű át gondolni a Polgári Törvénykönyv és a végrehajtásról szóló jogszabályok módosítását."<sup>20</sup>

3) Szintén a kormány nevében, azonban a földművelésügyi tárca vezetőjének előterjesztésében 2005. szeptember 19-én került a Parlament elé az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról szóló T/17535 törvényjavaslat. E jogszabályt 2005. évi CXXII. törvényként hirdették ki 2005. november 15-én. Ezen előírások lényegét az V. pontban ismertetem.

A médiában megjelent hírekkel ellentétben e jogszabály-módosításokra nemcsak az Albizottság munkája során megfogalmazott javaslatok alapján került sor, bár ezek jelentősége természetesen tagadhatatlan, de a változtatásokat a társadalmi-gazdasági-, illetőleg a jogszabályi környezet nagy mértékű változásai is indokolták. E körülmények kitűnnek a törvényjavaslatokhoz fűzött indokolásokból is.

4) Az igazságügyi miniszter a kormány nevében 2005. november 11-én terjesztette elő a Parlamentnek a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról és a bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló T/18211 törvényjavaslatot, amely e sorok megírása idején még általános vita alatt állt.

5) Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések áldozatainak segítése céljából több fajta pénzforrás is rendelkezésre áll.

"A 2005. évi költségvetésben a következő támogatások szerepelnek. Az Ifjúsági, Családügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Minisztérium fejezetén belül, hitelhátralékok konszolidációs programja címen 1,1 milliárd forint összegű forrás található a lakásukat a felhalmozott adósságuk miatt eladni kényszerülő családok preventív jellegű megsegítésére.

---

<sup>19</sup> Az Albizottság 2004. március 25-én kelt zárójelentésének 5. oldalán olvasható zárójelbe tett megállapítás alapján.

<sup>20</sup> Az Albizottság eme véleményét csupán fenntartással tudom fogadni, ugyanis a jelen tanulmánykötet "A bírósági végrehajtók és szakmai testületeik lehetőségei a lakásmaffia jellegű bűncselekmények visszaszorításában" című fejezetében leírtak nem támasztják alá. Sőt, arra engednek következtetni, hogy a végrehajtók szakmai kifogásai a jogalkotási folyamatban "elsikkadtak", s egy hibás, a módosítás eredeti céljával teljesen ellentétes eredményt produkáló "szabályozás" vagy inkább a végrehajtási szabályok koherenciáját megbontó "szabályozatlanság" született, holott a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara szakmai konzultációkra nyitott. Fenntartásaimat erősíti az Albizottság 2003. március 13-án megtartott üléséről készített jegyzőkönyv erre vonatkozó része is, amely szerint a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara elnöke levélben jelezte, hogy nem tudott a jelzett fórumon részt venni. A dokumentum tanúsága szerint az albizottság viszont nem biztosított számára más időpontot. A jegyzőkönyv erről a következőket rögzíti: (Elnök) "Szeretném jelezni, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara elnöke levelet intézett hozzánk, hogy a mai alkalomra nem tud eljönni. Őszintén szólva nem gondoltam arra, hogy bármelyik meghívottunk azt jelzi vissza, nem tud részt venni az albizottság ülésén. Ez korábban nem volt gyakorlat a parlamenti bizottságok, albizottságok, vizsgálóbizottságok történetében. Sajnálatos módon nem tudunk számukra másik időpontot biztosítani. Egy levelet küldök nekik, amelyben megkérem őket, hogy tizenöt napon belül írják le az álláspontjukat, véleményüket, de mivel nem jelentek meg, azt tették kockára, hogy olyan megjegyzések kerüljenek majd a jelentésünkbe, amiket nem tudnak cáfolni vagy megvitatni velünk. Őszintén remélem, hogy tizenöt napon belül megkapjuk tőlük az írásbeli anyagot, amit fel tudunk majd használni."

A nemzeti civil alapprogram mintegy 7 milliárd forintos kerete, valamint az Összefogás a Budapesti Lakástalan és Hajléktalan Emberekért Közalapítvány részére biztosított 120 millió forintos keret szintén az Ifjúsági, Családügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Minisztérium fejezetén belül találhatóak. A 2005. évi költségvetés belügyminisztériumi és igazságügyi minisztériumi fejezete konkrét támogatási előirányzatot tartalmaz a Sors-Társak Közhasznú Egyesülete részére, összesen 50 millió forint összeg erejéig.<sup>21</sup>

Sajnos arra a fontos kérdésre nézve nem találtunk hozzáférhető dokumentumokat, hogy az előzőekben említett különböző pénzügyi támogatások a kárt szenvedettek részére miként jelenthetnek segítséget az újrakezdéshez. A közvélemény előtt nem ismert, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések áldozatai közül pontosan kik és milyen feltételek fennállása esetén lehetnek jogosultak az említett támogatásokra.

E helyütt kell megemlítenem, hogy a 2006. január 1-étől hatályos jogszabály, a bűncselekmények áldozatainak segítéséről és az állami kárenyhítésről szóló 2005. évi CXXXV. törvény<sup>22</sup> előírásai véleményünk szerint nem alkalmazhatók az általunk tárgyalt jelenség-csoport sértettjeinek, áldozatainak támogatására, mert az egyrészt csak akkor lehetséges "(...) a hatálybalépését megelőzően elkövetett bűncselekménnyel összefüggésben, ha a kárenyhítés iránti kérelem benyújtását a Kormányrendelet<sup>23</sup> – mint korábbi jogszabály – lehetővé tette." [45. § (2) bekezdés] Másrészt a törvény értelmében kárenyhítésre a bűncselekmény közvetlen fizikai sértettje, vagyis az a rászoruló (első feltétel)<sup>24</sup> természetes személy áldozat (második feltétel) jogosult, akinek sérelmére szándékos, személy elleni erőszakos bűncselekményt követtek el, s ennek következményeként testi épsége, egészsége súlyosan károsodott. [6. §]

6) *Egyéb, az igazságszolgáltatás területét érintő intézkedések:*

a) Jelentősége miatt elsőnek említem a Legfelső Bíróság jogegységi határozatát.

2005. november 28-án a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bíróságának büntető és polgári közös jogegységi tanácsa arról döntött, hogy *ingatlan* nem lehet sikkasztás tárgya, az azzal *kapcsolatos visszaélés csalásnak minősül*. Ha az elkövető – magát szükségszerűen az ingatlan tulajdonosának feltüntetve – hamis adásvételi, csere vagy egyéb más szerződéssel a saját, vagy más (jóhiszemű) személy javára az ingatlant a földhivatali nyilvántartásba bejegyezteti, a csalás bűncselekménye mellett azzal valóságos halmazatban a Btk. 274. §-a (1) bekezdésének c) pontjában írt intellektuális közokirat-hamisítás ilyenkor is megállapítható. A határozat rendelkező részének 2. pontja a következőképpen fogalmaz:

"Más ingatlanának csalással történő elidegenítésekor a vagyon elleni bűncselekmény sértettje a kárt szenvedő eredeti tulajdonos. Az ingatlan továbbértékesítése során a jóhiszemű harmadik személlyel szembeni károkozó magatartás az előbbi bűncselekménnyel csupán látszólagos – alaki vagy anyagi – halmazatot alkot akkor, ha az elkövető az ügylet révén nem törekszik további, a már realizáltat meghaladó jogtalan haszon megszerzésére. Ellenkező esetben a különbözethez elért további haszon a jóhiszemű szerző oldalán bekövetkező újabb kár, amely a bűnhalmazat megállapítását indokolhatja."<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> Olvashattuk az Albizottság alelnökének 2005. április 25-én elhangzott interpellációjára adott igazságügyi minisztériumi politikai államtitkári válaszból. Forrás: az igazságügyi tárca <http://www.im.hu/> honlapján (2006. január 17-én) lévő I/15800 jelű interpellációt tartalmazó dokumentum.

<sup>22</sup> A törvény a nemzetközi elvárásoknak megfelelően meghatározza az áldozatok részére biztosított szolgáltatásokra (érdekérvényesítés elősegítése, azonnali pénzügyi segély, jogi segítségnyújtás) és az állami kárenyhítésre való jogosultság feltételeit, valamint azt, hogy a támogatások hogyan vehetők igénybe, illetve azt is, hogy milyen szervezeti keretek között működik az állami áldozatsegítés.

<sup>23</sup> Az egyes erőszakos bűncselekmények következtében sérelmet szenvedettek állam általi kárenyhítésének szabályairól szóló 209/2001. (X. 31.) Kormányrendelet.

<sup>24</sup> Az áldozatnak meg kell felelni a törvényben megfogalmazott *rászorultság* feltételeinek. "A rászorultság itt jövedelmi viszonyokon alapuló rászorultságot jelent. Ez akkor állapítható meg, ha az áldozat nettó jövedelme nem éri el a törvényben meghatározott összeget (rászorultsági küszöb). A rászorultsági küszöböt a törvény az alapösszeg kétszeresében határozza meg." – olvashatjuk a törvény 6. §-ához fűzött indokolásban.

<sup>25</sup> Forrás: a Legfelső Bíróság <http://www.lb.hu/honlapja> (2006. február 25-én), 1/2005. BPJE. számú jogegységi határozat



E döntés jelentősége abban rejlik, hogy a jövőben az ingatlanokkal kapcsolatos visszaéléseknél, az ún. "lakásmaffia" ügyeknél sikkasztást nem lehet megállapítani – korábban néhány ilyen eset előfordult, s ezek miatt az eljárás elhúzódott –, a további büntető eljárásoknál hatása (remélhetőleg) érezhető lesz.

b) Témánk szempontjából jelentősnek minősíthető másik jogegységi határozat a 2005. december 12. és 15.-én megtartott ülés eredményeként született, és a bűnszervezet tagjaként elkövetett bűncselekmények megítélésével foglalkozik.<sup>26</sup> A határozat értelmében:

"I. Bűnszervezetben elkövetés (Btk. 137. § 8. pont, 98. §-a (1) bek.) megállapítható azzal szemben is, aki – eseti jelleggel – akár egyetlen cselekményt tettesként vagy részesként valósít meg.

II. A Btk. 98. §-a (1) bekezdése akkor alkalmazható, ha az elkövető tudata a bűnszervezet Btk. 137. §-a 8. pontjában meghatározott tárgyi ismérveit átfogja."

A Legfelsőbb Bíróság Büntető Jogegységi Tanácsának álláspontjának lényege szerint a bűnszervezet tevékenységébe "bekapcsolódók részéről nem szükséges, hogy megtörténjen a bűnszervezet összes tagjának, a közöttük kialakult munkamegosztásnak, a csoport összehangolt működésének a feltérképezése. Ez nem is várható el, mert az efféle bűnözői csoportok konspirációs szabályok szerint tevékenykednek.

Ezért aki e csoport működésébe bekapcsolódik és abban akár egy alkalommal részt vesz, azzal szemben helye lehet a bűnszervezetben elkövetés megállapításának. A Btk. 137. §-ának 8. pontja értelmében ugyanis a bűnszervezetnek kell hosszabb időre szervezettnek, összehangoltnak lennie. Aki e csoport tevékenységébe bekapcsolódva akár az első bűncselekményt elköveti, lehetőséget teremt arra, hogy magatartását bűnszervezetben elkövettként értékeljék ennek valamennyi törvényes következményével együtt. Természetesen mindegyre csak akkor kerülhet sor, ha az irányadó tényállás a Btk. 137. §-ának 8. pontjában felsorolt törvényi feltételek megállapításához szükséges tényeket tartalmazza."

"Az 'összehangolt működés' a bűnszervezet fogalmi összetevője, amely tartalmát tekintve nem más, mint a benne cselekvő személyek egymást erősítő hatása. Ugyanakkor (...) az összehangoltság meglétének (természetéből adódóan) nem feltétele a bűnszervezetben cselekvők közvetlen kapcsolata, a más cselekvések, illetve a más cselekvők kilétének konkrét ismerete. Az összehangolt működés ugyancsak nem az alanyi bűnösség, hanem a bűnszervezet fogalmi alapelemei fennállása megállapíthatóságának kérdése. Ehhez képest az egy 'alpcselekmény' megvalósítása is alapul szolgálhat a bűnszervezetben elkövetés megállapításához.

(...) az elkövető tudatának nem arra kell kiterjednie, hogy egy bűnszervezet a törvényi előfeltételek szerint létrejött, hanem arra, hogy a bűnszervezet tárgyi sajátosságai ismeretében annak 'működéséhez' csatlakozik, illetve annak keretében cselekszik." – olvashatjuk a határozat indokolásában.

c) A Legfőbb Ügyészségen már 2003. március 1-jétől elrendelték – 2003. január 1-ig visszamenően – az adatszolgáltatást minden olyan ügyről, amelynek "tárgya olyan bűncselekmény, ahol a természetes vagy jogi személy sértett tulajdonában vagy jogszerű rendelkezése alatt álló lakás megszerzésére – vagy annak megkísérlésére – jogellenesen, különösen erőszakkal, fenyegetéssel, akaratnyilvánításra, illetőleg védekezésre képtelen állapot kihasználásával, megtévesztéssel, hivatali kötelezettség megszegésével, hivatali hatáskör túllépésével, jogtalan előny juttatásával vagy ennek ígéretével kerül sor."<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Forrás: a Legfelsőbb Bíróság <http://www.lb.hu/bonlapja> (2006. február 25-én), 4/2005. BJE. számú jogegységi határozat

<sup>27</sup> A "lakásmaffia" ügyek figyelemmel kíséréséről szóló 1/2003. (ÜK. 2.) LÜ. főv. körlevél.

## A TÖRVÉNYMÓDOSÍTÁSOK KÖVETKEZTÉBEN SZIGORODÓ ELŐÍRÁSOK LÉNYEGE

### a) A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályok szigorítása

A lakástörvény módosítása értelmében csak írásban lehet majd érvényes lakásbérleti szerződést kötni. Az írásbeliség tehát az állami és önkormányzati lakások mellett minden más lakás bérletét érinti majd. Átmeneti szabály értelmében azonban érvényesnek kell tekinteni azokat a korábban, szóban vagy ráutaló magatartással létrejött bérleti szerződéseket, amelyek nem állami, vagy önkormányzati, hanem magánlakásokra vonatkoznak. A törvénymódosítás miniszteri indokolása szerint a kötelező írásbeliség bevezetése a jogbiztonságot, illetve a lakásmaffia-tevékenység visszaszorítását célozza. A szabályok szigorítása a gyakorlati tapasztalatokhoz igazodva nem jelent különösebb problémát, mivel az egyéb tulajdoni formák tekintetében az írásba foglalás az utóbbi időben nagymértékben elterjedt.

A törvény lehetőséget teremt a miniszterek számára, hogy az önkormányzatok, illetve állami lakások esetében rendeletben szabályozzák a lakásokban az életvitelszerű bentlakás követelményét. A hatályos jogszabály nem tartalmazza a használat ellenőrzésére vonatkozó szabályokat, amely az önkormányzati lakások átjársására, a bérleti jog illegális eladására, illetve számtalan egyéb visszaélésre adott lehetőséget. Ennek megszüntetését szolgálja a rendeltetésszerű használat ellenőrzésére vonatkozó szabályok bevezetése. A bérbeadó évente legalább egyszer jogosult lesz a lakás használatát ellenőrizni. A bérlő – arra alkalmas időben – köteles a lakásba való bejutást biztosítani, illetve az ellenőrzés lefolytatását tűrni, őt azonban szükségtelenül háborítani nem lehet. Ezek a szabályok egyébként a rendkívüli eseményekkel kapcsolatban is irányadók. Így például, ha a lakáson belüli csőtörés másik lakásban, vagy az épület közös részein is kárt okoz, a bérlő nem akadályozhatja meg a lakásában a hibaelhárítás elvégzését.

Az önkormányzati lakások tekintetében a törvénymódosítás kifejezetten rögzíti, hogy a bérleti jog – a tulajdonos hozzájárulásával – kizárólag másik lakás tulajdonjogára vagy bérleti jogára cserélhető, haszonélvezetre, vagy albérleti jogra azonban nem. Az önkormányzatnak törvény adta lehetősége lesz arra, hogy fiktív csere kétsége esetén a tulajdonosi hozzájárulás megadását megtagadja.

A fentiekén túl a törvény kiegészítő vagy új rendelkezéseket tartalmaz a lakbér-mértékekről, a felmondás és rendkívüli felmondás esetére, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, az otthonházakra, az ingatlanközvetítői tevékenységre, az önkormányzati rendeletek megalkotásának elősegítésére, stb.

### b) Ingatlanközvetítői szigorítások

Különösen a visszaélések megelőzése, a jogbiztonság megteremtése érdekében az ingatlanközvetítői tevékenység szabályait az eddigiekkel ellentétben – az ún. társasházi törvényben az ingatlan- és vagyonkezelési szabályozáshoz hasonlóan – a jövőben törvényi szinten szabályozzák. A tervezet a középfokú képesítés mellett bevezeti az emelt szintű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői szakképesítés fogalmát és követelményrendszerét. Az új szabályok értelmében üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet folytathat, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja természetes személy egyéni vállalkozó esetén legalább egy alkalmazottja vagy segítő családtagja a külön jogszabályban előírt szakképesítéssel rendelkezik. Nem láthat el üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységet az, akit a hatósági erkölcsi bizonyítvány tanúsága szerint gazdasági vagy vagyon elleni bűncselekmény miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték és a büntetett előléthez főződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült, aki az ilyen tevékenységtől eltöltött jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll, természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított köztartozásának nem tett eleget, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

A szakképesítést tanúsító bizonyítványt, a hatósági erkölcsi bizonyítványt és a nemleges köztartozásról szóló igazolást a megyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyzőjének, Pest megyében a megyei önkormányzat főjegyzőjének, Budapesten a Fővárosi Önkormányzat főjegyzőjének kell bemutatni. A megjelölt szervek vezetik ennek alapján az ingatlanközvetítői, továbbá az ingatlanvagyoneértékelő és közvetítői névjegyzéket. A névjegyzék vezetésének célja annak hiteles dokumentálása, hogy az abban szereplő természetes személy rendelkezik a tevékenység végzéséhez a külön jogszabályban előírt szakképesítéssel. A cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany esetén a fenti okiratokat az illetékes cégbíróságnak kell bemutatni. Ingatlanközvetítői tevékenység végzésére és a hozzá kapcsolódó ügyleti okiratok elkészítésére – a forgalmi értékbecslés, illetőleg az ingatlanvagyoneértékelés kivételével – az ügyvéd, illetve a jogtanácsos külön szakképesítés nélkül is jogosult.

### c) Az önkormányzati rendeletek megalkotásának elősegítése

Szintén a lakásmaffia-tevékenység visszaszorítását célozza a törvényt módosítás egy új, 2. számú melléklete, amelyben tételesen hivatkozik azokra a normatív rendelkezésekre, melyek alapján az önkormányzati bérleti és elidegenítési rendeletek szabályait meg kell állapítani. Erre azért volt szükség, mert a törvény megvalósulásának "felülvizsgálata, illetve az egyedi ügyekben szerzett tapasztalatok során több önkormányzati rendeletében előfordultak olyan szabályok, amelyek a törvény értelmében nem az önkormányzati tulajdonra vonatkoznak, így azok megváltoztatását kellett kezdeményeznünk" olvashatjuk a 38. §-hoz fűzött indokolásban.

### d) A földhivatali eljárások szigorítása

A lakásmaffia tevékenység visszaszorítása az ingatlan-nyilvántartási szabályok módosítása nélkül szinte elképzelhetetlen. A földművelésügyi tárca által készített törvényt módosítás értelmében a földhivatal előtti eljárásban a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot ezentúl két eredeti és egy másolati példányban kell benyújtani. Így a bejegyzést követően a földhivatalnál is marad egy eredeti példány, amelyből az aláírások valóságát egy esetleges nyomozati eljárás során egyértelműen megállapíthatók. A jogbiztonság megteremtését szolgálja az a változtatás is, miszerint az eljárás visszavonására irányuló kérelmet csak ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratban vagy közokirati formában lehet előterjeszteni.

A visszaélések elkerülése érdekében a törvényjavaslat szigorítja a név (cégnév), illetve a lakcím (székhely, telephely) változás átvezetése iránti bejelentések szabályait. Az ilyen esetekben is kötelező lesz a természetes személy személyazonosító jelének, illetve a szervezet statisztikai számjelmének a megjelölése. A széljegyzésre vonatkozó szabályok is kiegészülnek azzal, hogy a széljegyzésben a széljegyzett beadvány rövid tartalmára is utalni kell majd.

Az ingatlan-nyilvántartási törvény módosításának miniszteri indokolása kiemeli, hogy a lakásmaffia jellegű cselekmények vizsgálatával kapcsolatban többször felmerült – az adatvédelmi biztos részéről is – a betekintők és a másolatot igénylők adatainak az ellenőrzése és rögzítése. Bár a gyakorlatban a tulajdonilap-másolat megrendelőknél az ügyfeleknek fel kell tüntetniük a személyes adataikat, azok valóság-tartalmának ellenőrzésére a földhivatalnak azonban ez idáig nem volt lehetősége.

A jövőben éppen ezért szigorúbb szabályok szerint történik majd az adatszolgáltatás. Mind a betekintésnél, mind a tulajdonilap-másolat kiadásánál kötelező lesz a személyazonosságot igazoló okmány bemutatására, valamint bővül a kérelemben feltüntetendő személyi adatok köre. Az ingatlan-nyilvántartás számítógépesen vezetett adatbázisában történt lekérdezésekről a rendszer üzemeltetője köteles a törvényben rögzített adatok feltüntetésével naplót vezetni, amelyet öt évig meg kell őrizni. A naplóból írásbeli kérelemre vagy megkeresésre csak az érintett, illetve a törvényben megjelölt szervezetek részére teljesíthető adatszolgáltatás. A biztonság fokozása érdekében a módosítás hatályba lépését követően nem lesz lehetőség a korábban kiállított tulajdoni lapok felülhitelesítésére sem.

### e) Átláthatóbb ingatlan-nyilvántartás

Az új szabályozás értelmében az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető: azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, hiteles vagy nem hiteles másolatot kérhet. A lakásmaffia elleni határozottabb fellépés jegyében ugyanakkor bekerült a törvénybe az a biztosíték, hogy csak az érintett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével ismerhető meg minden olyan irat, hatósági határozat tartalma, amely alapot teremt jogok bejegyzésére vagy törlésére. Ezen túlmenően csak abban az esetben adhatnak "betekintést", ha a kérelmező írásban igazolja, hogy az irat megismerése saját joga érvényesítéséhez, netán jogszabályon, hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges. A betekintés továbbra is díjmentes a körzeti földhivatalnál. Jóllehet a gyakorlatban a tulajdonilap-másolat megrendelőknél az ügyfeleknek fel kell tüntetniük bizonyos személyes adataikat, azok valóságtartalmának ellenőrzésére a földhivatalnak eddig nem volt lehetősége. A módosítás törvényi alapot teremt erre is. A közjegyző a tulajdoni lap tartalmáról tanúsítványt állíthat ki. Az önkormányzat jegyzője, a polgármesteri hivatal részeként működtetett okmányiroda szintén adhat ki tulajdonilap-másolatot, amely közvetlenül, illetve az ügyfélkapun keresztül, a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből elektronikus dokumentumként is hozzáférhető lesz. Szeptembertől, aki igényt tart rá, értesülhet arról, történt-e változás a tulajdoni lapján. (A szolgáltatásra éves előfizetéssel lehet hozzájutnia földhivatalok ügyfélszolgálatainál). A jövőben csak a tulajdonos engedélye alapján indulhat meg az ingatlanával kapcsolatos földhivatali eljárás. Egész pontosan: 2000. január 1. óta a tulajdonosoknak bejegyzési engedélyt kell adnia a jogváltozás átvezetéséhez, az eljárás megindításáról a földhivatal értesíti azt, aki esetében a bejegyzett tulajdonjoga törlését, illetve aki javára vételi jog bejegyzését kéri. Az értesítést a földhivatal az ügyfél ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett lakcímrre, illetve székhelyére kézbesíti. Sőt, a visszaélések elkerülése érdekében, az ingatlan adataiban bekövetkezett változások átvezetéséhez hatósági engedély, jóváhagyás vagy igazolás, sőt az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő változásátvezetéséhez a földhivatal által érvényes záradékkal ellátott vázrajz is szükséges.

## ÖSSZEGZÉS

Teljes mértékben oszthatjuk az általános hatáskörű ombudsman azon véleményét, amely szerint "a magyar politikai rendszer szétszakadt, *túlzott mértékben is a politikai pártok szembenállása nyomja rá a bélyegét az egész jogállami intézményrendszerre*. A négyévenkénti ciklusváltás olyan megrázkódtatással és olyan mértékű átalakulással jár, amely egy normálisan működő demokratikus jogállamban nem volna megengedhető."<sup>28</sup> Úgy tűnik, hogy a hatalmon lévők értékítélete még egy olyan viszonylag alaposan megvizsgált kérdésében, mint a témánk tárgyát képező ingatlanokkal összefüggő visszaélések esetén is messze áll egymástól, holott a jelenség mielőbbi felszámolásában a kormányzati tényezők (látszólag) egyetértenek. Tény azonban, hogy a Kormány, illetőleg az Országgyűlés az 53/2005. (VI. 4.) OGY határozatban megjelölt 2005. december 31-edikei jogalkotással összefüggő teljesítési határidőket nem tartotta be maradéktalanul.

A parlamenti albizottság elnökével készített interjúból<sup>29</sup> is markánsan kidomborodik a jogalkotási folyamat kaotikus jellege, illetőleg az, hogy a jogalkotási folyamatot karakteresen a politikai egymásra

---

<sup>28</sup> A polgári bíraskodás és az alkotmányos alapjogvédelmi szemlélet még nincs szinkronban" című interjú az állampolgári jogok országgyűlési biztosával, Fundamentum 2004. 2. szám 43. oldal

<sup>29</sup> Ld. Az úgynevezett lakásmaffia tevékenységgel összefüggő jogalkotási folyamat a politikus szemével – Dr. Dunavölgyi Szilveszter interjúja Devánszkiné dr. Molnár Katalin országgyűlési képviselővel, az országgyűlésben az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet vizsgáló közös albizottság elnökével (a jelen kötetben).

utaltság, a kormány és ellenzéki pártok vitán felül álló alapvető ellenérdekeinek dinamikus együttese, s nem a kölcsönös, az egész társadalmat szolgáló érdekei jellemzik. A kívülálló – az egyszerű polgár – ugyanis nem képes leszűrni, hogy az adott életviszonyt a jogalkotók milyen alkotmányos értékrend mentén kívánják szabályozni. Nem csak a legszélesebb értelemben vett jogszolgáltatást és jogalkalmazást kellene áthatnia az alkotmány értékrendjének és szellemének, hanem az egész társadalmi életet. Az itt feldolgozott témával kapcsolatos tapasztalat azonban azt sugallja, hogy a jogalkotási folyamatban is inkább a pártérdekek, mintsem az alkotmány értékrendje tükröződik.

A kormányzati tényezők adósak maradtak a komplex rendezést megcélzó, a T/18211 törvényjavaslatban foglalt szabályok, illetőleg azokon alapuló intézmények és lehetőségek megvalósításával, továbbá az áldozatok méltányos megsegítésével is. Az első, a 71/2004. (VI. 22.) OGY határozatban kitűzött fő célok (jogszabály, illetőleg jogalkalmazási gyakorlat módosítás szükségessége a nemkívánatos társadalmi jelenséget lehetővé tevő cselekmények ellehetetlenülése, azok megelőzése érdekében) tehát még 2006. első negyedévében sem valósultak meg maradéktalanul. E körülményt nem lehet kizárólag a közelgő parlamenti választásokkal indokolni. Az 53/2005. (VI. 4.) OGY határozatban ugyanis előírt feladat volt annak vizsgálata, hogyan teremthetőek meg a krízishelyzetbe került családok esetében *kiemelt összegű támogatás nyújtásának feltételei*. Ennek végrehajtására vonatkozó dokumentumot azonban nem találtunk.

Bár jogrendünk tartalmaz olyan megoldásokat és eszközöket, amelyek az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések áldozatainak védelmet nyújthatnak, azonban ezen intézmények igénybevételéhez szükséges eljárások meglehetősen lassúak, emiatt az akut helyzetekre nem alkalmazhatóak. Meggyőződésem, hogy – az élet más területeihez hasonlóan – az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések felszámolását nem csupán jogi intézmények kiépítésével, hanem *társadalmi változások beindításával, neveléssel, a régi, rendszerváltás előtti "feudál-szocialista"*<sup>30</sup> jellegű jogi, gazdasági és szociális területet érintő *felfogások* – esetleg több generáción keresztül átívelő – végleges megszüntetésével, korszerű szemléletek ismertetésével lehet eltüntetni. A rendszerváltást követően ugyanis a gazdasági értékek körében (rossz tapasztalataik ellenére is) az emberek túlnyomó többsége – a hatalmi elit (érdekeivel) törekvéseivel szemben – változatlanul nagyobb értéknek tekinti a szociális biztonságot, mint a termelés gazdaságosságát.<sup>31</sup> Hasonló lakossági attitűd tapasztalható a lakhatás biztonságosságával kapcsolatosan is, hiszen a rendszerváltozás óta robbanásszerűen megnövekedett bűnözés amúgy is kedvezőtlenül befolyásolja az életminőséget.

Ehhez kapcsolódó figyelemre méltó morális megállapítás olvasható az Albizottság zárójelentésében: "Az általános jogbizonytalanság miatt csökkent a jogkövető magatartás iránti igény, a jogkövető magatartás társadalmi elismertsége."<sup>32</sup> Úgy tűnik, e vélemény csak megerősíti az Országos Kriminológiai Intézet egy korábbi kutatásának következtetését, amely szerint "többnyire illúzió maradt, hogy a parlamenti demokrácia megvalósulása, az emberi jogok ellenőrizhető érvényesülése és több, a nyugati világtól átvett intézmény gyökeres változást hoz a magyarországi jogbiztonságban, (...) – többek között azért is – mert az erkölcsi és jogi normák kedvező estben is csak részben esnek egybe (...)."<sup>33</sup> Ezek miatt tartjuk nagyon fontosnak a lakosság rendszeres és alapos tájékoztatását, de nemcsak az ingatlan-visszaélések visszaszorítása érdekében tett intézkedések, hanem általában minden kormányzati intézkedés hatásáról.

(Lezárva: 2006. április 25.)

---

<sup>30</sup> A fogalmat Irk Ferenc használta a társadalom és a hatalom értékítéletének viszonyában A morál és a büntetőjog időszerű kérdései című publikációjában. Lásd Kriminológiai Tanulmányok 37. kötet, Budapest, 2000. 261. oldal.

<sup>31</sup> Irk Ferenc: i. m. 273-275. oldal.

<sup>32</sup> Az Albizottság 2004. március 25-én kelt zárójelentésének 10. oldal.

<sup>33</sup> Irk Ferenc: i. m. 266-267. old.

## **AZ ÚGYNEVEZETT LAKÁSMAFFIA TEVÉKENYSÉGGEL ÖSSZEFÜGGŐ JOGALKOTÁSI FOLYAMAT A POLITIKUS SZEMÉVEL**

**Dr. Dunavölgyi Szilveszter**

interjúja

Devánszkiné Dr. Molnár Katalin országgyűlési képviselővel, az országgyűlésben az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet vizsgáló közös albizottság elnökével

*Dunavölgyi Sz.: Ismeretes, hogy az Országgyűlés Alkotmány- és igazságügyi Bizottsága, az Önkormányzati Bizottság, valamint a Rendészeti Bizottság tagjaiból alakította meg az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottságot. Milyen előzmények után, mikor és milyen céllal alakult meg az albizottság?*

**Devánszkiné:** A Sors-Társak Egyesülete 2002. október 5-én tartott demonstrációja keretében petícióval kereste meg a Magyar Országgyűlés elnökét, amelyben hathatós jogi és anyagi segítséget kért az úgynevezett lakásmaffia károsultjai számára. dr. Szili Katalin, az országgyűlés elnöke indítványára dr. Vastagh Pál képviselőtársam ötlete nyomán a Házzsabály 80. § (1), (2) és (3) bekezdése alapján az Alkotmány- és Igazságügyi Bizottság az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos felvetések háttérének és okainak tisztázása érdekében közös albizottság létrehozását kezdeményezte az Önkormányzati Bizottságnál és a Rendészeti Bizottságnál; a bizottságokat egyúttal felkérte albizottsági tagok delegálására is.

Az ún. lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottság 2002. november 19-én tartotta meg alakuló ülését, ahol meghatározta céljait és feladatait, nevezetesen:

- a közvéleményben és a médiában "lakásmaffia tevékenységként" közismertté vált cselekmények felmérését, a feltártak elemzését, a visszaéléseket kiváltó és az elkövetést elősegítő okok, körülmények megismerését és értékelését, továbbá
- a feltárt helyzet ismeretében albizottsági jelentés előterjesztését, abban olyan megállapítások, javaslatok megfogalmazását, amelyek alkalmasak lehetnek az ilyen jellegű bűncselekmények visszaszorítására.

Az albizottság előre meghatározott terv alapján 2003. januárjától meghallgatásokat tartott, amelyeken a meghívottak szóban kifejhették, illetve kiegészíthették írásban rögzített véleményüket. Az üléseken elhangzott kérdésekre és észrevételekre is reagálhattak.

Mielőtt azonban tovább folytatnánk a beszélgetést, engedjen meg egy rövid kitérőt. A Főváros XVII. kerületében polgármesterként találkoztam először azzal a gonddal, hogy egyes lakásbérlők vagy lakástulajdonosok anyagi gondjaik, tartozásaik, rezsifizetési elmaradásaik feloldása érdekében tett erőfeszítéseik során kilátástalan helyzetbe, sokszor gyakorlatilag az utcára kerültek, hajléktalanná váltak. A kerületben a bűncselekménynek elsősorban az a válfaja jelentkezett, amikor szabályos bírósági végrehajtás során – ekkor még lehetett a bírósági végrehajtás alá vont ingatlant lakottan árverezni – a lakottan megvásárolt ingatlanból kényszerrel, fenyegetéssel, időnként a fizikai erőszak alkalmazásával kitétték az adóst. Többen – a fenyegetések hatására – közjegyző előtt is nyilatkoztak arról, hogy minden követelés nélkül elhagyják az adott lakást, holott elmondtuk nekik, hogy lakhatási jogukért ellenszolgáltatást kérhettek volna, például bérleti szerződést köthettek volna az adott lakásra, másik lakás használati vagy bérleti jogának biztosítását vagy megfelelő pénzösszeg juttatása követelhették volna. Én

ekkor hallottam először a "lakásmaffia" kifejezést. Csak később, parlamenti képviselőként tudatosult bennem, hogy a Sors-Társak Egyesület alapítója, Török Szabó Erzsébet, aki maga is károsult, a hitel-szerződés helyett kötött fiktív adásvételi szerződések segítségével csalárd módon ingatlanokat szerzőkre használta e kifejezést. Gönczöl Katalin, korábban az állampolgári jogok biztosa, más aspektusból közelítette meg a kérdést, ő leginkább a szociális helyzetük, vagy mentális állapotuk miatt kiszolgáltatott helyzetben lévő károsultakra hívta fel az állami szervek és hatóságok figyelmét.

**Dunavölgyi Sz.:** *Az Ön véleménye szerint mi volt az albizottság munkájának eredménye, illetőleg hatása a jogalkotási folyamatra?*

**Devánszkiné:** Az albizottság komplex módon megvizsgálta a helyzetet, és 2004. márciusában zárójelentést készített, amelyet a három említett bizottság együttes ülésén egyhangúlag elfogadott. Az albizottság ezzel a munkáját befejezte, de tagjai 2004. júniusában – önálló képviselői indítványként – határozati javaslatot terjesztettek a Parlament elé, melyet az Országgyűlés elsöprő többséggel, 71/2004. (VI. 22.) OGY határozatként fogadott el. Úgy vélem, bár e véleményemet alátámasztani nem tudom, a Kormány, hogy úgy mondjam, nem örült igazán<sup>1</sup> az országgyűlési határozatnak. A határozat formájával azért nem értettek egyet, mert minisztériumokra bontva, határidős feladatokkal rögzítette a teendőket, amit bizonyos szempontból a kormány hatáskörének csorbításaként fogtak fel. Ennek ellenére megszületett a határozat, a fenntartások pedig távolról sem jelentették azt, hogy ne kezdtek volna meg a határozatban megjelölt feladatok végrehajtását.

Azt hiszem, a kormányzatnak mégis gondot okozott, miként is kellene kezelni a meghatározott feladatokat. A minisztériumok különböző hozzáállással, eltérő aktivitással végezték munkájukat, egyes hivatalokban csak igen óvatoskodva és vontatottan láttak a feladatok végrehajtásához. Ez az Igazságügyi Minisztérium által összeállított, a 71/2004. (VI. 22.) OGY határozat végrehajtásáról szóló kormánybeszámoló szövegéből is jól kiolvasható, amelyet az érintett tárca által készített, nem éppen koherens részanyagokból ollóztak össze. A beszámoló benyújtásával egyidejűleg a Kormány egy új országgyűlési határozati javaslatot is előterjesztett a lakásmaffia jellegű cselekmények visszaszorítására, s ebben az egyes feladatok címzettjeként már egységesen maga a Kormány jelent meg.

**Dunavölgyi Sz.:** *Milyen volt az új határozat fogadtatása?*

**Devánszkiné:** Az országgyűlés ezt az újabb határozati javaslatot, mely egyúttal a korábbi hatályon kívül helyezte, már nem elsöprő többséggel, tehát a kormánypártok és az ellenzék konszenzusával, hanem csak kormánypárti szavazatokkal fogadta el, ez volt az 53/2005. (VI. 4.) OGY határozat. Az ellenzéki pártok pontosan azt kritizálták, hogy az új határozat nem konkrétan, tárcákra vonatkozóan delegált feladatokat és nem rögzített határidőket, vagyis túl általánossá vált. A kormánypárti álláspont szerint azonban ezek a formai változások alapvetően nem hátráltatták a feladatok elvégzését. A presztízs-vita mindazonáltal lezárult, a Kormány maga dönthette el, hogy mely tárca kap meg egy adott feladatot. Tartalmilag szemlélve a döntést megállapíthatjuk, hogy az új határozat már nem tartalmazott néhány olyan elemet, melyet időközben – többé-kevésbé – végrehajtott a kormányzat, illetve bizonyos még soron lévő, aktuális feladatok újfajta megfogalmazásban szerepeltek, vonatkozott ez a végrehajtás mikéntjére, mélységére is. Nem egy esetben az váltott ki a vitát a kormánypárti és az ellenzéki oldal között, hogy egy feladat végrehajtása valóban megtörtént-e egyáltalán. Én összességében úgy láttam, és ezt a képviseltem a parlamenti tárgyalás során is, hogy a Kormány jelentős lépéseket tett a

---

<sup>1</sup> A Kormány álláspontja szerint a minisztériumoknak címzett feladatok nem voltak hátszabályszerűek, mivel a határozat minisztériumokra bontva, határidős feladatokkal rögzítette a teendőket.

lakásmaffia-jellegű és általában az ingatlanokkal kapcsolatban elkövetett visszaélések visszaszorítása érdekében. Külön ki is emeltem, hogy a földhivatalok ügyirathátralékának lefaragása, az ehhez szükséges pénzügyi, személyi, technikai háttér biztosítása jelentős eredmény. Azt sem titkoltam el azonban, hogy a legnagyobb hiányosságnak azt tartottam, és tartom ma is, hogy az új határozat nem gondoskodik a jogi úton már nem rendezhető ügyek károsultjainak újbóli életkezdésének biztosításáról. Ezt az igen bonyolult kérdést egyszerűen csak szociális ágazati ügyként kezeli a határozat.

**Dunavölgyi Sz.:** *Az Ön véleménye szerint inkább sikeresnek vagy kudarcnak kell-e elkönyvelnünk az albizottság tevékenységét és ez abból kiinduló jogalkotási folyamatot?*

**Devánszkiné:** A magam részéről fontos eredménynek könyveltem el, hogy a rendőrségi és ügyészségi munkában az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatos visszaélések felderítése, az ilyen elkövetők felderítése és vád alá helyezése egyre nagyobb hangsúlyt és egyre több figyelmet kapott. Nem az említett szervek tehetnek arról, hogy korábbi mulasztások miatt számos ügyet elévülés okán már nem lehet felgöngyölíteni, így számos elkövető büntetlenül élvezheti áldatlan munkája gyümölcsét.

Tekintettel arra, hogy jelenleg még parlamenti képviselő vagyok<sup>2</sup>, ezért a bíróságok tevékenységéről kritikát nem fogalmazok meg, de egyértelműen örömmre szolgált, hogy hosszas vívódás után megszületett az a jogegységi döntés, mely helyére teszi az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések büntetőjogi minősítését. Ennek következménye lehet, hogy a polgári ügyekben is eredményesebben hivatkozhatnak majd a károsultak a sérelmükre elkövetett bűncselekményekre.

Sajnálatosnak tartom, hogy a jogszabályalkotás során a 2005. és 2006. évi költségvetési törvényjavaslatok egyetlen fillért sem biztosítottak az áldozatok helyzetének javítására, az érdekeiket képviselő közhasznú egyesület támogatására, illetve az önkormányzatok ez irányú tevékenységének finanszírozására. Ennek ellenére azonban az egyes tárcák mégis kiemelt célként kezelték a lakásmaffia-jelenség visszaszorítását. Az új társasházi törvény, a lakásszövetkezeti törvény és a lakástörvény módosításai olyan szabályokat vezettek be, amelyek fokozzák a tulajdonosok, a bérlők, a jogszerű lakáshasználók biztonságérzetét. A lakásszövetkezeti törvény kapcsán eredménynek mondhatom, hogy sikerült megértetni: a lakásszövetkezetre vonatkozó szabályokat nem szabad a szövetkezeti törvényben elhelyezni, mert a lakásszövetkezet egy sajátos ingatlan- és lakáskezelési forma, s mint ilyen, a szövetkezeti mozgalomtól idegen intézmény. Az ingatlan-nyilvántartás rendjére vonatkozó és ahhoz kapcsolódó törvényi és más jogszabályok módosítása ugyanabba az irányba mutat: a lehető legnagyobb mértékben leszűkíteni a visszaélések lehetőségét.

Személyes sikernek könyvelhetem el, hogy a 2005. évre két módosító javaslatomat elfogadásával az Országgyűlés támogatást szavazott meg a Sors-Társak Közhasznú Egyesületének. Kérésemre idén a Belügyminisztérium saját hatáskörben támogatja az egyesület tevékenységét, az Igazságügyi Minisztérium pedig a korábbi albizottság valamennyi tagja által aláírt levél hatására ígéretet tett bizonyos pénzügyi források megnyitására. Azt viszont, hogy a 2006. évi költségvetési törvényjavaslatba még a korábbi évben már megadott összeget sem építették be, személyes kudarcnak is tekinthetném, ha nem tudnám, hogy mennyire szűkre szabott keretek között kellett a 2006. évi költségvetést elfogadnunk.

A Kormány, miután az ügyvédi és közjegyzői, majd utóbb a kissé későn ébredő bírósági végrehajtói kamara véleményét is kikérte, a korábbi albizottsági megállapításokra is visszautalva olyan megoldást kívánt kidolgozni, hogy az ügyvédek, a közjegyzők és a bírósági végrehajtók maguk is védetté váljanak az őket becsapni igyekvő bűnelkövetőkkel szemben. Sajnálatos, hogy azt az ingatlanokkal kapcsolatos

---

<sup>2</sup> Az interjú 2006. február 2-án készült.



jogügyletek biztonságának erősítése érdekében beterjesztett törvényjavaslatot<sup>3</sup>, mely nagyon előremutató szabályozást kísérelt meg a bírósági végrehajtással kapcsolatban is megalkotni, már nem tudtuk ebben a parlamenti ciklusban elfogadni. Bár a törvényjavaslatot a Kormány még időben nyújtotta be ahhoz, hogy elfogadhassunk ezt a nagyon várt törvényt, csakhogy időközben – egy képviselői önálló indítvány alapján – a parlament elfogadott egy másik törvényt, mellyel a bírósági végrehajtási eljárásba beillesztette az önkormányzati elővásárlási jogot, amely álláspontom szerint "testidegen" jogintézmény. Ennek következtében az egyébként helyes kormányzati javaslat, illetve annak eredeti szövege és tartalma, nem volt tovább tárgyalható. Mivel ezt, – vagyis a 2005. évi CLXII. törvény mostani formában való elfogadását – igen súlyos hibának láttam, én is benyújtottam egy önálló indítványt<sup>4</sup>, amellyel a korábbi szabályozást kívántam visszarendezni, bár pontosan tudtam, hogy ennek még a tárgysorozatba vételére sem kerülhet sor a viszonylag korán berekesztett ülészak utolsó pár napjában.

Végezetül szeretném megemlíteni a mai napig fennálló kétségeimet az ún. lakásmaffia tevékenységgel kapcsolatban:

- számosan – általában családon belüli ingatlanviták részesei – minden alap nélkül tekintik magukat a lakásmaffia áldozatának, és ezzel számottevően rontják az igazi lakásmaffiatevékenység károsultjainak hitelét, hitelességét;
- mind a mai napig nem sikerült kimondatni, hogy államot felelősség terheli a földhivatali nyilvántartások hosszú évekre elhúzódó rendezetlensége, a korábban is hatályos büntető és polgári jogi, valamint eljárásjogi szabályok alkalmazásának elmaradása miatt. Ebből következik, hogy
- az állam nem ismeri el az okozott kárért a felelősségét, nem teremti meg a jogi úton már nem rendezhető ügyek károsultjai számára adható – az újbóli életkezdéshez szükséges – segítség jogi, finanszírozási kereteit.

De van jó hírem is, most folynak a tárgyalások az OLÉH<sup>5</sup>-vel egy olyan megoldásról, amely a Fészekrakó programhoz hasonló segítséget nyújtana a károsultaknak. Ennek részleteit még nem ismerem, de azt tudom, hogy a tárgyalásába már bevonták a Sors-Társak Egyesületet. Most itt tartunk ....

**Dunavölgyi Sz.:** Kedves Képviselő asszony, köszönöm az interjút és további eredményes munkát kívánok!

(2006. február 2.)

---

<sup>3</sup> A T/18211 számú törvényjavaslatról van szó.

<sup>4</sup> T/19202 számú önálló módosító indítvány (a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényben az ingatlanra vonatkozó árverés eredeti szabályainak visszaállításáról).

<sup>5</sup> Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal

## LAKÁSMAFFIA PEDIG NINCS, ... ÉS NEM IS LESZ?

A rendőrség lehetőségei és korlátai a lakásmaffia leküzdésében  
a Kaptár alosztály tapasztalatai alapján

Dr. Sári Monika

rendőr alezredes, kiemelt főnyomozó<sup>1</sup>  
ORFK Bűnügyi Főigazgatóság, Bűnügyi Főosztály

"Lakásmaffia"... Akárki is használta először a kifejezést, jó nagy zavart okozott a fejekben. Bár a maffia<sup>2</sup> eredeti jelentésének nem volt köze a szervezett bűnözéshez, sokkal inkább politikai célokért családi alapokon, klánszerűen szerveződő alá- és fölrendeltségi rendszert jelentett, ma a klasszikus maffiajelenség fogalma alatt a szicíliai és onnan Amerikába átszármazott erőszakos szervezett bűnözést értjük.

Az ingatlanokkal kapcsolatos bűncselekmények esetében azonban nem erről van szó, ezek alapján közönséges bűncselekmények, amelyeknél az elkövetés tárgya ingatlan, az elkövetés módja gyakran erőszakos, a sértetti kör azonban bizonyos fokig speciális. E két utóbbi ismérv az ilyen cselekmények megkülönböztető jegye. Működnek ugyan szervezett bandák, amelyek összehangolt bűncselekmények sorozatát valósítják meg annak érdekében, hogy ingatlanhoz és annak értékesítésével pénzhez jussanak, de az ingatlanbűnözésre szakosodott csoportok sem szervezettségben, sem a territóriumokért folytatott versengésben, sem más lényeges tekintetben nem hasonlíthatóak a nagystílusú szervezett bűnözéshez.

Az effajta cselekmények jelentőségét és következményeit mégsem szabad elbagatellizálni. Az ingatlanok törvénytelen megszerzésére irányuló elkövetési módok elborzasztóak, embertelenek, minden etikai normát felrúgnak. *Az áldozatok becsapott, kisémmizett, földönfutóvá tett, ütlegett, félboltra vert, halálba hajszolt, megölt és – ahogy példa is volt rá – elevenen elföldelt emberek*, olyan embertársaink, akikre nem figyeltünk oda, akikről nem tudjuk, miért félnek, miért élnek elhagyott tanyákon, miért váltak otthontalanná, miért piszkosak, miért menekülnek az alkoholhoz. Olyanok, akikről nem tudható, vajon nem játsszák-e el holnap éppen ők egy ingatlan eladójának vagy vevőjének szerepét az ügyvéd, ingatlanközvetítő vagy közjegyző előtt néhány üveg italért cserébe.

Napjaink gazdasági-társadalmi helyzetét jól tükrözi az elkövetett bűncselekmények, elkövetési módok és bűnelkövetők köre. Terjednek a bonyolultabb, szervezettebb, színlelt szerződések mögé bújtatott vagy a technikai vívmányok hibáit kiaknázó cselekmények, az intellektuális bűncselekmények mellé erőszak társul (például az ingatlancsaláshoz önbíráskodás, személyi szabadság megsértése, zsarolás). Az ügyvédek, közjegyzők által jogi formába öltöztetett álságos ügyletekben a jog erejében és tisztaságában bízó polgár kiszolgáltatottá válik. A társadalmi és gazdasági átalakulás során perifériájára sodródott nincstelen emberek fillérékért vehetők rá bűncselekményekben való közreműködésre. A jogszabályok számos csábító kiskaput rejtnek, ezeket kitarva kinyílik Pandora szelencéje is.

---

<sup>1</sup> Dr. Sári Monika a BRFK-n a lakásmaffiával foglalkozó speciális rendőri egység, a Kaptár-csoport (később alosztály) ötletgazdája és vezetője volt. (*A Szerk.*)

<sup>2</sup> A MAFIA valószínűleg mozaikszó, amely az 1282. húsvétján kirobban franciaellenes felkelés, az úgynevezett szicíliai vecsernye jelszava volt, többféle magyarázata ismert, az egyik szerint egy katonák által megerősített lány anyjának jajszava (*Ma fia! Ma fia! - A lányom! A lányom!*), más feloldás szerint: *Morte ai francesi, Italia anela! Halál a franciákra, Itália alig kap levegőt!*

A közigazgatás egyes szereplőinek köszönhetően – úgy tűnik – az ingatlancsalások területén sikerült idejében reagálni, bár igen relatív, mit is jelent valójában az, hogy idejében. A károsultak, becsapottak talán joggal mondják: *késő, eső után köpönyeg!* Igazuk van! Látni kell azonban, hogy az állam, a közigazgatás reaktív, csak a probléma kialakulása után és akkor is lassan mozdul meg, hiszen jogszabályok, és más szabályozók sokaságát kell megvizsgálni, javítani, változtatni, a változásoknak illeszkedniük kell a meglévő rendszerbe. Mára a jogszabályi és egyéb, a végrehajtásban bekövetkezett módosítások, a széleskörű tájékoztatás mégis sokak kedvét elvette az ilyen jellegű cselekményektől.

## AZ INGATLANBŰNÖZÉSRŐL ÁLTALÁBAN

Egy konferencián szóba került az ingatlanbűnözés fogalma, amelyet a nyugat-európai kollégák csak nehezen értettek, mivel számukra fogalmilag kizárt a csalás és az ingatlan párosítása kriminalisztikai szempontból. Az ingatlanbűnözés olyan intellektuálisan és/vagy erőszakos magatartással megvalósított bűncselekmény, amelynek során egy ingatlan tulajdonjoga úgy száll át más természetes vagy jogi személyre, hogy az eredeti tulajdonos akarata, szándéka nem áll összhangban az eljárás módjával vagy végkimenetelével.

Az elkövetők előszeretettel vesznek igénybe segítőként hajléktalan személyeket a bűncselekmény elkövetésében, akik elsősorban arcukat adják, miközben az igazi elkövetők rejtve maradnak, hiszen a rendőrség a személyleírás alapján gyakran csak a hajléktalan személyig jut el, a cselekmény értelmi szerzőjéhez azonban már nem. Ezt a veszélyt a hajléktalanok is felismerték, érdekvédelmi szervezetük két képviselője meg is keresett a Gyorskocsi utcában, és fényképes riportot készített velem a 'Fedél nélkül' című újság számára! Ha gyakran fel is merült bennem a kétség, van-e értelme a sokszor szemlélőnek tűnő rendőri munkának, hát ez volt az a pillanat, amikor úgy éreztem: mégis megéri.

Természetesen vannak más jellegű esetek is, másfajta elkövetőkkel. Például az alkalmi elkövető, aki albrólként eladja a tulajdonos lakását, és kereket old; a dörzsölt, aki utána jár, megkeresi azt az ingatlan, aminek a tulajdonosa külföldön tartózkodik, majd annak nevében értékesíti; aztán a nagy belvárosi vagy önkormányzati lakásban élő idős, beteg, önmagukról gondoskodni nehezen tudó személyekre vadászó, aki türelmesen cserkészi be áldozatát.

A segítő az ingatlan adás-vétel lebonyolításához szükséges eszköztár szerint változhatnak. Maga az ingatlan, az eladó, a vevő, a személyi iratok, a tulajdoni lap, az ügyvéd vagy közjegyző, a földhivatali dolgozó és az ingatlannyilvántartás mind olyan pont, amely a csalás eszköze lehet. Pár éve egyszerű magyar állampolgárként besétáltam egy bélyegzőkészítőhöz.

– Tudok itt rendőrségi körbélyegzőt készíttetni? – kérdeztem.

– Hány napos határidővel kéri? – kérdeztek vissza, majd elém toltak egy mintagyűjteményt, hogy válasszak. Arról, hogy hivatalos bélyegzőhöz hivatalos megrendelés kell, a kiszolgáló megfeledezett. Ahogy később elmonda, hasonló megbízást korábban még nem kapott, de a bélyegzőket egyébként sem ő készíti, így nem tudja, mi a szabály. Ezek után dr. Ódor Péterrel, a BRFK Gazdaságvédelmi Főosztály vezetőjével törvénymódosítás kezdeményezésére tettünk javaslatot feletteseinknek. A javaslat azonban megfeneklett, amit azzal indokoltak, hogy társadalmilag nem szükséges, és túl sok jogszabályt kellene módosítani.

Most pedig merüljünk el a részletekben!

## ELKÖVETÉSI MÓDOK, ELKÖVETŐK, SÉRTETTEK

1997-et írtunk, amikor először felfigyeltünk az ingatlancsalások szaporodására. 2000-ben az ORFK-ról érkezett megkeresés kapcsán engedélyt kértem arra, hogy beszerezhessem a különböző budapesti rendőri egységek vonatkozó statisztikai adatait. Az esetek nagy száma megdöbbentett, ezért valamennyi lejelentett ügy mellé bekértem a teljes tényállást sértettekkel, gyanúsítottakkal, egyéb adatokkal. Napokig olvastam, majd összehasonlító táblázatba rendeztem az adatokat. Mire a végére értem, már tudtam, mit kell tennem, a kérdés csak az volt, keresztül tudom-e vinni.

2000 decemberében a BRFK szervei összességében 500 rendbeli ingatlannal kapcsolatos bűncselekmény tárgyában nyomoztak mintegy 200 gyanúsítottal szemben. Ugyanazok az elkövetők az egyes ügyekben újra és újra felbukkantak, de a különböző rendőri egységek erről nem értesültek. A büntetőeljárásokat elemezve rájöttem, hogy a visszatérő nevek mellett visszatérő elkövetési módok jelennek meg. Az elkövetés módszere alapján 3 nagy és 29-féle kis kategóriát sikerült elkülönítenem. Hadd emeljek ki néhány konkrét példát.

- A tulajdonos nevében, hamis iratokkal kötöttek adásvételi szerződéseket, a szerződés létrejöttékor az eredeti tulajdonos már halott volt, vagy külföldön tartózkodott. Több esetben az eladó az ingatlan bérlője volt.
- Egy – a kamarából közben kizárt – ügyvéd ellenjegyzésével készültek adásvételi szerződések, melyeket a földhivatalban bejegyeztek, majd továbbértékesítették az ingatlanokat jóhiszemű harmadik személyeknek.
- Földhivatali dolgozó jelezte felénk, hogy egy évvel ezelőtt elhunyt ügyvéd ellenjegyzésével és ügyvédi körbélyegzőjével érkeznek szerződések és bejegyzési kérelmek a hivatalba.
- Ingatlanközvetítő bejelentése alapján indítottunk nyomozást, amikor irreálisan olcsón kínált a tulajdonos kiemelkedően nagy értékű ingatlant az irodánál értékesítésre, ami annál is gyanúsabb volt, mivel a helyszíni megtekintéskor a kapun régi lakat lógott. A következő alkalommal már új lakatot nyitott az eladó, de a ház egyik ablaka betörésre utalt.
- Számos olyan ügygel találkoztunk, amelyben a tulajdonost kényszerrel, fenyegetéssel vették rá a szerződés aláírására, bántalmazták, fogva tartották, vagy sanyargatták. Eklatáns példája ennek, amikor alkoholistát, a kocsmában lerészegedett emberrel írtattak alá valami papírt kocsmai tartozás ürügyén, amely nem volt más, mint maga az adásvételi szerződés. Vajon hol volt az ügyvéd a szerződés ellenjegyzésekor!
- Sokan pénzügyi nehézségeiket magánszemélyektől uzsorakamatra felvett kölcsönből kívánták enyhíteni, annak kamatokkal növelt összegét jelzálogként ingatlanuk tulajdoni lapra jegyeztették, majd a fizetési elmaradások miatt oda lett az ingatlan.
- Távol élő hozzátartozók indítottak eljárást, mivel idős, beteg, egyedül élő személyeket megkörnyékeztek szociális segítségnyújtást színlelő csalók. A sértettek bizalmába férkőztek, majd végrendeletet csikartak ki, vagy kedvező lakáscserét helyeztek kilátásba. A szerződés aláírása után a sértettek lakhatatlan, komfort nélküli tanyákon találták magukat, sokszor személyes tárgyaikat is ellopták.
- Többször egyazon ingatlant többször értékesítettek különböző vevőknek, de a földhivatali bejegyzések, széljegyek – nyilván jelentős csúszópénz ellenében – nem kerültek rá a tulajdoni lapra.

- Más esetekben a tulajdoni lapra bejegyzett jelzalog, vagy más széljegy az érvényesítéskor már nem szerepelt az okiraton, azt korrump földhivatali alkalmazott segítségével törölték.
- Az egyik leghihetlenebb történetben egy 65 év körüli, szőlőjét negyven éve gondozó férfi kilátogatva birtokára, a kerítésen megpillantott egy táblát: ELADÓ. Első döbbenetéből magához térve felhívta a hirdetőt, aki közölte, már évekkel ezelőtt megvásárolta az ingatlant. Az igazi tulajdonos kikérte a tulajdoni lapot, amelyből kiderült: a kertet sok éve eladták, majd három-négy alkalommal gazdát cserélt, az utolsó vevő vallomása szerint befektetés céljából vásárolta meg. Mint kiderült, az ingatlant hamis iratokkal értékesítették. A három "új" tulajdonos csak papíron létezett, a legutolsó, jóhiszemű vevő a szélhámosoktól vásárolta jó áron a kertet. Az elkövetők lopott személyi igazolvány meghamisításával, földhivatali ügyintéző és ügyvéd bevonásával követték el a csalást. A hatóság által bekért, a tulajdonos által benyújtott és a tulajdoni lap szerinti tulajdonostól lefoglalt tulajdoni lap az ingatlan helyrajzi számát kivéve teljesen különböző tartalommal bírt.

A sértetteket osztályozva – ahogy említettem – három nagy csoportot képeztem.

### Valódi áldozatok

Az első csoportba a társadalom periferiáján élő, sokszor magatehetetlen, idős, beteg embereket soroltam. A kárukra elkövetett cselekmények igen nagymérvű szervezettségről tanúskodnak, gyakran előfordult kényszerítés, zsarolás, személyi szabadság megsértése is. Az elkövetők a cselekményt részletesen kidolgozzák. A végrehajtást gondos terepmunka előzi meg, a bevont személyeket figyelmesen válogatják, minden szereplőnek saját feladata van, amely önálló bűncselekmény, de szerves része az egésznek is. A jogügyletnek nincs szükség okirat-hamisításra, a szerződés mindkét oldalán valós személyek állnak. A bűnsegédek az őket mozgató személyt nem ismerik, az összekötők révén tart velük kapcsolatot, ezért leleplezése igen komoly feladat, ám korántsem lehetetlen, de mindenfajta rendőri eszköz bevetésére szükség van. A megszerzett ingatlan rövid időn belül tulajdonost cserél, aki minden esetben jóhiszemű vevő. A szerződés nem azt tartalmazza, ami az eladó szándéka, vagy érdeke, sokszor az eladó el sem olvassa, vagy el sem olvashatja azt. Gyakran aránytalanul eltérő értékű ingatlanokról szóló csereszerződés jön létre a felek között.

Képzeljük el, hogy idős, beteg néni üldögél egy parkban, a gyógyszertárban kapott számlát nézegeti. Kicsi a nyugdíja, egyre kevesebb marad a kifizetett rezszi, a kevéske élelmiszer megvásárlása után. Odaül mellé valaki, és szóba elegyedik vele, hát miért ne panasználja el neki gondjait. A "jóakaró" felajánlja segítségét, később vásárolni jár, elhossa a nyugdíjas klubból az ebédet, cukrászdába viszi, majd pár hét elteltével előáll egy nagyszerű ötlettel: miért nem adja el a néni a lakását, vagy cseréli vidéken, közel eddigi lakhelyéhez egy kicsi, barátságos házra. Kisebbségi a rezszi, olcsóbb az élet, van kiskert, csirke, naponta friss tojás. Éppen egy ilyennek a gazdája szeretne Budapestre költözni a munkája miatt. Elviszi a nénit, megmutatja a házikót, de csak kívülről, mert a tulajdonos éjjel-nappal dolgozik, ezért alig van otthon. De majd ő elrendezi a cserét, fizeti az ügyvédet, még a költöztetést is. Lehet ilyen ajánlatra nemet mondani? Irány az ügyvéd, papírok, gyors aláírás. "Ne tessék aggódni, minden rendben lesz!" Elérkezik a költözés napja. A teherautó elindul, megyünk majd utána. És mennek: vidékre, messze a tanyavilágba, egy sutfniba. A bútorok soha nem érkeznek meg, a szomszédok elkeseredetten üldögélnek a ház előtt, ők is pár hete költöztek, ők is kicsi házat akartak. Eredeti lakásaik rövid idő alatt többször is gazdát cserélnek, az utolsó vevő pedig jóhiszeműen vásárolta meg. Ha a sértettek nem adják meg magukat sorsuknak, esetleg a rendőrség is tudomást szerez az ügyről, és nyomozás kezdődik.

Találkoztam olyan esettel, amikor családi tragédiák sorozata után az italba menekülő férfit alkalmi nőismerőse forgatta ki mindenéből. Megfenyegették, hogy megölik a gyermekét, egy ablaktalan kamrá-

ba zárták, rendszeresen szögekkel kivert deszkával verték. Majd adásvételi szerződést íratta vele alá, végül többedmagával egy Isten háta mögötti helyre vitték, bezárva tartották. Miután megszökött, több száz kilométert gyalogolt, míg szülőfalujában feljelentést tudott tenni. Hinnénk, hogy ma ez megtörténhet?

Egyik esetünkben egy kilencven év körüli, özvegy, gyermektelen hölgy volt a sértett, elhunyt párja külföldön praktizáló orvos volt, valamikor jómódban éltek. Kisnyugdíjasként is régi, gyönyörű budai lakásában élt milliókat érő bútorok között, ami feltűnt a nyugdíjas klub munkatársának, aki családja segítségével lassan kiforgatta a vagyonából. Egyetlen élő rokona testvérhúga volt, aki aggodalmaskodott nővére sorsa miatt, de a "jótevők" eltiltották tőle. Végül a hűg a rendőrséghez fordult ... és a Kaptár-csoport segített. A néni rossz állapotban volt, az elkövetők megpróbálták megakadályozni, hogy kihallgassuk, betegségére hivatkoztak, majd az orvosi javaslat ellenére vidékre vitték. Gyógyszereit nem váltották ki. Talán fizikailag sosem bántalmazták, de lelkileg megtörték, egészsége megrendült. A "jóakarók" az eljárás során egyik panaszt a másik után nyújtották be ellenünk, feljelentették kollégáimat, hazudoztak az előjárómnak.

Ha felteszik a kérdést, mit tehetünk az elkövetők ellen, azt mondom *sokat!* Az áldozatok a közelünkben élnek, a szomszédokban, a faluban, a határos tanyán. Ha odafigyelünk, ügyvédként, körzeti orvosként, gyógyszerészként, boltosként felismerhetjük, ha ügyfelünk bajba jutott, és bejelentést tehetünk a hatóságnál. Nem feltétlenül feljelentést, elég a gyanús körülményeket röviden leírni és eljuttatni a rendőrségre. Ennyit tehetünk, de ennyit meg kell tennünk!

*Mit tehetünk, hogy ne váljunk áldozattá? Azt kijelenteni, hogy senkiben ne bízunk, nem szabad. Rengeteg jó szándékú ember él köztünk, ők nem várnak ellenszolgáltatást jócselekedeteikért, nem fenik fogukat a vagyonunkra, nem akarnak javaink eladásában segédkezni, és nem ácsingóznak az otthonunkra. Vétel, csere, eladás esetén ne sajnáljuk az időt és energiát az utánajárársra! Segítségünkre lehet családtag vagy évtizedes barát, de ne engedjük, hogy idegenek intézkedjenek helyettünk! Ragaszkodjunk saját ügyvédhez, kérjünk magyarázatot a szerződés szövegére, a szerződést olvassuk el, bármily lassan is megy! Ha gyanút fogunk vagy kérdéseinkre nem kapunk választ, másik partnert vagy ügyvédet kell keresnünk! Figyeljünk oda, hogy az ügyvéd ellenőrizte-e az okiratokat, személyazonosítókat, tulajdoni lappal a kézben tekintsük meg az ingatlant, beszéljünk személyesen a tulajdonossal és a szomszédokkal! Megéri!*

## Szegény gazdagok

A második csoportba foglalt jómódú sértettek nagy értékű, olykor hosszabb ideje nem lakott, főleg budai telkek vagy lakások tulajdonosai. Az elkövetők pedig profik, szervezettek, rendelkeznek a végrehajtáshoz szükséges kellékekkel, egyebek között az okirat-hamisításhoz szükséges eszközökkel és kapcsolatokkal, ahogy az alábbi esetben látni fogjuk:

Egy jelentős alvilági múlttal rendelkező személy elhatározza, hogy csalással szerzett ingatlan tisztára mosásával keresi meg a BMW-re valót. Kell egy drága, de keresett és lakatlan ingatlan, amelynek tulajdonosa külföldön tartózkodik. Emberünk megbíz valakit ilyenek felkutatásával, aki nem is tudja, milyen célból bérelték fel. Második lépés a tulajdoni lap beszerzése a tulajdonos adataival. A tulajdoni lapot meghamisítják, a "megbízó" embere kerül rá tulajdonosként. Ez nem veszélytelen, mert nyomon követhető egy rendőrségi vizsgálatnál, és költséges is, mert ügyvédet, földhivatali adminisztrátort kell hozzá megvesztegetni. A ravaszabbak inkább az eredeti tulajdonos adataival személyi okmányokat hamisítanak, azt mutatják be az ügyvéd előtt. A következő feladat felhajtani valakit, például hajléktalant, aki eljuttassa a tulajdonos szerepét, és fényképét beilleszteni a hamis igazolványba. Emberünk ekkor meghirdeti az ingatlant. Az előre kioktatott ál-tulajdonos megmutatja az ingatlant az érdeklődőnek, aztán irány az ügyvéd. A szemfüles ingatlanközvetítő vagy ügyvéd kiszúrhatja, ha a történet sántít, a becsületesek (és bátrak) gyanú esetén értesítik a hatóságokat, az ügyvéd azonban nem okmányszakértő,

aki biztosan felfedezi még a jó hamisítványt is. Mire az igazi tulajdonos hazatér, az új – jóhiszemű – tulajdonos már berendezkedett, és esze ágában sincs kiköltözni.

Amikor kiderül a turpisság, megindul a nyomozás, majd a bíróság dönt, de a per károsultja mindeképp a becsületes állampolgárok valamelyike lesz: vagy az eredeti, vagy az új tulajdonos. A bírósági gyakorlat szerint az eredeti tulajdonos tulajdonjoga számít eredeti állapotnak, a vevő kártérítésért perelhet: ha lesz kitől. Nem egyszer kisgyermekes házaspárok családi, baráti kölcsönökből vettek lakást, majd utcára kerültek, mivel áltulajdonostól vásároltak.

### Hiszékenyek

Ezt az áldozati csoportot a pénzszerzés motiválja, ha van pénze: be akarja fektetni, ha éppen nincs, kölcsönt akar felvenni.

Az elmúlt évek legnagyobb üzlete az ingatlan-befektetés volt. Vállalkozások tömege kínált busás haszonnal kecsegtető ingatlanbefektetéseket kisbefektetőknek, majd ment csődbe, vagy vált köddé. A bűncselekményt a veszteséges vállalkozástól sokszor csak paraszthajszál választja el, ezért az ilyen esetek vizsgálata nagy precizitást igényel, és igen hosszadalmas. Ha a befektető szempontjából pozitív jogi döntés születik, az még korántsem jelenti, hogy a pénzt is visszakapja. A befektető szempontjából pozitív döntés az, ha a rendőrség, ügyészség és a bíróság is megállapítja a bűncselekmény elkövetését, elmarasztaló ítélet születik, vagy megállapítást nyer, hogy a vállalkozás rosszul gazdálkodott, ezért vált fizetéseképtelenné. A sértettek sokszor abba a hitbe ringatják magukat, – ahogy az egyik feljelentő mondta, – hogy "ha a rendőrség megállapítja, hogy a vállalkozás kiötlői bűncselekményt követtek el, az elkövetőktől be lehet vasalni a pénzt." A valóság azonban más.

Ha egy vállalkozás egy balvégű pénzügyi manőver miatt fizetéseképtelenné válik, még van remény, hogy a vállalkozók, ha becsületes polgárok, vagy a nyilvánosság nyomására igyekeznek kártalanítani a befektetőket. Ha azonban a vállalkozás eleve bűncselekmények céljával jön létre, a pénzt már azelőtt kimentik, hogy a befektető igénye időszerűvé válna. Ha az elkövetők horogra akadnak is, a pénzek többnyire már semmivé váltak a szórakoztató ipar vagy egy utazási társulás süllyesztőjében.

*Az ilyen esetekben a legnehezebb a megelőzés. A befektetés leghatékonyabb védelme a körütekintés, érdemesebb bejáratott, régóta üzemelő, bár talán szerényebb haszonnal kecsegtető vállalkozásokhoz fordulni. A rövid idő alatt nagy haszon ígérete mindig gyanús! A Minden állampolgárnak joga és lehetősége van A cégbíróságon leellenőrizhető, hogy egy vállalkozás valóban létezik-e, mióta működik, mivel foglalkozik, mennyi a törzstőkéje, mennyi a kaució, stb. Tájékozódunk kell arról is, milyen következményekkel jár egy esetleges csőd, van-e a cégnek viszontbiztosítása, mely esetekben áll helyt. Helyes, ha konzultációs céllal felkeresünk egy ismert befektetési tanácsadót vagy ügyvédet. A korrekt szerződés tartalmazza az ígéretek mögötti biztosítékokat is.*

## A KAPTÁR-ALOSZTÁLY

A BRFK Vagyonvédelmi Osztályának vezetőjeként teljes rálátásom nyílt az ingatlanokkal kapcsolatban elkövetett csalásokra. Vezetői fórumokon sokszor szóba került, milyen nagy volumenben fordulnak elő ingatlancsalási ügyek. Az ORFK is egyre inkább érdeklődött az ilyen ügyek szaporodása miatt. Készült több kimutatás is, amely azt mutatta, hogy az átlagosnál gyakrabban fordulnak elő ilyen cselekmények, és komoly veszélyt jelentenek a társadalomra. Felmértük, hogy a bűnözők számára anyagi, szociális, családi és személyes okok – például korlátozott ítélőképesség – következtében könnyen megközelíthető sértetti körről van szó, másrészt feltűnt az elkövetői kör szervezettsége is. Tehát arra jutottunk, speciális egységre és eszközökre van szükség e bűncselekményi kategória megelőzésére, fel-

számolására. Példaként állt előttünk a Gepárd-csoport, amely attól lett sikeres, hogy egy feladatra, a gépkocsi-lopásokra összpontosított, az azzal kapcsolatos megelőzési, büntető és operatív problémákat elemezte, és erre támaszkodva vált hatékonyá, miközben színvonalas kommunikációt folytatott és széleskörű nyilvánosságot kapott.

Azt javasoltam, hozzunk létre az ingatlancsalások területére is egy külön csoportot. További szerencsés egybeesés volt a rendőri szakma és a politika egyidejű érdeklődése a probléma iránt. Egy civil szervezet felhívta a politikusok figyelmét e bűncselekményfajta különös veszélyeire és sértettek magas számára. Dr. Kökényesi Antal főkapitány úr<sup>3</sup> támogatta az ötletet, és elrendelte egy ideiglenes csoport felállítását, de csak a meglévő állományból és technikai eszköztárból tudtunk gazdálkodni, új forrásokra nem számíthattunk. Az viszont biztató volt, hogy magasabb túlóraszámot biztosítottak számukra.

A 16 fős csoport felállítása nem volt egyszerű, hiszen nem kizárólag a Vizsgálati Főosztály munkatársaiból alakult, a budapesti kerületek is delegáltak kollégákat. Ez nem bizonyult szerencsés megoldásnak, hiszen a kerületi kapitányságoknak nem állt érdekében az ügyek átengedése és ezzel esetleges munkahelyi státuszok elvesztése. Ezért aztán kissé heterogén lett az első csapat, amely már az első eligazításon sem volt teljes. Kaptam olyan munkatársat, aki éppen betegállományban volt, olyanokat, akik főiskolára jártak és a júniusi kezdés egybeesett a vizsgaidőszakukkal. Egyesek szívesen jöttek, másoknak kezdettől nyűg volt a munka. Az első eligazításon szinte lerohantuk őket! Követelmények, elvárások, szabályok, jogszabályok, nyilvánosság, sajtó, váltásos munkarend ... Az én lelkesedésem nem igazán ragadt át a többiekre, ami – visszagondolva – talán érthető, hiszen teljesen új volt a környezet, újak a kollégák, nem ismerték egymást, nem tudták kiben bízhatnak, megrémíthette őket a rengeteg elvárás. Voltak, akik a törvény adta három hónapos vezénylési határidő után úgy nyilatkoztak, nem kívánnak tovább a csoportban dolgozni. A kezdeti nehézségek lassan állandósult problémává váltak ...

A csapat egy évig ideiglenes formában dolgozott. Ez idő alatt próbáltuk kiválogatni a kimagaslóan jól dolgozó, a többieknél jobban teljesítő kollégákat, hiszen a végcél az volt, hogy az egységet beintegruáljuk az Osztály állományába, és alosztályként állandó létszámmal és feladat-meghatározással végezhesse munkáját. Kiharcoltunk egy zöld-szamos, állampolgári bejelentő vonalat. Özönlöttek a telefonhívások! Az első félévben több mint 700 bejelentést kaptunk, ebből mintegy 600 a zöld számra érkezett, és 350 bejelentés alapján indult büntetőeljárás. E számokból kitűnik, hogy igen súlyos, a társadalom igen széles csoportjait érintő probléma került napvilágra. Nem csak közvetlenül érintettek jelentkeztek, hanem olyanok is, akik úgy látták, végre alakult egy szervezet, amely hajlandó gondjukkal és bajukkal foglalkozni. Ez azt bizonyította, hogy jó kommunikációt folytatunk de a statisztikai tényekkel, számokkal is igazolni tudtuk a csoport létjogosultságát.

Az induló, főként technikai feltételek azonban hiányosak voltak. Költségvetési szervek esetében persze sosem elég a pénz, emiatt elsikkadnak az igazán jó tervek, ötletek. A csoporthoz a kerületekből érkező plusz 12 kollégát az amúgy is zsúfolt Főosztályon kellett elhelyezni. Irodák, számítógépek, bútorok, kihallgató helyiségek hiányoztak, étkezést kellett biztosítani. Egyszer meglátogattam bennünk egy országgyűlési képviselő rokona, hitetlenkedett és fölháborodott a körülmények láttán, megígért mindenféle segítséget, de végül semmi sem változott. Ennek ellenére közismertté váltunk, alig találkoztam olyan emberrel, aki ne tudta volna, milyen munkát végez a Kaptár-csoport. Sokat gondolkodtam rajta, a megfelelő elnevezést találtuk-e meg a magunk számára. A jó névválasztás adott esetben jó reklám, a figyelemfelhívás kiváló eszköze. Talán nem volt melléfogás, nevünk ismertté vált, ez pedig segítette a munkánkat.

---

<sup>3</sup> Dr. Kökényesi Antal rendőr vezérőrnagy, a Kaptár-csoport létrejöttének időpontjában Budapest rendőrfőkapitánya. (*A szerk.*)



Ha egy – akár megnyirbált hatáskörű és nehézségekkel küzdő – csoport specializálódik valamely bűncselekményi területre, személyi, tárgyi, szakértői szinten speciális ismeretek birtokába jut. A kollégák megismerték az elkövetési módokat, az elkövetői kört, neveket és kapcsolatrendszereket. Sikerült elérni, hogy valamennyi Budapesten folyó eljárás a mi elemzőink dolgozzák fel. A hozzájuk küldött nyomozási jelentések alapján széleskörű, családfára emlékeztető kapcsolatábrák jöttek létre, melyek a bizonyítás kiváló eszközének mutatkoztak. Ha nem is sikerült mindig bizonyítani a bűnszervezetben való elkövetést, a kapcsolatrendszerek a napnál világosabban kirajzolódtak.

Kezdetől tudtam, hogy a jelenséget nem szabad csupán rendőri oldalról kezelni, a megoldás elsősorban jogalkotási feladat. Mellénk állt az ügyvédi kamara, mellénk álltak az ingatlanos szakma szervezetei, szinte kézzől-kézre adtak bennünket: tartottunk előadásokat, részt vettünk a parlamenti meghallgatáson, jártunk a fővárosi közgyűlésben, megjelentünk önkormányzati rendezvényeken, nyugdíjas-klubban, vagyonvédelmi találkozóon, lakossági fórumon. Ezzel el is jutottunk a bűnmegelőzési munkához, amely közvetlenül kapcsolódik a nem kifejezetten rendőri feladatot alkotó – áldozatvédelemhez és áldozatsegítéshez. Az áldozatok felkutatása inkább a szociális gondoskodás feladatkörébe tartozik. Mint kiderült, számos sértettéről nem tudtunk korábban, ami e bűncselekmény magas számú látenciájára utal.

Sokan feltették a kérdést, miért nem maradhatott meg a csoport eredeti formájában, miért alakult állandó egységgé. Egy csoport a hatályos szabályozás értelmében vezényléses rendszerben egy évig működhet. A vezénylés három hónapig tart, és a vezényelt hozzájárulásával az egy évig hosszabbítható. Egy ügyirat, cselekmény feldolgozása és a bizonyítás egészen a vádemelési javaslatig tart. Ez bonyolult, jogilag is nagyon nehéz feladat, hiszen a csalás az egyik legnehezebben bizonyítható bűncselekmény, a bizonyítás sokszor több hónapot vagy évet vesz igénybe. Mivel a kollégák többsége csupán három hónapot töltött a csoportban, éppen csak megismerkedett egy ügygel, végzett pár kihallgatást, és már ment is vissza eredeti szolgálati helyére. Jött egy másik kolléga, aki szintén megismerte az ügyet, majd ő is továbbállt. Nyilvánvalóan nem lehetett hatékonyan dolgozni, az ügyek húzódtak, a sértettek türelmetlenkedtek, növekvő pszichés és munkateher nehezedett ránk. A személycserék miatti adminisztráció, az állandó vita a küldő szervek vezetőivel engem is nagyon fárasztott, rengeteg időt rabolt el a tényleges bűnügyi munkától. Tevékenységünkben olyan széles körben kellett profi teljesítményt nyújtanunk, hogy az meghaladta erőinket és tudásunkat is. Jómagam a nyomozói és vizsgálati munkát készség szinten ismerem és irányítom, de az operatív tevékenység, a bűncselekmények feltárásának lényege, mindig nehéz szakmai feladat. A bejelentések és ügyek állandó együttműködést igényeltek az operatív egység vezetőivel. Bár igyekeztek mindenben a rendelkezésünkre állni, közben megvolt a saját, más irányú munkájuk és gondjuk, számukra is többletterhet jelentett a Kaptár-csoport kiszolgálása.

Jelentkeztek hatásköri és illetékességi problémák is. A csoport csak a budapesti elkövetésű ügyekben és csak az intellektuális, azaz főként a csalással elkövetett ügyekben dolgozhatott. A bűnözők azonban nem állnak meg a városhatárt jelző táblánál, rengeteg ügynek vidéki vonatkozása volt, különösen a vidékre költöztetett személyek eljárásainál. Számos szerencsétlenül járt embert el kellett utasítanom, mert nem a fővárosban követték el vele szemben a bűncselekményt. Ilyenkor felvettük a feljelentését és instrukcióval ellátva megküldtük a hatáskörrel rendelkező szervnek. Hatásköri okok miatt az erőszakos cselekményeket sem mi vizsgáltuk, mert az a szervezett bűnözés elleni osztály feladata.

Bár ezekben az ügyekben igen jó együttműködés alakult ki a társszervekkel, mégis úgy éreztem, hiányzik a lényeg! *Nevezetesen az, hogy egy kézben összpontosuljon valamennyi ingatlanl kapcsolatos bűncselekmény, hisz csak akkor nyílna teljes rálátásunk arra, kik állnak valójában az ügyek mögött, milyen módszerrel és eszközökkel követik el cselekményeket. Csak mindezek ismeretében tudnánk igazán hatékonyan megelőzni, felderíteni, bizonyítani! Nem mindegy, hogy egy elkövetői kör ellen külön-külön hat-nyolc szervnél, ügyészségen, bíróságon folyó eljárások, vagy összevontan sikerül bizonyítani az üzletszerűséget, folytatolagosságot. Ha ez sikerülne, jelentősen nőnének a büntetési tételek is!*

Kidolgoztam és felterjesztettem több törvénymódosítási javaslatot, ügyészekre, közjegyzőkre, földhivatalokra vonatkozó elképzelést. Azt hiszem, a parancsnokaim és a kollégáim nem voltak mindig boldogok, hiszen állandóan szekáltam őket valamivel. Írtam egy tanulmányt, amelynek gerincét a Kaptár-csoport irányítása idején szerzett tapasztalatok alkották, azonban nem talált pozitív fogadtatásra. Arra gondoltam, ha nem kell a közigazgatásnak, majd kell az ingatlanszakmának és civil alapon, magántőkéből fog megvalósulni: egy kicsit amerikai mintára. Négy fő pillérre helyeztem a programot:

- 1) az ingatlan maga,
- 2) az ügyletben szereplő személyek,
- 3) az ügyletben szereplő okiratok és az ingatlannyilvántartás,
- 4) a pénz valódi útja.

Lényege röviden a következő volt: legyen tiszta az ingatlan (múltja is), az ár feleljen meg a valós értéknek, az adásvételnél és a bejegyzésnél szereplő személyek legyenek feddhetetlenek, az ügyleti okiratok (személyi azonosítók, tulajdoni lapok) legyenek a szerződés aláírása előtt leellenőrizhetőek, sőt kötelezően ellenőrizendőek. Az ügyvéd vagy közjegyző oktassa ki kötelezően a várható jogkövetkezményekről az eladót és a vevőt. Az ingatlan vételárának kifizetése valós aktus legyen, zárjuk ki a virtuális pénzeket az ingatlanforgalomból, legyen kötelező az ügyvédi letét, visszaellenőrizhető a tényleges pénzforgalom. A program tartalmazott a földhivatali bejegyzésre vonatkozó problémafelvetést és megoldási javaslatot is. Próbáltuk a programot magánereőről megvalósítani, de nem sikerült megtalálni vagy megnyerni megfelelő résztvevőket. A MAISZ<sup>4</sup> közvetítésével az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal vezetőjéhez is eljutottam. Ott nagy tetszéssel és megvalósítási szándékkal fogadták. A megvalósításról szóló sajtótájékoztatót követően pár héttel már a kormány előtt volt az anyag egy része előterjesztés formájában. *Nincs jelentősége, hogy ki találta ki, ki találta meg és ki találta fel, a lényeg, hogy végre történt valami kézzelfogható.* Ha minden igaz, hamarosan az ügyvédek, a közjegyzők, sőt a bírósági végrehajtók is kötelező jelleggel ellenőrzik a Belügyminisztérium Adatfeldolgozó- és Választási Hivatalától on-line rendszeren keresztül az okiratok valódiságát egy-egy szerződés, illetve ingatlanügylet kapcsán. Ha 2001-ben, a javaslat felterjesztésekor megvalósították volna, vajon hány elkövetéssel lenne most soványabb a statisztika?

Rengeteg változtatás történt és történik napjainkban is. Szigorodik a földhivatali ügyintézés, jogi fékek kerülnek az eljárás menetébe, változások vannak folyamatban az önkormányzati tulajdonú lakásokkal kapcsolatban. Már korábban szigorodtak a bélyegzőkre vonatkozó szabályok. A sok, egyenként apróságnak tűnő mozzanat együttesen jelentősen korlátozza az ilyen bűncselekmények elkövetését. Folyik a főként megelőzésre vonatkozó szabályozók közigazgatásba illesztése, törvénymódosítási javaslatok fekszenek az Országgyűlés előtt. Talán hamarosan bezárulnak az ingatlanok forgalmával kapcsolatosan említett kiskapuk, polgáraink jobban fogják tudni, hogyan térhetnek ki a szélhámosok elől, a bajba eredményesebben érvényesíthetik jogaikat. Talán hamarosan államunk is felnő ahhoz a feladathoz, hogy az iskolákon keresztül az írni, olvasni, számolni tudás mellett állampolgári tudatosságot is közvetítsen, és jogbiztonságot nyújtson a következő generációknak, amelyek ismerve és gyakorolva jogaikat és kötelezettségeit, alkalmazva a közigazgatás nyújtotta lehetőségeket, már nem tartanak a hivataltól és a korrupció bürokratától.

Senki nem tud úgy vigyázni értékeinkre, mint mi sajátmagunk. Tessék alaposan olvasni a szerződések apró betűs részeit, ezek tartalmazzák a lényegét.

*Az ördög a részletekben lakozik, figyeljünk oda rá!*

*(Lezárva: 2006. május 7. )*

---

<sup>4</sup> Magyar Ingatlanszövetség (A Szerk.)

# A LAKÁSMAFFIA JELLEGŰ BŰNCSELEKMÉNYEK PROBLÉMÁI AZ OBH ÉS AZ ÖNKORMÁNYZATOK TAPASZTALATAI ALAPJÁN

**Dr. Kovács Zsolt**

főosztályvezető helyettes  
Országgyűlési Biztos Hivatala

A "lakásmaffia" szóval először 1994-ben találkoztam.<sup>1</sup> Akkor még ezt a jelenséget nem kísérté széles sajtónyilvánosság, és nem is volt látható szervezettsége. Első tapasztalataimat az ilyen bűncselekményekről közvetlenül a sértettektől szereztem, és mint egy önkormányzat lakásügyi irodájának vezetője elsőik között szembesültem a bűnözői csoportok újabb módszereivel. A módszer szervezettsége csak az események részletesebb ismeret után derült ki.

Az események megértéséhez tudni kell, hogy a Lakástörvény<sup>2</sup> szinte minden önkormányzati lakás bérlője számára lehetővé tette, hogy egyoldalú nyilatkozattal megvásárolja az önkormányzattól a bérlményét.<sup>3</sup> A kivételeket az Alkotmánybíróság határozata értelmében az 1994. évi XVII. törvény határozta meg.<sup>4</sup>

## Az első eset

Az első általam megismert esetet az érintettek által személyesen előadottak alapján vázolom fel. A szereplők hozzájárulásának hiányában, valamint tekintettel arra, hogy az események bírósági eljárásban nem minden esetben nyertek bizonyítást, azt csak mint jellemző történetet írom meg.

Egy házaspár két gyermekkel egy tanácsi lakás bérlőjeként élt, amíg a nagyobb gyermek férjhez nem ment és el nem költözött. A házaspár viszonya megromlott, és válópert indítottak, de a válás az események időpontjában még nem emelkedett jogerőre. A férj a lakásból kiköltözött, a feleség egyedül maradt a kislányával. A nő egyedül képtelen volt a lakás fenntartását fizetni, a problémák elől az italhoz menekült. Egy kocsmai ismeretség alapján valaki felajánlotta neki, hogy segítséget nyújt hátralékai kifizetésében. A nő átvett százezer forintot is meghaladó összeget, hogy abból rendezhesse a tartozását. Ezen kívül aláírtak vele egy szerződést is, amelyben kijelentette, hogy élni kíván a vételi jogával. Az önkormányzati vagyonkezelő szervezet megállapította, hogy a bérlőt tartozás nem terheli, és ezért jogosult a vételi joggal élni.

A bérlők 1994-ben rendkívül kedvezményesen vásárolhatták meg az önkormányzattól a lakásaikat, mert a forgalmi értékbecslés során azokat általában a piaci forgalmi árak alatt állapították meg. A bérlők által lakott lakás értékét az üres lakások forgalmi értéke alatt általában 50%-on vették figyelembe. Ennek összegét akár 25 évi részletben is megfizethette, gyakran az 1990 óta nem alkalmazott 3%-os kamattal. Ha azonban a bérlő vállalta, hogy az így megállapított vételárat egy összegben fizeti meg, úgy

---

<sup>1</sup> A Szerző korábban önkormányzati lakásiroda vezetője volt, 1995 szeptemberétől pedig az Országgyűlési Biztos Hivatalának munkatársa.

<sup>2</sup> A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény.

<sup>3</sup> 45. §

<sup>4</sup> 46. §

további árengedményeket kaphatott. Nem számított ritkaságnak 1994-ben az olyan eset, amikor valaki a lakás becsült piaci forgalmi értékének 15%-áért vásárolhatta meg bérlakását. Ezek a lakások a vételár kifizetésének napján forgalomképesek voltak, így a bérlőből tulajdonossá vált lakó még aznap el is adhatta a lakástulajdonát. Nem volt ismeretlen az önkormányzatok előtt sem az a módszer, hogy a szociálisan rászorult bérlők helyett mások fizették ki az önkormányzatnak a hátralékot és a vételárat, a helyettük kifizetett összeg pedig már a foglaló volt egy másik adásvételi szerződésben, amelyben a volt bérlő az eladó, a hitelező pedig a vevő lett. Tekintettel arra, hogy a Lakástörvény nem tiltotta a bérlakások azonnali elidegenítését, az önkormányzat nem avatkozhatott be az ilyen szerződésekbe, még abban az esetben sem, ha nyilvánvaló volt, hogy a volt bérlő azzal teljesen kiszolgáltatottá vált.

Az említett bérlő tehát aláírta a lakására a vételi-, és azonnal az eladási szerződését is. A társasház közös képviselője jelezte a lakásirodának az ügyletet: megkérdezte, az önkormányzatnak van-e hivatalos tudomása arról, hogy mi az oka, hogy egy nagy létszámú csoport üríti ki a társasház egyik bérlakását, miközben a bérlő nincs is otthon. A riasztott rendőrségnek a "költöztetők" bemutatták az aznapi dátummal aláírt adásvételi előszerződést, amiben a kulcsátadás és a vételár átadása is aznapra esett, így a rendőrség további intézkedésre nem látott lehetőséget.

Az önkormányzat felkérte az önkormányzati bérlakások védelmével megbízott őrző-védő kft-t, hogy ellenőrizze, a bérlő valóban eladta-e a lakását. Az asszonyt sikerült is fellelniük, majd az önkormányzathoz kísérték. Az asszony elmondta, hogy valóban aláírta a szerződést, de azt ígérték neki, hogy még aznap megkapja a vételár fennmaradó részét, és egy főváros közeli kis házat. A gyermeke majd ott fog iskolába járni, és neki is jobb lesz. Nem kívánja, hogy az önkormányzat vagy a rendőrség beavatkozzon az ügybe. Arra kértem, hogy a következő félfogadási napon keressen meg, és nyugtasson meg, hogy a gyermeke lakáshelyzete biztosan megoldódik.

Az "eladó" után hamarosan megjelent a lakás vevője is, és az ajtón kívül hangoskodni kezdett. Az eladó láthatóan megriadt, és távozni akart, de a vevő meg akarta tudni tőle, hogy mit mondott el az irodában, és azt követően már nem is engedte egyedül távozni, hanem elkísérte.

A következő napon csak a vevő jelent meg, és bemutatta a közjegyzői záradékkal ellátott adásvételi szerződést, amiben az eladó elismerte a vételár átvételét. A volt bérlő csak egy hét múlva jelent meg újra, és elmondta, hogy nem kapta meg a pénzt, és a közjegyző előtt csak azért írta alá, hogy átvette, mert előtte megfenyegették: baj érheti a lányát, ha nem írja alá. Amikor a rendőrséget akartam értesíteni, közölte, hogy a jegyzőkönyvet sem írja alá, és le fogja tagadni, amit mondott, mert nem akarja, hogy baj érje a lányát, ha kiderül, hogy a rendőrséghez fordult. Csak az önkormányzattól remél segítséget.

Az iratok alapján megállapítottuk, hogy férjével közösen voltak az önkormányzati bérlakás bérlői. Bár a férj a lakásból már kijelentkezett, a házassági bontóper még nem fejeződött be, így a férj bérleti jogáról a feleség nem mondhatott volna le, ezért a lakás tulajdonjogának 50%-a a férjet illette meg, hozzájárulása nélkül a lakás elidegenítése jogszerűtlen.

A férjet sikerült felkutatni és megbeszélni vele, hogy a lánya érdekében – akit ekkor a nővére vett magához – támadja meg a lakás adásvételi szerződését. A jogi felvilágosítás után eltávozott, majd napokig semmi hírt nem adott magáról. Amikor ismét megjelent, elmondta: amikor felkereste a korábbi lakásában élőket, ott arra próbálták rávenni, hogy írja alá ő is a szerződést, ezért még azt is felajánlották, hogy egy vidéki lakást kap. El is vitték, hogy megmutassák neki, de közben leitatták, és egy általa ismeretlen helyen tért magához, ahol elvették minden ruháját, és bezárták, addig nem kapott enni, amíg alá nem írta a szerződést.

Ezt követően a gyámhatóság – amelyet az ügyről a kiskorú érdekeinek sérelmének veszélye miatt azonnal értesítettünk – megtette a gyermek érdekében a rendőrségi feljelentést. A nyomozás ered-

ményességét azonban rendkívül megnehezítette, hogy a sértettek által említett kijelentéseknek és eseményeknek rajtuk kívül nem volt tanúja, a "vevők" egybehangzó kijelentéseit és a sértett által aláírt közjegyzői záradékkal ellátott elismervény valóság tartalmát nem tudták cáfolni.

Mindezt csak annak illusztrálására írtam le, hogy milyen módszereket alkalmaztak az érdekeik megfelelő képviselőre képtelen, kiszolgáltatott emberekkel szemben. Az ügyben eljáró ügyvéddel szemben azonban – más hasonló ügyekben való közreműködés miatt is – büntetőeljárás indult, és a bíróság első fokon bűnösnek mondta ki. Az ügyről beszámoló sajtó ekkor használta először a "lakásmaffia" kifejezést.

### Szubjektív kitekintés az okokra

*"A lakáshoz jutással, a lakás fenntartásával, megtartásával és helyreállításával kapcsolatos problémák – mely kérdésekben keveredik a piaci, azaz polgári jogi, és az államtól elvárt szociális gondoskodás szemlélete – a társadalom jelenlegi gazdasági szintjén talán a legjelentősebbek."*<sup>5</sup>

Bár az országgyűlési biztos fenti megállapítása csak 2005-ből származik, annak alapját az előző évtizedek felemásra sikerült lakásügyi jogszabályainak egésze képezi. Ezzel kapcsolatban a biztos többször hivatkozott dr. Zlinszky János alkotmánybíróra az 57/1994. (XI. 17.) AB határozat mellett kifejtett különvéleményére, amely szerint *"A (lakásügyi) kérdésben sok félmegoldás és szükségyszerűnek tűnő, de utóbb elhamarkodottnak bizonyult intézkedés született, s alkotmányossági követelményeket azokkal szemben érvényesíteni egyre nehezebb..."*

A következőkben igyekszem szubjektív vázlatot készíteni arról, melyek voltak tapasztalataim szerint azok a "félmegoldások", "elhamarkodott", elkésett, vagy elmulasztott intézkedések, amelyek a "lakásmaffia" tevékenységének kialakulását elősegítették, és milyen intézkedések történtek annak visszaszorítása érdekében.

A lakásügyi kérdésben 1993 előtt is számos félmegoldás született, de a jogalkotó által azok rendezésére elfogadott Lakástörvény nem megoldotta a korábban rendezetlen viszonyokat, hanem egyes területeken csak súlyosbította a problémákat. A jogalkotó jószándéka nem vonható kétségbe, de azért, hogy a törvény részleteinek kidolgozásakor – különösen a vételi jog szabályainak elfogadásakor – figyelmen kívül hagyták, milyen mértékig keveredett a szociális lakásbérlet és a lakástulajdon kérdésében az államtól elvárt szociális gondoskodás szemlélete a szabadpiaci viszonyokkal, a szociálisan hátrányos helyzetű bérlőket a tulajdonszerzés csábításával még kiszolgáltatottabb helyzetbe hozta, és a bűnözők potenciális áldozataivá tette.

Az állampolgárok az államtól a rendszerváltás után is elvárták, hogy szociális rászorultságuk esetén szociális bérlakással gondoskodjon róluk, de még a lakásbérleti jog megszerzéséért se kelljen jelentős összeget fizetniük. A tanács, később az önkormányzat, mint tulajdonos nem volt jogosult a bérlők jövedelmi viszonyait vizsgálni, így a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a szociális rászorultságot csupán egyszer, a szerződés megkötésekor kellett igazolni. A Lakástörvény a bérlők jogait korábban korlátozó<sup>6</sup> előírásokat – a lakáscsere és az albérletbe adás kérdésében – enyhítette, míg a befogadás és a jogviszony folytatására való jogosultság tekintetében szigorította.

A jogszabály változásával a korábban rendezetlen jogviszonyok azonban nem rendeződtek, hanem a vételi jog általánossá tételével inkább súlyosbodtak. Azokat a bérlőket leszámítva, akik megközelítően valós értéken vásárolhatták meg bérleményeiket, az új tulajdonosok két rendkívül eltérő csoportra

---

<sup>5</sup> Az állampolgári jogok országgyűlési biztosának 2004. évi Beszámolója. 83. old.

<sup>6</sup> A lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló – többször módosított – 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet

oszthatók. A jelentős értéket képviselő önkormányzati tulajdonú bérlemények jelképes összegekért váltak jelentős értékű magántulajdonná. Az évtizedek óta elhanyagolt épületekben lévő, már csupán használati értékkel bíró bérlakások azonban megmaradtak önkormányzati tulajdonában, vagy a rendkívül alacsony vételárral megtevesztett bérlőből kényszer tulajdonossá vált fizetéseképtelen személyek számára jelentettek attól fogva megfizethetetlen terheket a sokmilliós költségű felújítás nélkül fenn tarthatatlan állapotú épületek.

A Lakástörvény számos kérdést söpört a szőnyeg alá. Nem rendelkezett a társbérletekről, a házmesteri szolgálati lakásokról, a kényszerbérletek megoldásáról, mert minden probléma megoldását a privatizációtól remélte. A vételi jog következtében az önkormányzatok nem akadályozhatták meg, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanok az értékük töredékéért kikerüljenek a lakásgazdálkodás rendszeréből. Természetesen e törvénynek éppen az volt a célja, hogy a magántulajdonosok jobb gazda módjára bánjanak azzal a vagyontömeggel, aminek az állam nem volt jó tulajdonosa. A kérdés csupán az, hogy a privatizáció úgy zajlott-e el, ahogy azt a jogalkotók elképzelték?

Mint említettem, a lakáscsere jóváhagyásának szempontjait az önkormányzatok nem szűkíthették, ezért 1994-ben a korábbi időszakban tapasztaltakhoz képest sokszorosára emelkedett a lakáscsere igénylések száma. A magántulajdonú ingatlanok vagy akár az azokon fennálló bérlet is cserealap lehetett egy önkormányzati bérlakás bérleti jogával szemben, és ennek tulajdonosa nem "kíváncsiskodhatott", hogy az önkormányzati bérlő milyen értékkülönbséggel cseréli el bérleti jogát. A csere jóváhagyását csak rendkívül csekély számú indokkal tagadhatta meg, például, ha sikerült 30 napon belül bebizonyítani, hogy fiktív cseréről, azaz egy bújtatott adásvételről van szó. Amennyiben a cserét jóváhagyták, az új bérlő azonnal élhetett a vételi jogával, és a lakás szabadpiaci forgalmi értékének 10-30%-a közötti áron vásárolhatta meg a bérleményét.

Erre – az, esetenként is sokmilliós haszonnal járó – szerződés-kötési lehetőségre figyeltek fel a bűnözői csoportok. Sokan gyorsan felmérték, hogy a jogszabályi feltételek rendkívül kedvezőek a kis befektetéssel nagy haszonra törekvőknek. Már viszonylag kis kezdőtőkével is be lehetett indítani egy "szerződési-láncreakciót". Ezek során kezdetben csupán az önkormányzatok által adott árkedvezményt használták ki, majd a – lefizetett vagy megtevesztett – önkormányzati köztisztviselőktől, díjbeszedőktől, vagyongazdálkodó szervezetek vagy társasházak alkalmazottaitól, szociális gondozóktól vagy más segélyszervezetektől származó adatbázisok alapján felkutatták azokat a személyeket, akik valamilyen jogviszonyukban fizetéseképtelenné váltak, vagy más okból sürgősen pénzre volt szükségük. A nekik felajánlott "segítség" szerezték meg a tulajdonukat.

Leggyakrabban úgy tettek ajánlatot, hogy egy vidéki ház tulajdonát cserélnék el némi ráfizetéssel, így a család lakhatása biztosított lenne, vagy más házakat mutattak meg, mint amiről az iratok szóltak, miközben a valódi "cserelakás" vagy eleve lakhatatlan volt, vagy több személynek is eladták már. Ezeknek az ügyleteknek a lebonyolításában ügyvédek, közjegyzők és földhivatali ügyintézők is részt vettek.

### A végrehajtási hiénák

A sajtó által "lakásmaffia" tevékenység néven emlegetett bűnelkövetői magatartás alatt a szakmai szervezetek számos különböző ingatlan-csalással kapcsolatos elkövetési módot és egymástól független bűnözői csoportot tartanak számon.

Az ilyen elkövetési módszereket alkalmazó bűnözők egyik jelentős csoportját a "végrehajtási hiénák" néven ismertté vált személyek képezték. Áldozataikat főként a lakáshitel törlesztésével elmaradt, fizetéseképtelenné vált adósok között találták meg. Utóbbiak közé tartoztak azok a családok, amelyek 1989 előtt felvett kedvezményes kamatozású hiteleik törlesztését részben a kamatok megemelésé,

részben személyes vagy családi okokból, esetleg munkanélkülivé válásuk miatt nem tudták fizetni. A fizetésképtelen adósok száma az évek múlásával egyre nőtt. Egyre szaporodtak a végrehajtások, amelyek során a "végrehajtási befektetők" szintén jelentős értékkülönböt realizálhattak. A végrehajtási gyakorlat szerint ugyanis a lakott lakás becsértékét a piaci ár 50-75%-ában állapították meg. A végrehajtási törvény<sup>7</sup> szerint a kikiáltási árat – vételi ajánlat hiányában – a becsérték feléig le kell szállítani. Ez azt jelentette, hogy egy lakott lakás árverése esetén a vételár a felbecsült piaci ár negyed és harmada körül alakult ki, de leggyakrabban az elsőhöz közelített.

A jogszabály nem szabályozta a lakott lakás árverési értékesítését követően a volt tulajdonos joglását, így a továbbiakban legfeljebb csak *jóhiszemű birtokosnak* volt tekinthető, hiszen a lakás használatára szerződéssel nem rendelkezik. Amennyiben az új tulajdonossal a bérleti szerződést nem köt vagy csere-lakásban nem sikerül megállapodnia, könnyen birtokon kívül találta magát.

Az árverési hiénák módszereiről számos történet vált ismertté. Az ilyen esetek szinte mindegyikére jellemző volt, hogy a bírósági végrehajtó a végrehajtás alá vont tulajdonos és a hitelező – főként az OTP, vagy annak követelését behajtó szervezet – megkárosításával az árverési vevő számára biztosított indokolatlan és aránytalan előnyt. A lakások szinte minden esetben a valós forgalmi érték negyedéért vagy az alatt került a vevő tulajdonába, mivel az árverés helyszínén legfeljebb két vevő jelentkezett. Ismertek olyan történetek, hogy a végrehajtás helyszínén a bejáratnál "kigyúrt" férfiak állták el az utat.

Ahol mégis több árverési vevőjelölt jelent meg, ott azt a módszert alkalmazták, hogy a kikiáltási árra senki sem jelentkezett, ezért elkezdtek lefele menni az ajánlatok, de amíg a legelső értéket nem érték el, addig nem volt ajánlat, majd valaki megtette az első tétet, amire egy másik személy rögtön annak kétszeresét ajánlotta. Mivel annál többet senki sem ajánlott, az illető kifizette a foglalót, és mindenki távozott. A "győztes" azonban 30 napon belül nem fizette meg az általa elfogadott vételárat, így a végrehajtó a második legjobb ajánlatot tevőnek kínálta fel vételre az ingatlant, az általa kínált feleakkora áron. Nem meglepő, hogy a "győztes" és a "nyertes" rendszeresen együtt látogatták ugyanannak a bírósági végrehajtónak az árveréseit.

### Az országgyűlési biztosok szerepvállalása a lakásmaffia elleni társadalmi küzdelemben

Az országgyűlési biztosok a működésük 1995-ben történt megkezdése óta foglalkoznak a lakás nélkül maradt családok elhelyezésének problémáival, az eladósodás miatt végrehajtott árverésekkel, a kilakoltatásokkal, de az önkényes lakásfoglalókkal, és a bűncselekmények áldozataival.

A biztosokat tíz év alatt száznál is többen keresték meg azért, mert bűncselekmények áldozataivá váltak, és elszenvedett sérelmeiket a "lakásmaffia" számlájára írták. Sokan közülük a nem hatékony büntetőeljárást kifogásolták, de legtöbben az állami szerepvállalás hiányát kérték számon, és az országgyűlési biztos intézkedését az áldozatok megsegítésére fordítandó nagyobb társadalmi figyelem felkeltése érdekében kérték.

Az ilyen panaszok a biztosokat is arra készítették, hogy a jogi és alkotmányos lehetőségeiket számba vegyék.

Az Obtv.<sup>8</sup> szerint az állampolgári jogok országgyűlési biztosának feladata az, hogy az alkotmányos jogokkal kapcsolatban tudomására jutott visszasságokat vizsgálja, vagy kivizsgálta, és orvoslásuk érdekében általános vagy egyedi intézkedéseket kezdeményezzen. A lakhatás kérdéskörében felmerült

---

<sup>7</sup> A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (módosította a 2000. évi CXXXVI. törvény)

<sup>8</sup> Az állampolgári jogok országgyűlési biztosáról szóló 1993. évi LIX. törvény

panaszok vizsgálatának is első lépése annak megállapítása, hogy a panaszban foglalt feltételezések valóságának megállapítása esetén milyen alkotmányban biztosított jogok sérelmének lehetősége merülhet fel. A lakástulajdonnal kapcsolatos panaszok vizsgálatának alapját az ügyek jelentős részében a tulajdonhoz való jog védelme alapozza meg. Az Alkotmánybíróság a 64/1993. (XII. 22.) AB határozatában kifejtette, hogy *"a bérlő számára a bérlakás lényegében ugyanazt a funkciót látja el, mint a lakástulajdon; s ennek megfelelően a bérlőnek a bérlet biztos és tartós fennállásához fűződő érdeke adott esetben alkotmányos tulajdonvédelemben részesülő vagyoni jognak minősülhet"*.

Az AB határozat értelmében az országgyűlési biztosok a bérlakásban élők jogainak védelmében is a tulajdonhoz való jog alkotmányos védelme alapján jártak el. Más jogcímen lakó vagy lakással nem rendelkező személyek esetében a veszélyeztetett alkotmányos jog meghatározása nem ilyen egyértelmű, mert esetük gyakran csak közvetve érinti az Alkotmányban deklarált állampolgári jogokat.

A következő eldöntendő kérdés minden egyes ügyben az, mely szervek eljárása okozhatta a vélt vagy valós visszásságot, mert az Obtv. a biztost csak a hatóságok, illetve a közszolgáltatást végző szervek eljárásának vizsgálatára jogosítja fel. E jogviszonyokban akkor folytat vizsgálatot, ha az állampolgár a másik fél túlsúlya miatt alárendelt vagy akár kiszolgáltatott helyzetbe is kerülhet, és nincsen vagy nem maradt számára jogorvoslati lehetőség.

Az Ötv. 8. § (1) bekezdésében<sup>9</sup> foglaltak szerint a települési önkormányzat feladata a helyi közszolgáltatások körében különösen (...) a lakásgazdálkodás. Az országgyűlési biztos az önkormányzati lakásgazdálkodást olyan közszolgáltatói tevékenységnek tekinti, amelyre az Obtv. 16. §-a<sup>10</sup> alapján kiterjed a hatásköre, és erre tekintettel az Obtv. 25. §-a alapján<sup>11</sup> az ilyen tevékenységet szabályozó rendeletek és magasabb szintű jogszabályok vizsgálatára is kiterjesztette vizsgálatát.

Az állampolgárok az országgyűlési biztosokhoz leginkább biztonságérzetük megrendülése miatt fordulnak. A biztonság iránti igény több formában nyilvánul meg. A létbiztonság kategóriája a legtágabb fogalmi kör, amelybe a közbiztonság, a jogbiztonság és a szociális biztonság iránti igényt megfogalmazó panaszok döntő többsége besorolható. A létbiztonság iránti igényt az Alkotmányban több jog is garantálja.

A 17. § deklarálja, hogy a Magyar Köztársaság a rászorulókról kiterjedt szociális intézkedésekkel gondoskodik. Ezen igény alkotmányos elismerésének tekinthető az élethez és az emberi méltósághoz való jog, vagy a legteljesebb testi-lelki egészséghez való jog, valamint a szociális biztonsághoz való jog.

A létbiztonsághoz való jogot nem lehet a szociális biztonsághoz való joggal azonosítani. A 17. § ugyanis tágabb értelemben határozza meg az állami kötelezettség-vállalást, mint az Alkotmány 70/E. §-a, amelynek (1) bekezdése az állampolgárok létbiztonság iránti igényjogosultságát szűkíti azzal, hogy a szociális biztonsághoz való jog kifejtésénél taxatív felsorolja azokat az élethelyzeteket, amelyek esetén az állampolgár igénybe veheti a 70/E. § (2) bekezdésében meghatározott szociális, és társadalombiztosítási intézményrendszert.

<sup>9</sup> A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény

<sup>10</sup> Az állampolgári jogok országgyűlési biztosáról szóló 1993. évi LIX. törvény 16. § (1) bekezdése szerint: Az országgyűlési biztoshoz bárki fordulhat, ha megítélése szerint valamely hatóság, illetve közszolgáltatást végző szerv eljárása, ennek során hozott határozata, illetőleg a hatóság intézkedésének elmulasztása következtében alkotmányos jogaival összefüggésben sérelem érte, vagy ennek közvetlen veszélye áll fenn, feltéve, hogy a rendelkezésre álló közigazgatási jogorvoslati lehetőségeket – ide nem értve a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát – már kimerítette, illetve jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.

<sup>11</sup> 25. § Ha az országgyűlési biztos álláspontja szerint az alkotmányos jogokkal kapcsolatos visszásság valamely jogszabály vagy az állami irányítás egyéb jogi eszköze fölösleges, nem egyértelmű rendelkezésére, illetve az adott kérdés jogi szabályozásának hiányára vezethető vissza, a visszásság jövőbeni elkerülése érdekében javasolhatja a jogalkotásra, illetve az állami irányítás egyéb jogi eszköze kiadására jogosult szervnél a jogszabály (állami irányítás egyéb jogi eszköze) módosítását, hatályon kívül helyezését vagy kiadását. A megkeresett szerv állásfoglalásáról, illetve esetleges intézkedéséről 60 napon belül értesíti az országgyűlési biztost.



Az országgyűlési biztosok több éves vizsgálati tapasztalata azt mutatta, hogy a szociális gondoskodás nem érheti el alkotmányos célját, ha a létbiztonság alapvető feltétele, a lakhatás, nincs biztosítva. Ennek az ellentmondásnak a feloldására fordult közös indítvánnyal az állampolgári jogok országgyűlési biztosa és a nemzeti és etnikai kisebbségi jogok országgyűlési biztosa 1998. januárjában az Alkotmánybírósághoz, annak megállapítását kérve, hogy a "szociális biztonsághoz való jog részét képezi-e a hajlékhoz való jog". Az indítvány megértéséhez elengedhetetlenül szükséges néhány körülmény tisztázása. Az indítvány benyújtói abból indultak ki, hogy a lakásukat elvesztő személyek panaszának vizsgálatához elkerülhetetlen annak meghatározása, hogy az Alkotmány szociális biztonsághoz való jogot garantáló elvéből levezethető-e bármilyen szintű minimális elhelyezési igény: olyan, ami minden állampolgárt megillet, függetlenül attól, hogy a hajléktalanság vagy annak közvetlen veszélye az érintett önhibájából vagy rajta kívülálló okból keletkezett. Az önhiba ugyanis minden esetben egyedileg és rendkívül szubjektív mérce alapján ítéltető meg. A biztosok szerint csak ennek az alapkérdésnek a tisztázása után döntendő el, hogy a lakhatás lehetőségének megszűnését követően indokolt-e és lehetséges-e különbségtétel az érintettek számára nyújtandó támogatás módjában és mértékében aszerint, hogy a hajléktalanná vált személy korábban saját tulajdonban, bérletben, vagy más jogcímen, esetleg jogcím nélkül lakott. A lakhatás megszűnését természeti katasztrófa, emberi mulasztás, jogi tévedés, vagy mások cselekménye, esetleg bűncselekménye okozta. Mindezekről való döntés után kerülhet csak vizsgálat alá az a körülmény, hogy az igényjogosult állampolgári kör minimális szintű elhelyezésére állami, vagy önkormányzati szerv köteles-e.

Az Alkotmánybíróság döntéséig bizonytalanság volt tapasztalható a "hajlék" fogalmának meghatározásában, ugyanis a szociológiai, a jogi, és más szakmák definíciói nem fedik egymást. Az országgyűlési biztosnak az indítvány mellett kifejtett véleménye szerint a hajlék csupán lakás lehet, de biztosítania kell az ott tartózkodó személy számára az emberi méltóság és az egészséges élet megtartásának lehetőségét, azaz a legteljesebb testi, lelki egészség alkotmányos jogát. Ennek a kritériumnak azonban számos lakás vagy lakásként használt helyiség sem felel meg.

"Az Alkotmánybíróság majd három évig tartó bizonytalanság után 2000. november 8-án hirdette ki a hajlékhoz való jogra vonatkozó 42/2000. (XI. 8.) AB határozatát. Ezzel eldőlt, hogy a Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló többször módosított 1949. évi XX. törvény 70/E. § -ban deklarált szociális biztonsághoz való jogból nem vezethető le az állampolgárok hajlékhoz való joga.

E döntéssel tisztázódott az országgyűlési biztosok vizsgálati lehetősége az állampolgárok ezen alapvető jogainak körében. Az AB határozat nem zárja ki annak lehetőségét, illetve szükségességét, hogy az állam jogszabályokban rendezze a hajlékhoz való jog kérdését, és szociális védőhálót létesítsen azok számára is, akik önhibájukon kívül hajléktalanná válhatnak. Határozatában a "hajlékhoz" való jog és a "szálláshoz" való jog külön értelmet kapott azáltal, hogy amíg az a szociális biztonság elvéből következően a hajlékhoz való jogot nem ismerte el, addig az élethez való alapjogból levezette az állam szállás-biztosítási kötelezettségét. Eszerint az állam köteles minden rászoruló állampolgárnak az életveszély elhárítása érdekében szállást biztosítani. Ezzel a kiegészítéssel tulajdonképpen új feladat adódott. Az államnak az Alkotmány 15. és 16. §-aiban előírt kötelezettsége alapján gondoskodnia kell az önhibájukon kívül hajléktalanság veszélyének kitétt családokról."<sup>12</sup>

Ez a határozat az országgyűlési biztos álláspontja szerint azt is jelenti, hogy az állam megfelelő jogszabályokkal, intézkedésekkel, és a pénzügyi feltételek biztosításával köteles támogatni az önkormányzatokat a szociális törvényben szinte csak lehetőségként említett átmeneti családi szállásának megteremtésében. Annak országos hálózatát a valós igényeknek megfelelő mennyiségben és minőségben létre kell hozni, és fenn kell tartani. A feladat megoldási módjának meghatározásában azonban az állam nagyfokú önállósággal, és a gazdasági, politikai helyzetnek megfelelő szabadsággal bír.

---

<sup>12</sup> Kovács Zsolt: A lakhatás igénye és az állampolgári jogok. *Belügyi Szemle* 2001. 7-8. szám 162-174. old.

Az országgyűlési biztosnak arra nincs módja, hogy intézkedéseket kezdeményezzen az életszínvonal javítására, a szociális kiadások növelésére, vagy az elosztás törvényes rendjének célszerűségi szempontú módosítására. Az önkormányzatok részére állami forrásból támogatást nem tud teremteni. Hatásköre annak ellenőrzésére terjed ki, hogy az állami szervek, önkormányzatok az Alkotmány 70/E. § (2) bekezdésében meghatározott szociális intézményrendszert megfelelő módon működtetik-e, a jogszabályi előírásokat a jogalkalmazók betartják-e, illetve, hogy a mérlegelési jogkörben hozott döntéseknél az alkotmányosság határait nem lépik-e túl.

Ennek megfelelően a biztosok a "lakásmaffia" áldozatainak megsegítését csak annyiban szorgalmazták, amennyiben a törvény az egyéb bűncselekmények áldozatait is támogatásban részesíti.

A biztosok már a hivatal 1995-ös létrejöttékor a hozzájuk érkezett panaszok kapcsán felhívták az illetékes hatóságok figyelmét a speciális elkövetési magatartásokra, és a sajtó útján közleményben is felhívták az állampolgárok figyelmét a sértetté válás lehetőségének ezen új formáira. A konkrét ügyek tapasztalatai alapján célvizsgálatokat végeztek a földhivataloknál, valamint az ügyvédi és közjegyzői kamaráknál. A biztosok tevékenységét szabályozó Obtv-t módosította a 2001. évi XC. törvény, annak hatályba lépését követően a vizsgálati jogkörük kiterjed az önálló bírósági végrehajtók tevékenységének vizsgálatára is.

Nagy jelentőséget tulajdoníthatunk annak, hogy a biztosi ajánlások is közrehatottak abban, hogy 2001. június 1-jén a BRFK Vizsgálati Főosztály Vagyonvédelmi Osztálya keretében létrehozták a Kaptár nyomozócsoportot, amely e bűncselekménytípus felderítésével foglalkozik.

### Az országgyűlési biztosok törvénymódosítási javaslatai

Az országgyűlési biztos a "lakásmaffia" áldozatai érdekében különösen azokban az esetekben lépett fel, ahol álláspontja szerint az állam az eljárási szabályok pontosabb meghatározásával segíthet az áldozattá válás megelőzésében, de ezekben az esetekben is csupán a vizsgálati során tapasztalt visszasságokra hívta fel a jogalkotó figyelmét. Mindezeket túl a szakmai konzultáció lehetőségét kínálta fel a jogszabály előkészítőknek.

Az országgyűlési biztos az OBH 9019/1996. és az OBH 7034/1998. számú ügyekben az 1989 előtt felvett hitelek megemelkedett kamatainak megfizetésére képtelen családok helyzetével foglalkozott, és a lakottan történő ingatlanárverések körüli visszaélések lehetőségének kizárása és az adósságok rendezése érdekében a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosítására tett ajánlást. Az országgyűlés a kezdeményezéseket elfogadta, és a 2000. évi CXXXVI. törvénnyel számos olyan módosítást fogadott el, amely új alapokra helyezte az ingatlan-végrehajtásnak azt az esetét, amely az adós lakóhelyére irányul. Az új szabályozás – a korábbival ellentétben – kizárja annak lehetőségét, hogy az adós ingatlana a valós piaci érték negyedéért kerüljön a vevő tulajdonába, és az eladósodott tulajdonosnak nagyobb mozgásteret biztosít a lakások árverése esetére kialakított "speciális jogi környezet" is. Ezekkel a módosításokkal a jogalkotó csökkentette az adósok kiszolgáltatottságát a "végrehajtási hiénákkal" szemben. Az egyik garanciális szempontból nagy jelentőségű szabály azonban máig sem valósult meg, mert a bírósági végrehajtás szervezetéről szóló 16/2001. (X. 26.) IM rendelet VI. fejezete rendelkezik ugyan az *árverési csarnokokról*, de ilyenek valójában nem jöttek létre, jöllehet ezek keretében kizárhatóak lennének a korábban említett összejárások a végrehajtók és a vevők között.

Az országgyűlési biztosok a lakásmaffia tevékenységgel szemben a széleskörű ismeretterjesztést és a kiszolgáltatottság csökkentését látták a legcélravezetőbbnek. Ennek érdekében szorgalmazták az adósságkezelő programok létesítését, amellyel nem csak az előzhető meg, hogy az eladósodott családok utcára kerüljenek, ami rendkívül fontos, de csökken annak esélye is, hogy az elnehezült szociális helyzetű családok olyanoktól fogadjanak el felkínált segítséget, akiknek a szándéka az ingatlanuk megszerzésére irányul.

## A lakásmaffia elleni küzdelemre felfigyel a sajtó ...

Bár az országgyűlési biztosok mind a hatóságokat, mint a jogalkotókat többször megkeresték, és a sajtót is többször értesítették a lakásmaffia tevékenységgel kapcsolatos tapasztalataikról, a kérdés csak akkor került a sajtó érdeklődésének középpontjába, amikor a Török-Szabó Erzsébet által alapított Sors-Társak Egyesülete nyilvános demonstrációkat szervezett. Az egyesület volt az egyik inspirálója annak, hogy jöjjön létre az ingatlanokkal kapcsolatos bűncselekmények feltárása érdekében parlamenti albizottság.

Az egyesület egybegyűjtötte azokat az embereket, akik szenvedő alanyai voltak a különböző bűnözői csoportok ügyeskedésének, és az általuk összegyűjtött iratokat, tapasztalatokat eljuttatták az úgynevezett "lakásmaffia" tevékenységet feltáró parlamenti albizottsághoz. Az albizottság rendkívül széleskörű adatgyűjtés és a témában érintett szakmai szervezetek bevonásával, azok észrevételeinek kikérésével készítette el tényfeltáró jelentését, amelyet véleményezésre mindazoknak megküldött, akik javaslataikkal is segítettek az albizottságot.

Az országgyűlési biztos 2003. május 19-én a Devánszkiné dr. Molnár Katalin elnök asszonynak megküldött levelében a "lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottsági részjelentéssel" kapcsolatban kifejtette észrevételeit:

"A jelentés előkészítésének és a beszerzett információk feldolgozásának módszereivel egyetértek, annak ismeretében is, hogy az egyedi ügyekből leszűrhető tapasztalatok hasznosítása során minden résztvevő – mint az a bizottság vitáiban is megnyilvánult – más-más módszereket tartana alkalmasnak és szükségesnek a helyzet rendezéséhez.

Álláspontom szerint kiemelkedő jelentőségű annak rögzítése, hogy a feltárt tevékenység jövőbeni megakadályozásához milyen intézkedések szükségesek. A javasolt intézkedéseknek, jogszabály módosításoknak az alábbi célok elérésére kell irányulniuk:

1. megelőzés
2. megakadályozás
3. felderítés
4. reparálás

Ad 1. A megelőzés a legfontosabb cél, amely

- elkövetői oldalon: az elkövetés megnehezítésével, a felderítés és szankció esélyének növelésével,
- a látens sértetti oldalon: széleskörű felvilágosítással, garanciális elemek növelésével,
- a hatóságok és eljáró szervek részéről a működésük átláthatóságának, az ügyintézés gyorsaságának növelésével és a résztvevők képzésével érhető el.

Ad 2. A vizsgált bűncselekmény típus egy viszonylag hosszú folyamatban valósul meg, amely annak megkezdésétől a befejezéséig számos ponton észlelhető és megfelelő hatósági intézkedéssel megakadályozható.

Ad 3. A felderítés a rendőri szervek szakmai megerősítésén túl, a már meglévő adatbázisok meghatározott részeinek összekapcsolási lehetőségétől, illetve annak nyilvánosságra hozatalától várható.

Ad 4. A bűncselekmények vértlen sértettjeinek többsége számára a lakásuk elvesztése a hajléktalanná válást jelenti, ahogy azok számára is, akik esetleg éppen a saját lakásuk eladásából származó készpénzt veszítik el a nem tulajdonosnak kifizetett vételár révén. Számukra az újrakezdés esélyét kell a jogszabály módosítással megteremteni.

A javasolt módosítások közül a legmegfelelőbbek kiválasztása rendkívül nehéz feladat, mert azon túl, hogy meg kell találni azokat az eszközöket, amelyek a fentiekben megjelölt célok eléréséhez szükségesek, a törvényeknek megfelelő ingatlanforgalom aránytalan lassítása vagy az eljárás költségeinek a keltetésénél nagyobb növelése egyidejűleg, más-fajta hátrányokat okozna.

Álláspontom szerint a jelentés jól tárta fel e bűncselekménytípus elterjedésének társadalmi okait. E jelen-

ség kialakulásáért "felelős" okok közül azonban mára több megváltozott. Töredékére csökkent az önkormányzati tulajdonú bérlakások száma, lejárt a vételi jogra szabott törvényi határidő, a végéhez közeledik a kárpótlás. A lakásmaffia tevékenység alatt a köznyelv számos, egymástól rendkívül különböző bűnelkövetői magatartást ért, az elkövetők lehetnek eladói, vagy vevői, esetleg hitelezői pozícióban is. Más az elkövetési magatartás, ha az ingatlan megszerzése, és más, ha csak a pénz kicsalása a cél. Ennek okán mindegyik cselekménytípussal szemben más-más módszerrel lehet felvenni a küzdelmet. Egységes, valamennyi elkövetői magatartást megakadályozó intézkedés és jogszabály-módosítás tehát – a forgalombiztonság fenntartása mellett – reálisan nem várható, a megoldás csakis a differenciált, az elkövetés fajtákhöz igazodó intézkedés és jogszabály módosítási sorozat (folyamat) lehet.

Ugyancsak nehéz feladat a csalásra épülő bűncselekmények teljes, néhány éven belüli visszaszorítása is. E cselekményekkel szemben az jelentene fokozott védelmet, ha minden érintett állampolgár kellő körültekintéssel intézné ügyeit, és ahhoz igénybe venné a már ma is rendelkezésére álló jogi segítséget. Az alapos körültekintést teljes körűen egyetlen szervezet vagy hatóság sem pótolhatja, az állandó széleskörű és mélyreható (részletekbe menő) tájékoztatás, figyelemfelhívás, tanácsadás és segítségnyújtás viszont nagymértékben elősegíti. Ezt bizonyítja az is, hogy az országgyűlési biztosok gyakorlatában tapasztalt esetek jelentős része olyan állampolgárokat érintett, akik kellő tapasztalat és anyagi háttér nélkül – mintegy kényszerhelyzetben – választottak "költségkímélő" módszert az ingatlan ügylet lebonyolítására.

A jogszabály módosítási javaslatok közül, a teljesség igénye nélkül, csupán néhány kiragadotthoz fűzök véleményt. Az ingatlanokkal kapcsolatos csalásokban résztvevők súlyosabb szankcionálása a büntetési tételek átfogó vizsgálatát igényelné, mert nem lenne szerencsés csak egy szűken vett elkövetői magatartást a hasonló, növekvő számú és súlyosbodó csalás jellegű bűncselekmények köréből kiragadva módosítani. A képvisellel nem rendelkező ügyféllel szembeni kioktatási kötelezettség elmulasztása szankcionálásának előírása ellentmondani látszik annak a szabálynak, hogy amíg az ingatlanügylethez ügyvédi ellenjegyzés szükséges, addig a vita jogi útra terelődése esetében már nincs ilyen képviseleti követelmény.

Egyetértek azzal, hogy az önkormányzatoknak a bérlők védelmében az ún. fiktív cserék kiszűréséhez nagyobb mérlegelési jogosultságot kellene biztosítani. Alapvetően e bűncselekmény típus úgy foglalható össze, hogy a "zavarosban halászásra" döntően az ingatlan-nyilvántartás vázolt helyzete adott lehetőséget. Ebből következően a cselekmények korlátozása és visszaszorítása is leginkább az ingatlan-nyilvántartás rendezésétől várható. E rendezésnek több részletkérdést kellene tisztázni.

A bűncselekményeket önmagában egy naprakész nyilvántartás sem tudná megakadályozni, mivel a visszaélések vizsgálata során tapasztalható, hogy éppen a csalárd szerződéseket jegyezték be soron kívül, amelyet néhány nappal később már egy újabb szerződés is követ. Az így tulajdont szerzővel szemben pedig már rendkívül nehéz a rosszhiszeműséget bizonyítani. Az eljárás felgyorsításának tehát csak az anyagi jogi, tartalmi jogbiztonság egyidejű megteremtésével van értelme.

A cselekmények egyik lényeges eleme, hogy a vételár kifizetésére azelőtt sorkerül, hogy a földhivatal a határozatával a valódi tulajdonosokat értesíthetné. Ezért támogatom azt a megoldást, hogy bejegyzésre csak jogerős határozat alapján kerülhessen sor. Ettől azonban csak azzal együtt várható eredmény, hogy a földhivatal a bejegyzési határozatot haladéktalanul postázza. Korábbi vizsgálataink ugyanis feltárták, hogy egyes földhivatalokban a határozatok postázása hetekig, sőt hónapokig elhúzódik, amely – egyebek mellett – a bűncselekmények időben történő felfedezését hátráltatja. A Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériumnak tett javaslatok között ezért szerepelnie kellene a határozatok időben történő meghozatala mellett, a postázás felgyorsítására vonatkozó felhívásnak is.

E körben a jelenlegi szabályozást illetően konkrét módosítási javaslatot is megfogalmazok:

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 52. §, valamint e törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 92. § módosítását tartom szükségesnek. A jogok és tények bejegyzéséről, az adatok átvezetéséről szóló határozatot ugyanis a változás – tulajdoni lapon történő – átvezetése után kell kézbesíteni. Ez lehetővé teszi, hogy egy ingatlant egy áltulajdonos eladjon, a

szerződés alapján készült határozatot a tulajdoni lapra rávezessék, az eredeti tulajdonost töröljék és az áltulajdonost, vagy már egy harmadik személyt tulajdonosként bejegyezzenek. Amennyiben a tulajdon-jog változását a tulajdoni lapra csak a bejegyzés alapjául szolgáló határozat kézbesítését, és a fellebbezési idő elteltét követően, azaz a határozat jogerőre emelkedését követően kerülhetne sor, úgy a valódi ingatlan-tulajdonosok nagyobb védelmet élveznének<sup>13</sup>.

A földügyi szakigazgatásban, a minisztérium földügyi és térképészeti főosztályát felügyelő vezetőtől az I. fokon eljáró körzeti földhivatalokig szükségesnek tartom

- az irányító, ellenőrző munka fokozását;
- a vezetők és az érdemi ügyintézők szakmai képzését és továbbképzését;
- a vezetők és az érdemi ügyintézők rendszeres beszámoltatását;
- a tevékenységük megfelelő anyagi és erkölcsi elismerését;
- a feladat ellátására alkalmatlan személyek más pályára irányítását;
- az érdemi ügyintézők esetén a felsőfokú végzettség megkövetelését;
- szervezeti szabályzatok, ügyrendek, munkaköri leírások felülvizsgálatát;
- a feladat ellátásához szükséges személyi és tárgyi feltételek jelentős javítását<sup>14</sup>.

Mindezek ismeretében megállapítható, hogy részben az érintett szervek összehangolt tevékenységének eredményeképpen, részben a közvélemény figyelmének felkeltése következtében mára jelentősen visszaszorultak az ilyen típusú bűncselekmények. Az ilyen erőszakkal vagy megtévesztéssel elkövetett bűncselekményre 2001 óta nagyobb számban már nem került sor. Ez azonban nem segít azokon a korábban csapdába esett személyeken, családokon, akiket visszamenőleg már nem véd meg az állam.

A biztos a levelében utalt arra, hogy a törvény előírja, hogy az ingatlanügyletekhez ügyvédi ellenjegyzés szükséges, aminek költségeit az anyagi ellehetetlenüléssel veszélyeztetett személyeket még kiszolgáltatottabbá tette, mivel maguk nem voltak képesek saját ügyvédet meghatalmazni, így az ellenérdekelte ügyvéd jóindulatának és szakmai tisztességének voltak kiszolgáltatva.

A jogalkotó jelentős lépést tett a kiszolgáltatott állampolgárok jogegyenlőségének megvalósítása felé a jogi segítségnyújtásról szóló 2003. évi LXXX. törvény elfogadásával, de az a mai napig sem jogosít a peres képviselőre.

Az országgyűlési biztos az OBH 1891/2003. számú ügyben ismét a lakáshitel-adósok állami támogatásának rendezetlen kérdéseivel foglalkozott, mert olyan ügyben kérték a segítségét, amelyben a panaszosok a korábban említett módszerek áldozataivá váltak. Ebben az ügyben azonban a korábbi eseteken is túlmutató negatív jelenségnek lehettünk tanúi. Miután a panaszos az 1988-ban felvett lakáscélú hitelek visszafizetésére a következő években elszenvedett munkanélküliség miatt képtelen volt, az OTP 1996. decemberében a hitelszerződését felmondta, és végrehajtási eljárást indított ellene. A panaszos lakását 1999-ben elárverezték, ám az abból befolyó vételár nem fedezte teljes egészében az adósságot, így a fennmaradó tartozásuk fejében a kezesek nyugdíjának 33 %-át továbbra is levonták. Az adósság mértéke azonban nagyobb mértékben nőtt, mint amennyit a nyugdíjból le lehet vonni, ezért fennáll a veszélye annak, hogy a végrehajtást a korábban lakás nélkül maradt család jelenlegi lakóhelyére – a nagyszülők lakására – folytatják, és két család is hajléktalanná válhat.

---

<sup>13</sup> Álláspontom szerint, amennyiben a tulajdoni lapon az ingatlan-nyilvántartási átvezetésére csak a határozat jogerőre emelkedését követően kerül sor, az az egész ingatlan-nyilvántartás köhitelességét, mint az egyik legfontosabb alapelvet sértené, és a gyakorlatban sem szolgálná a tulajdonosok nagyobb védelmét, emellett rendkívül lelassítaná az ügymenetet. Ezért helyesnek tartom, hogy lekerült a napirendről.  
(A Szakmai Lektor megjegyzése)

<sup>14</sup> Ügyszám: GY 157/2/2003

Az országgyűlési biztos 2004. májusában a következő ajánlást fogalmazta meg:

"Az Obtv. 20. § (1) bekezdése alapján felkérem a miniszterelnök urat, hogy fontolja meg a pénzügyminiszter és OTP Bank Rt. között – az 1992. évi LXXX. törvény 40. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján 1992. szeptember 2-án – kötött megállapodás arra irányuló módosításának kezdeményezését, hogy a pénzügyintézet az állami garanciát abban az esetben is érvényesítheti, ha a végrehajtási eljárás során 'egy eredményes árverés' alapján az ingatlan – amelyre a hitelt felvette – kikerült az adós tulajdonából. Ebben az esetben az adóssal és a kezesekkel szemben minden további végrehajtási cselekményt meg kellene szüntetni.

A végrehajtást kérő pénzügyintézetnek az állami garancia igénybe vételéhez azonban további feltételként azt kellene igazolnia, hogy mindent megtett annak érdekében, hogy az árverés során a követelés teljes összege megtérüljön. Ez a hitelezőket arra ösztönözné, hogy az ingatlanok árverése során ne engedjék meg a valós érték alatti értékesítést.

Az Obtv. 25. §-a alapján felkérem továbbá a miniszterelnök urat, hogy kezdeményezze az egészségügyi, szociális és családügyi miniszternél az országgyűlési határozatban felvázoltak alapján a hajléktalanság megelőzése érdekében teendő hatékony állami intézkedésekre vonatkozó kormányrendelet előkészítését."<sup>15</sup>

"A miniszterelnök nevében választ adó politikai államtitkár felhívta a biztos figyelmét a kormány által már korábban megtett intézkedésekre, mint a lakás kiürítése iránti ügyekben a végrehajtás téli időszakban történő felfüggesztésére, (amit az országgyűlési biztosok évek óta kezdeményeztek), a Nemzeti Lakásprogram elindítására, és ígéretet tett arra, hogy a biztos vizsgálata során feltárt jelenségeket és javaslatokat a soron következő szabályozási munkák előkészítése során hasznosítani fogják.

Az országgyűlési biztos rámutatott, hogy egyelőre nem láthatók a megoldás irányába ható jogszabálytervezetek, ezért az ajánlásban foglaltakat fenntartotta. Az Ifjúsági, Családügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Minisztérium által előkészített rendlettervezetet véleményezte, és örömet fejezte ki az évtizedek óta megoldatlan probléma rendezésére tett kísérlet miatt. Emellett azonban az aggályait is kifejtette. A kormányrendelet tervezete azokon az adósokon kíván segíteni, akiknek 2004. december 31-ig legfeljebb 100 ezer forint összegű tőketartozásuk, majd akiknek 2005. december 31-ig 100 és 200 ezer forint közötti tőketartozásuk halmozódott fel. Végül 2007 után minden további adósnak, akinek a családjában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a 37 ezer forintot, és legalább hat havi törlesztő részlettel el van maradva.

A biztos a Gy 655/2004. számú véleményezésében rámutatott arra, hogy 'Az adósságok OTP-től történő ütemezett kivásárlásáról készülő kormányrendelet egyrészt alaptalan reményeket, másrészt spekulációs elképzeléseket is táplálhat az adóssággal rendelkező családokban. A (...) megszabott időbeli, és (...) összegbeli korlátok együttesen azt eredményezhetik, hogy emiatt a legmagasabb összegű adóssággal rendelkező, azaz a legkiszolgáltatottabb helyzetben lévő családok nem számíthatnak helyzetük rendezésére 2007-ig, míg mások esetleg az eddigi fizetési hajlandóságukat is feladják annak reményében, hogy úgy majd részesülhetnek a támogatásban.'

A kormány az országgyűlési biztos által kifejtett aggályokat azonban nagyrészt figyelmen kívül hagyta, és a tervezetet a 2005. január 19-i ülésén a vitatott részeken változatlan formában fogadta el. A 2005. január 29-én hatályba lépett 11/2005. (I. 26.) Korm. rendelet a tervezethez képest azonban annyiban módosult, hogy annak 3. § (2) b/ pontja – az országgyűlési biztos ajánlásának figyelembevételével – lehetőséget biztosít azon családok adósságának rendezésére is, akiknek az ingatlanát már árverésen értékesítették, de az abból befolyt vételár nem fedezte a teljes adósságot, és az adósnak továbbra is hat havi törlesztő-részletet meghaladó összegű adóssága maradt fenn."<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> OBH 1891/2003

<sup>16</sup> Az állampolgári jogok országgyűlési biztosának 2004. évi beszámolója 86-87. old.

Az országgyűlési biztosok vizsgálati lehetőségeit alapvetően az állampolgári beadványok határozzák meg, de amíg az egyedi panaszok orvoslására ritkán marad lehetőség, addig az ilyen ügyekben feltárt visszaágok további előfordulásának megelőzésére, és az elszenvedett jogsérelem részleges orvoslására számos alkalommal tettek jogszabály alkotási, módosítási kísérletet. Ezzel teljesítve a Magyar Köztársaság Alkotmányának<sup>17</sup> 32/B. §<sup>18</sup> (1) bekezdésében előírt feladatát, mely szerint:

*Az állampolgári jogok országgyűlési biztosának feladata, hogy az alkotmányos jogokkal kapcsolatban tudomására jutott visszaágokat vizsgálja, vagy kivizsgáltassa, és orvoslásuk érdekében általános vagy egyedi intézkedéseket kezdeményezzen.*

*(Lezárva 2006. február 20.)*

---

<sup>17</sup> 1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmányáról.

<sup>18</sup> Beiktatta az Alkotmány módosításáról szóló 1989. évi XXXI. törvény.

# AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS RENDSZERÉNEK JOGSZABÁLYI VÁLTOZÁSAI A SZERVEZETT INGATLAN-CSALÁSOK ELLENI HARCBAN

Dr. Kőszegi Gábor

hivatalvezető  
Fővárosi Kerületek Földhivatala

Maffia! – A legtöbb embernek a Cosa nostra, a szicíliai maffia, a New York-i leszámolások, a szesztilalom és hasonlók jutnak az eszébe. Lakásmaffia! Egy sajátos magyar bűnelkövetési mód, mely azt az érzést kelti társadalmunkban, hogy szervezett alvilági csoportok "szakszerűen" foglalkoznak a polgárok kisémmizésével, amiben – természetesen mindenki tudni véli – partner a hivatal, főként a földhivatal is. Sajnos ezt a széles körű elképzelést terjesztették a médiák is, mégpedig olyan hatékonyan, hogy még magas beosztású állami tisztviselők is elhiszik. Akkor mit várjunk hát az átlagosan tájékozott állampolgártól?

## TÖRTÉNELMI VISSZATEKINTÉS

Ingatlanokkal kapcsolatos bűncselekmények már sok száz évvel ezelőtt is előfordultak. A terjedelmes földadományok miatt a XIII. században a királyi hatalom meggyengült, újbóli megszilárdítása, a nagybirtokos arisztokrácia visszaszorítása érdekében a királyok egyes településeket kivontak a földesúri joghatóság alól. Egyes városokat kiváltságokkal ruháztak fel, szabad királyi várossá emelték, és elősegítették a polgárság, mint harmadik rend kialakulását. A városi árutermelés és kereskedelem szükségessé tette a hitelnyújtás és bankvilág kialakulását. Ennek fontos előfeltétele volt, hogy a polgárok szabadon rendelkezhetek vagyonukkal. A hitel legfontosabb alapja az ingatlan volt, ezért szükség volt az ingatlanokra vonatkozó adatokat tartalmazó nyilvántartásra. A szabad királyi városok polgárainak jogállását kezdetben a királyi kiváltságlevelek szabályozták, ezek tartalmát egyéb szabályokkal együtt a városi jogkönyvbe fektették. A XV. században e jogkövetkezmények tartalmát összefoglalták, és tárnoki jogcímmel egészítették ki.

*A tárnoki jog* szerint az ingatlanokat a bíró és az esküdtek előtt lehetett elidegeníteni, mit hiteles nyilvántartásba vettek be, arról pedig másolatot lehetett kérni. Az elzálogosítás is a bíró, az úgynevezett iudex pecuniarum előtt történt, amit szintén bevezettek a nyilvántartásba. A két nyilvántartás együttesen már a modern értelemben vett telekkönyv követelményeinek is megfelelt, de egyesítésükre csak 1840-ben került sor. A szabad királyi városok a XV. század második felétől vezettek a telekkönyv előzményének tekinthető nyilvántartást, majd az 1840. évi XXI. törvény elrendelte a betáblázási könyv és a telekkönyv egyesítését.

*A betáblázásról* először III. Károly 1723. évi II. dekrétumának 107. cikkelye rendelkezett, nem annyira a hagyományos értelemben vett telekkönyv megteremtésének céljával, hanem jelzálogkönyv létrehozására a hitelezők védelmében, amelyet két eszközzel igyekezett megvalósítani:

- az ingatlant terhelő követeléseket az ingatlan fekvése szerinti helyen kellett nyilvántartani annak érdekében, hogy a hitelező ellenőrizhette az adós helyzetét.
- bevezette a rangsor elvét, vagyis a korábban bejegyzett hitelezőt kellett előbb kielégíteni.



Az 1840. évi XXI. törvény szerint a betáblázásnak az ingatlan fekvése szerinti helyen illetékes köztörvényhatóság előtt kellett történnie, a betáblázás azonban nem terjedt ki az adós más köztörvényhatóság területén fekvő ingatlanaira. A betáblázás tárgyi terjedelme eltérő volt. A városok tekintetében egyedileg kellett meghatározni azt az ingatlant, amelyet terhelni akartak. Ez már valódi jelzálogjogot biztosított, elidegenítés esetén tehermentesíteni kellett az ingatlant, vagy a vevő átvállalta az adóságot. A megyében a törvény általános betáblázást engedélyezett: a követelés az adósnak a megyében lévő összes ingatlanát terhelte. A különbség oka az volt, hogy a városokban már léteztek olyan nyilvántartások, amelyek az egyedi betáblázást lehetővé tették. Elvileg a törvény lehetőséget adott a megyékben is az egyedi betáblázásra, a gyakorlatban azonban az eljárás bonyolultsága miatt ritkán került erre sor.

A XIX. századig fennálló feudális társadalom tulajdoni viszonyait az ősiség jellemezte, amely az ingatlanok tekintetében az alábbiakat jelentette:

- az adományrendszert: a tulajdonjog királyi vagy nádori adományon alapul,
- a háramlási jog érvényesülését: hűtlenség, megszakadás esetén az adomány visszaszállt a koronára,
- a tulajdonos rendelkezési jogának korlátozását.

Ezek a viszonyok a XIX. századra már jelentős hátrányt jelentettek. Idővel a birtokra vonatkozó jogcímek bizonytalanná váltak, ami állandó pereskedéshez vezetett. Ilyen ingatlanokra csak uzsora hitelt lehetett felvenni, ez a birtokok modernizálását hátráltatta, de nem lehetett kialakítani a birtokok tekintetében a telekkönyv intézményét sem, hiszen az egyedileg meghatározott, tisztázott tulajdonú ingatlanokat tételez fel. A XIX. század elején történtek kísérletek a fennálló helyzet megváltoztatására. Széchenyi István a Hitel című munkájában javasolta az ősiség eltörlését és a hitelrendszer kitégítését, később azonban eltávolodott radikális álláspontjától, és megelégedett azzal, hogy a birtokos jelzáloghitelhez juthasson. Nem tartotta szükségesnek a telekkönyv kialakítását sem.

A szabadságbarc leverése után 1851-ben császári nyílt parancsra Magyarországon bevezették az Osztrák Polgári Törvénykönyvet, és egy 1853-ban kiadott igazságügyi miniszteri helyszínelési rendelet alapján megkezdődött az osztrák mintájú telekkönyv hazai bevezetése, elrendelték az ingatlanok felmérését és a telekjegyzőkönyvek elkészítését. 1855. december 15-én 175 paragrafusból álló osztrák igazságügyi rendeletet adtak ki "Telekkönyvi rendtartás" címen, amely elrendelte a telekjegyzőkönyvek telekkönyvként való továbbvezetését, és meghatározta a telekkönyvvel kapcsolatos anyagi és eljárásjogi szabályokat.

A telekjegyzőkönyvek új munkálatokon alapuló nyilvántartások voltak, ezért nem tekinthetők a korábbi telekkönyv szerves folytatásának, bár átvették a korábbi nyilvántartásokból az ott jegyzett terheket. A rendelet alapján a járásbírók már 1860 körül megkezdtek a telekkönyv hatóságként való működését. A telekkönyvi rendezés módosítását és részbeni továbbfejlesztését jelentette a betétszerkesztés tárgyában kiadott 1886. évi XXIX. törvény, valamint az 1892. évi XXIX. törvény, mivel az 1853 után készült telekjegyzőkönyvek bejegyzései részben eltértek a tényleges állapottól. A telekjegyzőkönyvből a telekkönyvi betétek szerkesztése nagyon lassan haladt, 1960-ban a községek egyharmadában még mindig telekjegyzőkönyvek voltak.

*A telekkönyvezés tárgyát a forgalomképes és megterhelhető ingatlanok képezték, célja pedig az ingatlan tulajdonjog biztonságát, az ingatlanforgalom zavartmentességét és a hitelezői érdekek védelmét szolgálata.*

A telekkönyv alapvető funkcióit az alábbiakban lehet összefoglalni:

- a jog és vagyonszükség fenntartása,
- a magántulajdon biztosítása,
- a hitelügyletek szilárd alapokra helyezése,
- és az ingatlan, mint áru, forgalmának előmozdítása.

*A II. világháború után* az ingatlanok tulajdoni viszonyaiban olyan jelentős változás következett be, amely megkérdőjelezte a telekkönyv létjogosultságát. Az 1959. évi IV. törvény, vagyis a korabeli Polgári Törvénykönyv a telekkönyv újraszabályozását külön jogszabályra utalta. A feladatot az 54/1960. (XI. 27.) kormányrendelet és a végrehajtására kiadott 2/1960. (XII. 25.) IM rendelet valósította meg.

*1972-től kezdődően*, az állami földnyilvántartás és a telekkönyvi rendszer megszűnését követően egységes jogi és gazdasági nyilvántartás jött létre: az ingatlan-nyilvántartás. Az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer és szervezet kialakításáról valamint a földügyi szakigazgatási tevékenység továbbfejlesztéséről az 1042/1971. (IX. 29.) kormányhatározat alapján született meg az 1972. évi 31. számú törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartásról, valamint az annak végrehajtására szóló 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet. A két korábbi nyilvántartás szervezeti, hatásköri, jogintézményi összevonására átfogó, egységes újraszabályozására került sor. Az összevonás nemcsak a két jogintézmény, hanem az azokat vezető szervezetnek földhivatalokként való integrációját is jelentette. Az ingatlan-nyilvántartás jellegét tekintve a telekkönyv jogi hagyományainak hordozója maradt.

*A telekkönyv mai formáját*, vezetésének szabályait az 1997. évi CXLI. törvény tartalmazza, melyet a 2005. évi CXXII. törvény módosított.

## A SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSAI A RENDSZERVÁLTÁS IDŐSZAKÁBAN

A korábbi szabályozások készítői érthető okokból nem számítottak és készültek fel ingatlanlancsálókra és más szervezett bűncselekményekre, a politikai helyzet, amelyben a szabályozás létrejött, nem tette szükségessé az ilyen jellegű védelmet. A lakások, ingatlanok jelentős része állami kézben volt, az üzletek, irodahelyiségek esetében pedig ez az arány közelítette a 100 %-ot. A tanácsi lakások esetében a bérleti szerződéseket a hatóság felügyelte, a lakásbérlők közötti cserékhez jóváhagyás kellett, ha pedig valaki magántulajdont kívánt állami tulajdonú lakásra cserélni, a feltételeket, a 'megfelelőséget', az ellenérték fejében kínált ingatlant a tanács lakásosztályának nagyhatalmú vezetői és előadói felügyelték, és ők voltak leginkább kitéve a korrupció gyanújának, nem a földhivatali alkalmazottak. A korabeli sajtó jelentései és a pletykahíradók szerint sok kerületi vagy városi tanács lakásosztályáról voltak kénytelenek távozni alkalmazottak a szocialista állam megkárosítása miatt. A földhivatalok védettebb helyzetben voltak, mivel a lakásforgalom minimális volt.

A rendszerváltás időszakában mindez megváltozott. A földhivatalok – különösen Budapesten – sem technikailag, sem személyi feltételek tekintetében nem voltak felkészülve a jelentős forgalomnövekedésre. Óriási munkát jelentett számukra a korábbi tanácsi, most már önkormányzati házak társasházzá alakítása. Sajnos az önkormányzati tisztviselők, jogi képviselők, műszakiak sem voltak kellően felkészültek, ennek hátrányait mind a mai napig nyögjük. Sok a hibás szerződés, tévesen kiszámolt alapterület. A szinte követelhetlenül gyors változások nyomán a földhivatalok reputációja rohamosan csökkent, sajtókampányok keresztüzébe kerültek. Az elintézetlen ügyirathátralék hamarosan közel 700 000 darabra rúgott, az átlagos elintézési idő több évre nyúlt. Ezzel ideális viszonyok keletkeztek a zavarosban halászók számára és megnőtt a hibák elkövetésének lehetősége még a jó szándékú ügyvéd esetében is. A szerződések javarésze széljegyek alapján született, fennállt a lehetőség, hogy a megelőző szerződés vagy szerződések hibái folytán a jóhiszeműen és hibátlanul kötött szerződések is bejegyezhetetlenné váljanak. Ennek a helyzetnek megszüntetése több mint tíz évet vett igénybe. Ma már tartani tudjuk a határidőket, így a jogbiztonság is alapvetően megnőtt.

A következőkben tekintsük át a konkrét szabályozási területeket, mindazt, ami változott az évek során.

Az 1972. évi 31. tvr. első változata a későbbi jogszabálytól eltérően még nem fektette le összefoglalóan az ingatlan-nyilvántartás alapelveit, azok az egyes rendelkezésekben szétszórtan voltak megtalálhatóak. Ezek a következők:

- Nyilvánosság
- Közhitelesség
- Kérelemhez kötöttség
- Rangsor
- Okirat elve

Elsődlegesen a *nyilvánosság elve* érdekes számunkra, hiszen ezt kifogásolják a legtöbben. Mindennapos szokás, hogy ügyfeleink korlátozni szeretnék tulajdoni lapjuk nyilvánosságát, meg szeretnék akadályozni annak mások általi megtekintését. Erre azonban nincs lehetőség. Az ingatlan-nyilvántartás nálunk és egész Európában nyilvános, amire azért van szükség, mert az ingatlanforgalom megkívánja az előzetes információszerzés lehetőségét.

Az 1972. évi 31. tvr. nem szabályozza az iratkiadás, iratbetekintés rendjét, legalábbis a személyi adatvédelem szempontjából nem.

Vhr. 113. § (1) Az állami, a szövetkezeti és a társadalmi szervek tulajdonában, kezelésében, a termelőszövetkezet használatában levő ingatlanokat tartalmazó tulajdoni lapot, a földkönyvet és a vonatkozó iratokat az érdekeltség igazolása, ennek hiányában a járási földhivatal vezetőjének engedélye alapján lehet megtekinteni, azokról feljegyzést készíteni, illetőleg másolatot kiadni.

(2) Az ingatlan-nyilvántartási térképről, valamint az egyéb önálló ingatlanok alaprajzáról csak az ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy a termelőszövetkezeti használó, továbbá a (3) bekezdésben megjelöltek részére lehet másolatot kiadni. A térképmásolat készítésénél és kiadásánál egyebekben a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 12/1969. (III. 11.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni.

(3) Hatóságok (államigazgatási szervek, bíróság, közjegyző, ügyész) képviselői, továbbá a földméréssel és térképkészítéssel foglalkozó vállalatok erre felhatalmazott dolgozói az ingatlan-nyilvántartást az (1) bekezdésben foglalt korlátozás nélkül megtekinthetik, arról feljegyzést készíthetnek, illetőleg másolatot kérhetnek.

(4) Honvédelmi, rendészeti és büntetés-végrehajtási célra szolgáló ingatlanok nyilvántartását megtekinteni, arról adatot szolgáltatni csak a kezelő szerv megkeresése alapján lehet.

Vhr. 114. § (1) Az ingatlan-nyilvántartás megtekintése csak a járási földhivatal dolgozója jelenlétében történhet, aki a szükséges felvilágosítást megadja.

(2) A földkönyvet, a tulajdoni lapot és az ingatlan-nyilvántartási térképet az elhelyezésükre és kezelésükre szolgáló helyiségekből nem szabad kivinni.

(3) Feljegyzés készítéséhez nem szabad olyan eszközt használni, amely alkalmas az ingatlan-nyilvántartás tartalmának megváltoztatására.

A jogszabály – a szövegből egyértelműen kitűnik – az akkori társadalmi viszonyoknak megfelelően az állami, társadalmi, szövetkezeti tulajdon érdekeit védelmezve az ezekkel kapcsolatos betekintést szigorú szabályokhoz kötötte. Ugyancsak szigorúan szabályozta a honvédelmi, rendészeti és büntetés-végrehajtási ingatlanokkal kapcsolatos betekintést – vagy inkább a kutakodó tekintetek kizárását –, hiszen ezek nyilvántartási adatai még a földhivatalok számára is részben titkosak voltak. A magánszemélyek ingatlanainak esetében ilyen kikötések nem érvényesültek. A politikai helyzet változásával a jogszabály többször átalakult, de a személyi adatvédelem módosítása egészen az 1997. évi CXLI. törvény meghozataláig várattott magára. Az új jogszabály módosításaiban jelentős változás, hogy rögtön a

törvény elején végig veszi az alapelveket, és meghatározza a nyilvánosságra, illetve annak korlátozására vonatkozó szabályokat is.

- Inytv. 4. § (1) Az ingatlan-nyilvántartás – az e törvényben meghatározottak szerint – nyilvános.
- (2) Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető: azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, vagy hiteles másolatot kérhet (...)
- (3) Ha törvény másként nem rendelkezik az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosult, illetőleg kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével ismerhető meg:
- a) az okirattárban lévő és a jogosult, illetőleg kötelezett bejegyzése alapjául szolgáló magán- és közokiratok, hatósági határozatok tartalma, kivéve, ha az okirat tartalmára a
  - c) a tulajdonosok jegyzéke (névmutató) tulajdoni lapon lévő bejegyzésben történt hivatkozás,
  - b) a jogosult személyi azonosítója,
- (4) Az a) és c) pont szerintiék az ehhez fűződő jogi érdek valószínűsítése esetén is megismerhetők.
- (5) Az ingatlan természetben meghatározott részére bejegyzett jogok, tények és átvezetett adatok alapjául szolgáló okiratnak az érintett természetbeni rész meghatározására vonatkozó tartalma korlátozás nélkül megismerhető akkor is, ha a tulajdoni lapon lévő bejegyzés nem hivatkozik arra, hogy a természetbeni rész meghatározását az okirat tartalmazza.

A törvény 4. § (3) bekezdése korlátozza az ingatlan-nyilvántartásba bekerült iratok megtekintésének lehetőségét anélkül, hogy eltérést állapítana meg a magántulajdonosok, illetve az állam, a közigazgatási szervek vagy a jogi személyek között. Ugyanakkor a jogszabály néhány sorral lejjebb kibúvót nyújt, nevezetesen lehetőséget ad arra, hogy amennyiben valaki a (4) bekezdés szerinti jogi érdek fennállását *valószínűsíti*, a személyi azonosító (személyi szám) kivételével a többi okirathoz hozzáférhet, azokat tanulmányozhatja, azokról feljegyzéseket készíthet. A jogi érdek problémáját a jogszabály 2006. január 1-től hatályba lépett módosítása (2005. évi CXXII. tv.) is érintette, ugyanis csak kötelezően írásba foglalt formában fogadja el a jogi érdek valószínűsítést, s ezzel lehetőséget biztosít a tulajdonosoknak, érdekelteknek, hogy jogi útra tereljék érdekeik védelmét, ha a vélelmezés hamis volt. Ugyanakkor kötelezővé teszi a betekintést kérőnek, hogy azonosításra alkalmas fényképes igazolvánnyal igazolja magát a földhivatal dolgozója felé.

### Személyi szám - személyi azonosító

Az 1972. évi 31. tvr. a személyazonosító jelet kötelező tartalmi elemévé tette az ingatlan-nyilvántartásnak. Jelen volt a szerződésekben, de felbukkant a tulajdoni lapon is, bárki által hozzáférhető adatként állt rendelkezésre egészen 1991. december 31-ig. Ekkor semmisítette meg a 15/1991. (IV. 13.) AB határozat, amely indoklásában így fogalmaz:

"A másik alapvető garancia az *adattovábbítás és az adatok nyilvánosságra-hozásának korlátozása*.

Az adattovábbítás szűkebb értelme az, hogy az adatot az adatfeldolgozó meghatározott harmadik személy számára hozzáférhetővé teszi. Az adat nyilvánosságra hozása azt jelenti, hogy az adatot bármely harmadik személy megismerheti. Aki az adatfeldolgozó számára annak megbízásából – rendszerint hivatás- vagy üzletszerűen – végzi az adatfeldolgozás szorosán vett fizikai vagy számítástechnikai teendőit, nem számít "adatfeldolgozónak", s az adatok számára hozzáférhetővé tétele nem "adattovábbítás". Az ilyen megbízott felelőssége külön szabályozandó, érintetlenül hagyva az adatfeldolgozó teljes felelősségét mind a saját maga által végzett, mind a mással elvégzett adatfeldolgozásért.

Személyes adatot az érintetten és az eredeti adatfeldolgozón kívüli harmadik személy számára hozzáférhetővé tenni – s eszerint adatfeldolgozási rendszereket egymással összekapcsolni – csak akkor szabad, ha minden egyes adat vonatkozásában az adattovábbítást megengedő összes feltétel teljesült. Ez tehát azt is jelenti, hogy az adattovábbítás címzettjének (az adatkérőnek) vagy konkrét törvényi felhatalmazással kell rendelkeznie ahhoz, hogy a továbbított adatokat feldolgozhassa, vagy az érintett bele-

egyezését kell bírnia. A célhoz-kötöttség természetesen a továbbítás legfőbb akadálya. A célhoz-kötöttség követelménye, továbbá a cél megváltoztatásának, valamint az adattovábbításnak fent meghatározott feltételei az államigazgatási szervek közötti, vagy azokon belüli adattovábbításnak is gátat szabnak."

A személyazonosító jel helyébe lépő azonosítási módokról és az azonosító kódok használatáról szóló 1996. évi XX. törvény rendelkezik e kérdés újraszabályozásáról. E szerint a személyi szám kezelésére jogosultak:

32. § A személyi azonosító kezelésére – az adattovábbítás kivételével – jogosult  
e) az állami ingatlan-nyilvántartás szerve, belső azonosítóként, a külön törvényben meghatározottak szerint, az ingatlantulajdonosok, illetve az ingatlannal kapcsolatos bármely joggal vagy kötelezettséggel összefüggésben, a nyilvántartásba bejegyzett polgár azonosításához;

Az ingatlan-nyilvántartási tvr. a fenti elveket az 1994. február 4-én hatályba lépett módosításával követi a következők szerint:

Tvr. 5/A. § (1) Az ingatlan-nyilvántartás a magánszemély azonosítására tartalmazza a jogosult családi és utónevét, ideértve a leánykori családi és utónevét, az anyja nevét, születési évét, lakáscímét, továbbá az érintett személyi azonosítóját. A statisztikai számjéről szóló jogszabály hatálya alá tartozó szervezet azonosítására az ingatlan-nyilvántartásban a szervezet megnevezését, székhelyét és a statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszámát kell alkalmazni.

(2) Az ingatlan-nyilvántartás megtekintése során a személyi azonosító – az érintett kivételével – nem juthat a betekintő tudomására. Az ingatlan-nyilvántartás egyes részeiről kiadott másolaton – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével – a személyi azonosító nem tüntethető fel.

(3) Ha a földhivatal adatszolgáltatási kötelezettségének teljesítése során az 1992. január 1. előtt készített – személyazonosító jelet is tartalmazó – tulajdoni lapról fénymásolatot, fényképet, illetőleg filmet (a továbbiakban: fénymásolat) állít elő, a tulajdoni lap így elkészített fénymásolata az eredeti tulajdoni lappal azonos bizonyító erő céljából a személyazonosító jelet is tartalmazhatja.

A szabályozás akkoriban tökéletesnek látszott, de a gyakorlatban azonnal felvetődtek bizonyos problémák. A tulajdoni lap adatainak csökkentése helyes volt, abból már nem lehetett hozzájutni a személyi számhoz, a szerződésekből viszont igen, hiszen ha valaki meg akarta nézni az iratokat, azt be kellett mutatni neki. Természetesen voltak a megfelelő betekintésre szabályok, hiszen a jogszabály szerint az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosult, illetőleg kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélye kellett az okirattárban lévő és a bejegyzések alapjául szolgáló okiratok, hatósági határozatok tartalmának megismeréséhez, kivéve, ha az okirat tartalmára a tulajdoni lapon lévő bejegyzésben történt hivatkozás. Ugyanilyen alapon nyer szabályozást a tulajdonosok jegyzéke a személyi számmal együtt: ezek az ehhez fűződő jogi érdek valószínűsítése esetén megismerhetőek maradtak. A szabályozás nem rendelkezett a széljegyen lévő iratokról, ami azért volt jelentős gond, mivel e törvény hatálya alatt szaporodott fel a földhivatalok hátraléka, s jutott oda a magyar ingatlanpiac, hogy közel tíz évig az ingatlanok jelentős része széljegyek alapján cserélt gazdát.

Beszélnünk kell a probléma nem jogi, hanem gyakorlati vetületéről is:

### Iratmásolat

Az iratmásolat ügye a legegyszerűbb a felvetődő problémák közül. Mivel a legritkább esetben adható ki azonnal, a másolat készítésénél elegendő idő áll rendelkezésre a törvény szerint titkos részek kitarakására vagy egy második másolaton személyi azonosító kifestésére.

### Iratbetekintés

Lényegesen problematikusabb az iratbetekintés. Az iratbetekintés gyakorlatában a korábban említett engedéllyel rendelkező, de az esetek döntő többségében jogi érdekét "csak" valószínűsítő ügyfél szeretne betekinteni az irattárban (okirattárban) lévő, korábbi bejegyzés alapjául szolgáló iratanyagba. Az első probléma a jogi érdek valószínűsítéséből fakad. A fogalom különleges alaposságú jogi mozzanatot sejtet, de aki le tudja fordítani a jogi megfogalmazást a gyakorlat nyelvére, érezheti, hogy itt az adatvédelem sérül. Ugyanis elegendő, ha valaki *szóban* kijelenti, hogy jelentős jogi érdeke fűződik az adott iratok megismeréséhez. Nem kell bírósági perekre vagy hasonlóra gondolni. "A széljegyről értékesítő" időszakban néha 2-3 adásvétel is állt a széljegyek sorában, és ahhoz, hogy valaki biztos lehessen a korábbi vevők bejegyezhetőségében, ezeket alapos szakértelemmel – nemcsak jogi, de ingatlan-nyilvántartási szakértelemmel – kellett átnéznie. Márpedig, ha valaki lakást akar venni, általában az ingatlan-nyilvántartási adatokkal kezdi az adminisztratív procedúrát. Ha mégsem jött létre adásvétel, nem történt semmi: a potenciális vásárló jognyilatkozatot nem tett, nem írt alá szerződést vagy előszerződést, mégis valóságos jogi érdeke fűződött az iratbetekintéshez, tehát nem tett valótlan kijelentést. Akkor sem történt azonban semmi, ha az érdeklődő csupán kíváncsi vagy éppen rosszhiszemű volt, a földhivatalok nem kaptak jogot a jognyilatkozatot adó fél ellenőrzésére, nem volt joguk elkérni még az igazolványát sem, "szabad volt a vásár" a hivatal legjobb szándéka ellenére is.<sup>1</sup>

Hogy hogyan kapcsolódik ehhez a személyi szám megismerhetetlensége? Úgy, hogy az iratok egyes adatainak titkosítása talán itt a legnehezebb. Ahol lehetséges, iratmásolatot mutatunk meg, melyben a másolathoz hasonlóan ki lehet festeni a személyi azonosítót. Csakhogy a betekintést kérők többsége ragaszkodik az eredeti irathoz, mivel sok esetben annak eldöntése a fontos, hogy az aláírás eredeti-e, van-e rajta szárazbélyegző (az ügyvédi mélybélyegző sok esetben az eredeti példányon is inkább tapintható, mint látható, a másolaton pedig teljesen láthatatlan marad.) Ilyenkor az eredeti iraton kellene olvashatatlanná tenni a személyi azonosítót, kifesteni azonban nem lehet, mert az eredeti irat javíthatatlanul sérülne. Kísérleteztünk leragasztással, de ennek leszedése is sérülést eredményezhet, tehát nem megfelelő megoldás. Marad a kétes értékű takarás, illetve bizonyos ragasztószalagok alkalmazása, amelyeket sérülés nélkül el lehet távolítani. Ezek azonban átlátszó vagy áttetsző anyagok, amelyeken keresztül ki lehet betűzni az azonosítót.

Mindezt jelentős változás az új jogszabályban, hogy a jogi érdekről szóló nyilatkozatot már írásban kérhetjük, és módunkban áll az illetőt igazoltatni, személyi adatait rögzíteni.

### Széljegyes iratok

A széljegyes iratokkal kapcsolatban korábban a jogszabály semmilyen szabályozást nem tett. Mint említettem, a széljegyes okiratok megismerésének igénye a rendszerváltás időszakában és után vált

---

<sup>1</sup> A földhivatalnak csak akkor volt módja intézkedni, ha megállapítható volt a nyilatkozó személye, és kiderült, hogy hamis tartalmú nyilatkozatot tett. (A Szerk.)

tömegessé. A tanácsi bérházak tömeges privatizációja olyan nagy mennyiségű ingatlant dobott a piacra, amivel a földhivatalok akkori létszám és technikai felkészültségük mellett nem voltak képesek megbirkózni. 1998-1999-re sokszázazres ügyhátralékok cipeltek a földhivatalok, ezért a lakásforgalom résztvevői számára valóban létkérdés volt a széljegyen lévő korábbi jogügyletek okirati hátterének megismerése. Ez volt az a pont, ahol az érdekek folyamatosan ütköztek. Törvényi szabályozás hiányában önállóan kezdtük kialakítani a létező szabályozásokból levezethető analógiákat, melyekre támaszkodva védhettük a "széljegyes tulajdonosok" érdekeit. Ugyanúgy megköveteltük a jogi érdek valószínűsítését, mint az iratbetekintésnél, másolatnál, a lehetőségekhez képest próbáltuk védeni a személyes adatokat is.

A 2006. január 1-től hatályos szabályozás foglalkozik a széljegyen lévő iratok megtekintésével is, és ugyanazokat a szabályokat rendeli alkalmazni, amelyeket mi korábban használtunk. A betekintést kérő ügyfelet már jogunkban áll igazoltatni is. Mindhárom vonatkozásban új szabályozási elem, hogy míg korábban a szóbeli kérelemre szóban adtuk meg az elutasítást, ha úgy láttuk helyesnek, addig ezután írásban, végzéssel tesszük meg ugyanezt, amennyiben az ügyfél kéri, amivel fellebbezési jogosultságot is biztosítunk döntésünk ellen.

### Tulajdoni lap

A tulajdoni lap az az irat, amellyel mindenki találkozik, ha a földhivatallal kapcsolatba lép: az ingatlanforgalomban ez igazolja az ingatlan adatait, tulajdoni állását, a rajta lévő terheket, ezért biztonságos elkészítése, hamisíthatatlansága elsődleges fontosságú. Az ingatlan-nyilvántartás számítógépre vitele előtt a tulajdoni lapot kézzel, majd írógéppel töltötték ki, ami lehetőséget adott a hamisításra. A gyakori változások és a kézzel vezetett forma miatt az ingatlan-nyilvántartás tartalma egyre inkább eltávolodott a tényleges állapottól, ezért az ingatlan-nyilvántartás műszaki, tárgyi feltételeinek modernizációja elkerülhetetlenné vált. 1993-tól az Európai Unió PHARE "Földhivatalok számítógépesítése" című programja keretében valósult meg az ingatlan-nyilvántartás teljes, a szöveges bejegyzésekre is kiterjedő számítógépesítése. Ennek jogi alapját az 1994. évi V. törvény teremtette meg. Ennek eredményeként végbement az ingatlan-nyilvántartás elektronikus gépi adatfeldolgozására való átállása, miközben az érvényes bejegyzések tartalma és formája érintetlen maradt. Az ingatlan-nyilvántartás gépi adatfeldolgozásra való átállítása 1997-ben országosan is befejeződött.

A tulajdoni lapok formai elemeiről sokáig nem rendelkezett jogszabály. A MÉM Országos Földügyi és Térképészeti Hivatala 4340/1973 rendeletének – mely az ingatlan-nyilvántartás szerkesztési útmutatója volt – 17. mellékletében van meghatározva a tulajdoni lap alakiséga. 1975-ben a Földművelésügyi Minisztérium adott ki segédanyagot, úgynevezett mintatárat a földhivatali határozatok és a tulajdoni lapok formai elemeiről. Törvényi szabályozásban az Inyvtv. 2006. januárban hatályba lépő módosítása határozta meg mellékleteiben a tulajdoni lap formáját. az általános biztonsági szabályokat minden esetben a földhivatal vezetőjének utasításai adták. Ez Budapest esetében a Fővárosi Földhivatal illetve a Fővárosi Kerületek Földhivatala vezetője által kiadott utasításokat jelentette. Nézzük meg, hogy visszatekintve az időben hogy alakultak a biztonsági előírások:

- **1993-1995-ig**

- az elkészített *tulajdoni lap- és iratmásolatot* a bal felső sarokban össze kellett tűzni,
- etikett-címkével ellátni,
- a szárazbélyegző lenyomata az etikett-címkére került,
- az illetékbélyegyet a másolat utolsó oldalára kellett felragasztani és értékteleníteni (vagyis dátum- és körbélyegzővel ellátni).

- **1996-tól**

- a fentiekén túl a hitelesítéshez nemzeti színű, UV fényel vizsgálható körbélyegzőt is alkalmazni kellett.

• **1996-tól 2002-ig**

- az elkészített *tulajdoni lap* másolatot nem kellett ellátni sem szárazbélyegzővel, sem speciális körbélyegzővel,
- hitelesítésül az ügyintéző aláírása és az etikett-címkén elhelyezett szigorú számadású körbélyegző lenyomata szolgált ("Ügyfélszolgálat", sorszám),
- az *iratmásolaton* ezen felül a szárazbélyegző lenyomatát, illetékbélyeget és az értéktelenítésre szolgáló bélyegzőket is el kellett helyezni.

• **2002-től máig**

2002. januártól új szabályozás lépett életbe a 'tulajdoni-lap szolgáltatással' kapcsolatban. A Földművelési és Vidékfejlesztési Minisztérium által kiadott szabályzat egységes tulajdoni-lap formátumot és megfelelő biztonsági elemek használatát írta elő. Az új típusú hiteles tulajdoni-lap szolgáltatás bevezetését követően a körzeti földhivatalok csak biztonsági elemekkel ellátott biztonsági papíron szolgáltathatnak hiteles tulajdoni-lap másolatot.

*A változások nem érintették a tulajdoni lap tartalmát, illetve annak tartalmi jellemzőit.* Ez azt jelenti, hogy a korábban használatos tartalmi felépítés és szövegforma nem változott, de speciális *biztonsági papíron* jelenik meg, valamint kiegészül egy *átpántoló*, és egy *biztonsági pecsétcímkével* is. A nyomtatást követően a tulajdoni-lap másolat lapjait összetűzik, majd az átpántoló címkével a tűzést leragasztják. Ezután a szokásos módon *a földhivatal hagyományos pecsétje és az ügyintéző aláírása, végül a biztonsági pecsétcímké* kerül a tulajdoni lap másolatra. Érdemes néhány szót szólni a biztonsági elemek részleteiről:

a) *Biztonsági papír*

A hiteles tulajdoni-lap másolat minden oldalát A/4 (210 x 297 mm) méretű, speciális alapanyagú, pozícionált vízzel ellátott papírra nyomtatják a földhivatalok. A 90 grammos optikaifehértő-mentes okmánypapír gyakorlatilag két pozícionált vízjelet tartalmaz.

A földügy-logó – álló lapformátum esetén – középen és alul található. A függőleges irányú vízjel, amely a TULAJDONI LAP feliratot tartalmazza, sormintaként funkcionál. Szerepe kettős, egyrészt végigvisz egy grafikai motívumot, amely eltér a szokásos merített papírokon alkalmazott formáktól, másrészt szöveges információt hordoz az egyszerű azonosítás, valamint az egyedi és kizárólagos felhasználhatóság érdekében. A sormintában a TULAJDONI LAP felirat legalább egyszer teljes egészében megjelenik. A szövegem speciális karakterkészletből építkezik. Kialakítása során eltérő, a meglévő betűcsaládokban nem szereplő betűtípust alkalmaztak. A biztonsági papír ezen kívül tartalmaz UV-fényben látható úgynevezett pelyhezőket, valamint felülete vegyvédellemmel is el van látva.

b) *Átpántoló címke*

Több oldalból álló tulajdoni lap másolat esetén a lapok összetűzését követően az ún. átpántoló címke fogja össze a lapokat úgy, hogy a címke az összetűző kapcsot is letakarja. Az átpántoló címke öntapadós, papír alapú címke. Rajta nagy pontosságú technikával készült speciális nyomat és grafika látható. Az alapnyomat festékanyaga metál-arany, amely nem keverhető ki más színű festékekből. A metál-arany fényű háttér előtt, horizontálisan és vertikálisan egyaránt egyforma hangsúllyal futó, hullámsávzás emeli ki az előtérben elhelyezkedő földügy logókat. A négyzet alakú címke mérete 50 x 50 mm. A címke, illetve a címkén alkalmazott földügy-logók mérete lehetővé teszi, hogy ne a címke felezővonalában kerüljön sor az átpántolásra. A logók a címke felragasztása után is jól láthatóan érvényesülnek. A tulajdoni-lap másolat első oldalán elegendő 8-9 mm-t használni. A hátsó oldalra kerülő rész természetesen vastag dokumentum átfogását is lehetővé teszi. Alkalmazása során a felragasztás tetszőleges. Az átpántoló címkén a nézőhöz legközelebb eső rétegen tehát négy földügy-logó található. Közvetlenül a logót tartalmazó réteg alatt a horizontális és vertikális hullámsávok foglalnak helyet. A grafikai



alapfelület a speciális szerkesztésű hullámsávok tónusai miatt domborúnak látszik. A legfelső rétegen elhelyezett pozícionált és speciálisan szerkesztett, hullámsávban futó átlátszó lakkréteg tovább nehezíti a címke hamisításának lehetőségét.

c) *Biztonsági pecsétcímke*

Az aláírás mellé az ügyintéző egy – háromdimenziós öntapadós hologramos – biztonsági pecsétcímket ragaszt, amely sorszámot is tartalmaz. Tervezésekor alapszempont volt a térbeli rétegek elkülönítése: a rétegek a címkén látványosan, egymás alatt és fölött helyezkednek el térbeli hatás érzetét keltve. A címke három rétegből épül fel. A domináns főmotívum – jelen esetben a földügy-logó – a nézőhöz legközelebb eső, legfelső rétegen helyezkedik el, a logó által hordozott tartalom hangsúlyozása céljából. A második rétegen egy földgömbmotívum látható, amely animált, vagyis a címkén a földgömb térben mozog, elfordul. A címke felépítésének harmadik rétege a háttér. A háttér motívumai kisméretűek, ritmusos elhelyezkedésűek. A háttér teljes felülete egy eleméhez képest nagy és optikailag látványosan távol esik az előtte álló elemektől. Grafikájában a 'földügy' felirat jelenik meg sormintaként, átlósan elhelyezve. A biztonsági pecsétcímke mérete 22 x 22 mm. Ebben a méretben a grafikai elemek könnyen felismerhetőek, a sorszámozás jól olvasható. Megjelenése nem harsány, biztonságtechnikai vonatkozásban mégis minden lehetséges opciót tartalmaz. A méret megválasztásában szerepet játszott a gazdaságos kivitelezhetőség, a méret jól alkalmazható, mivel a lap tartalmát sem szorítja háttérbe. A biztonsági pecsétcímke egyedi azonosító sorszámmal rendelkezik, a sorszám 11 karakterből álló kódolt számsorozat, amely lehetővé teszi a tulajdoni lap másolat utólagos azonosítását is. Minden címkéhez egy számsorozat tartozik azonosítóként. A feltételezhetően eltulajdonított, hamisított vagy más módon visszaélés gyanús pecsétcímkek azonosító sorszámát tiltólistára tesszük. A biztonsági pecsétcímke egyszer használatos, a papírról csak roncsolással távolítható el, feltétele esetén a hologram felület darabjaira esik szét.

A hiteles tulajdoni lap másolat a korábbi menüpontokban leírtaknak megfelelő, azaz

- biztonsági papírra nyomtatták,
- több oldal esetén átragasztották az átpántoló címkével,
- és a földhivatal bélyegzője, illetve az ügyintéző aláírása mellett ott van a biztonsági pecsétcímke.

d) *Egyéb biztonsági változtatások az Ingatlan-nyilvántartási törvényben*

Az Ingatlan-nyilvántartási törvény 2006. január 1-én életbe lépett módosításainak feladata volt a törvényt összhangba hozni a Közigazgatási eljárási törvénnyel (2004. évi CXL. tv., továbbiakban: Ket.). A korábbi helyzetben a törvényhozó az Inyvt-t tekintette főszabálynak, mellette – egyéb rendelkezés hiányában – ott állt az Államigazgatási törvény. A helyzet jelenleg fordított: a Ket. elsődleges, és mellette kap szerepet a speciális szabályozás. A Ket. előírásai szerint az eljárás megindításáról valamennyi érdekelt felet értesíteni kell. Az Inyvt. ezt a kört szűkítve csak azok értesítését teszi kötelezővé, akiktől az ingatlan mintegy "elkerül", tehát az eladót, illetve azt, akinek az ingatlanára vételi jogot jegyeznek be. Az értesítést az eljárás megindítása után – a kérelem beérkezésétől számított – 5 napon belül kell kiküldeni az érintett ügyfélnek.

A másik garanciális szabály, hogy a földhivatal az ügyfelet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett címen értesíti. Ez a szabály széles körben váltott ki értetlenséget, főleg azok körében, akik a szerződésben vagy kérelemben megadták helyes, friss értesítési címüket, mégsem oda kapták a határozatot. A szabályozás célja a szervezett bűnözés egyik elkövetési módjának kizárása. Ugyanis az elkövetők gyakran a szerződésben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett címtől eltérő postázási címet adtak meg, legtöbbször postafiókot, a földhivatal által erre a címre kipostázott értesítések, határozatok természetesen nem érkezhettek meg a tulajdonoshoz, aki így nem szerzett tudomást az ingatlanra kapcsán

történt "tulajdonosváltásról", az elkövetőknek pedig volt idejük az ingatlant akár többször is továbbértékesíteni. A jogszabály nem határozza meg egyértelműen azt a módot, ahogy az érintettek a lakcím változását be kell jelenítenie:

Inyvt. 27. § (1) Az ingatlan adatainak, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult nevének (cégnevének), illetve lakcímének (székhelyének, telephelyének) a megváltozását a földhivatal az érdekelt bejelentése alapján vagy hivatalból (helyszíni ellenőrzés, adatátvétel személyi adat- és lakcímnyilvántartásból stb.) vezeti át az ingatlan-nyilvántartásba.

(3) A jogosult – a (2) bekezdésben meghatározott határidőben – köteles bejelenteni nevének, illetve lakcímének (székhelyének, telephelyének) megváltozását.

A fővárosi gyakorlat szerint, ha az ügyfél személyesen jön be, kérjük, mutassa be az eredeti okiratot. Erről másolatot készítünk, s ezt a hitelesített anyagot csatoljuk az okirathoz. Ha az ügyfél postai úton küldi meg a bejelentést, az okiratok közjegyző által hitelesített másolatát kérjük be mellékletként, annak alapján tudunk eljárni.

Fő vonalakban itt tart ma az ingatlan-nyilvántartásnak a lakásmaffia ellen folytatott harca, bűnmegelőzésre irányuló tevékenysége. Úgy gondolom, hogy amíg az ingatlan az egyik legnagyobb értékű eltulajdonítható tárgy, addig lesznek, akik megpróbálják azt jogellenesen megszerezni. Bár a jogszabályokat folyamatosan fejlesztik, de aki meg akarja sérteni a törvényt, meg is teszi. A harc színtere mindig az a pont, ahol legkisebb az ellenállás. Ha hihetünk a sajtóhíreknek, akkor ez a pont ismét az önkormányzatok területére tevődött át. Ha sikerülne a teljes frontszakaszt biztonságosabbá tenni, ha nem lenne többé megvesztegethető önkormányzati, földhivatali tisztviselő, ügyvéd, közjegyző vagy más érdekelt, valószínűleg egyszer és mindenkorra lezárhatnánk a bűnözésnek ezt a fejezetét.

*(Lezárva 2006. április 13.)*

#### **Felhasznált irodalom:**

*Jóhárt László Dr.:* Az ingatlanok nyilvántartásának szabályai. Perfekt Rt. kiadása, Budapest 1994.

*Kampis György Dr.:* Telekkönyvi jog. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó. Budapest 1963.

*Fenyő György dr. – Hidvéginé Erdélyi Erika dr. – Juhász Erzsébet dr. – Papp Iván dr. – Vincze László dr.:* Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról. Nyugat-Magyarországi Egyetem Földmérési és Földrendezői Főiskolai Kar, Székesfehérvár 2000.

*Béres Róbertné:* A társasház alapítása, az alapító okirat módosítása és ingatlan-nyilvántartási összefüggései. *Szakedolgozat.* Budapest 2003.

## AZ INGATLANFORGALMAZÓ SZAKMA FELADATAI AZ INGATLANCSALÁSOK VISSZASZORÍTÁSÁBAN

Dr. Sztranyák József

elnök  
Magyar Ingatlantanács

Emlékezetes, hogy a parlamentben külön albizottság foglalkozott az ingatlanmaffia jelenségével. Megállapítása szerint az ingatlanokkal való visszaéléseket nem maffiaszervezetek, hanem kisebb, egymástól elszigetelt csoportok követik el, igénybe véve a törvényi kiskapukat ismerő szakemberek segítségét. A jelenleg jogszabályi és kötelező intézményi háttér híján, vagyis szakmai kamara nélkül működő szabályozatlan piac a maffiatevékenység melegágya lehet. Kötelező regisztráció hiányában bárki ingatlanközvetítőnek nevezheti magát, nem is követhető nyomon, kik foglalkoznak ingatlanokkal. A bűncselekmények elkövetésében természetesen nem a szakmában otthonos közvetítők, hanem az ügyeskedők vesznek részt, őket kiszűrni csak átlátható, kötelező szervezeti tagság megalkotásával lehet. Ha áttekintjük az ingatlanszakma múltját, láthatjuk, kikről is van szó.

Az elmúlt évek politikai és gazdasági változásai nyomán a gazdálkodó szervezetek jelentős reorganizáción estek át, az újjászervezést az állam a privatizációval kapcsolta össze. A gazdasági átalakulás során jelentősen csökkent a fizetőképes kereslet, a tulajdonosváltás viszont megnövelte a vagyonkínálatot, ezen belül az ingatlankínálatot, sőt egyes ingatlantípusoknál felduzzasztotta azt, az általános forráshiány viszont beszűkítette a keresletet. A piac élénkülését lassította, hogy a vagyonkezelők illetve cégvezetők – a herdálás bélyegét elkerülendő – irreálisan magas áron kínálták az ingatlanokat. Később, amikor vezetők mégis hajlandóvá váltak bizonyos kockázatok vállalására, az árak pedig a piac gazdasági szabályainak megfelelően csökkentek, a külföldi és hazai befektetők az ingatlanpiacot is élénkítő, termelési célú befektetések iránt erősödő érdeklődést mutattak. Ez azonban az ingatlanok időközbeni állagromlása miatt eleinte alig éreztehatte hatását. Az ingatlanpiacon szereplő aktorok, vevők, eladók, de főként a forgalmazók, közvetítők, értékbecslők körében a létszámbiány, gyakorlatlanság, szakmai felkészületlenség és az informatikai infrastruktúra fejletlensége miatt csak lassan érlelődött az a helyzet, amikor kívánatos színvonalon bonyolódhat az ingatlankereskedelem. Időközben azonban sorra alakultak meg a civil szakmai szervezetek, a piaci elemek kiépülésével változott a piaci szereplők száma, habitusa, piaci eredményessége, a kereskedelem, a gazdálkodás általános modelljei átalakultak. A fejlődést jól szemlélteti az alábbi példa:

A piaci adatgyűjtés az ingatlanpiacon a rendszerváltás időszakában jelent meg. Korábban csak ingatlan-nyilvántartásokról beszélhetünk, ezek informatikai megjelenése volt az Országosan Egységes Épület-nyilvántartási Rendszer – Fenntartás Tervező Rendszer (OÉR-FTR). Korábban is figyelték az ingatlanpiaci mozgásokat, ám a szocialista berendezkedés nem engedte a piac kibontakozását, korlátozta a magántulajdont, az állami és szövetkezeti tulajdonváltásokat az állampárt kezdeményezte, adminisztrációját a pártállam bonyolította le. Az 1990 előtt épített lakóingatlanokról az OÉR adattárai igen sok máig aktuális adatot tartalmaznak, de az adattárak tulajdonlása, illetve az azokhoz való hozzáférés a mai napig sem teljesen rendezett.

## Az ingatlanközvetítői szakma

Egy ingatlan reálértéken történő gyors, szakszerű értékesítése során nélkülözhetetlen az ingatlanügynök, munkája azonban a hazai gyakorlatban ma még nem kellően megbecsült tevékenység. Ezért elsőrendű feladat a szakma elismertetése makro- és mikro-szinten egyaránt. Népszerűsíteni kell a jó gyakorlatok bemutatásával, lehetőleg szigorú jogszabályi háttéren alapuló csiszolt érdekképviselési mechanizmussal párosítva. A piacgazdaság kiépítésének jelenlegi szakaszában néhány területen már lassanként uralkodóvá válnak az ingatlanos szakma nemzetközileg jellegzetességei, ilyen az irodapiac, az ipari és kereskedelmi ingatlanok területe, ahol a piac szakosodott, magas ingatlanértékek jellemzőek. A egyes vállalatok megjelenésével az ingatlanbrókerség, az ingatlangazdálkodási követelmények és ismeretek szintje majdnem elérte az európai színvonalat. De csak majdnem. Ugyanis az igazi ingatlanbrókerségnek megfelelő piaci szabályozás, jogi, közgazdasági és érdekérvényesítési funkciók hiánya hátrányosan hat vissza a piacra, a piaci szereplők esélyei kiegyenlítetlenek, bár ez annyiban pozitívum is, hogy az ingatlanközvetítés reális értékei nyernek elismerést.

Ma még csak a külföldi cégeknél jól ismert és elismert a "buyer brókeri" tevékenység. E cégek nemzetközi ismertsége, PR-értéke az az erő, melynek segítségével képesek uralni a piacot. Kizárólagosságra törekvésük esélyegyenlőtlenséget teremt a piaci szereplők között, az ingatlanértékesítés köré csoportosított kapcsolódó szolgáltatásaik behozhatatlan versenyelőnyt jelentenek. Egy formálódó piacon, ahol szaporodnak az ismeretek és a tudásbirtokosok, az ilyen versenyelőnyökkel érkező cégek megjelenésével már nemcsak objektív tényezők játszanak szerepet a munkák odaítélésénél, hiszen a hitelintézetek és az ingatlantulajdonosok nagy jelentőséget tulajdonítanak felszíni tényezőknek, szakmai múltnak, tőkeháttérnek, partnerkapcsolatoknak. Az utóbbi időben egyre inkább ez tapasztalható a széles körben sok piaci szereplőt érintő lakáspiacon is. Egyre több franchise cég tevékenykedik a nagy értékű lakóingatlanok, lakóparkok, egyedi luxuslakások, régi polgári ingatlanok, villák forgalmazásában. A másik oldalon viszont új lakások építői, más szakmabeli kereskedők, első sikereiken felbuzdult egyéni ingatlantulajdonosok gyakran szakmai képesítés és hozzáértés nélkül közvetítenek ingatlanokat. Jó példázza mindezt az értéken alul elkótyavetyélt bérlakás-állomány, azok a méltánytalanul leszólt értékes ingatlanok. Másrészt viszont a magyar ingatlanirodák által kiképzett kollégák elcsábításával a külföldi cégek ebben a szegmensben is igyekeznek lefölözni az ingatlanpiacot. A magyar ingatlanos szakma ezzel szemben csak erős, egyéni tagságon alapuló kamarába tömörülve képes felvenni a versenyt.

Ingatlanközvetítő, ingatlanügynök, ingatlanreferens, értékesítő – ahány álláshirdetés, annyi megnevezés, de a lényeg: ingatlanokkal kereskednek.

Érdemes megemlíteni egy újságíró esetét, aki az ingatlanügynöki apróhirdetések piacán nézett körül az ingatlanosok anyagi helyzetét vizsgálva. Kiderült, legtöbbször vállalkozóként, jutalékos rendszerben történik az alkalmazás, (ez is indokolja az önálló kamara létrehozását). Egy pesti ingatlaniroda állásinterjújára időpontot sem kapott: mint kiderült, tömegesen jelentkeztek a "fix plusz jutalék" fizetéssel kínált állásra. Megtudta, hogy az érdeklődők négykörös felvételi interjúra számíthatnak, a franchise-rendszerű iroda nem alkalmazást, csupán megbízásos viszonyt kínált, a sikeres értékesítő számára nettó 90 ezer forint körüli fizetést helyeztek kilátásba, plusz a 3-4 százalékos cégjutalék 30 százalékát eladott ingatlanonként. Az első állásinterjú egy bevásárló centerben székelő, országosan tevékenykedő franchise-irodánál zajlott, a jelentkezők között akadt 20 éves levelező tagozatos gimnazista, középkorú hölgy, pályakezdő és 60 éves nyugdíjas, a felvételi beszélgetést huszonéves irodavezető hölgy vezette, aki saját bevallás szerint hat éve dolgozik sikeresen a szakmában. A felvilágosítás szerint a megfelelő jelölt kéthetes intenzív tréninget követően lendülhet akcióba, amely az ingatlanértékesítés jogi és pénzügyi hátterét, tárgyalástechnikát, építészeti alapismereteket és anyagismeretet foglalt magában. A szóban forgó cég sem alkalmazottakkal, hanem vállalkozói igazolvánnyal rendelkező munkatársakkal dolgozott, annak hiányában beérték a mástól kért számlával is. A külföldi vevőkör kiszolgálása érdekében elvi-

leg előnynek minősült az angol nyelvtudás, de a cég vezetői sem tudtak angolul. A harmadik helyen egyhetes, napi 4-5 órás intenzív tréning után lehetett volna munkába állni. 3-4 százalék közötti jutalékot ígértek, havi fix nélkül, de az ígélet szerint egy jó értékesítő három hónapra elegendő pénzzel gyarapodhat havonta.

*A munkatársak tehát kiszolgáltattak, a szolgáltatást igénybevevő polgár pedig zsákmánnyá válhat, hiszen Maslow tétele szerint a kielégítetlen szükséglet motivál.<sup>1</sup> De milyen irányba? Vajon komolyan vehető-e olyan "ingatlan szakember", aki a szakmai képzés 500 órás oktatása helyett csupán egy-két hetes "gyorstalpaló" képzésben részesült? Vajon a 20-60 éves korosztályokra kiterjedő merités nem tévesen értelmezett motivációs kör-e, amelynek eredménye a szakma devalválódása lehet? Vajon lehet-e tisztességes közvetítői munkával három hónapi megélhetésre elegendő pénz keresni egy hónap alatt?*

A médiák több mint tíz éve riogtatják közönségüket az ingatlanközvetítő gonosz mumusával, amely a széles körben olvasott napisajtó, az ingatlanos szaklapok, a TV mindennapos témája. Ebben szerepük van azon szakmai szervezetek vezetőinek is, akik centralista elképzeléseik és szakmai gyengeségük miatt még törvényi rásegítéssel is csak szerény szervezethez tudtak elérni. A célkeresztben a címközvetítő, árfelhajtó, vevőket becsapó kis irodák állnak, de nem ritkán valamely piacát féltő nagycég vagy szakmai szervezet húzódik meg a negatív kampány hátterében. A polgárok pedig "veszik az adást", és lehetőleg kerülnek a közvetítőket. Az időközben végbement pozitív változások ellenére mindez rontja az egész ingatlanközvetítő szakma reputációját is.

Korlátozottak a szakma érdekvédelem érdekében tehető lépései is, nem állnak rendelkezésre azok a biztosítékok, amelyek az ügyvédekhez hasonlóan a szerződés szerint elvégzett munka járandóságát automatikusan hozzáférhetővé vagy kikényszeríthetővé tennék. Korábban az OriGo Ingatlanbörze Egyesülés Börtanácsának elnökeként is csak részleges sikerrel tudtam ennek az igénynek érvényt szerezni. Az akkor több mint 170 céget magába foglaló szervezet etikai normáit Működési Szabályzatában rögzítette, így szép eredményeket mutatott fel. A szakmai etika érvényesítése érdekében alapítottam kollégáimmal a Magyar Ingatlan Klubot 2000-ben, ahol szintén létrehoztuk Etikai és Működési Szabályzatunkat. A klub tagjaival és a szakma nagyjaival hoztuk létre az Ingatlan Fórumot, 2002-ben kimunkáltuk és levédettük az egyéni tagságon alapuló önálló Magyar Ingatlan Kamara dokumentumát.

*Úgy tűnik, a politikai elit a kezdeti lendület után mára inkább ellenérdekeltté vált, ezért nem jött létre a Kamara. Mivel úgy ítéljük meg, hogy a helyzet tarthatatlan, 2005-ben újjászerveztük a korábban a divide et impera jegyében szétszedett ingatlan szakmát, és nyitottunk a nyilvánosság felé.*

Itt kell válaszolnom arra a kérdésre, kiből lehet jó ügynök, megtanulható-e a szakma tanfolyamon vagy egyetemen, illetve mi a különbség ingatlanközvetítő és ingatlan-tanácsadó között. Abból lehet jó ügynök, aki rendelkezik a teljes vertikumban kiépült oktatási rendszer nyújtotta képesítésekkel, jól kommunikál, és rendelkezik kellő empátiával, tehát képesség és készség egyaránt jelentős tényezők. A szűk szakmai definíción túl az ingatlanfajták specifikumaitól függően beszélhetünk ingatlanközvetítőről vagy ingatlan-tanácsadóról. A legnagyobb ingatlanpiaci szegmenst jelentő lakáspiacon például a műszaki, gazdasági, jogi háttérrel rendelkező ingatlanközvetítő hiánya egyben az ingatlan-tanácsadói háttér hiányát is jelenti, hiszen széleskörű tájékozottságából adódóan az ingatlanos szakember kicsit tanácsadó is, ha komolyan képviseli ügyfele érdekeit. A korrekt *ingatlanközvetítői tevékenység lokális és funkcionális egyszerre*, cégenként változik, mely szegmensre specializálódtak, milyen szervezeti

---

<sup>1</sup> Maslow, Abraham Harold (1908-1970) a pszichoanalízis és a behaviorizmus meghaladására törekvő úgynevezett humanista pszichológia atyja. Az emberi szükségletekre és motivációkra vonatkozó modelljeihez lásd *Motivation and Personality* (1954) című munkáját valamint Benesch, H.: *Pszichológia*. SH Atlasz. Springer, Budapest 1994. 262-263. old. (A Szerk.)

kiépítettséggel rendelkeznek. Eredményeket az adott terület alapos ismeretével, a lehető legjobban kiszolgált ügyfelekkel lehet elérni: ehhez a spirálfüzet vagy notesz már nem adekvát eszköz. A korrekt, kiszámítható *cégek és ügynökök gyümölcsöző együttműködése* alakítható ki a kölcsönös érdekeltég figyelembevételével. E rendezőelvek komoly *szakmai perspektívát* nyitnak az ellenőrzött, színvonalas szolgáltatást nyújtó ingatlanközvetítői munkában.

### Az ingatlan, mint érték és áru

Az ingatlan "*állagának sérelme nélkül (el) nem mozdítható vagyontárgy, (...) amely lehet egy meghatározott földterület (telek) elidegeníthetetlen főbb tartozékaival (épület, növényzet, földfelszín alatti kincsek, földfelszín feletti légréteg) együtt. (...) Röviden: (...) a földterület és a rajta létrehozott építmény.*"

Az ingatlan különleges vagyontárgy, mert sokfélesége miatt nem szabványosítható, feloszthatatlan, ezért magasak a tranzakciós költségei, kínálata rugalmatlan, magasak a transzferköltségek, az ingatlant menedzselni kell, speciálisak a kockázatai, él benne az örökkévalóság igénye, speciális szakismeretet igényel, a piac nem egységesített, nehezen működhet a szabad piac klasszikus formája, a tőzsde. (Ennek ellenére 1993-95 között működött nálunk az Ingatlantőzsde, működik az OriGo Ingatlan Börze, és megjelent a RE-MAARKET nevű elektronikus piactér). Végül az ingatlanvagyon kormányzati beavatkozások céltáblája lehet.

Ingatlan lehet építmény: lakás vagy nem lakás céljára szolgáló építmény (iroda, üzlet, szálláshely, ipari létesítmény), vagy lehet csupán föld: külterület, mezőgazdasági föld, szántó, kert, legelő, erdő, vagy belterület, építési telek vagy övezet. Egy nemzeti piacon jelen van minden ingatlantípus, ezek földrajzi vagy más természetes egységként eltérőek, azonban régióként és populációként jellemzőek. Piaci szegmensként megkülönböztetünk kereskedelmi ingatlant, lakóingatlant, ipari ingatlant, mezőgazdasági ingatlant, üdülő ingatlant, és egyéb ingatlant. Forgalmukat különböző tényezők, legfőképpen a kereslet-kínálat viszonya határozza meg.

A piac legfejlettebb formája, a koncentrált piacként működő tőzsde a 17. századtól Európában és Amerikájában alakult ki, 300 évig csiszolódott, nálunk az elmúlt években jelent meg ismét. A tőzsdének és az ingatlanforgalmazásnak nagy hagyománya van Hollandiában, Angliában és Németországban. Az USA-ban a szövetségi kormány adósságainak törlesztése és a gazdaságilag szétesett ország talpra állítása érdekében értékpapírt bocsátott ki 1792-ben. A kormányhoz lojális 24 kereskedő a mai Wall Street-i tőzsde helyén álló platánfa alatt megalakította a listás kereskedelmi típusú tőzsdét, ami a növényről "buttonwood" megállapodás néven vált ismertté. Ebben a 300 éves periódusban születtek meg egyebek között az ingatlanközvetítés, ingatlanértékelés, ingatlanfejlesztés, ingatlangazdálkodás fogalmai és funkciói. Az ingatlanszakma az alábbi területekre bomlik:

Az *ingatlanközvetítők, ingatlanirodák, ingatlanügynökségek* alaptervékenysége az eladók és vevők igényeinek összehangolása. Pontos számuk nem ismert. A RICS Magyarország<sup>2</sup> felmérése szerint 3359 olyan vállalkozás működik, amely használja az ingatlanforgalmazás vagy ingatlanközvetítés megjelölést. Mi a MATÁV telefonkönyv alapján országosan mintegy 1500-2000 irodát, Budapesten mintegy 300 működő irodát vélelmezünk, a KSH adatai alapján az ingatlanközvetítésre (is) jogosult gazdasági társaságok száma országosan 50 ezerre, a RICS Magyarország felmérése szerint 38.300-ra tehető, szakoktatási intézmények adataiból következtetve az ingatlanközvetítésre jogosult egyéni vállalkozók 10-12 ezren lehetnek. Az *ingatlanértékelők, forgalmi értékbecslők* tevékenysége az ingatlanok forgalmi értékbecslése, aminek a tömeges bérlakás-elidegenítés (1992-1998) során volt, illetve a banki, gyámhatósági,

---

<sup>2</sup> RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors - az angol Királyi Okleveles Ingatlanszakértők Társasága. (A Szerk.)

bíróági gyakorlatban előírt ingatlanértékelési feladatok ellátásában van jelentősége. Az évszázados hagyományú szakterületen tevékenykednek magyar és vegyes cégek egyaránt. Az *ingatlanfejlesztők, ingatlanforgalmazók* új létesítményeket, egyebek között kereskedelmi és bevásárló központokat hoznak létre, illetve értékesítenek, az új lakást vásárlók használt lakásait értékben átveszik és továbbértékesítik. Ezt hosszú ideig beruházásnak nevezték, azonban az ingatlanfejlesztés többet jelent, hiszen rendkívül tőkeigényes: fejlesztendő ingatlant kell venni, beruházási és kivitelezési tervet kell készíttetni, az eredményes tárgyalásokhoz építési engedélyt beszerezni, amely az értékesítés feltétele is. Az *ingatlankezelő (társasházkezelő), ingatlangazdálkodó, a facility management* valamely szervezet vagy befektetői kör tulajdonában lévő ingatlanállományt működteti, vagy azzal gazdálkodik (elad, vásárol a szervezet érdekében). A *koncentrált piacok, érték-, áru-, ingatlantőzsde, Ingatlanbörze, Ingatlanmédia, ingatlan-szaksajtó, ingatlan-adatbankok, hirdetési lapok ingatlan-adatbázisai* az ingatlanszakma, illetve a piac szereplői számára piaci információkat és adatokat szolgáltatnak. Ma közel 100 ilyen található. Nálunk nagyobb és fejlettebb ingatlanpiaccal rendelkező országokban, mint az USA vagy Kanada, az ingatlanpiac szolgáltatói köre jóval szélesebb. Már említettem a *buyer brókert*, aki kizárólag a vevői igények kielégítésével foglalkozó ügynök vagy ügynökség. Léteznek az ingatlanszakmában ajánlott speciális kalkulátorok, szoftverek, és más segédeszközök.

A magyar ingatlanforgalmazási folyamat szereplői részben szabadfoglalkozásúak, egyéni vállalkozók. A *jogászok* a kialakult szokások alapján maguk is közvetítenek, az ingatlannal kapcsolatos szerződésekhez olykor műszaki vagy gazdasági szakértőt vonnak be, de betanított munkás szerepébe szorítják az ingatlanos szakembereket. A *műszaki végzettségűek* körében 1960-tól túlképzés jelentkezett, a munkaerő-felesleg a tervezői és beruházói területre húzódott át. Építési előírások, különböző szintű településrendezési tervek (TSZT - Területi Szabályozási Terv, FSZKT - Fővárosi Szabályozási Keretterv, KSZT - Kerületi Szabályozási Terv, stb.), telekkönyvi kivonatok és egyéb speciális ingatlan ügyek intézésében hasznosítani tudták a tanulmányaik és gyakorlati munkájuk során szerzett ismeretanyagot. A *közgazdászok* számára volt legnehezebb a bekapcsolódás, mivel a jogi és műszaki ismeretek elengedhetetlenek voltak az eredményes működéshez. Mindazonáltal mindhárom szakembercsoport megalapozott jogi, műszaki, gazdasági ismeretekkel, jó üzleti érzékkel rendelkezett.

A piaccgazdaság beindulásával megváltozott a gazdaság szerkezete, a társasági törvényt követően 1988-ban *jogszabály jelent meg az ingatlanközvetítésről<sup>3</sup>, sorra alakultak a – nemzetközi összehasonlításban alultőkésített – ingatlanforgalmazó cégek*, amelyek a sajátos helyzetben kellő szakmai tapasztalat nélkül egyszerre szinte minden részüzletágban szerencsét próbáltak. Ma is túl sok cég van a piacon, ahogy mondani szokás: "a János meg a Város is ingatlanközvetítéssel foglalkozik". Bár ezek a cégek alkalmasint több szakmai szervezetnek is tagjai, mivel nincs hivatali, ellenőrzési, szankcionálási jogokkal felruházott kamara, az állampolgárok széles köre ki van téve olyan nyereséghajhászoknak, akiket csak paraszthajszál választ el a szervezett bűnözésben való részvételtől.

Az ingatlanforgalmazás, a rendszerváltással hagyomány nélkül jelent meg Magyarországon. Az *ingatlanközvetítés kezdete a 19. század elejére datálódik*, az akkor működő számos ingatlanközvetítőt, közvetítéssel is foglalkozó bankot az akkori elöljáróságok ipari osztályai, felügyeleti szervként pedig a Földművelésügyi Minisztérium hatáskörében működő Országos Földbirtokrendező Bizottság felügyelte. A két világháború között már jelen volt a tudatos ingatlankereskedelem, szereplői alapvetően a háziurak voltak, a polgárok ügyvédek segítségével bonyolították ingatlancseréket, mások a kávéházban, kaszinóban kötöttek üzleteket. A banki jelzálogrendszer, a zálogjogok érvényesítése és a zálogosított

---

<sup>3</sup> 49/1982. (X. 7.) MT rendelet az ingatlanközvetítésről, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 13/1988. (XII. 27.) ÉVM rendelettel. A későbbiekben ld. még 46/1997. (VIII. 14.) BM rendelet az ingatlanközvetítésről szóló 13/1988. (XII. 27.) ÉVM rendelet módosításáról. (A Szerk.)

ingatlanok értékesítése komoly ingatlanforgalmat és szakapparátust hozott létre. A 2. világháborút követően az állami tervpolitika tudatosan törekedett monopolhelyzet kialakítására, 1949-ben az irodákat államosították, új ingatlanközvetítő rendszert hoztak létre. A Belügyminisztérium 1949-ben rendeletet alkotott arról, hogy a fővárosban állami ingatlanközvetítő szervezet kell létrehozni, majd a Fővárosi Tanács megalapította a Fővárosi Ingatlanközvetítő Vállalatot. A magánforgalmú lakáscseréket a FIK intézte. Eközben voltak jelentős állami lakásépítések, az OTP pedig a magánéros lakásépítés pillére volt. Helyiséggazdálkodási jogszabályok kerültek megalkotásra, a 80-as években erre céget is létrehozta, az irányított gazdálkodás részleteit miniszteri rendeletek szabályozták. Később vidéken is megalakultak az állami ingatlanközvetítő vállalatok, többnyire az állami ingatlankezelő vállalatok keretében, több megyében 1972-ig önállóan, majd a városgazdálkodási vállalatok részeként működtek. Az 1970-es évek vége a tervszerű ipartelepítés időszaka volt: országos telephelyforgalmi központot hoztak létre a termelési célú ingatlanok biztosítására érdekében. A háború után először 1951-ben a 37/1951. sz. minisztertanácsi rendelettel<sup>4</sup> szabályozták a közvetítői tevékenységet. Szabályozták a belterületi ingatlanok és lakások átruházását és az értékbecslési tevékenységet, ami az illetékalap megállapítására korlátozódott. A rendelkezést csak húsz évvel később módosították, de az Építésügyi és Városfejlesztési Minisztérium 31/1971. sz. rendelete<sup>5</sup> meghagyta a központosított ingatlanközvetítési monopóliumot. Jelentős változást hozott a 49/1982. sz. minisztertanácsi rendelet<sup>6</sup>, amikor az illetékalap-megállapításához kötelező értékbecslést az illetékes tanács pénzügyi osztályához rendelte. Ettől kezdve a tanácsi ingatlanközvetítők megbízásos alapon dolgoztak. A rendelet alanyi jogon megengedte az ügyvédek ingatlanközvetítői tevékenységét. Ezzel megszűnt a tanácsi ingatlanközvetítők monopolhelyzete. A rendelet az elmúlt húsz év módosításai ellenére jelenleg is hatályos. Utoljára a társasági törvény hatására született 13/1988. (XII.27.) ÉVM rendelettel<sup>7</sup> módosult, a módosítás az ingatlanközvetítésre jogosultak körét szabályozza, az igényeknek eleget téve kiterjesztette az ingatlanközvetítési jogosultságot a jogi és magánszemélyek szinte teljes körére, és megszüntette az ingatlanforgalom ingatlantípusok szerinti megosztását. Ezt követően vezették be az ingatlanközvetítők vizsgakötelezettségét. Az 1980-as évek elejétől beköszöntött a vállalkozások kora, 1985-1986-ban megjelentek az első ingatlanosok, 1989-re megérett a rendszerváltás.

Izgalmas röviden áttekinteni a gazdasági környezetet, és a mai országos illetve budapesti ingatlanpiacot tulajdonformák szerint, az állami, magán és önkormányzati ingatlankínálatot a potenciális eladók és vásárlók szemszögéből. A rendszerváltás időszakában a magyar gazdaságot nemzetközi összehasonlításban több tényező együttese jellemezte, a gazdaságpolitika fő törekvése a nemzetközi fizetőképesség megtartása mellett a gazdaság strukturális, piacgazdasági átalakítása volt. Nyomasztóan hatott a vállalati gazdálkodásra a magas belső infláció. Az utóbbi években az infláció tartósan egyszámjegyre csökkenése kedvezően hat a monetáris és hitelpolitikára, bár a – politikailag is – befolyásos bankok messze nem nyújtanak külföldi társaikhoz hasonló szolgáltatást, a piacon pedig nincs elég kényszerítő erő ennek megváltoztatására. A bankok befolyása érzékelhető az ingatlanszakmában is: beépülve a szakmai érdekképviselésekbe a szakmát igyekeznek saját képükre formálni, jelzés értékűek a banki értékelések és minősítési törekvések. A rendszerváltás ingatlanpiaci szempontból is kedvezőnek ígérkezett. Az új vállalkozói és gazdasági struktúra, az átalakulással létrejött kis- és középvállalkozások, az élénkülő áru-, és pénzpiac képezte az ingatlanpiacot fellendítő komplex erőt: új telephelyekre, irodaházakra, raktárakra, gazdasági épületekre volt szükség. Ebbe a folyamatba integrálódott a külföldi működő tőke: a külföldieket korlátozó intézkedések ellenére beépült a gazdaságba, az EU-ba történő

<sup>4</sup> Egyes belterületen lévő ingatlanok és lakások átruházásáról szóló 37/1951. (II. 4.) MT rendelet

<sup>5</sup> 31/1971. (XII. 31.) ÉVM rendelet az ingatlanközvetítésről szóló 27/1971. (IX. 14.) Korm. számú rendelet végrehajtásáról

<sup>6</sup> 49/1982. (X. 7.) MT rendelet az ingatlanközvetítésről

<sup>7</sup> Az ingatlanközvetítésről szóló 49/1982. (X. 7.) MT rendelet végrehajtásáról rendelkező 13/1988. (XII. 27.) ÉVM rendelet



belépésünkkel új pozíciókra tör. Az elmúlt időszakban kiemelkedő minőségű irodaház-tömeg jelent meg, jelentősebb településeinken elfogytak a jó építési telkek, átalakult a nagyvárosok struktúrája, a rozsdáövezetek eltűntek, új ipari létesítmények, logisztikai központok, bevásárló központok jöttek létre, a lakáspiacon magasabb színvonalú lakóparkok, városrészek alakultak ki, bár e lendület időközben alábbhagyott. A keresleti piac helyén bőséges kínálat és nyomott árszint jelentkezett, ami vonzotta a tőkét. A piac differenciálttá vált és magasabb árszintet mutat, tőkekoncentráció és centralizáció zajlik. Az iroda és lakáspiac túltelített, az önkormányzati lakásbörzék iránt csekély az érdeklődés és a fizetőképes kereslet, de az egyéb ingatlanokra irányuló valós kereslet is hiányzik. Egyedül a Kincstári Vagyonigazgatóság licitjein látszik erős érdeklődés. A lakáshitelek változása építési hullámot váltott ki, visszaesett a használingatlan-kereslet, egyre kedvezőbb feltételek mutatkoznak a magánfogyasztó számára.

A *kínálati oldalon* megfigyelhető a tőke-javak piacszerű mozgása, és bizonyos spekuláció. A bérlakás-szektor ügyét sokszor helytelenül, lobbyérdekeknek megfelelően kezelik, miközben Németország, Franciaország példájára hivatkoznak, ahol jelentős a bevándorló munkavállalók rétege, más a lakhatási mobilitást indukáló munkahelystruktúra. Nálunk alacsonyok a bérek, tehát a lakásbérleti díjak is, sőt kereslet hiányában tovább csökkennek. A szociális bérlakás a jóléti állam jellemzője, nálunk azonban alig épülnek ilyenek, a nem szociális alapon működő bérlakás-piac pedig vállalkozói tevékenységként az alacsony bérek miatt nem kifizetődő, a rászorulóknak pedig elérhetetlen. Az, hogy nemrég a pénzügyminiszter, a költségvetés ura kapott felkérést a szociális bérlakások rendszerének kimunkálására, súlyos anomália, hogy ne mondjam: állatorvosi ló.

Az ingatlanvagyon forgalmát differenciálja, hogy az elidegenítés alapjául szolgáló *tulajdonjog különböző, sőt sajátos magyar fajtái vannak jelen. Az állami tulajdon* (termelői ingatlanok, irodák, szociális, kulturális intézmények, földterületek, stb.), aszerint oszlik meg, ki gyakorolja ténylegesen a tulajdon feletti rendelkezés jogát. A kárpótlás, a földtörvény és a privatizáció ebben számos változást hozott, bár a tulajdon egy része felett átalakult formában ma is az állam, az ÁPV Rt, az önkormányzatok, illetve a Kincstári Vagyonkezelő Igazgatóság rendelkezik. Utóbbinál a kihasználatlan vagyon több éve értékesítésre vár, bár értékesítése tárgyában tenderek, versenytárgyalások kerültek kiírásra.

**A fentieket összefoglalva:** *az ingatlan különleges vagyontárgy, a polgárok számára a tulajdoni jogok közvetlen vagy közvetett gyakorlása esetén is meghatározó érték, ugyanakkor jelentős csábítás a piti maffiózók és fehérgalléros bűnözők számára egyaránt.*

- A piac éretlen, híján van tapasztalatoknak és statisztikáknak, bár utóbbiak gyorsan szaporodnak.
- A piaci résztvevők köre sokszínű, mindenki úgy gondolja, ért az ingatlanhoz. A 90-es évek elején hiányzott a szakképzési rendszer, azóta csupán néhány egyetemi képzés indult el, a külföldi egyetemi végzettségek még nem elismertek, de törekszünk erre. Munkánkat és a hatályos jogszabályokat egy szűk hatalmi-szakmai elit sabotálja. A "bebukott" banki ingatlanokat a bankok látszatra pályázati úton az általuk preferált vevőknek juttatják. E piackorlátozó "házi-tenyészetekkel" szemben csak széleskörű szakmai nyilvánossággal harcolhatunk. A jobb érdekérvényesítő képességgel rendelkező érdekelték szűkíteni igyekeznek az értékelésben résztvevő kört is, és egyes szakmai szervezetek asszisztálnak ehhez.
- A rendszerváltás idején hiányzott az ingatlan- és jelzálog-finanszírozás, de aránya a lakossági tranzakciók körében 2001-ben is igen alacsony volt. Az inflációs gazdaságban az alacsony jövedelem, az eladósodástól való félelem miatt hiányoztak a hosszú távú hitel-kihelyezések, ez a jelzálog terjedésének és a javuló banktechnikai háttérnek köszönhetően mára változóban van.
- A lakóingatlanokkal kapcsolatos kormányzati elképzelésekben szociálpolitikai túlsúly érvényesül, amely választási ciklusonkénti módosul.

- A tulajdonjog bejegyzésében bizonytalanság, lassúság tapasztalható, amely a számítógépes rendszerek fejlesztésével csökken. A földhivatali dolgozók nem kellően képzettek, az Földművelési és Vidékfejlesztési Minisztérium és Igazságügyi Minisztérium között rivalizálás folyik. Nemzetközi összehasonlításban magas az átírási illeték.
- A társadalom alacsony mobilitási hajlandóságának oka a földrajzilag eltérő munkaalkalmak, eltérő ingatlanérték-arányok és a költözési hagyományok hiánya.
- Rendkívül magas a tulajdonosok aránya a szabadpiaci lakásbérletkhöz viszonyítva.
- Az ingatlanközvetítési tevékenység szervezetlen, alacsony színvonalú. Címközvetítők működnek brókerek és szaktanácsadók helyett. Ennek a helyzetnek a fennmaradását a 2001-től fennálló jogszabályi környezet elősegítette. Az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal (OLÉH) honlapján megjelent jogszabályok illetve jogszabályváltozások gyűjteménye<sup>8</sup> sok tekintetben segíti az áttekinthetőséget, de a jogszabályok érvényesíthetősége kérdéses, mivel befolyásos lobbyk érdekeit sértik.

### A lakóingatlan védelme, mint bűnmegelőzési probléma: korábbi javaslataink

A lakásmaffia jellegű bűnözési jelenségeket vizsgáló parlamenti albizottság előtt magam is megjelentem és támogatásra kértem a politikusokat. A következőket mondtam el:

Fogyasztóvédelem, jogbiztonság, bűnmegelőzés és versenyképes ingatlangazdaság csak ugyanolyan jól szervezett ingatlanos szakmával lehetséges, mint a mérnökök vagy ügyvédek esetében. Kértem, támogassák a jó ideje előkészítés alatt álló ingatlankamara létrejöttét, lehetőleg még az uniós csatlakozás előtt. A 2000. szeptemberében civilszervezetként létrejött *Ingatlanklub* azért alakult, hogy követelményeket, cselekvési programot fogalmazzon meg a szakma számára. A 2001. szeptemberében létrejött, 19 szövetséget és egyesületet képviselő *Ingatlan Fórum* fő célkitűzéseként az ingatlankamara megalapítását, a kontárok kizárását, nyilvántartás létrehozását tűzte ki. Ehhez azonban előbb a törvényi feltételek megteremtése szükséges. 2002. október 15-én az alig egy éve alakult Magyar Ingatlan Fórum ülésén 13 ingatlanszakmai szövetség és három tanácskozási joggal rendelkező tag képviselője aláírta a létrehozandó *Magyar Ingatlan Kamara* alapító dokumentumait (Ingatlanszakmai és Etikai Kódex, Alapszabály, Szervezeti felépítés). A dokumentumok hivatottak szabályozni a szakmai és személyi követelményeket, a tevékenység normatíváit, szabályrendszerét, a fogyasztóvédelmi szempontokra koncentrálni, *nem utolsó sorban a lakásmaffia háttérbe szorítása, a szakma nemzetközi versenyképességének megteremtése érdekében.*

Elfogadhatatlan – mondtam, – hogy egy multidiszciplináris ismereteket igénylő szakma esetében nálunk kizárólag középfokú képzettség szerezhető, ezért együttműködve az Ingatlan Fórum Oktatási Kollégiumával, egyetemekkel, főiskolákkal és középiskolákkal az alapfokútól a felsőfokig terjedő képzési rendszert dolgoztunk ki, végén Msc. fokozattal. Az ingatlanszakma partnerséget ajánl a kormánynak, és a törvényhozásnak az ingatlankamara létrehozásához szükséges törvényi feltételek kimunkálásában. *A létrehozandó kamara teljes körűen szabályozni kívánja az ingatlanszakma ágazatainak működését, ezek szakmai, képzési és etikai vonatkozásait, feltételeit.* Szakértőink közreműködtek a pénzmosás elleni 1994. évi XXIV. törvény és a végrehajtásáról rendelkező 299/2001. (XII. 27.) Kormányrendelet előkészítésében.

---

<sup>8</sup> Elérhető a [http://www.oleb.hu/index.php?a=adat\\_jog&q=quick\\_jog](http://www.oleb.hu/index.php?a=adat_jog&q=quick_jog) címen. (A Szerk.)

Az ingatlankamara főbb célkitűzései:

- A kamara az államigazgatási szervezetektől fokozatosan átveszi azokat a jogosítványokat, amelyek a szakmai tevékenység szabályozásához, a jogosítványok elbíráláshoz és kiadásához, valamint a jogszerűen végzett tevékenység ellenőrzéséhez szükségesek. Az átvett feladatok elvégzéséhez szükséges forrásokat a költségvetés a kamara rendelkezésére bocsátja.
- A kamara érvényesíti tagjainak érdekeit az ingatlanos tevékenység szabályozásában, a teljes tevékenységi folyamat ellenőrzésében és a megfelelő díjazás ellenében végzett munkafeltételek javításában.
- A hazai és nemzetközi versenyben védi és érvényesíti tagjainak érdekeit.
- A kamara a magyar ingatlanosok reprezentatív szakmai önigazgatási szervezeteként működik, amely távlatilag minden ingatlanos képviselőt tekint céljának.
- Érdekvédelmi és kommunikációs tevékenységével megteremti, megszilárdítja, majd helyreállítja a magyar ingatlanosok szakmai, társadalmi elismertségét.
- A fenntartható fejlődés követelményeivel összhangban törekszik arra, hogy a szakmai fejlődéssel kapcsolatos közgondolkodás alakítója és megkerülhetetlen véleményformálója legyen.
- A felsőoktatási reformba bevont partnerként elősegíti az egyetemi és főiskolai oktatási program és a gyakorlati foglalkoztatási igények összhangját.
- Következetes eljárási rendjével megfelelő jogi és szakmai környezetet teremt a törvényes működésbe vetett bizalom helyreállításához és erősödéséhez.

A Magyar Ingatlan Kamara küldetése tehát az *érdekérvényesítés*: a társadalom érdekeivel összhangban, a hazai és a nemzetközi téren egyaránt képviselni és védeni a magyar ingatlanosok érdekeit a közvetítés, forgalmazás, fejlesztés, értékelés, értékbecslés, kezelés, gazdálkodás, városmenedzsment, facility management területein, valamint szakmai önkormányzati jelleggel ellátni a tevékenység igazgatási feladatait.

Elmondtam azt is, hogy ingatlancsalást elkövetéséhez egyszeri vagy többszöri közokirat-hamisításra van szükség: hamis tulajdoni lapot, szerződést vagy személyi okmányokat kell készíteni. Ha a valódi, esetleg korlátozottan cselekvőképes, szenvedélybeteg tulajdonost erőszakkal, színlelt jogüggyellett, megtévesztéssel forgatják ki vagyonából, az ingatlan-forgalmazó keveset tehet, hiszen általában nincs is jelen. Akik ingatlanközvetítőnek álcázva ilyet tesznek, nem tartoznak a szakmához, viszont az ilyen ügyek a szakma rossz hírét keltik. Bár beszélünk kellene a végrehajtás során tapasztalt anomáliákról, de ezek sem tartoznak az ingatlanos szakma területére. Az ingatlanügyletben közreműködőket, ügyvédet, közjegyzőt, ingatlanforgalmazót, bankot, az ügylet egy vagy több résztvevője szándékosan megtéveszti, miközben a jogügyletet szabályosnak igyekeznek feltüntetni.

Az ingatlantörzskönyv bevezetését – akkor még (!) – nem tartottuk szükségesnek, hiszen a teljeskörűség és hitelesség elvét nem láttuk biztosítva, az ingatlanok egy részének tulajdoni helyzete tisztázatlan volt, csak a telekkönyv rendbehozatala után látszott rendezhetőnek. A nem értékesítésre szánt ingatlanok tulajdonosait nehéz lett volna a törzskönyvezés költségeinek viselésére rávenni, ezért úgy véltem, az ingatlanokkal kapcsolatos helyzet nem hasonlítható a gépjármű törzskönyv esetéhez, az ingatlanosok csupán annyit tehetnek, hogy közreműködnek az ingatlan státuszának feltárásában és *tanúsításában*, amit az ügyletben résztvevők megbízása alapján végezhetnek. Az eljárásban megvizsgálhatják az ingatlan fizikai és jogi állapotával kapcsolatos dokumentumokat, tényeket, állításokat, és tapasztalataikat minősítés formájában a megbízó tudomására hozhatják. A *minősítés* konklúziója, hogy az adott ingatlan *forgalmazásra ajánlott* vagy *nem ajánlott*. A tanúsítvány birtokában a megbízó eldöntheti, milyen kockázatot jelent számára a tervezett ingatlanügylet. Az ingatlanosok munkáját támogatná, ha díjmentesen vagy racionális költség ellenében szabályozott betekintést nyerhetnének a telekkönyvi adatokba hagyományos vagy elektronikus úton. A tanúsítvánnyal való visszaélések elkerülésére biztonsági elemek

(bélyeg, címke, hologram) alkalmazását javasoltam, valamint a tanúsítvány egy példányának letétbe helyezését a kamaránál annak bizonyosságául, hogy azt jogosult szakértő adta ki.

A személyi okmányok ellenőrzésével kapcsolatos javaslatunk szerint célszerűnek látszott olyan hatósági szolgáltatás kialakítása, ahol a jogügylet létrehozója (üggyvéd, közjegyző, bank, ingatlanszakértő, kereskedő stb.) a nála bemutatott okmány azonosítását kérheti elektronikus úton, a képnek a hatóság adatbankjában tárolt törzspéldánnyal való összehasonlítása után a hatóság üzenetben közölné, a bemutatott okmány *megfelelő-e vagy nem*. Az információ a tervezett jogügylet résztvevői számára elegendő a kétes hitelességű okmány felhasználásával kezdeményezett jogügylet megghiúsításához, a hatóság viszont közvetlen információt kaphatna a hamisított okmány létéről, tartalmáról. Mindez néhány perc alatt elvégezhető, a technikai eszközök ésszerű összegért beszerezhetők. E folyamat hasonló a bankkártya-terminálknál és a határátléptető rendszer által naponta ezres számban végzett tranzakciókhoz. A hatóság adatszolgáltatási költségeinek fedezése érdekében célszerű lenne a rendszert emeldíjas távközlési szolgáltatásként működtetni, hasonlóan az USA követségein alkalmazott vízumigénylő rendszerhez. A hozzáférők számát korlátozni lehetne egyebek között a programcsomag megvásárlási feltételeinek szabályozásával.

Végül a Magyar Ingatlan Kamara létrehozásáért felelős Törvényelőkészítő Bizottság elnökeként arra kértem az albizottság tagjait, segítsék munkánkat, hogy mi is segíthessünk.

### Vajúdtak a hegyek ...

... és valamit szültek, de nem az ingatlanszakma javára. A jobb érdekérvényesítési helyzetben levő szakmák képviselői kaptak további jogosítványokat, nagyobb hatalmat, és igyekeztek ellentéteket szítani a szakmánk képviseletét ellátó szervezetek vezetői között.

2006. január 1-jén módosult az ingatlan-nyilvántartás szabályairól szóló törvény, ami néhány másik intézkedéssel, köztük a személyi igazolványok közzétételével együtt, a lakásmaffia elleni hatékonyabb fellépést segíti elő. A kormány összehangoltan és fokozatosan szűkíti a lakásmaffia mozgásterét, több módosítást javasolt az Országgyűlésnek, amelyek kiszélesítik a lakásmaffia elleni harc eszköztárát. Az intézkedések részben január 1-jétől, részben március 1-jétől hatályosak. Az Országgyűlés asztalán jelenleg is vannak hasonló célú kormányjavaslatok. Januártól a tulajdoni lapokon, a széljegyekben egyértelműen utalni kell az ingatlant érintő folyamatban lévő ügyekre (adásvétel, jelzálog-bejegyzés stb.). A bejegyzések alapját képező okiratokat csak azok tekinthetik meg, akik írásban igazolják érdekeltységüket. A földhivatalnak ellenőriznie kell a tulajdoni lapba betekintők személyazonosságát, szintén igazolvánnyal vagy cégdokumentációval kell igazolnia magát a tulajdoni lapról másolatot kérőnek. Az életszerűség érdekében a vevő nyilatkozatot kérhet az eladótól, miszerint a bejegyzési engedélyt legkésőbb fél év múlva megadja. A kormány még augusztusban kiszélesítette a földhivatali információs hálózathoz, a Takarnet rendszerhez hozzáférni jogosultak körét, valamint változásfigyelő rendszert vezettek be, és eltörölték az egyszeri 80 ezer forintos csatlakozási díjat, de a használatért továbbra is fizetni kell. Vagyis biztosított a földhivatalok számítógépes összekapcsolódása, és a hozzáférést a földhivatali adatbázisokhoz külső felhasználók, bankok, közigazgatási intézmények, önkormányzatok, közjegyzők, üggyvédi irodák számára.

A lakásmaffia olyan bűncselekményeket követ el, amelyek megelőzésében jelentős szerep hárul az ügyvédekre és közjegyzőkre, hiszen az ingatlanszerződések érvénytelenek ügyvédi vagy közjegyzői ellenjegyzése nélkül. A kabinet ezért kezdeményezte a bírósági végrehajtókról szóló törvény módosítását. Az idei évtől közzétételé válnak a személyi azonosítók, az elveszett, ellopt okmányok bekerülnek a rendőrség közzéadási rendszerébe, megnehezítve az ezekkel történő visszaéléseket. A bennük szereplő lakcím elavulásával a régi típusú személyi igazolványok lassan kiszorulnak a használatból. A márciustól

hatályba lépő módosítás szerint elektronikus formában kérhetnek hiteles másolatot a tulajdoni lapokról, de az okmányirodákban is hozzájuthatnak az ügyfelek. A közjegyzők továbbra is kiállíthatnak tanúsítványt a tulajdoni lap tartalmáról, ez egyenértékű marad a hiteles tulajdoni lap-másolattal.

A kormány más módosító javaslatokat is benyújtott az Országgyűlésnek, amely hamarosan dönt róluk. Ezek egyike szerint az ügyvédek, közjegyzők és bírósági végrehajtóknak is legyen joga az interneten keresztül betekíteni a Belügyminisztérium nyilvántartásaiba: ellenőrizhessék ügyfeleik személyazonosságát. A személyes adatokat továbbra is szigorúan védenék a szabályok: jogászi megkereséskor a hatóság a kamaráknál ellenőrizné a lekérdező felhatalmazását. A biztonságot növelné a lekérdezésekről a jogászoknál kötelezően vezetett nyilvántartás, akik jogellenesség esetén jeleznének a hatóságnak. A nyilvántartásokba való betekintés az ügyvédek és bírósági végrehajtók számára lehetőség volna, a közjegyzők számára azonban kötelesség: minden esetben ellenőrizniük kellene ügyfeleik adatainak valóságát.

A nyilvánosság a szakmai kontrollban nem jelenik meg, ezért fel kell tenni a kérdést, valóban a megfelelő intézkedések irányába haladunk-e. Adatvédelmi szempontból a javasolt eljárási rend sértene néhány törvényt, sőt az Alkotmányt is. Termőföld adásvételekor például a szerződéseket a felek adataival és a vételárral együtt 15 napra ki kellene függeszteni a körjegyző hirdetőtábláján. Kevésbé érthető, miért nem elég az elővásárlásra jogosultakat értesítése. Ugyanis e hirdetményeket két csoport figyeli: az *ingatlan-bűnözők* és a *betörők*. Jobb tippadó nem is kell! A földhivatali váróhelyiségekben pedig újabban minden földhivatali határozat ki van függesztve, sokszor rajzszőggel: nem védi semmi, bárki elviheti, jegyzetet készíthet róla. E földhivatali határozatban minden személyes adatunk szerepel, mi több, üzleti és banktitkok is, név, születési adatok, lakcím, az adásvétel tárgya ideje, kapcsolódó peres eljárások: aranybánya adatüzereknek, zugírásoknak vagy "még zugabb" ügyvédeknek<sup>9</sup>.

A szakma javaslatai a különféle igazgatás szintek hatalmi játékanak estek áldozatul, ami gátolja az igazi problémák megoldását. Az ingatlan-nyilvántartás korábbi rendszere fennmaradt, az ingatlanpiacon a jogászok az ellenőrzésben – példaként említhető az okmányellenőrzés – nagyobb hatáskört kaptak, mint korábban, növelték befolyásukat, miközben az ingatlanos szakma befolyása változatlanul korlátozott maradt, széleskörű szolgáltatására és a nyilvánosságra a szakmai és politikai elit egy része továbbra sem tart igényt. Ma már hibának látom, hogy korábban nem támogattuk az ingatlan-bűncselekményekkel szemben létrehozott rendőri Kaptár-csoport javaslatát az *ingatlantörzskönyv* létrehozására, holott bizonyos feltételekkel hatékony eszköz lehetett volna. Megtudhattuk volna belőle, milyen állapotú ingatlant veszünk, milyen szabályozások érvényesek az adott területen. Ma már úgy gondolom, az adásvételi szerződéshez mellékelte leíró ingatlan-szakvélemény többet ér, mint a helyrajzi számra hivatkozás és a vevő által "megtekintett állapot". Az autótörzskönyvvvel való analógia okán említésre méltó, hogy a készülő jogszabály szerint egy olyan abszolút ingatlan-specifikus ügyben, mint az épületek energia-állapotának felmérése, újonnan képzett energia-auditorok fognak eljárni ahelyett, hogy az ingatlanos szakképzésben végzett szakemberek végeznék el.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> A földhivatali határozatokat a földhivatal váróhelyiségeiben törvény előírásainak megfelelően kizárólag azokban az esetekben függesztik ki, amikor az érintett személy küldeménye azzal érkezett vissza, hogy a megadott cím téves, vagy ismeretlen helyre költözött. Ilyenkor a közigazgatási eljárásban elfogadott hirdetményi kézbesítéssel történik a közlés. (A Szakmai Lektor megjegyzése)

<sup>10</sup> Uniós előírás szerint elvileg 2006. január 4-edikétől új lakások átadása előtt, későbbiekben a használati lakóingatlanok eladásakor is, ún. energiatanúsítványt (passzust) kell készíttetni. Az erre a tevékenységre szakosodott energia-auditorok képzése már zajlik a Budapesti Műszaki Egyetemen. A képzésben résztvevő mérnökök az épületek energiahatékonyságáról szóló szabályozás értelmében a beépített anyagok és technológiák figyelembevételével valamint az energiafelhasználás csökkentésnek módjait is ismertetve állítják majd ki az energiapasszust, annak tartalmáért jogi felelősséggel tartoznak. A lakóingatlanok energiafelhasználásuk szerint kategóriákba kerülnek. Az energiapasszus kiadása várhatóan néhány 10 ezer forinttal növeli a lakásvásárlás költségeit. A jogszabály azonban egyelőre várat magára, szövegezését és a kapcsolódó államigazgatási feladatok végrehajtásának előkészítését az Európai Parlament és a Tanács 2002/91/EK Irányelve (2002. december 16.) "az épületek energiateljesítményéről" valamint a Kormány 1036/2004. (IV. 27.) rendelete alapján az OLÉH keretében az ún. Energiapasszus-bizottság végzi. Háttéranyagok találhatóak a Magyar Építész Kamara honlapján a [http://femtarthato.hu/epites/Members/megyo/energiatanusitvany/index\\_btml](http://femtarthato.hu/epites/Members/megyo/energiatanusitvany/index_btml) címen vagy az OLÉH honlapján a [http://www.oleh.hu/index.php?a=adat\\_energia](http://www.oleh.hu/index.php?a=adat_energia) címen. (A Szerk.)

Az ingatlanos szakma másik fontos, legalább egy jól működő piacgazdaságban már bevált javaslata a tulajdonjog-garancia intézményesítésére vonatkozott. Tulajdonjog-garanciát biztosító cégekre az ingatlanügyletben részt vevő vásárlóknak és bankoknak van szüksége: tudniuk kell, milyen tulajdon vásárlásban vesznek részt, nem merül-e fel rejtett tulajdonjogi probléma. A tulajdonjog-garancia cégek üzletszabályzatban rögzített garanciát nyújtanak a szabályzatban meghatározott időponttól az ingatlan egészére vagy részére az eladónak és vevőnek, valamint a jelzálogbanknak. A tulajdonjog-garancia mindenkinek előnyére válik, hiszen védelmet nyújt különböző hibák vagy csalások ellen, garanciát kínál a magukat tulajdonosnak feltüntető bérlő, megalapozatlan használati vagy szolgálmi követelés, zálogigény, a bejegyzés és valós állapot között jelentős eltérés eseteire. Egyszóval rendszer-semleges, hatékony piaci módszer, amely a szakmában teljesítményelvű és nem érdekérvényesítő képesség szerinti szelekciót végez.

Az ingatlanos szakmának persze a saját háza táján is van tenni valója. A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara érdekeit szem előtt tartva tévútnak gondolom, hogy 2005. januárjában a MAISZ<sup>11</sup> és a MKIK<sup>12</sup> más szakmai szervezetek megkérdezése nélkül létrehozták az MKIK mellett működő Ingatlanszakmai Kollégiumot. Egyes vállalkozói körök arra törekcsenek, hogy ezzel feleslegessé tegyék az önálló kamarát, amely egyéni tagságon alapuló szakmai kamaraként szövetségese, – bár nem feltétlenül része – lehetne a több mint 100 éves múlttal rendelkező Kereskedelmi és Ipari Kamarának. A kérdésben a MKIK sem egységes: egyesek partnernek tekintik a Magyar Ingatlan Tanácsot, mások nem számolva az esetleges presztízsveszteséggel elutasítják ezt.

Válaszul, mivel az önálló kamra megalakítását veszélyeztetve látták, az Ingatlan Fórumban tömörült szervezetek (IGE, IME, MIGSZ, MIOSZ, TKKE<sup>13</sup>) 2005. áprilisában *Magyar Ingatlan Tanács* (MIT) néven megalakították új szövetségüket. A teljes nevén *Magyar Ingatlan Szakmai Szervezetek Országos Szövetségének* elsődleges célkitűzése a kamarai törvény kiharcolása. Ehhez megnyertük az OLÉH, a Belügyminisztérium, az Oktatási Minisztérium, a Pénzügyminisztérium valamint a Gazdasági Minisztérium támogatását. A megalakuláskor kibocsátott felhívásunkban valamennyi haladó szakmai szervezet számára – a MAISZ számára is – együttműködést ajánlottunk. Igyekcsünk elnyerni a már kamarába tömörült – mérnöki, ügyvédi, végrehajtói, orvosi, állatorvosi, gyógyszerészi, közjegyzői, igazságügyi szakértői – hivatások támogatását programunk megvalósításához. Szervezetünk *az országos kamara létrejöttéig* a megyei szakmai tagozatok együttműködő rendszereként, egyesületi formában tevékenykedik, de az alapító szervezetek megtartották szervezeti önállóságukat korábbi ügyeik intézésében. A szervezetben 3 fős delegátussal vesznek részt, ezek alkotják a közgyűlést, élén a szervezetek elnökeiből alakult 3 tagú elnökséggel valamint egy főtitkárral. Szervezetünk rendelkezik széles szakértői stáb mellett szűkebb tanácsadói háttérrel (stratégiai főtanácsadó, szakmai tanácsadó, szervezeti és pénzügyi tanácsadó). Teljes jogú tagjaink mellett, amelyek non-profit szakmai érdekképviselések, vannak együttműködő partnereink, oktatási intézmények, civil szervezetek, valamint pártoló tagjaink.

A MIT *etikai kódexben* szabályozza a tagok egymással szemben követendő magatartási szabályait, és tagjainak támogatását, piacvédelmét, az ügyfelek korrekt kiszolgálását tekinti fő céljának, tehát alapvetően piacvédelmi céllal alakult.

---

<sup>11</sup> Magyar Ingatlanszövetség

<sup>12</sup> Magyar Kereskedelmi és Iparkamara

<sup>13</sup> Ingatlanguzálkodók Egyesülete, Ingatlanosok Magyarországi Érdekképviselési Egyesülete, Magyar Ingatlan-guzálkodók Szövetsége, Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége, Társasházi Közös Képviselők Egyesülete (*A Szerk.*)

Bővebben az alábbi célrendszert tartja szem előtt:

- Az ingatlanos szakma hazai és külföldi módszereinek elemzése, közös fellépés a szekciók szakmai önállóságának megtartása érdekében.
- Az ingatlanközvetítés eszközeinek és hatásának elemzése.
- Az ingatlanos szakma rendezett működésének, jó hírnevének, elismertségének megteremtése, fejlesztése.
- Rendszeres, jó kapcsolatok kialakítása a gazdasági élet szereplőivel, a társszakmák képviselőivel, a sajtóval, a kormányzati tényezőkkel, a hatóságokkal és egyéb szervezetekkel.
- Nemzetközi kapcsolatok fejlesztése, tapasztalatcserek elősegítése, ismeretek bővítése.
- Az egyesület körében a szakmai fejlődés segítése szervezett oktatással, konferenciák szervezésével.
- A tagok szakmai képviselője itthon és külföldön.
- A gazdaság fejlődésének elősegítése.

Úgy gondoljuk, hogy a fejlett demokráciák gyakorlatát és a hazai hagyományokat szem előtt tartva, a környezet alakítása, fejlesztése, védelme érdekében az országgyűlésnek a meghatározó ingatlanközvetítők, fejlesztők, értékelők, ingatlangazdálkodók tevékenységének és szakmaetikai elveinek szabályozására meg kell teremtenie a szakmai öngazgatás lehetőségét. Törvényt kell alkotnia arról, hogy az ingatlanos szakma valamennyi szegmensében a közvetítői, fejlesztői és szakértői tevékenység engedélyezését, felügyeletét az államigazgatástól szakma önkormányzatként működő, demokratikusan választott köztestület veheti át. A köztestületi hatáskör és az egyéni tagság azért fontos, mert a tevékenységet a szakember maga végzi eredményét képessége, munkája határozza meg; a megbízó és a szakember között bizalmi viszony szükséges; a tevékenység jelentős, főként vagyonszociális, környezeti, erkölcsi, anyagi, illetve kulturális értékeket érint. A szakmai jogosultságot külön feltételekhez és névjegyzékbevitelhez kell kötni, amelynek meghatározása, a jogosultság elbírálása és hiteles névjegyzék vezetése a kamara – nem pedig egy közhasznú társaság, amit a pénzügyi körök által finanszírozott szakmai lobby szorgalmaz – feladata lenne bizonyos felügyeleti joggal együtt. A feladatok akkor láthatóak el hatékonyan, ha tevékenységi jogosultsággal csak kamarai tag rendelkezhet, vagyis ha a kamarában tagnak lenni kötelező lenne, ugyanakkor a törvényes feltételeinek megfelelő jelentkezőket a Kamara köteles lenne tagjai sorába fogadni. A közérdek védelmében a kamarát fel kell jogosítani etikai kódex és ingatlanos szakmai díjszabás megalkotására, legyen továbbá joga a szakmai érdekek képviselőjére a jogalkotásban, az igazgatási, önkormányzati és igazságszolgáltatási szervek előtt. A törvénynek tartalmaznia kell a kamara öngazgatási szervezetét, eljárásait, felügyeleti jogainak szabályozását annak szem előtt tartásával, hogy a kamarai döntéshozók szakmai és helyi ismereteik birtokában hatékonyabban tevékenykednek, mint az állami irányítás. A törvény átmeneti rendelkezései ismerjék el a kamarai tagságra nem jogosultak korábbi, 1989 és 1995 között szerzett szakmai végzettségeit és szakértői engedélyeit. E szervezett jogok birtokosainak névjegyzékbevitelére megfelelő felügyelet mellett menjen végbe, és garantálja szakmájuk gyakorlását további 360 napig.

A kamara hatékony eszköz lehet az ingatlanmaffia elleni harcban, a polgárok pénztárcájának kímélésében, a kulturált, magas szintű szakmai szolgáltatás, hatékony szakmai és fogyasztói érdekképviselő kialakításában. Együtt kívánunk működni a MKIK szervezeteivel a cégképviselőket, különösen a fogyasztóvédelemben. Az Európai Közösséghez történt csatlakozás elősegíti a törvény megalkotását és az ingatlanos társadalom érdekeinek, kamarai képviselőjének elfogadását, az államigazgatástól átvett feladatok ellátásához szükséges anyagi támogatás biztosítását, és nem utolsósorban a hatékony bűn megelőzést is.

*(Lezárva 2006. április 4.)*

# A KÖZJEGYZŐK ÉS KÖZJEGYZŐI KAMARÁK FELELŐSSÉGE ÉS LEHETŐSÉGEI AZ INGATLANCSALÁSOK VISSZASZORÍTÁSÁBAN

**Dr. Parti Tamás**

közjegyző, sajtósóvivő  
Magyar Országos Közjegyzői Kamara

## A KÖZJEGYZŐ FOGALMA, TEVÉKENYSÉGE, FELELŐSSÉGE, FELÜGYELETE, ELHATÁROLÁS EGYÉB JOGI PÁLYÁKTÓL

### A közjegyző

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (továbbiakban: Ktv.) szerint a törvény közhitelességgel ruhazza fel a közjegyzőket<sup>1</sup>, hogy a jogviták megelőzése érdekében a feleknek pártatlan jogi szolgáltatást nyújtsanak. A közjegyző a jogügyletekről és jogi jelentőségű tényekről közokiratot állít ki, okiratokat őriz meg, a felek megbízásából pénzt, értéktárgyat és értékpapírt vesz át a jogosult részére történő átadás végett, a feleket a hatáskörébe utalt eljárásokkal kapcsolatban – a felek esélyegyenlőségének biztosításával – tanácsadással segíti jogaik gyakorlásában és kötelességeik teljesítésében.

A közjegyző a jogszabály által meghatározott hatáskörében az állam igazságszolgáltató tevékenysége részeként jogszolgáltató hatósági tevékenységet végez, eljárása során csak a törvénynek van alávetve, nem utasítható, az ügyekben részrehajlás nélkül, hivatását személyesen gyakorolva köteles eljárni.

A közjegyző köteles megtagadni a közreműködését, ha az kötelességeivel nem egyeztethető össze, különösen, ha közreműködését olyan jogügyletnek kéri, amely jogszabályba ütközik, vagy jogszabály megkerülésére irányul, illetőleg célja tiltott vagy tisztességtelen. Ha a közjegyző az eljárása során aggályos körülményt észlel, de a közreműködés megtagadására nincs ok, köteles e körülményre ügyfele figyelmét felhívni és ezt az iratban feltüntetni. Ha a fél ez ellen tiltakozik, a közjegyző a közreműködését megtagadja. A közjegyző nem járhat el abban az ügyben, amelyben bíróként a Polgári perrendtartásnak (továbbiakban: Pp.) a bíró kizárására vonatkozó szabálya szerint nem járhatna el. A közjegyző a közreműködését a fent említetteken kívül más okból nem tagadhatja meg.

A közjegyző tisztsége ellátásán kívül csak tudományos, művészi, irodalmi, oktató és műszaki alkotó munkát, továbbá sporttevékenységet végezhet kereső tevékenységként. A közjegyző nem végezhet sem személyes közreműködéssel, sem korlátlan anyagi felelősséggel járó vállalkozási tevékenységet, ingatlant vagy kölcsönügyletet nem közvetíthet, a közjegyzői tevékenységgel összefüggésben kezességet vagy szerződést biztosító más kötelezettséget nem vállalhat. Nem esik e tilalom alá a választott-bírói tevékenység, a területi kamara elnökségének előzetes engedélyével létesített kuratóriumi tagság és tisztségviselés, külön törvényben szabályozott közvetítői eljárásban folytatott közvetítői tevékenység.

---

<sup>1</sup> Ahol a szöveg közjegyzőt említ, ott ez alatt mind a közjegyzőt, mind a közjegyző-helyettest érteni kell.



A közjegyző a fél részére nem készíthet magánokiratot, kivéve aláírási címpéldány tervezetet. A közjegyző kinevezésekor, majd azt követően háromévente – az esedékességtől számított harminc napon belül – vagyonynyilatkozatot tesz a köztisztviselőkre vonatkozó adattartalommal és adatkezelési szabályok szerint. A vagyonynyilatkozatot a területi kamara elnöksége tartja nyilván és ellenőrzi.

A közjegyző a hazai szabályozás szerint tehát olyan hatósági személy, aki közhatalmi jogosítvány birtokában az állam igazságszolgáltatási tevékenységének keretében ügynevezett megelőző igazságszolgáltatási tevékenységet végez. A közjegyzőt, tekintettel arra, hogy hatóságként működik, nem kötheti szerződés a hozzá forduló ügyfelekhez, hanem felkérés alapján jogszabályban meghatározott közreműködési kötelezettsége van, tehát köteles eljárni minden elé kerülő, hatáskörébe tartozó ügyben. *A közjegyző a fent idézett okok miatt ügyfeleitől független, közhatalmi pozícióban van, a piaci tevékenységek területéről, például az ingatlanközvetítésből, a jogszabály kifejezetten kizárja.*

A közjegyző kizárólag közokiratokat készít, amelyek a jogszabályban meghatározott feltételek szerint közvetlen bírósági végrehajtás kiváltására alkalmasak. Az ingatlanügyletek tekintetében ennek gyakorlati haszna az, hogy például az eladó által a vevőnek át nem adott ingatlan birtokbaadása, a visszafizetendő foglaló, megfizetendő kötbér vagy akár a meg nem fizetett vételár megfizetése kikényszeríthető, illetve a közjegyzői okirat alapján közvetlenül végrehajtható. Tehát a feleknek pereskedniük nem kell.

Hazánkban az ingatlan adásvételhez, cseréhez, zálogszerződéshez és egyéb ingatlanügyletekhez, az ezekről szóló szerződések érvényességéhez jogi szakértő igénybevétele szükséges, azaz a hatósági határozatokon kívül az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést eredményező iratokhoz ügyvédi ellenjegyzés vagy közjegyzői okiratba foglalás szükséges. A közjegyző vagy az ügyvéd az állampolgárok számára az ingatlanügyletek esetében megkerülhetetlen közreműködő személy.

### A közjegyző feladatai, általános eljárási szabályok

A közjegyzői tevékenység három fő területe a *nemperes eljárások* (ide tartozik a hagyatéki eljárás is), a *ténytanúsítványok* (ezek között tanulmányunk szempontjából érdekes a személyazonosítással járó tanúsítványok köre, azon belül az aláírás-hitelesítés területe), végül pedig *az ügyleti okiratok*. Utóbbi csoportba tartoznak az ingatlanokkal kapcsolatos közjegyzői okiratba foglalt szerződések és szerződésekhez kapcsolt jognyilatkozatok is. A három terület szabályozása részben eltérő, területenként más eljárási, okirat-szerkesztési, jogorvoslati, felügyeleti és felelősségi szabályok érvényesülnek. A tanulmány témája szempontjából az utóbbi két terület, tehát a ténytanúsítványok és az ügyleti okiratok területei érdemelnek említést.

A fenti két terület biztonságot érintő eljárási szabályai – a teljesség igénye nélkül – a következők: a Ktv-ben előírt közjegyzői alakszerűségek megtartásával a közjegyző által elkészített közjegyzői okirat, ennek hiteles kiadmánya és a közjegyzői tanúsítvány: közokirat. A közjegyzői okirat, ennek hiteles kiadmánya és a közjegyzői tanúsítvány elektronikus úton is elkészíthető. A közjegyző által, a törvényben előírt alakszerűségek megtartásával készített, a közjegyző minősített elektronikus aláírásával ellátott közjegyzői okirat, ennek hiteles kiadmánya és a közjegyzői tanúsítvány ugyancsak közokirat (elektronikus közokirat, aminek az elektronikus ingatlan-nyilvántartási eljárásban fontos szerepe lesz).

A bíróság végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást, a jogosult és a kötelezett nevét, a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét, a teljesítés módját és határidejét. Ha a kötelezettség feltétel vagy időpont bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa. Végrehajtásnak van helye a zálogszerződésről szóló közokirat alapján akkor is, ha a teljesítés határideje letelt. Mivel hazánkban az ingatlanügyletek

nincsenek kötelezően közjegyzői okirathoz kötve, ezek azok a rendelkezések, amelyek miatt az ingatlanügyletek során a felek közjegyző közreműködését veszik igénybe.

A közjegyző felel azért, hogy a közjegyzői okirat a valóságnak megfelelően tartalmazza a közjegyző jelenlétében lezajlott történéseket, elhangzott nyilatkozatokat. A közjegyzői okiratot világosan, rövidítések nélkül kell szövegezni, a leírásnál üresen maradó sorokat vízszintes vonallal kell kitölteni. A közjegyzői okiratban a határidőt, határnapot, a pénzkötelezettség végösszegét, az okirat keltét és más fontos számadatot számmal és betűvel is ki kell írni. Törölni, átütni vagy a sorok közé írni nem szabad. Ha egy szó törlése szükséges, a javítást úgy kell elvégezni, hogy az áthúzott szó olvasható maradjon. A törölt szavak számát a lapszélen vagy az okirat végén fel kell tüntetni, és a közjegyző valamint a felek aláírásával kell ellátni. Ha a közjegyzői okiratban más változtatás vagy kiegészítés szükséges, ezt az okirat megfelelő sorában utaló jellel kell jelölni. A változtatást vagy kiegészítést – az érintett szavak számára feltüntetésével – a lapszélen vagy az okirat végén kell elhelyezni, és a közjegyző valamint a felek aláírásával kell ellátni.

A közjegyzői okiratot ügyszámmal, oldalait folyamatos sorszámmal kell ellátni. A közjegyző a közjegyzői okiratot a végén aláírásával, közjegyzői minőségének feltüntetésével és bélyegzőjével látja el. A fél és a többi érdekelt a közjegyzői okiratot a végén aláírja, vagy kézjeggyével látja el. Ha erre nem képes, az aláírást a közjegyző aláírása pótolja. Ha a közjegyzői okirat több lapból áll, ezeket zsinórral össze kell fűzni, és a közjegyző bélyegzőjével kell megerősíteni. A közjegyzői okirat mellékleteit ugyan-így kell az okirathoz fűzni. Ha a melléklet erre nem alkalmas, a közjegyzői okirat ügyszámával ellátva az okirathoz csatolva kell őrizni.

A közjegyzői okirat eredeti példányát az a közjegyző őrzi, aki készítette. A felek az okirat hiteles kiadományát kapják meg, az eredeti közjegyzői okirat csak a bíróságnak és a területi elnökségnek adható ki.

A közjegyzői okirat elkészítésekor a közjegyző kötelessége, hogy meggyőződjék a fél ügyleti képességéről és jogosultságáról, továbbá valódi szándékáról, tájékoztassa a felet a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, világosan és egyértelműen írásba foglalja a fél nyilatkozatait, felolvassa a közjegyzői okiratot a fél előtt, meggyőződjék arról, hogy a közjegyzői okiratban foglaltak megfelelnek a fél akaratának. A közjegyzői okirat elkészítésénél aggályos körülménynek kell tekinteni különösen azt, ha a fél a közjegyzői okiratba olyan rendelkezés felvételét kéri, amely jogvita keletkezéséhez vezethet, vagy amelynek nincs jogahtása.

Ha a közjegyző a felet személyesen nem ismeri, személyazonosságáról és szükség esetén a személyi adatairól köteles meggyőződni saját kezű aláírással és fényképpel ellátott hivatalos igazolványból, a közjegyző által személyesen ismert vagy személyazonosságát a fentiek szerint igazoló két azonossági tanú közreműködésével.

A közjegyzői okirat elkészítésénél két ügyleti tanú közreműködése szükséges, ha a fél írástudatlan, illetőleg olvasásra vagy nevének aláírására képtelen, nem ért azon a nyelven, amelyen a közjegyzői okirat készül, vak, süket vagy süketnéma, ügyleti tanúk bevonását kéri.

A közjegyzői okiratnak tartalmaznia kell az eljárás helyét, évét, hónapját, napját, a közjegyző családi és utónevét, székhelyét, a felek, az azonossági és ügyleti tanúk, a bizalmi személy, valamint a tolmács családi és utónevét, a jogügylet tartalmát. Az okiratnak utalnia kell az esetleges meghatalmazásra vagy más mellékletre, ha ezek a közjegyzői okirathoz nincsenek hozzáfűzve, a közjegyzői okirat felolvasásának, illetve az ezt helyettesítő eljárásnak a megtörténte, arra, hogy a fél a közjegyzői okiratban foglaltakat az akaratával megegyezőnek találta, és tartalmaznia kell a felek, az azonossági és ügyleti tanúk, a bizalmi személy, valamint a tolmács aláírását vagy kézjeggyét, a közjegyző aláírását és bélyegzőlenyomatát. A közjegyzői okiratban fel kell tüntetni a felek, az azonossági és ügyleti tanúk, a bizalmi személy,

valamint a tolmács lakóhelyét, szükség esetén a felek egyéb személyi adatait, és azt, hogyan győződött meg a közjegyző mindezekről.

Ha a felet a közjegyzői okirat elkészítésénél meghatalmazott képviseli, a meghatalmazást közjegyzői okiratba vagy olyan magánokiratba kell foglalni, amelyben a fél aláírását közjegyző vagy magyar külképviseleti szerv hitelesítette. A meghatalmazást eredetiben, hiteles kiadmányban vagy hiteles másolatban a közjegyzői okirathoz kell fűzni.

A közjegyző iratait tevékenységi területenként évente újrakezdődő folyamatos számozással látja el, azokat szigorú és többszörös nyilvántartás mellett őrzi, illetve irattárazza

Az írottakból kitűnik, hogy a közjegyzői eljárás meglévő szabályai is olyan garanciális elemeket tartalmaznak, amelyek alkalmasak arra, hogy a bűncselekmények elkövetését vagy a jogviták keletkezését visszaszorítsák. A közjegyzői eljárásban pl. nem létezik visszadátumozott okirat, a közokiratba foglalásnál pl. nem létezik ismeretlen tartalmú szerződés. E szabályok megszegése a közjegyző számára súlyos büntetőjogi és kártérítési felelősséget von maga után.

## A közjegyző felügyelete

### *Bíróság*

A közjegyző eljárásának törvényességét a közjegyző székhelye szerint illetékes fővárosi vagy megyei bíróság elnöke felügyeli. Felügyeli tevékenysége keretében elrendelheti a közjegyző tevékenységének kamarai vizsgálatát, fegyelmi eljárást kezdeményezhet. A közjegyzők ügyvitelének, hivatali működésének és magatartásának rendszeres ellenőrzése a területi elnökség feladata. A területi elnökség a közjegyző hivatalba lépését követő egy év elteltével, majd legalább négyévenként megvizsgálja a közjegyző működését. A megyei bíróság elnöke vagy a területi elnökség a közjegyző működésének vizsgálatát indokolt esetben bármikor elrendelheti.

Meg kell jegyezni, hogy a közjegyző által tett, családtagjaira is kiterjedő vagyonyilatkozatot szintén a területi kamara köteles ellenőrizni, és korábbi nyilatkozatával összevetni. A közjegyző és családja vagyoni háttere – tekintettel arra is, hogy más kereső tevékenységet nem folytathat – így teljes egészében feltérképezhető és nyomon követhető.

### *Kamara*

A közjegyzőt a területi kamara, amelynek a közjegyző tagja, köteles az iroda megnyitását követő egy év elteltével, majd ezt követően legalább négyévente ellenőrizni. A vizsgálat során észlelt szabálytalanságok esetén egy év múlva a kamara a szabálytalanságokra vonatkozó célvizsgálatot rendel el. Amennyiben a közjegyzővel szemben panasz érkezik, úgy a panasz kivizsgálására is a területi kamara jogosult és kötelezett. Ha az irodavizsgálatok vagy panaszbeadvány nyomán lefolytatott vizsgálatok eredményeképpen olyan súlyos mulasztást vagy egyéb jogsértést tár fel a kamara, amely fegyelmi vagy büntetőjogi felelősség kérdését veti fel, úgy fegyelmi vagy büntetőeljárást kezdeményez az érintett közjegyző ellen.

A fegyelmi eljárás lefolytatására a közjegyzői karban külön bíróság jogosult, amelynek tagjai bírák és közjegyzők közül kerülnek ki. A legsúlyosabb fegyelmi büntetések a határozott időre szóló felfüggesztés, a három millió forintig terjedő pénzbüntetés valamint az állásvesztés, a közjegyző-helyettesek esetében 500.000 Ft-ig terjedő pénzbüntetés és a helyettesi névjegyzékből való törlés, ami lényegében az állásvesztéssel azonos értékű. Amennyiben a jogszabálysértés súlyosabb és valamely bűncselekmény törvényi tényállását is kimeríti, úgy a közjegyző ellen büntetőeljárást folytatnak le, amelyre az illetékes nyomozó, vád és bírói hatóságok hivatottak.

### *Igazságügyi Minisztérium*

Az Igazságügyi Minisztérium mindezekén túl a közjegyzői kamara tevékenysége fölött általános és mindenre kiterjedő felügyeletet gyakorol.

### **A közjegyző felelőssége**

#### *A Polgári Törvénykönyv szerinti kárfelelősség*

A Ktv. 10. § szerint a közjegyző a közjegyzői tevékenysége körében okozott kár megtérítéséért a Polgári Törvénykönyv szabályai szerint felel. A károk megtérítésének fedezésére a közjegyző köteles legalább 7 millió forint értékű felelősségbiztosítást kötni, és azt közjegyzői működésének tartama alatt fenntartani. A közjegyző és állandó helyettese köteles az illetékes területi közjegyzői kamara (továbbiakban: területi kamara) elnökének felhívására működésének megkezdése előtt igazolni a felelősségbiztosítás megkötését. A felelősségbiztosítás folyamatos fenntartását a területi elnökség bármikor ellenőrizheti.

#### *Büntetőjogi felelősség - feljelentési kötelezettség*

A közjegyző büntetőjogi felelőssége a jelenlegi szabályozás szerint sok esetben szigorúbb, mint az általános büntetőjogi felelősség, hiszen a közjegyző hatóság, hivatalos személy, így azoknál a bűncselekményeknél, amelyeknél a hivatali minőségben történő elkövetés a tényállás minősítő eleme, a közjegyző szigorúbban büntetendő, mint más elkövetők. Ugyanazon cselekményért szigorúbban büntetendő, mint egy magánokiratot készítő nem hatósági személy, hiszen maga a hivatali minősége már minősítő körülmény. Gondoljunk csak a vesztegetés vagy a közokirat-hamisítás tényállásaira! A Büntető törvénykönyv tartalmaz kifejezetten hatósági személyek által elkövethető bűncselekményeket, mint például a hivatali visszaélés, amelynek nem hatósági személy elkövetője nem is lehet. Így a közjegyző által a közjegyzői eljárásában tanúsított magatartással megvalósított bűncselekményi tényállás a büntetőjogi szabályozás szerint jóval súlyosabban minősíthető, mint más, ingatlanügyletek terén közreműködő jogalkalmazók tevékenysége. Ha a közjegyző példának okáért hamis okiratot készít, ez már az irat elkészülésekor önmagában is közokirat-hamisítás büntettének minősül. Egy hatóságnak nem minősülő alany hasonló tevékenységgel magánokirat-hamisítás vétségét valósíthatja meg, de azt is csupán akkor, ha az iratot felhasználják. A közjegyző büntetőjogi felelőssége tehát jelenleg is igen szigorú. A közjegyzőnek, mint hatóságnak a hivatali tevékenysége során tudomására jutott bűncselekménnyel kapcsolatban feljelentési kötelezettsége van.

#### *Fegyelmi felelősség*

Az a közjegyző, aki a közjegyzői törvényben vagy más jogszabályban meghatározott kötelességét vétkesen megszegi, vagy elmulasztja, illetve akinek vétkes magatartása a Magyar Országos Közjegyzői Kamara iránymutatásába ütközik – annak súlyára való tekintettel –, vagy egyébként alkalmas a közjegyzői kar tekintélyének csorbítására, fegyelmi felelősséggel tartozik.

Amennyiben a közjegyző jogszabály vagy egyéb kötelező kamarai norma megsértéséhez vezető magatartása súlyánál fogva vagy egyébként nem valósít meg büntetőjogi vagy szabálysértési tényállást, úgy a közjegyző ellen fegyelmi eljárást folytatnak le, amely a fent említett súlyos szankcióikat eredményezheti.

Egy, az úgynevezett lakásmaffiával kapcsolatosan gyakran emlegetett közjegyző kollégával szemben a kamara fegyelmi eljárást folytatott le, amelynek eredményeképpen pénzbüntetést alkalmazott. Az eljárásban nem lehetett megállapítani, hogy a kolléga a bűncselekményekhez büntetőjogilag minő-

síthető módon kötődött-e. A nyomozóhatóság a közjegyzőt még gyanúsítottként sem hallgatta ki a vonatkozó büntetőügyekben, mivel bűnösségére utaló adat a nyomozás során nem merült fel. Hangsúlyozni kell, hogy a lakásmaffia jellegű bűncselekmények elkövetői között soha egyetlen közjegyző sem szerepelt. A kamarának nincs tudomása más olyan esetről sem, amikor közjegyzőt elkövetőként összefüggésbe hoztak volna ingatlanvesztési bűncselekménnyel.

### A közjegyző helye a jogász hivatások között

A közjegyzőt, a közjegyzői irodát sajátos hatósági szerepe a bírósághoz, a bíróság egy előretolt védelmi rendszeréhez teszi hasonlatossá. A közjegyző feladata a perbíróság mentesítése. A közjegyzőre a bíróval egyező kizárási szabályok vonatkoznak. Hasonlóan a bírókhoz, művészeti tudományos vagy sporttevékenységen kívül egyéb jövedelemszerző tevékenységet nem folytathatnak, nem lehetnek részesei a piaci tevékenységeknek, így nem közvetíthetnek ingatlant sem. A közjegyző számára kifejezetten tilos jogi képviselőt ellátása, a felekkel szerződéses viszonyba nem kerülhet. Ezzel ellentétes szabályozás mind a közjegyző függetlenségét, mind pedig a pártatlanságát veszélyeztetné.

E szabályozásból következik, hogy a közjegyző valamely ingatlanügylet kapcsán az előzetes tárgyalásokban, az ingatlan felkutatásában, a szerződéses feltételek kialakításában nem vesz részt. A képviselő joga az intézmény társadalmi rendeltetése és a hazai szabályozás alapján az ügyvédi kar tagjainak kompetenciájába tartozik. A közjegyző az ingatlanügyletekkel már csak akkor találkozhat, amikor az ügylet alapelemeit a felek és képviselőik már megtárgyalták.

E kötöttségek a közjegyző tevékenységét és személyét nyilvánvalóan korlátozzák az ingatlanügyletek terén, a korlátozás azonban mindenképpen szükséges ahhoz, hogy hatóságként a független és pártatlan jogalkalmazó szerepében eleget tegyen társadalmi rendeltetésének, azaz a preventív igazságszolgáltatásnak. A közjegyzői okirat fő előnye, hogy az ingatlanügyletek területén közvetlen bírósági végrehajtást tesznek lehetővé.

A kizárási szabályok és a közjegyzői közreműködés szabályozása következtében a felek gyakorlatilag csak akkor fordulnak közjegyzőhöz ingatlanügyletek kapcsán, ha szerződéses viszonyaikba hatósági elemet, azaz közvetlen végrehajthatóságot kívánnak bevonni szerződésszegés esetére.

Az ügyvéd tevékenysége a fent vázolt közjegyzői tevékenységtől teljeséggel eltér. Az ügyvédre a fenti kizárási szabályok nem vonatkoznak, nincsen kizárva a piaci tevékenységekből, tevékenységét magánjogi jogviszony – megbízás – keretében kifejezetten megbízója érdekében szerződéses kötelezettségként kell ellátnia. Foglalkozhat például ingatlanközvetítéssel, de jogosult az ügyletek megkötésére és képviselheti is a feleket. Ennek megfelelően az ingatlanügyletekkel kapcsolatos teljes eljárást az ingatlan felkutatásától kezdve a szerződéskötéseken át a tulajdonviszonyok rendezésén, esetleges ezzel kapcsolatos perekon keresztül a tulajdonjog bejegyeztetéséig, az ügyvéd egy kézben egyesítheti. Ez az oka annak, hogy hazánkban az ingatlan adásvételi szerződéseknek elenyésző hányada jön létre közjegyzői okiratokban. A Magyar Országos Közjegyzői Kamara statisztikái szerint a 2005-ben a közjegyző által közokiratba foglalt ingatlan adásvételi és opciós szerződések száma országosan összesen 3155 darab volt, miközben az ingatlan-adásvételek száma 2005-ben országosan – becslést alapul véve – több százezerre volt tehető.

## A KÖZJEGYZŐ INGATLANOKAT ÉRINTŐ TEVÉKENYSÉGE

### Aláírás-hitelesítés, közjegyzői okiratba foglalás, felelősség

Az aláírás-hitelesítés ténytanúsítási eljárás, amikor az ügyfél személyazonosságának megállapítását követően az adott okiraton a közjegyző az aláíró személyazonosságát tanúsítja. A tanúsító záradék közokirat. Az ingatlanügyletek kapcsán a jogszabályok 2000. nyaráig megengedték a közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott dokumentumok ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Ezt követően azonban ez a lehetőség megszűnt, így jelenleg a közjegyzők részéről kizárólag a közokiratba foglalás lehetősége áll fenn ezen a téren.

Az ingatlancsalások kapcsán előfordult, hogy a közjegyzői eljárásban hamis személyi okmányokat használtak fel, vagy utóbb kiderült, hogy az iratot aláíró fél kényszer vagy fenyegetés hatására vette igénybe az eljárást.

Aláírás-hitelesítés során a közjegyző nem felel annak az iratnak a tartalmáért, amelyen az aláírás történik, hiszen azt nem ő készítette. De kötelessége meggyőződni a fél személyazonosságáról és arról, hogy az aláírást a fél valóban személyesen tette. A közjegyzőnek, közjegyző-helyettesnek minden eljárása során személyesen kell találkoznia az ügyféllel.

Az aláírás-hitelesítéssel szemben a közjegyzői okiratba foglalt ingatlanügyletek esetén a közjegyző az egész szerződést közokiratba foglalja. Figyelembe véve kioktatási kötelezettségét is, hatása van az irat tartalmára, ennek megfelelően azért is felelősséggel tartozik, hogy az okiratba foglalt ügylet egyfelől jogszerű legyen, másfelől alkalmas legyen a felek által kívánt cél elérésére, azaz a tulajdonjog, zálogjog stb. ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. A közjegyzőnek, közjegyző-helyettesnek természetesen ilyenkor is személyesen kell találkoznia az ügyféllel, kioktatási kötelezettségének a fél jelenlétében kell eleget tennie.

TávHITELESÍTÉS, távszerződés nem lehetséges, legalábbis mindaddig nem, amíg a bíróságok be nem vezetik a saját gyakorlatukban a felek távmeghallgatását.

Említést kell tennünk azokról az eljárásokról is, amikor a közjegyző már kész, magánokiratba foglalt ingatlanügylet alapján úgynevezett közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállalást vesz fel annak érdekében, hogy szerződésszegés esetén az ott vállalt kötelezettségek közvetlenül végrehajthatóak legyenek. Ez esetben a közjegyző szintén nem felelhet magáért a szerződésért, hiszen azt nem ő hozta létre.

### Ingatlanszerződések a közjegyzői okiratokban

Ami az ingatlanügyletekkel kapcsolatos közjegyzői szerződéses gyakorlatot illeti, megállapítható, hogy a közjegyzők előtt leginkább ingatlan-zálogszerződések kötöttek. Ezek azonban a magánokiratban megkötött ingatlan-zálogszerződések összességéhez viszonyítva kisebb hányadot tesznek ki, a magánokirati adásvételi és egyéb ingatlanokra vonatkozó szerződések terén pedig szinte elenyésző mennyiséget képviselnek a közjegyzői okiratok.

A félreértések eloszlátása végett fel kell hívni a figyelmet a banki zálogszerződésekre, amelyek döntő részben magánokiratban jönnek létre, ezek érvényességéhez a hatályos szabályozás szerint – *a jelzáloghitelintézeti zálogszerződések kivételével, amelyek közokirathoz kötöttek* – sem ügyvédi ellenjegyzés, sem közjegyzői okiratba foglalás nem szükséges. A pénzügyintézetek a zálogszerződések kapcsán rendszerint mégis igénybe vesznek közjegyzői közreműködést, de nem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, hanem az ingatlanra közvetlenül érvényesíthető bírósági végrehajtás érdekében. Az ilyen esetek döntő részében

tehát a közjegyző nem a zálogszerződést köti meg, hanem a már magánokiratban megkötött szerződés alapján készít végrehajtható okiratot.

Azokban az esetekben, amikor közjegyzői okiratba foglalt szerződés volt összefüggésbe hozható bűncselekmény elkövetésével, a nyomozati eljárás színlelt szerződés – például visszavásárlási jog kikötése melletti adásvétel uzsorakölcsön fedezése céljából – vagy kényszer, fenyegetés fennállását bizonyította.

A közjegyzői eljárás szempontjából, – figyelembe véve azt is, hogy a közjegyző az ingatlanügylet lebonyolításából a szerződéskötést kivéve lényegében ki van zárva, – mindkét esetben arról van szó, hogy a felek előterjesztett akarata jogszerű ügyleteket tartalmazott, az általuk tervezett ügyletek szabályosnak tűntek. Amennyiben azonban egy közjegyző számára nyilvánvalóvá válik a jogellenes tartalom, úgy közreműködését meg kell tagadnia, ellenkező esetben fegyelmi vagy büntetőjogi és kárfelelősség terheli, bűncselekmény megvalósulása esetén elkövetővé válhat, ami hivatalos személyként fokozott súlyú szankciókat von maga után.

A fentiek alapján kijelenthető, hogy közjegyzőhöz a felek nem elsősorban a szerződéskötés és ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, hanem a közjegyzői közreműködés folytán beálló közvetlen bírósági végrehajthatóság miatt fordulnak, mivel a közjegyzői okirat alapján a kölcsönt biztosító zálogtárgyra vagy éppen az adós valamennyi vagyontárgyra a per kikerülésével közvetlen végrehajtást vezethet a hitelező, ha az adós önként nem fizet, vagy nem adja birtokba az eladott ingatlant. Ugyanakkor a közjegyzői okirat, mint közokirat egy esetleges perben bizonyítási előnyt is jelent az arra hivatkozó félnek.

## BŰNMEGELŐZÉSI ESZKÖZÖK A JÖVŐBELI CSELEKMÉNYEK ELLEN

### Személyazonosító okmányok hatósági hozzáférése és kötelező lekérdezése

A tervezett jogszabály-módosítások közül a közjegyzői kar üdvözli és várja azt a lehetőséget, hogy a személyazonosításra használt okmányok belügyminisztériumi nyilvántartásához hozzáférjen, és innen kötelező jelleggel azonosító adatokat kérjen le. Ez a lehetőség jelentősen visszaszorítja a hamis okmányok felhasználásával történő elkövetéseket.

### Gyors, biztonságos és interaktív ingatlan-nyilvántartás

A közjegyzői kar valamennyi tagja 2006. május 1. napjától kötelezően rendelkezik fokozott biztonságú minősített elektronikus aláírással, emellett a közjegyző jogosult bármely iratról, az eredetivel azonos értékű hiteles elektronikus másolatot készíteni, a földhivatalok pedig a jogszabályok szerint 2007. január 1. napjától készek lesznek az elektronikus kérelmek fogadására. Ez annyit jelent, hogy 2007. január 1-jétől a közjegyzői okiratba foglalt szerződés hiteles elektronikus másolata a bejegyzési kérelemmel és az esetleges mellékletekkel együtt néhány perccel a szerződéskötést követően megérkezik az illetékes földhivatalhoz, ami jelentősen visszaszoríthatja például a többszöri eladás révén elkövetett bűncselekményeket.

Egy a közjegyzői ingó-zálognyilvántartási eljárásból vett gyakorlati példával további biztonsági fok volna elérhető. A közjegyző ugyanis, ha ingó vagy vagyont terhelő zálogjogot jegyez be, a szerződéskötést megelőzően "lefoglalja" a nyilvántartott személyt, azaz minden más közjegyző, akinél ez a személy vagy megbízottja egyidejűleg szerződne, az elektronikus rendszerből tudja, hogy a személlyel kapcsolatban szerződéskötés folyik, ennek megfelelően a további közreműködést nyugodt szívvel megtagadhatja, amíg a bejegyzés vagy a mentesítés a foglalás alól meg nem történik.

Gondoljuk át, micsoda biztonsági előrelépést jelentene, ha az ingatlanügyletet iratba foglaló közjegyző vagy ügyvéd a szerződéskötést megelőzően vagy azzal egyidejűleg az érdeklődők számára hozzáférhető módon a tulajdoni lapon elektronikusan jelezhetné, hogy szerződéskötés van folyamatban az ingatlan kapcsán. Ezt követően aztán a szerződéskötést követően elektronikusan megérkezhetnek a szerződés példányai, a kérelem és az egyéb iratok, míg a szerződéskötés megíiusulása esetén a jelző fél köteles lenne a nyilvántartást erről a tényről haladéktalanul értesíteni. A fokozott biztonságú minősített elektronikus aláírás alkalmas az eljáró személy azonosítására, így az e lehetőséggel visszaélő jogosult felelősségre vonása sem okozhat problémát.

### **Egységes adó és illetékháló, bejelentési kötelezettség**

Ha a szomszédos Ausztriában egy közjegyző előtt illeték vagy adóköteles vagyonmozgáshoz kötődő okirat születik, a közjegyző megkeresi az illetékes adó- és illetékhivatalt. Az osztrák kollégák és más érintettek álláspontja szerint ez nem sérti a közjegyző titoktartási kötelezettségét és az ügyfél személyi jogait, mivel az adó- és illeték-bevallási kötelezettség az ügyfélnek törvényi kötelezettsége, a közjegyző mintegy szolgáltatásként veszi át helyette ezt a terhet.

Az eljárás a hazai gondolkodástól sem teljesen idegen. A jelenlegi szabályozás szerint ugyanis a közjegyző hagyatékátadást követően, illetékkiszabás végett köteles megkeresni az illetékhivatalt.

Érdemes elgondolkodni azon, hogy egy teljes fenti szellemben történő, minden szakmát és eljárást érintő adó- és illetékháló kialakítása jelentene-e előrelépést az ingatlancsalások visszaszorításában.

### **Oktatás, tájékoztatás, jogi ismeretek megalapozása**

A legszigorúbb jogi szabályozás és a legkörültekintőbb eljárás sem hozza meg a kívánt eredményt, ha ezek mellett az állampolgárok nem részesülnek a jogaikat és lehetőségeiket érintő lehető legteljesebb és folyamatos tájékoztatásban. Ennek érdekében a Magyar Országos Közjegyző Kamara (M.O.K.K.) weboldalt működtet ([www.kozjegyzo.hu](http://www.kozjegyzo.hu)), ahol a közjegyzői eljárásokkal, kamarákkal és egyéb tudnivalókkal kapcsolatban a felek tájékozódhatnak. Ugyanakkor a M.O.K.K. több ízben felajánlotta, hogy mind szerzőként, mind előadóként részt vesz tájékoztató kiadványok létrehozásában és előadások tartásában. Ezt az ajánlatát a Magyar Országos Közjegyzői Kamara továbbra is fenntartja.

\*

A leírtakból kitűnik, hogy a közjegyzőségre vonatkozó meglévő szabályok igen szigorú, számonkérhető követelményeket támasztanak a közjegyzőkkel szemben, megszegésük súlyos következményekkel jár. Az eljárások biztonságosabbá tétele a közjegyzőségeknek is érdeke, ezért kész e területen lehetőségei szerint együttműködni.

*(Lezárva: 2006. március 20.)*



# AZ INGATLANÜGYEKKEL FOGLALKOZÓ ÜGYVÉDEK FELELŐSSÉGE ÉS LEHETŐSÉGEI AZ INGATLANCSALÁSOK VISSZASZORÍTÁSÁBAN

Kritikai gondolatok jogszabályokról, ügyvédekről, a Magyar Ügyvédi Kamaráról  
és az úgynevezett lakásmaffiáról

Dr. Dobrodinszky Dénes

jogász

Véleményem szerint, olyan, hogy "lakásmaffia", valójában nem létezik. Azok a bűnöző csoportok, amelyek korrump, kapzsi ügyvédek és közjegyzők közreműködésével "elcsalják" egyesektől ingatlanaikat, nem viselik a maffia klasszikus ismérveit. A "maffia" pedig *gyűlöli a nyomon követhető jövedelmeket*. Ezért fő tevékenysége az országhatárokon túlnyúló csempészet, mindenféle illegális javak kereskedelme, prostitúció, zsarolás, újabban az emberi szervkereskedelem, és hasonlók.

Az ingatlan – természetéből adódóan – nyomon követhető jövedelem illetve vagyon, amelyet a maffia esetleg pénzmosásra használhat fel, de legfeljebb néhány milliós, esetleg tízmilliós nagyságrendben, ami egy nagyszabású bűnözői vállalkozásnak nyilvánvalóan nem érne meg, tehát aligha beszélhetünk igazi maffiáról. Éppen azért – szerencsénkre – a köznyelvben és a médiákban lakásmaffiának elkeresztelt bűnelkövetők működésének lehetetlenné tétele is lényegesen egyszerűbb feladat, mint a valódi maffia-bűnözés felszámolása lenne, hiszen az ingatlan-csalások legtöbb esete abba a kategóriába tartozik, amelyben az "alkalom szüli a tolvajt".

Az elkövetők nem az átlagosan rendezett családokban vagy munkahelyeken, hanem jellemzően az utcán, szórakozóhelyeken, kocsmákban akadnak áldozataikra, kiválasztásuk egyik alapvető feltétele, hogy azok jogban járatlan személyek legyenek. Így túl sok tervezés és a maffia szervezettsége sem szükséges ahhoz, hogy a kiszemelt áldozat besétáljon az ügyvédi vagy közjegyzői irodába. A sértettek általában, anyagilag megszorult személyek, akiknek akár néhány százezer forint is maga a megváltás, amúgy is limitált belátási képességük a pénznek már gondolatától is még inkább leszűkül. Az áldozatok rendszerint nem dolgoznak, anyagi forrásaik kimerültek, rokoni, baráti, ismeretségi körük nem tud, vagy nem akar rajtuk segíteni. Pénzintézeti kölcsönhöz nem jutnak, valószínű, hogy a hitelígénylés stációi meghaladnák mind szellemi mind pszichológiai képességüket, és ha valamilyen csoda folytán jelzálogot vehetnének fel ingatlanukra, képtelenek lennének fizetni a törlesztő részleteket, így is úgy is előbb-utóbb, az utcára kerülnének.

Az ingatlancsalások e módszerének megállítására ezért nem csak a jogi keretek szigorítására, hanem az Magyar Ügyvédi Kamara határozott fellépésére is szükség lenne.

## TÖRVÉNYADTA LEHETŐSÉGEK AZ INGATLANCSALÁSOK VISSZASZORÍTÁSÁRA

Nem feladatom itt az 1997. évi CXLI. törvény módosításáról szóló 2005. évi CXXII. törvény, vagyis az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (Inytv.) összes változásának<sup>1</sup> részletes elemzése, csupán néhány fontosabb és véleményem szerint az ingatlancsalásokat közvetlenül érintő változással kapcsolatban szeretném elmondani a véleményemet.

Ami a 2. § (4) bekezdését illeti, nem tartom hibának, hogy ezután formanyomtatványt kell használni: érthető a törvényhozó ama szándéka, hogy nyomon követhető legyen az ingatlan-nyilvántartásba betekintők személyazonossága. Mégsem hiszem, hogy ez lényegesen gátolná az ingatlancsalásokat, hiszen lényegében nincs akadálya annak, hogy a csaló strómanokat használjon. Ne feledjük, hogy az ingatlancsalók felhajtó-emberei alaposan tájékozódnak és szelektálnak, mielőtt kiválasztanák a számukra megfelelő ingatlan és tulajdonosát, majd akcióba lendülnének, a csaló sokszor talán többet tud az adott ingatlanról, mint annak tulajdonosa. Azoknak a tisztességes szándékú polgároknak viszont, akik valóban ingatlant szeretnének vásárolni, az új rendelkezés nehezíti a dolgát. Egy-egy vásárló számos, talán több tucat ingatlant is megtekint, amíg megtalálja a számára megfelelőt. A potenciális vásárlóknak most minden egyes ingatlan kapcsán be kell szerezni a nyomtatványokat, talán sorba kell állni értük: mintegy bizonyítaniuk kell vételi szándékuk komolyságát. Nyilván nem bocsátkozhatnak alkuba mindaddig, amíg nem ismerik az ingatlan tulajdoni lapját, hiszen – ahogy volt rá példa – talán a hasznélvezővel tárgyalnak a tulajdonos helyett. Megszaporodik a földhivatalok munkája is. Az adminisztráció, a bürokrácia kígyója növekszik, ahelyett, hogy rövidülnének, esetleg hosszabbodnak a sorok a földhivatalokban. Ha mindenki számítógépen, internetes hozzáféréssel dolgozik majd, és a világhálón keresztül rendeli meg a tulajdoni lapokat, az ügyintézés bizonyosan egyszerűbbé válik, de félek, az idézett előírás most csak kuszábbá teszi a procedúrát.

A korábbi Inytv. 26. § helyébe a 2005. évi CXXII. törvény 12. § lépett. Ennek (4) bekezdése szerint: "*A kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés (jognyilatkozat) keltétől számított 30 napon belül az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatalhoz kell benyújtani*".

Számomra érthetetlen, hogy miért engedélyez a törvény a jognyilatkozat keltétől számított további 30 napot a szerződés földhivatali benyújtására? Vajon mi az akadálya annak, hogy az ügyvéd, aznap vagy másnap bejelentse a tulajdonjog változást? (Hivatkozhatnék itt arra, hogy Kaliforniában, szinte abban a percben, de legkésőbb félórán belül bejelentik a tulajdonosváltozást a vételár kifizetése, a hitel átutalása után!) Ha az ügyvéd nem tud személyesen vagy titkárnője, jelöltje közbejöttével eljárni, mi az akadálya annak, hogy térítvevényes elsődleges levélként postázza? Annál is inkább, mert ha egy ingatlancsaló megbeszéli az ügyvéddel, hogy csak a 30. napon jelentse be a tulajdonjog változást – ebben az esetben még csak széljegyzet sem kerül a tulajdoni lapra –, akkor mi az akadálya annak, hogy a csaló 30 napon át minden nap más és más ügyvéden keresztül másnak és másnak adja el az ingatlant?

Gondoljuk csak el, hogy figyelemmel a tv. 23. §-ára, valamint a 26. §-t kiegészítő 47/A § (1) bekezdés a) pontra, az anyagi káron túl, micsoda jogi gubanc keletkezhet ebből? Ennek elemzése azonban kimerítené ennek az írásnak a kereteit és talán az olvasók türelmét is.

Azt hiszem, a jövőben talán érdemes lenne mérlegelni úgynevezett "letéti-irodák" felállításának lehetőségét. Ezekhez futhatna be az ingatlan eladásával kapcsolatos valamennyi dokumentum, a pénz, a kölcsönigénylés papírjai stb., és amikor minden irat bizonyíthatóan "tisztá", megvan a vételár vagy

<sup>1</sup> Ld. különösen a 2005. évi CXXII. tv. 2., 5. és 12. §§-t!

elfogadott kölcsönszerződés, akkor az iroda fizetné ki a kifizetnivalókat, majd bejegyeztetné a tulajdonjog változását, miközben munkájáért teljes anyagi felelősséggel tartozna.

Az sajnós borítékolható, hogy a módosított Inyvtv. sem lesz képes megoldani a "lakásmaffia" néven közismertté vált bűnözési módszer problémáját, hiszen – ahogy fentebb utaltam rá – e csalások áldozatai a legtöbb esetben "önként és dalolva" sétálnak be a csapdába. Nem az a fő probléma a "lakásmaffiával", hogy aránytalanul alacsony áron szerzi meg az ingatlant, hanem az, hogy ezt – legalábbis elvben – az eladó beleegyezésével teszi. Nem mondható, hogy becsapták azt, aki ehhez hozzájárult, de mégsem minden tisztességes, ami megengedett. A klasszikus római jog eme közhelyei ma is érvényesek. Viszonylag egyszerű a helyzet olyankor, amikor az ingatlant lopott személyigazolvánnyal, hamis aláírással, meghamisított tulajdoni lappal idegenítik el. Ilyenkor általában nem a vétlen eladó, hanem a vétlen vevő viseli a csalással okozott kár meghatározó hányadát. 2003-tól minden ügyvéd igénybe veheti a TakarNet szolgáltatását és friss, aznapi tulajdoni lapot hívhat le számítógépén, nem kell attól félnie, hogy meghamisított tulajdoni lappal csapják be őt és ügyfelét. A hamis vagy lopott személyigazolványokkal kapcsolatos egyik probléma, hogy sokan nem jelentik be, sőt gyakran nem is tudják, hogy elveszett, esetleg ellopták a személyi igazolványukat, másrészt sem ügyvédtől, sem a földhivatal vagy okmányiroda ügyintézőjétől nem várható el, hogy felismerje a professzionális eszközökkel maghamisított személyi igazolványt. Nem vagyok meggyőződve arról, hogy az Inyvtv. 15. §, illetve az érdekeltek értesítésére megszabott 5 napos határidő valódi védelmet nyújt az ingatlan-csalásokkal szemben, hiszen a földhivatal eddig is értesítette a tulajdonnal kapcsolatos bejegyzésekről az érintetteket. Minden ügyvéd praxisában rendszeresen visszatérő probléma, hogy az ingatlantulajdonosok jelenetős hányada nem jelenti be lakhelyváltozását a földhivatalban, sokan nem tudják, hogy felelőtlenségükkel milyen veszélynek teszik ki tulajdonukat, egyesek pedig nem is igen törődnek vele. Bár a jogsérelem elvileg orvosolható lenne, a hanyag tulajdonosokat hiába értesíti a földhivatal a tulajdonjog esetleges változásáról, a régi címükön nem találhatóak rajta vesztenek, hiszen a hatályos Inyvtv. 5. § (5) bekezdése szerint a jóhiszemű vevő javára bejegyzett jog *három év eltelte után támadhatatlanná válik*, szó szerinti idézetben: "Érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés alapján a jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, illetőleg feljegyzett tény a ranghelyére irányadó időponttól számított három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető". Ha bizonyos információkat, figyelmeztetéseket el tudnánk juttatni az emberekhez, különösen a veszélyeztetett csoportokhoz a ma leghatásosabb médiáján, a televízió keresztül, már akkor kevesebb becsapott ember, ingatlanából kifogott személy lenne, és az államnak is biztosan megérné.

## KÉT ÚR SZOLGÁJA ....?

Sajnos a Parlamenti Albizottság – tudomásom szerint – még érintőlegesen sem foglalkozott azzal a kézenfekvő lehetőséggel, hogy a "lakásmaffia" megállításának *leghatékonyabb és egyben legegyszerűbb módja* az lenne, ha minden adásvételi szerződést, kötelezően *két ügyvéd* szignálna. Felmerül persze a kérdés, mi a helyzet abban az esetben, ha közjegyző írja az adásvételi szerződést? De miért ne képviselhetné a közjegyző előtt is az eladót egy ügyvéd? Nem hiszem, hogy ez csorbítaná a közjegyzők okiratszerkesztői tekintélyét, sőt még erősítené is, hiszen az okiratban szerepelne, hogy a megjelent eladót XY *ügyvéd képviselte*. Jogi akadálya ennek, azt hiszem, nincs. A vevő pedig továbbra is megfizetné az okirat szerkesztésének és ellenjegyzésének díját, amelyet az "okiratszerkesztők" megosztanának egymás között.

Igen figyelemre méltónak tartom a lakásmaffia elleni harcban (is), a módosított Inyvtv. 26. § (2) bekezdését, amely szerint: "A kérelemre induló olyan eljárásokban, amelyekben a jogváltozás bejegyzésének alapjául közjegyző által készített okirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szolgál, a jogi képviselő kötelező ..." Érthető, világos megfogalmazás: tehát nem úgy szól a törvény, hogy *a vevő vagy a kérelmező számára a jogi képviselőt kötelező*. De vajon ki az eladó jogi képviselője a jelenlegi gyakorlat szerint? A jogszabály véleményem szerint ipso iure *kötelezővé teszi a jogi képviselőt mindkét szerződő fél számára*.

Ha esetleg az idézett törvény megfogalmazásába esetleg hiba csúszott, és a jogalkotó feltehető óhaja szerint azt mégis csak úgy kell értelmezni, hogy *a kérelmező jogi képviselése kötelező*, az eladó képviselése pedig nem, akkor kevésbé értem, miért szükséges egyáltalán kérni a tulajdonjog változás bejegyzését a földhivaltaltól, hiszen az adásvételi szerződés célja a tulajdonjog változás dokumentálása. Ha nem így lenne, akkor miért fordulnának a felek ügyvédhez? A felek a tulajdonosi viszonyban történő változásra irányuló szándékot rögzítik a szerződésben akkor, amikor kötelezően nyilatkoznak arról, hogy *'az eladó eladja, a vevő megvásárolja'* az érintette ingatlant. A szerződésből annak is ki kell derülnie, hogy az ingatlan vételárát a vevő teljes egészében kifizette-e? Ha igen, akkor az eladó kénytelen hozzájárulni a tulajdonjog átírásához, ami minden bizonnyal szerepel az adásvételi szerződésben is. Ha pedig a vevő a vételárát egy későbbi időpontban fizeti ki, akkor hiába kérvényezi a vevő a tulajdonjog bejegyzését, ehhez előbb az eladónak külön hozzá kell járulnia. Tehát bizonyosan nem "elírás" a törvényben szereplő megfogalmazás, miszerint a *"jogi képviselést kötelező"*, és bizonyosra vehető, hogy ezen a törvényalkotó *az eladó jogi képviselését is értette*. Ha a vevő, az eladó vagy az általuk megbízott ügyvéd benyújtja az egyébként minden törvényi feltételnek megfelelő adásvételi szerződést a földhivatalba, akkor ráutaló magatartásával is jelzi, hogy ennek bejegyzését kéri. Ugyan mi másért nyújtaná be? Álláspontom szerint azzal, hogy a tulajdonjog átírását – minden esetben – külön kérvényezni kell, még olyankor is, ha ennek a szándéka az okiratból egyébként is egyértelmű, megint csak átestünk a ló túlsó oldalára, hiszen az adminisztráció túlcsoorduló mennyisége nem feltétlenül jelenti a biztonság javulását is.

## AZ ÜGYVÉDI KAMARA FELELŐSSÉGÉRŐL

Itt kell feltennem a kérdést, vajon miért mutatkozik olyan nyilvánvaló ódzkodás a Magyar Ügyvédi Kamaránál attól, hogy az eladót is ügyvéd képviselje? A bűnügyi regények nyomozójának legfontosabb, mondhatni klasszikus dilemmája a "ciu bono", azaz *kinek basznos* mondjuk az áldozat halála? Hadd fordítsam meg a kérdést! Ugyan *kinek* vagy *kiknek volna kedvezőtlen*, ha kötelező lenne az ügyvédi képviselést mindkét fél részéről az ingatlanok adásvételénél?

- Mindenképpen *kedvezőtlen volna* a bűnelkövetőknek, hiszen az eladó ügyvédje megghiúsíthatná a feltűnő értékkelbőzött kötött adásvételt, feltételezve persze, hogy az ügyvéd saját ügyfele érdekében cselekszik. Ha az ügyvéd esetleg mégsem így cselekedne, akkor bizony, kártérítési felelősséggel tartozna. (Nem arról van szó, hogy az ügyvéd tévedhetetlen, hiszen az ügyvéd jóhiszeműen adhat rossz tanácsot is, és perelhető is a műhibáért).
- Ugyancsak *kedvezőtlen volna* a vevőt képviselő ügyvédnek, hiszen az ügyvédi díjat meg kellene osztani azzal a kollégával, aki ebben az esetben csupán – látszólag – pusztán szórszálhasogatásért kapná a munkadíj felét.
- Mintegy zárójelben hadd jegyezzem meg: *kedvezőtlen volna* a közjegyzőknek is. A közjegyzők érdeke ugyanis az, hogy okirat-hitelesítési jogosítványuk, vagyis az a jog, hogy a közjegyző továbbra is egyedül szignálhassa az előtte kötött szerződést, érintetlen maradjon. De vajon melyik eladó fordulna közjegyzőhöz, ha máshol ingyenesen jogi képviselést kapna, és ügyvéd szerkesztené az adásvételi szerződését? A kérdésre magától adódik a válasz: természetesen a bűnelkövető fordulna közjegyzőhöz, hiszen nem volna más választása. Ha ugyanis ügyvédhez fordul, ott mindjárt két ügyvédet kellene meggyőznie arról, hogy az eladó valóban meg akar szabadulni ingatlanától, ő pedig – a mentőangyal, ugye – az ingatlanvásárlással kihúzza az eladót pénzügyileg szorult helyzetéből. Vajon sikerülne neki meggyőzni a két jogászt? Nem valószínű. Nem sűrűn fordul elő, hogy valaki egyszerre két hivatalos minőségben eljáró személyt vesztessen meg. Ezzel a bűnelkövetőkkel együttműködők köre szűkíthető lenne, az esetleg – bár nem feltételezzük – korrupt közjegyző biztosan elbátortalanodna.

Tehát azt tapasztaljuk – micsoda meglepetés! –, hogy mi más, mint a pénz a főszereplő ismét. Nincs mit csodálkozni, szokatlan éppen az anyagiak ösztönző hatásának hiánya lenne. Az ügyvédek jelentős többsége tisztességes, mégsem állítaná senki, hogy kizárólag hivatástudatból, nem pedig pénzért dolgoznak.<sup>2</sup>

Az adásvételi szerződésekből származó legzsírosabb ügyvédi munkadíjakat persze nem a mezei ügyvédek tehetik zsebre, hanem egyes politikai pártokhoz, kormányhivatalokhoz és a Kamarához leginkább közelálló kollégák, akik – nem ritkán ügyvédi dinasztiaiak leszármazottaiként – már a rendszerváltás előtti úgynevezett ügyvédi munkaközösségekben széles klientúrát szereztek. Azt hiszem, ezért tapasztalható meghatározó körökben "közhallgatás" arról, hogy mi az akadálya a például Kaliforniában oly olajozottan működő módszer és eljárásrend bevezetésének Magyarországon. Nem kell mindent átvenni a Nyugattól, de miért nem vehetnénk át valamit, ami ott gond nélkül működik? Ha ott, bár nem kötelező az ügyvédi ellenjegyzés, ügyvédet kérnek fel egy adásvételi szerződés elkészítésére, az ügyvéd, – már csak szakmai presztízsétől vezetettve is –, nem közvetlenül a jogi tekintetben laikus másik féllel, hanem annak ügyvédjével fog tárgyalni. Ezért *minden* ingatlan adásvételi szerződést *két ügyvéd* készít, meg más szerződést is persze ....

A Magyar Ügyvédi Kamara (MÜK) etikai előírása kötelezi az ügyvédet arra, hogy a jogi képviselővel tartson kapcsolatot, ha van ilyen képviselője az ellenérdekű félnek. Szó szerint: "Az ügyvéd abban az esetben, ha az ellenérdekű félnek jogi képviselője van, csak általa lépjen kapcsolatba a másik féllel ..."<sup>3</sup> Mi sem természetesebb ennél, hiszen az ügyvéd profi, az ügyfél pedig nem szakmabeli. Miért hiányzik a profizmus az adásvételi szerződéseknél? Talán ott nem számít, ha a jogban teljesen járatlan ellenérdekű fél esetleg alkoholtól, kábítószerrel, nélkülözéstől bénultan vagy szellemileg leépülten hallgatja a profi ügyvéd szakavatott megfogalmazását, majd percek alatt kell döntenie élete legnagyobb befektetéséről: ingatlanáról?

A probléma megoldásához nem szükséges új törvény, sem törvénymódosítás, de még csak a Magyar Ügyvédi Kamara Etikai Szabályzatának a megváltoztatása sem, csupán a MÜK etikai szabályzatát kellene szigorúan betartatni. A MÜK etikai szabályzata előírja, és azt hiszem a földkerekség valamennyi ügyvédi etikája így kívánja, hogy egy ügyvéd nem szolgálhat egyszerre két urat: nem lehet egyszerre meleget és hideget is fűjni. Pontosan ezt mondja a MÜK már idézett etikai szabályzatnak 5.8 pontja: "az ügyvéd megbízójával szemben mástól megbízást nem vállalhat el". De hivatkozási alapul szolgálhat az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény is, amelynek 3. § (1) szerint " ... Az ügyvéd nem vállalhat olyan kötelezettséget, amely a hivatásbeli függetlenségét veszélyezteti." A szerződés természetéből is következik, hogy a jogviszonyban álló felek érdeke mindig ellentétes. Az etikai szabályzatból származó fenti idézet azt jelenti, hogy az ügyvéd a "megbízó" vevővel szemben "mástól", azaz az eladótól "megbízást" nem fogadhat el, hiszen ha a felek érdeke "ellentétes", akkor "szemben" állnak egymással. Az ügyvéd – folytatódik az etikai szabályzat –<sup>4</sup> "kiemelt figyelmet tanúsítson annak érdekében, hogy munkája során az összeférhetetlenség bármilyen formájának még a látszata se merülhessen fel". Milyen szép megfogalmazás: " ... az összeférhetetlenség bármilyen formájának még a látszata se ..." ! Még a látszata sem!!! Nem győzöm elégszer ízlelni a szavakat, ... mert sajnos ezek csak pusztán szavak! Az adásvételi szerződés megírásánál a vevő által fizetett ügyvéd vajon hogyan védelmezheti az eladó jogos érdekeit is esetleg éppen a vevővel szemben? Nyilván sehogy. Azt a tényt, hogy az adásvételi szerződésnél az eladó és a vevő ellenérdekű felek, megszámlálhatatlan bírósági per bizonyítja. A fentiekből logikusan következik, hogy az adásvételnél a vevő és az eladó képviselőjeként is tevékenykedő ügyvéd eljárása: *összeférhetetlen*.

---

<sup>2</sup> Persze azért vannak kivételek. Amikor az ország egyik legismertebb ügyvédje elvállalja az ország legismertebb és persze állítólag teljesen vagyontalan személyének védelmét. Itt – ugye nyilvánvaló? – a neves ügyvéd ingyen vállalta a kliense védelmét.

Most vizsgáljuk meg, hogy kinek illetve kiknek *kedvezne*, ha minden ingatlan adásvételi szerződéshez két ügyvéd ellenjegyzésére lenne szükség?

- Kedvezne mindenképp előtt az eladóknak, hiszen érdekeiket szakember védené az adásvételi szerződés és jogügylet kapcsán.)
- Kedvezne a társadalomnak is, hiszen ellehetetlenülne a "lakásmaffia".
- Kedvezne az ügyvédek jelentős részének is. Gondoljunk csak arra, hogy – Dr. Bárándy Péter igazságügyi minisztert idézve – "a szakmában dolgozók mintegy felének nincs elég ügyfele".<sup>5</sup>

Most ismét bátorkodom megkérdezni: miért e főbia attól, hogy az adásvételi szerződések érvényességéhez két ügyvédre legyen szükség? Számomra a MÜK etikai előírása, a módosított Ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és az 1959. évi IV. törvény sem hagy kétséget afelől, hogy *minden* adásvételi szerződéshez *két ügyvédre* van szükség, mert:

1. az eladó és a vevő ellenérdekű felek;
2. ahhoz, hogy az adásvételt szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a Földhivatalnál eljárjon, *szükséges*, hogy az eladó nevében is "kérje" a tulajdonjog átírását. Formailag kizárt, hogy csak a vevő kérésére bejegyezzenek egy tulajdonjog változást a földhivatalban.
3. ha a tulajdonjog átruházásához az ügyvédi okiraton az eladó *megbízása* erre vonatkozóan hiányzik, akkor ez megbízás nélküli ügyvitel, amiért az eladó, ha "savanyú a szőlő", bizony perelheti az ügyvédet a Ptk. 484. §, 485. §, 486. § és 487. § alapján. Arról nem is szólva, hogy ha az eladó által az ügyvédnek adott *megbízás* hiányzik ahhoz, hogy az ügyvéd a tulajdonjog átírásakor az eladó nevében is eljárjon, akkor a Földhivatal – véleményem szerint – jogsértően végzi el az adott ingatlan átírását.
4. Ha azonban az ügyvéd az eladó képviselőjeként is eljár, akkor megint csak *két urat szolgál* egyszerre, amit a MÜK etikai szabályzata – ahogy fennebb bemutattam – elvileg kizár.

A fentiekből az következik, és én is úgy vélem, hogy a MÜK-nek is van bizonyos felelőssége az úgynevezett csalárd szerződések létrejöttében, hiszen valamennyi ügyvéd, aki közreműködött vagy közreműködik a csalárd szerződések szerkesztésében, ellenjegyezte vagy ellenjegyzte azokat, legalábbis elvileg *hibáztható*, azonban a Kamara nem teszi meg az elvárható intézkedéseket e helyzet felszámolása és a szakmai hiba kiküszöbölése érdekében.

Joggal tételezhető fel, hogy minden ügyvédnek van annyi sütnivalója és emberismerete, hogy érzékelje, ha az adásvételi szerződés egyik alanya – az eladó – kényszerhelyzetben van, és a szerződés számára hátrányos. A lakásukból kismizett emberek egy része azt hitte például, hogy lakásbérleti szerződést köt, miközben adásvételi szerződést írt alá. A tisztességes ügyvéd a szerződés minden egyes pontját részletesen megmagyarázza ügyfeleinek. Ha így van, akkor elképzelhetetlen, hogy az áldozat adásvétel helyett bérleti szerződést értsen (kivéve természetesen, ha erősen ittas vagy egyéb okból korlátozottan beszámítható vagy éppen beszámíthatatlan, szellemileg leépült stb. Ebben az esetben megint csak az ügyvédnek róható fel, amiért egy beszámíthatatlan állapotban lévő személlyel íratott alá adásvételi szerződést. Tehát az ilyen szerződések esetében vagy nem magyarázta meg az ügyvéd az ügyfélnek a szerződés tartalmát, vagy azt készakarva félremagyarázta, amit persze később bizonyítani szinte lehetetlen.

---

<sup>3</sup> Magyar Ügyvédi Kamara 8/1999. (III. 22.) Szabályzata az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól. 12.4 pont.

<sup>4</sup> Uo. 15.5 pont

<sup>5</sup> Nagy Szilvia: "Nép ügyvédei" a rászorulóknak – Újraszabályozzák a miniszteri rendeletalkotást, Népszabadság, 2003. március 27. <http://www.nol.hu/cikk/103757/>

Ezt a lehetőséget is kizárná, ha az *eladót (is)* külön ügyvéd képviselné. Az adásvételi szerződés ügyvédi munkadíját a vevő fizeti és meggyőződés, hogy a csalárd szerződésekben a vevő átlagon felül meg is fizette a semmit nem látó, nem halló és nem beszélő ügyvédet. Néhány kifinomult hallású ügyvédnek a lelkiismeret hangjánál a pénz diszkrét zizegése Jerikó-falait ledöntő harsonáknál is hangosabb. *Nem várhatjuk el senkitől azt, hogy szent legyen: a lehetőségét szűkítsük annak, hogy vétkezzen!*

A Magyar Ügyvédi Kamarának minden eszköz rendelkezésére áll, hogy gátat szabhasson az ingatlanokkal manipuláló bűnöző csoportok tevékenységének. A MÜK feladata lenne, hogy a maga által felállított erkölcsi normát betartassa, és minden ingatlan adásvételi szerződésnél mind a két fél részére előírja a jogi képviseletet. Ebben az esetben az eladót képviselő ügyvéd nem bújhatna ki a felelősség alól, ha ügyfelével annak számára előnytelen szerződést írat alá. Az ilyen ügyvéd anyagilag, és büntetőjogi-lag is felelősséggel tartozna az általa adott rossz tanácsáért. Ez a megoldás nem csak tisztességes és jogosan elvárható lépés lenne a Kamarától, de egyszer és mindenkorra lefogná az ingatlancsalók kezét.

Vajon, miért nem írja elő a MÜK, hogy legyen egy plusz "tanú" vagyis egy másik ügyvéd a szerződéskötésnél? Hogyan bizonyíthatná be különben egy jogban amúgy is járatlan személy, hogy becsapták, ha az adásvételi szerződés megkötésénél rajta kívül csak a vevőt képviselő ügyvéd és a vevő van jelen? Mi sem természetesebb, mint az, hogy ezek a becsapott személyek később a bíróságokon pert vesztenek. Unus testis nullus testis, vagyis akkor "nullus testis" mégis hány *testis*? (Sic!) Megkérdőjelezhetetlen tény, hogy *ha nem akadna olyan ügyvéd, aki a csalárd szerződést megszerkeszteni és ellenjegyezni, akkor nem lenne "lakásmaffia" sem, hiszen a tulajdonjogi változást ügyvédi ellenjegyzés nélkül nem jegyzi be a földhivatal. Ez ilyen egyszerű!*

Évek óta sok oldalról kiáltanak tolvajt, de a tolvajra mutatni senki nem akar. Úgy tűnik, egyelőre a Kamara sem akar hallani arról, hogy a saját maga alkotta etikai normát következetesen betartassa. Ennek okát, azt hiszem, abban kell keresnünk, hogy túlságosan erős az az egyébként is befolyásos réteg, amely nem szeretne változtatni a jelenlegi, neki kedvező szokáson. Az átlagos ügyvéd általában milliós, néha 10-20 milliós ingatlanok esetében ír adásvételi szerződéseket. Ezzel szemben egyes kormányhivatalokhoz vagy politikai pártokhoz közelálló ügyvédek, ügyvédi irodák, "sztárügyvédek" százmilliós, olykor milliárdos nagyságrendű összegekről szóló szerződéseket szerkesztenek, a vételárral arányosan pedig az ügyvédi munkadíj mértéke is megsokszorozódik. Ezeknek az ügyvédeknek természetesen nincs szükségük arra, hogy csalárd ingatlanszerződéseket ellenjegyezzenek, de legkevésbé sem akarják megosztani a szerződéskötés után járó munkadíjukat másokkal. Bár számosan lesznek, akik szerint a legsúlyosabb blaszfémiát követem el, talán legszívesebben meg is köveznének érte, mégis ki merem jelenteni, hogy az adásvételi szerződések szerkesztése és ellenjegyzése általában a legkevesebb munkával jár, de legjobban fizető ügyvédi tevékenység, mondhatni "könnyű pénz". Egy átlagos adásvételi szerződés elkészítése néhány órai munka, hála a számítógépnek ezek a szerződések szinte blankettaszerződések, és a munka dandárját a titkárnő végzi azzal, hogy beilleszti az adatokat és a vételárat a szerződésmintába. Szokás ugyan arra hivatkozni azokban a "jobb körökben", ahol az ügyvédi hivatást magas pulpitusról szemlélik, hogy az ügyvéd jelentős felelősséget vállal, amikor ráteszi szárazbélyegzőjét az adásvételi szerződésre! Ez azonban mítosz, porhintés, hamis glória. Megvallom, velem is gyakran előfordult pályám során, hogy hiányos adásvételi szerződést írtam, de egyszer sem pereltek be miatta: kijavítottam és kész. Kérdezem én, melyik ügyvéd osztja vagy osztaná meg szívesen milliós vagy kedvező esetben tízmilliós honoráriumát egy másik ügyvéddel? A MÜK és a megyei Kamarák vezetői is nyerő helyzetben vannak, hiszen beosztásukból adódóan szintén "sztár-ügyvédek", haszonélvezői az ügyvédi etika betartásában mutatkozó következetlenségeknek, lazaságoknak.

A MÜK természetesen megengedheti magának, hogy figyelmen kívül hagyja az etikai szabályok szigorú betartására vonatkozó javaslatokat, és úgy tűnik, a fent említett okok miatt hiányzik a külső politikai akarat is a jelenleg bevett szokáson való változtatáshoz. Az ügyvédi szakma elitjének kedvez a fennálló helyzet, a lakásmaffia tényleges és potenciális áldozatainak pedig nincs kellő politikai ereje érdekei érvényesítéséhez. A sértet-

tek nem képesek maguknak kellő ösztársadalmi szolidaritást sem teremteni. Az ingatlancsalások sértettjeinek érdekvédelmét szolgáló SorsTársak egyesület Parlament előtti tüntetése szinte visszhang nélkül maradt, főként azért, mert sokan úgy vélik, hogy az érintettek nem véletlenül, hanem részben saját hibájukból kerültek szorult helyzetbe. Nem a tisztesség, empátia, etika, törvényesség, hanem bankszámlák jelentik az "ultima ratio"-t ebben a csatában. Vajon a *politikai retorikán* túl tényleg érdek-e valakit az, hogy ötven vagy száz emberrel több válik hajléktalanná, és az ügyvédek felének nincs elegendő ügyfele, amíg az ügyvédi világ krémje az uborkafa tetején ülve szemlélheti, hogy épül és szépül rezidenciája, nyaralója, hízik a bankszámlája? Senki nem adja fel szívesen, harc nélkül helyzeti előnyét, osztja meg a kasszájánál előre bebetonozott pozícióját mással? Ezért nem lesz könnyű letolni ezt a keserű pirulát a jelenlegi szokás haszonélvezőinek torkán, ha sikerül egyáltalán. A MÜK elzárkózó magatartása a változtatás igényével szemben véleményem szerint gátja a törvényesség érvényesülésének, a jelenlegi egyszemélyes ügyvédi ellenjegyzés szokása pedig az *ingatlancsalónak kedvez*.

Facit: *Nem elég tisztességesnek látszani, annak is kell lenni!*

*Lezárva: 2006. január 31.*



# A BÍRÓSÁGI VÉGREHAJTÓK ÉS SZAKMAI TESTÜLETEIK LEHETŐSÉGEI A LAKÁSMAFFIA JELLEGŰ BŰNCSELEKMÉNYEK VISSZASZORÍTÁSÁBAN

Császtai Ferenc

bírósági végrehajtó, ügyvezető alelnök  
Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara

A bírósági végrehajtási eljárás polgári perenkívüli *bírósági* eljárás. A hivatás gyakorlásának alapvető eljárásjogi szabályait a Bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban Vht.) szabályozza. Mivel bírósági eljárásjogról van szó, a speciális törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvényt (továbbiakban Pp.) kell alkalmazni a polgári nemperes eljárásokból eredő eltérésekkel. A bírósági végrehajtás olyan speciális eljárás, mely jellegénél fogva gyakorlatilag az összes jogterülettel kapcsolatban áll a polgári jogtól a büntetőjogig. Jelenleg hatályos jogunkban közel száz törvény és hasonló nagyságrendű alacsonyabb szintű jogszabály áll kapcsolatban a bírósági végrehajtással. A bírósági végrehajtónak jogalkalmazói tevékenysége során elvégzendő feladatait, eljárásának rendjét a jogszabályok pontosan meghatározzák.

Ki lehet önálló bírósági végrehajtó? Olyan büntetlen előéletű 24. életévét betöltött, választójoggal rendelkező magyar állampolgár, aki felsőfokú iskolai végzettséggel rendelkezik, a végrehajtói szakvizsgát letette és kétéves végrehajtó-helyettesi gyakorlatot szerzett. Jogi szakvizsgával rendelkező személy esetén a végrehajtó-helyettesi gyakorlati idő egy év. Meg kell jegyezni, hogy a büntetlen előélet fogalma nem meríti ki teljesen a végrehajtói állásra pályázó személyekkel szemben támasztott követelményeket. Az igazságügy miniszter a kinevezési eljárás során beszerzi a bűnügyi nyilvántartásnak a pályázóra vonatkozó teljes körű adatait és azokat a kinevezést megelőzően mérlegeli. Nyilvánvaló tehát, hogy a kinevezéshez nem elég csupán egy erkölcsi bizonyítvány, a pályázóval szemben támasztott követelmények ennél jóval magasabbak. A törvény szigorúan meghatározza azoknak a körét is, akik nem nevezhetők ki, vagyis esetükben a mérlegelés lehetősége is kizárt. Ezek a következők:

- akivel szemben szándékos bűncselekmény miatt szabadságvesztést vagy közérdekű munkát, gondatlan bűncselekmény miatt végrehajtandó szabadságvesztést szabtak ki, vagy akinek a büntetőeljárás során a kényszergyógykezelését rendelték el, és a bűnügyi nyilvántartásban szerepel,
- aki a jogi képesítéshez kötött foglalkozástól vagy a végrehajtói foglalkozástól eltiltás mellékbüntetés hatálya alatt áll,
- akit a végrehajtói fegyelmi bíróság jogerős határozattal hivatalvesztés fegyelmi büntetéssel sújtott, a határozat jogerőre emelkedésétől számított 10 évig,
- aki egészségi állapota miatt vagy más okból a szolgálat ellátására alkalmatlan,
- aki életmódja vagy magatartása miatt a végrehajtói szolgálat ellátásához szükséges közbizalomra érdemtelen.

A végrehajtói kinevezés feltételeinek ismertetése csak akkor lehet teljes, ha röviden kitérünk a hozzá vezető út megelőző állomásaira is. A végrehajtói pálya kezdetén először végrehajtójelöltként kell eltölteni egy évet. Végrehajtójelöltként a kamara olyan 18. életévét betöltött, büntetlen előéletű magyar állampolgárt vehet nyilvántartásba, aki középfokú iskolai végzettséggel rendelkezik. A végrehajtójelölt végrehajtási cselekményt nem foganatosíthat, munkája alapvetően adminisztratív jellegű. Képzéséről az őt alkalmazó végrehajtó gondoskodik. Az egy éves gyakorlati idő elteltét követően nyílik meg a

lehetőség a végrehajtói szakvizsga letételére. A szakvizsga birtokában jelentkező végrehajtó-helyettesként nyilvántartásba kerülhet. A végrehajtó-helyettesek nyilvántartásába vehető az a büntetlen előéletű 18. életévét betöltött és választójoggal rendelkező magyar állampolgár, aki középfokú iskolai végzettséggel rendelkezik, a végrehajtói szakvizsgát letette és egy éves végrehajtó-jelölti gyakorlatot szerzett. Esetükben a kinevezés előtt be kell szerezni az igazságügy miniszter hozzájárulását a nyilvántartásba vételhez. A hozzájárulást a miniszter a büntügyi nyilvántartás teljes tartalmának ismeretében adja meg. A büntetett előélettel kapcsolatos követelmények tehát a végrehajtóéval megegyeznek. A végrehajtó-helyettes végrehajtási cselekményeket – meghatározott cselekmények kivételével – foganatosíthat, azonban árverést nem tarthat, nyilvános pályázatot nem rendezhet.

Szót kell ejteni azokról a törvény által előírt eljárásjogi, magatartási normákról, melyeknek a végrehajtói tevékenység során meg kell felelni:

- A végrehajtó nem járhat el abban az ügyben, amelyben – a Pp.-nek a bíró kizárására vonatkozó szabálya szerint – mint bíró sem járhatna el.
- A végrehajtó a tisztsége ellátásán kívül csak tudományos, művészi, irodalmi, oktató és műszaki alkotó munkát, továbbá sporttevékenységet végezhet kereső tevékenységként.
- A végrehajtói irodában való részvételt kivéve nem végezhet sem személyes közreműködéssel, sem korlátlan anyagi felelősséggel járó vállalkozási tevékenységet.
- Nem közvetíthet ingatlan és kölcsönügyletet.
- Nem vállalhat a végrehajtói tevékenységgel összefüggésben kezességet vagy szerződést biztosító más kötelezettséget.
- A végrehajtó sem hivatalában, sem hivatalán kívül nem tanúsíthat olyan magatartást, amely a feladatának ellátásához szükséges közbizalmat megingathatja, vagy hivatásának tekintélyét csorbíthatja.
- A végrehajtót az eljárása során tudomására jutott adat és tény tekintetében titoktartási kötelezettség terheli, e kötelezettsége a végrehajtói működésének megszűnése után is fennmarad. Ez a rendelkezés irányadó a végrehajtói iroda tagjára és alkalmazottjára is.
- Az összeférhetetlenség és a titoktartás szabályai a végrehajtó-helyettesre és a végrehajtójelöltre, a kizárás szabályai a végrehajtó-helyettesre is irányadók.
- A végrehajtó az általa intézett végrehajtási ügyről a sajtó, a rádió és a televízió részére nem adhat tájékoztatást. Végrehajtási ügyről a sajtó, a rádió és a televízió részére a kamara elnöke vagy a kamara általa kijelölt tagja nyújt tájékoztatást.

Miután a fentiekben nagy vonalakban ismertettem a végrehajtók általános kinevezési feltételeit, a végrehajtói pálya általános karriervonalát, valamint a végrehajtókkal szemben támasztott legfontosabb követelményeket, áttérek a végrehajtói szervezet törvényességi és igazgatási felügyeletének kérdésére. A megfogalmazás nem véletlen. Ugyanis a kettő egymástól lényegesen elkülönül. Említettem már, hogy esetünkben egy bírósági nemperes eljárásról beszélünk. Ennek megfelelően az eljárás törvényessége feletti felügyeletet az eljárásjogi törvényekben (Vht., Pp.) biztosított rendes jogorvoslati rendszer teszi lehetővé. A végrehajtó a végrehajtási eljárásban, mint végrehajtást foganatosító bírósági szerv végrehajtási cselekmények láncolatával gyakorolt állami kényszer útján éri el a bírósági határozat végrehajtását. Ezek a cselekmények a végrehajtható okirat kézbesítésétől és az adós önkéntes teljesítésre való felhívástól, vagyonaának lefoglalásán (pénzeszközök, munkabér, követelés, ingóság, ingatlan stb.) keresztül az árverési értékesítésig és a befolyt összegek felosztásáig bezárólag számtalan intézkedésből állnak, melyeknek a sorrendjét, a vonatkozó határidőket a Vht. szabályozza. Minden eljárás során előfordulhatnak hibás aktusok. Kiküszöbölésükről a megfelelő jogorvoslati rendszernek kell gondoskodnia. A bírósági végrehajtó eljárása esetén a Vht. 217. §-ában szabályozott "végrehajtási kifogás" nyújt jogorvoslatot. A végrehajtó törvénysértő intézkedése, illetve intézkedésének elmulasztása ellen a tudomásra-jutástól számított 15 napon belül a felek, illetve azok, akiknek az érdekét a kérdéses intézkedés sérti, végrehaj-

tási kifogást terjeszthetnek elő a végrehajtást foganatosító bíróság előtt. A végrehajtási kifogás nem halasztó hatályú, azonban az érintettek kérhetik, hogy indokolt esetben a bíróság a kifogás jogerős elbírálásáig a végrehajtási eljárást függessze fel. A kifogás tárgyában a bíróság végzéssel dönt, a végzés ellen fellebbezésnek van helye. A rendkívüli jogorvoslat lehetőségét a törvény korlátozza. Felülvizsgálati kérelemnek kizárólag az ingatlan árverésével kapcsolatos másodfokú határozat ellen van helye. Az ügyész az intézkedéstől számított 6 hónapon belül bármikor benyújthat végrehajtási kifogást. Az intézkedéstől számított 6 hónap eltelte után nem lehet végrehajtási kifogással élni. A végrehajtási eljárás során alkalmazott jogorvoslati rendszer polgári eljárásjogtól eltérő sajátosságai tehát:

- Nem csak az adott intézkedés ellen lehet élni vele, hanem intézkedés elmulasztása esetén is.
- Nem csak az eljárásban résztvevő felek élhetnek jogorvoslattal.
- Az ügyész lehetőségei szélesebb körűek.
- A jogorvoslati rendszer gyakorlatilag eggyel több szintű.

<b>Polgári eljárás</b>	<b>Bírósági végrehajtás</b>
Elsőfokú döntés	A végrehajtó intézkedése
Másodfokú döntés	Elsőfokú határozat
Rendkívüli jogorvoslat	Másodfokú határozat
	Rendkívüli jogorvoslat

Összegezve megállapítható, hogy a jogorvoslati rendszer – a végrehajtási eljárás speciális jellegének megfelelően – messzemenően alkalmas feladatának betöltésére. Tekintettel a jelen tanulmánykötet témájára ki kell emelni, hogy az ingatlan-végrehajtások esetében a felek rendelkezésére áll a rendkívüli jogorvoslati lehetőség is. A jogalkotó álláspontja ugyanis – nagyon helyesen – az, hogy általában az adós ellen alkalmazott vagyoni kényszer egyik legsúlyosabb formája a tulajdonában álló ingatlan értékesítése.

A törvényességi felügyelet mellett szót kell ejteni a bírósági végrehajtók igazgatási felügyeletéről. Eltekintek a végrehajtói szervezet teljes igazgatásának ismertetésétől, hiszen az kimerítené a rendelkezésemre álló terjedelmet. Az igazgatásnak kifejezetten két területét szeretném ismertetni. Ezek: az ellenőrzés és a fegyelmi felelősség. A végrehajtói szervezet feletti általános felügyeletet az igazságügy miniszter látja el. Az önálló bírósági végrehajtók felügyeleti szerve 2001. szeptember 1-jétől a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara. A végrehajtók átfogó ellenőrzését hivatalba lépésüktől számított egy éven belül kell elvégezni, majd ezt követően háromévente kell ezt megtenni. Rendkívüli vizsgálatot rendelhet el a kamara elnöke. Ez történhet a Megyei Bíróság elnökének indítványára, az Igazságügyi Minisztérium megkeresése alapján, vagy panaszbejelentést követően. Az ellenőrzést választott revizor-végrehajtók végzik el. A végrehajtók ellen érkezett panaszügyek kivizsgálása a kamara Országos Felügyeleti Tanácsának feladata. A tanácsnak elsősorban azt kell vizsgálnia, hogy az érintett panasz, igazgatási vagy törvényességi jellegű-e. Utóbbi esetben azt végrehajtási kifogásként továbbítani kell a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező végrehajtást foganatosító bíróság felé. Amennyiben a panasz nem ilyen, akkor a tanács beszerzi az érintett végrehajtási ügy szükséges iratainak másolatát, a végrehajtó jelentését. Szükség esetén meghallgatja az érintett végrehajtót és a panaszost. A panasz kivizsgálása során ellátja a panaszost a szükséges tájékoztatással. Ha szükséges, jelzi a végrehajtó felé az esetleges hiányosságot, indokolt esetben javaslatot tesz az érintett végrehajtó rendkívüli vizsgálatára. Ha fegyelmi vétség elkövetésének alapos gyanúja merül fel, a kamara elnökénél indítványozza a fegyelmi feljelentés megtételét.

Hadd ejtsek néhány szót a panaszok jellegéről. Mintegy 500 panasz érkezik a kamarához évente, miközben a végrehajtók átlagosan évi 180.000 ügyben járnak el, és ennek során több mint félmillió intézkedést tesznek. A panaszok aránya tehát az ügyek számának, mintegy 0,27 %-a, a potenciális

jogkövetkezményekkel járó intézkedések<sup>1</sup> számának mintegy 0,001%-a. A panaszok rendszerint mintegy 5-10 ügyben bizonyulnak megalapozottnak.

Milyen összetételűek a panaszok? A végrehajtó eljárása során sajátos helyzetben van. A végrehajtást kérő jogosan várja el, hogy a számára kedvező – esetleg több év alatt született – bírósági határozat érvényesüljön. Amennyiben nem ez történik, azt nehezen veszi tudomásul, ezért panaszt tesz. A végrehajtást kérők túlnyomórészt az eredménytelenség, illetőleg az eljárás elhúzódása miatt tesznek panaszt. Az eredménytelenség vagy az eljárás elhúzódása azonban sok esetben objektív okokra vezethető vissza. Nem a végrehajtó tehet arról, hogy az érintett adós vagyontalan, vagy az eljárás az esetleges többszöri jogorvoslat következtében évekig elhúzódik. Gyakran olyan végrehajtási cselekményt kérnek a végrehajtótól, amely törvénytelen, tehát a végrehajtást kérő ilyen irányú kérelmét el kell utasítania, például mentességet élvező vagyontárgy lefoglalását, nem az adós tulajdonában álló ingatlan lefoglalását, stb. Gyakran előfordul, hogy ilyen esetekben is panaszt tesz a hitelező. Az adósok panaszainak gyökere magában a végrehajtási eljárásban rejlik. Velük szemben ugyanis kényszerrel alkalmaz a végrehajtó. Teljesen érthető – bár nem elfogadható – hogy ebben a helyzetben az adósok egy része minden eszközt megragad, hogy megpróbálja a végrehajtást megghiúsítani, vagy ha ez nem sikerül, a végrehajtón próbál bosszút állni. Ennek az egyik formája az, hogy panaszt nyújt be ellene az elképzelhető összes hatósághoz. Tipikus magatartás, hogy a rendes jogorvoslati lehetőségek kimerítése után panaszt nyújtanak be a kamarához, az igazságügyi minisztériumhoz, az ügyészséghez, az állampolgári jogok országgyűlési biztosához. A megvádolt végrehajtó pedig gyárthatja a jelentéseket, tájékoztatásokat, másolhatja az iratokat. Ha mást nem is ér el az ügyfél az alaptalan bejelentésekkel, alaposan megdolgoztat néhány tucat embert, hiszen az alaptalan panaszoknak, feljelentéseknek gyakorlatilag nincs jogkövetkezménye. Nem tagadható, hogy a panaszok egy része a lefoglalt vagyontárgyak, köztük az ingatlanok értékesítése során befolyt, alacsonynak vélt vételárral kapcsolatos. Erre a későbbiek során még részletesen kitérek. Egyetlen fajta panasz azonban még nem fordult még elő: *a végrehajtónak a lakásmaffiával kapcsolatba hozható tevékenysége miatt nem érkezett panasz, nincs tudomásunk olyan, e tárgykörbe tartozó büntetőügyről, ahol végrehajtó elkövetőként érintett lenne.*

Mi történik akkor, ha a panasz megalapozott? Mindenek előtt azt kell eldönteni, hogy alapos gyanú merül fel a fegyelmi vétség elkövetése tekintetében vagy sem. A végrehajtó által elkövetett fegyelmi vétséget a törvény az alábbi módon definiálja:

#### "Fegyelmi vétség

266. § (1) Fegyelmi vétséget követ el az a 225. § (1) bekezdésében felsorolt személy, aki
- a) e törvényben vagy más jogszabályban meghatározott hivatásbeli kötelességét vétkeesen megszegi, illetőleg
  - b) magatartásával vagy életmódjával a feladatának ellátásához szükséges közbizalmat megingatja, vagy hivatásának tekintélyét csorbítja.
- (2) Fegyelmi vétséget követ el az önálló bírósági végrehajtó, az önálló bírósági végrehajtó-helyettes és az önálló bírósági végrehajtójelölt akkor is, ha vétkes magatartása a kamara iránymutatásában foglaltakat súlyosan sérti, továbbá az önálló bírósági végrehajtó, ha a kamarai tagdíj befizetését elmulasztotta.
- (3) Ha a vétkeesség enyhébb fokú, és a kötelességszegés nem járt – vagy csekély mértékben járt – hátrányos következménnyel, a fegyelmi eljárás lefolytatása és a fegyelmi büntetés kiszabása mellőzhető."

---

<sup>1</sup> A végrehajtó végrehajtási ügyenként általában több intézkedést tesz. Ezeknek azonban csak egy részük jár olyan jogkövetkezményekkel, amelyek ellen jogorvoslatnak van helye. A többi intézkedést, számuk évi több millió, nem érdemes ide számolni, mert azok gyakorlatilag a végrehajtás ügyintézéséhez szükséges adminisztratív intézkedések. (megkeresések, tájékoztatások stb.) Ebben a körben a panaszok előfordulása gyakorlatilag kizárt.

Alapos gyanú esetén fegyelmi feljelentést tehet a kamara elnöke, a Megyei Bíróság elnöke és az igazságügy miniszter. A fegyelmi eljárást első fokon a Pest, Győr-Moson-Sopron, és Hajdú-Bihar Megyei Bíróságok mellett működő Bírósági Végrehajtói Fegyelmi Bíróságok folytatják le. Másodfokon a Legfelsőbb Bíróság mellett működő Bírósági Végrehajtói Fegyelmi Bíróság jár el.

A kiszabható fegyelmi büntetések:

- figyelmeztetés,
- írásbeli megrovás,
- a jövőbeni tisztségviseléstől meghatározott ideig történő eltiltás,
- a kamarai tisztségtől való megfosztás,
- 500.000 Ft-ig terjedő pénzbírság,
- hivatalvesztés.

Általában a Vht. 266. § (1) bekezdés a), ritkább esetben b) pontja szerinti fegyelmi vétségek elkövetése fordul elő. Mióta a felügyeletet gyakoroljuk, négy végrehajtó és egy végrehajtó-helyettes esetében került kiszabásra a legsúlyosabb fegyelmi büntetés. Egyik érintett személy cselekménye sem volt összefüggésben az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységével.

A végrehajtó az általa okozott kárért a Ptk. szerint teljes vagyonával felel. Köteles a működése alatt legalább kétmillió forintos felelősségbiztosítást fenntartani. Tapasztalataink szerint a végrehajtók jelentős része ennél jóval magasabb biztosítással rendelkezik.

Tehát a végrehajtók tevékenységét folyamatosan a felek, a bíróság, a kamara és az ügyészség figyelő tekintete kíséri, az eljárás során elkövetett visszaélés esetén szinte biztosan számíthat a jogkövetkezményekre. Bátran elmondhatom, hogy az igazságszolgáltatás területén működő szervezetek közül mi állunk a legszorosabb kontroll alatt. Jogosan vetődik fel a kérdés, hogy ennek ellenére a lakásmaffiával összefüggésben voltaképpen miért is került a figyelem középpontjába a bírósági végrehajtás?

Nos, az ilyen jellegű bűncselekmények egy része kölcsönszerződés útján valósul meg, amelyek alapján később végrehajtás indul. A végrehajtási eljárás során kerülhet sor az érintett adósok ingatlanainak értékesítésére. Amennyiben a felek közötti jogvita ingatlan kiürítésére irányul, és marasztaló határozattal zárul, az ingatlan kiürítését szintén a bírósági végrehajtó foganatosítja. Nem szabad azonban elfelejteni, hogy a bírósági végrehajtást a bíróság rendeli el, a végrehajtó pedig köteles az elrendelt végrehajtást foganatosítani, a kizárás már korábban ismertetett esetét kivéve nem utasíthat vissza végrehajtási ügyet. A végrehajtás elrendelését az ügyek nagyobbik részében gyakran évekig elnyúló bírósági eljárás előzi meg, melynek során a felek részére akár több szintű jogorvoslati lehetőség áll rendelkezésre. A bíróság a végrehajtás elrendelése iránti kérelem elbírálása során minden esetben megvizsgálja, hogy a végrehajtás elrendelésének feltételei fennállnak-e.

A végrehajtók pedig úgy járnak, mint az egyszeri ember, aki kabátlopásba keveredett: nem derül ki, hogy ő lopott, vagy az ő kabátját lopták el, de gyanússá vált. Ebben a helyzetben megnyugtató tényként könyvelhetjük el, hogy a lakásmaffia tevékenységét vizsgáló parlamenti bizottság egyetlen olyan konkrét esetet sem tárt fel, ahol az eljáró végrehajtó felelőssége felvetődhetne. Ennek ellenére az elkészült albizottsági jelentésben a bírósági végrehajtás területére vonatkozóan is születtek javaslatok. Kamaránk az ezzel kapcsolatos jogszabály módosítások előkészítésében mindvégig aktívan közreműködik, sőt nem egy esetben önálló kezdeményezéssel élt. Példaként említeném azt az esetet, amikor észleltük, hogy az árverési jegyzőkönyvek hamisítására történhet kísérlet. A kamara ezt követően haladéktalanul kidolgozott egy szoros számadású biztonsági papírból előállított tömböt, majd javaslatot tett az igazságügy-minisztérium felé a bírósági végrehajtás ügyviteléről szóló 1/2002. (I. 17.) IM rendelet módosítására. Ez meg is történt a 27/2004. (VIII. 26.) IM rendelettel, így 2004. 09. 10-edikétől

az ingatlanok értékesítése során kizárólag a kamara által rendszeresített biztonsági papíron lehet elkészíteni az árverési jegyzőkönyveket. A földhivatalok az ilyen nyomtatványok alapján végzik el a tulajdonjog átvezetését. A módosítás következtében lehetőség nyílt a lefolytatott ingatlan árverések szigorúbb ellenőrzésére.

Ezzel elérkeztünk az árverések kérdéséhez. Régóta megfogalmazott cél, hogy a lefoglalt vagyontárgyak értékesítése során minél magasabb vételár váljék elérhetővé. El kell azonban mondanunk, hogy a végrehajtók eredményes behajtásai minimális részben történnek a lefoglalt vagyontárgyak értékesítéséből. Több mint 99 %-ban az állami kényszer fokozatos alkalmazásával elérjük, hogy az adós eleget tegyen kötelezettségének. Magyarán az eredmény nem az értékesítésből, hanem magából a fenyegetettségből következik. Számokban kifejezve ez azt jelenti, hogy 1000 lefoglalt ingatlanból egy kerül értékesítésre. Ettől függetlenül elvárható, hogy az értékesítés során minél magasabb vételarat sikerüljön realizálni.

A jogalkotó az ingatlan értékesítését több ponton kiemelt jogi védelemmel bástyázta körül. Az első a fokozatosság elve. Az adós tulajdonában álló ingatlan értékesítésére akkor kerül sor, ha a követelés az adós pénzeszközeiből és egyéb vagyontárgyaiból nem hatható be belátható időn belül, illetve ezek nem nyújtanak elegendő fedezetet. A lefoglalt ingatlant a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatnak a végrehajtó részére történő kézbesítését követő 45 nap elteltével lehet értékesíteni. Az ingatlan becsértékét a végrehajtó az önkormányzat által kiadott adó- és értékbizonyítvány figyelembevételével állapítja meg. Ekkor nyílik lehetősége az adósnak a bíróságtól kérelmezni az ingatlan kiürítésére adható 6 hónapi halasztást. Az általános szabályoktól eltérően a becsérték megállapítása elleni végrehajtási kifogás gyakorlatilag halasztó hatályú, hiszen az ingatlan árverését csak a kifogás jogerős elbírálása után lehet kitűzni. Szintén halasztó hatályú az ingatlan árverése ellen benyújtott végrehajtási kifogás, hiszen csak jogerős árverés esetén intézkedhet a végrehajtó az ingatlan árverési vevő részére történő átadása, illetve a vevő tulajdonjogának bejegyzése felől. Az adós pedig csak a végrehajtási kifogás jogerős elbírálása esetén köteles az ingatlant kiüríteni. Korábban már említettem, hogy ingatlanárverés esetén megnyílik a rendkívüli jogorvoslat lehetősége is. Az adósnak az egész eljárás alatt lehetősége van a tartozás kiegyenlítésére, vagy olyan megállapodás megkötésére a hitelezővel, amelyben halasztást illetőleg részletfizetési kedvezményt kap a tartozás megfizetésére. Ha az ingatlant terhelő tartozások összege az ingatlan értékénél kevesebb, az adósnak lehetősége van azt szabadon értékesíteni, mindössze annyit kell tennie. Ilyenkor a szabad alkuban kiválasztott a vásárló nem az adósnak teljesíti, hanem a végrehajtónál fizeti be a vételárnak a tartozások kiegyenlítéséhez fedező részét. A jogszabály minden lehetőséget biztosít az adós részére, hogy az őt ért esetleges sérelem hátrányok nélkül orvosolható legyen.

Hadd ejtsek néhány szót az árverések lélektanáról! Miért járnak az emberek árverésre? Alapvetően két indíték határozza meg a magatartásukat. Az egyik az, ha az árverés tárgya különleges értékkel bír, ennek következtében több olyan potenciális vásárló van, aki szeretné birtokolni. Itt értelemszerűen kialakul egyfajta versengés és egyfajta piaci ár a vevők között. Abban az esetben, ha nagy értékű vagyontárgy kerül lefoglalásra, akkor a végrehajtás során is komoly licitálásra lehet számítani. Gyakran még irreálisan magas árat is el lehet érni. Mi a helyzet a többi vagyontárggyal? Ezek általában a piacon tömegével kapható ingó vagy ingatlantárgyak: ha valaki ilyet akar vásárolni, elmegy a boltba és megvásárolja, vagy kezébe veszi a hirdetési újságokat, és válogat a több száz ajánlat között, miért menne hát árverésre? Az árveréseket látogatók legfőbb motivációja, hogy szeretnének a piaci árnál olcsóbban vásárolni.

A végrehajtás alá vont ingatlanok piaci értéke nem egyezik meg a szabadon forgalmazható ingatlanokéval. Vizsgáljuk meg, melyek azok a tényezők, amelyekkel számolnia kell annak, aki árverésen kíván ingatlant vásárolni. Egyrészt szembe kell néznie azzal a lelkiismereti problémával, hogy tulajdonszerzésével a korábbi tulajdonos esetleg fedél nélkül marad. Számolnia kell azzal is, hogy az adós vagy hozzátartozói részéről később zaklatás érheti, nem ritka, hogy a végleg sarokba szorított adós

megfenyegeti az árverési vevőt. Előfordult már olyan szélsőséges eset is, hogy az érintett ingatlant eredeti tulajdonosai felgyújtották. Az árverésre kerülő ingatlanok állapota az esetek jelentős részében a piacon kapható hasonló ingatlanokkal szemben rosszabb. Ez több millió forintos többletköltséget jelenthet. Előfordul, hogy az adós az ingatlanból ugyan önként kiköltözik, azonban viszi magával a fűtőtesteket, padlóburkolatokat, elektromos szerelvényeket is. Gyakran időhúzás miatt is benyújtanak végrehajtási kifogást, amit ugyan elutasít a bíróság, de hiába, ha közben eltelik két év, és közben az árverési előleg, sőt – a legújabb szerencsétlen törvénymódosítás következtében – a teljes vételár kikerül a vevő rendelkezése alól. Tehát amíg a jogvita nem dől el, nem tud másik ingatlant vásárolni, mert a pénze ebben áll. Az eljárásból adódó felsorolt és további számtalan kockázat miatt a vevők csak akkor vásárolnak árverésen ingatlant, ha az – ahogy írtam – különleges vonzerővel rendelkezik, illetőleg a piaci árnál lényegesen kedvezőbb ár-érték arány mellett vásárolható meg. A fenti tények következtében állt elő az a helyzet, hogy az árverésen résztvevők köre jelentősen beszűkült. Kevés átlagember vállalja fel az említett kockázatokat. Az árverezett ingatlanokat a vevők általában továbbértékesítés céljából vásárolják meg, és természetesen hasznot kívánnak elérni. Ennek megfelelően - üzleti érdekeiket szem előtt tartva - nem kívánják egymásra licitálva az árat minél magasabbra felverni, holott az eljárás célja éppen ez lenne.

A sokszor alaptalan szóbeszéd szerint egyes licitálók az árverésre érkező más potenciális vevőket fenyegetéssel el kívánják távolítani az árverésről. Kétségtelenül van példa ilyen törekvésre, azonban ez a inkább az adósok oldalán fordul elő. Az adósok egy kisebb hányada – mint említettem –, minden eszközt igénybe vesz az eljárás megghiúsítása érdekében. Előfordul, hogy az árverésen megjelennek kigyúrt ismerőseikkel és fenyegető magatartásukkal megpróbálnak nyomást gyakorolni az árverési vevőkre. Ha semmilyen fenyegetés nem hangzik el, akkor a végrehajtó nem tehet semmit, hiszen az árverés, mint általában a bírósági eljárás, nyilvános, onnét nem lehet alapos indok nélkül eltávolítani senkit. Ellenben ha arra okot adnak, a végrehajtó kihívja a rendőrséget, de ilyen körülmények között a vételi szándék nyilvánvalóan erősen megkérdőjeleződik a vevőkben. Kamaránk mindent megkísérelt annak érdekében, hogy a helyzeten változtasson. Nem kevés befektetéssel árverési újságot alapított és tart fenn. Részt vett a helyzet megváltoztatására irányuló jogszabály-módosítás, nevezetesen a T/18211 számú törvényjavaslat kidolgozásában, amelyet azonban sajnos lekerült a parlament napirendjéről.

A jelenlegi helyzet egyik megoldása lehetne, ha olyan szereplőt lehetne az árverési értékesítések során beiktatni, amely az árak felverésére törekszik. A kormány ezzel kapcsolatos koncepciója szintén az önkormányzatokra épített volna annak a lehetőségnek a megnyitásával, hogy az árverésen aktívan vegyenek részt, és licitáljanak. A törvényjavaslat az önkormányzatokat mentesítette volna az árverési előleg befizetésének kötelezettsége alól is. Ezzel az intézkedéssel a végrehajtási eljárás túlzott bonyolítása nélkül el lehetett volna érni, hogy az árverésen versengés alakuljon ki, és az árak, ha nem is a valódi piaci értékre, de legalább reális szintre emelkedjenek. Az esetlegesen kialakult megállapodások ugyanis egy versenyhelyzetben érvényüket veszítik, és az árverezők licitálásra kényszerülnek. Nem véletlenül támogattuk ezt a javaslatot. Évtizedes gyakorlati tapasztalataink alapján ugyanis számtalan példa igazolja, hogy abban az esetben, amikor egy a megszokott körön kívül álló licitáló jelenik meg, azonnal megváltozik a helyzet, és komoly versengés veszi kezdetét, hiszen megszűnik az az állapot, amely a korábban licitálók laza érdekcsoportját összetartja: nincs olyan közös cél, amely a továbbiakban bármilyen hallgatólagos megállapodást indokoltta tenne. Ettől kezdve az egyéni érdekek lépnek előtérbe, mindenki előtt világos, hogy nyereségre csak akkor tehet szert, ha vásárol, a vásárláshoz pedig kénytelen licitálni. Ez a megoldás lehetne a reális kiút.

Ezzel az elgondolással szemben megszületett a T/16338 számú egyéni képviselői indítvány, mely arra a fikcióra alapoz, hogy ha az önkormányzatokat az árverés során előnyben részesítik, részükre elővásárlási jogot biztosítanak, akkor ez az árverésen résztvevőket majd licitálásra fogja sarkalni. Ez a valóságban azonban egyáltalán nem riasztja el az erre specializálódott csoportokat. Két okból sem.

Egyrészt, ha az önkormányzatnak elővásárlási joga van, az kifejezetten árletörő tényező, hiszen elretten-ti az árverésen való részvételtől a többi érdeklődőt. Mi értelme licitálni, ha az elővásárlásra jogosult úgyszintén elviszi az ingatlant. Másrészt az ingatlanszakmában résztvevőknek nagyon jó önkormányzati kapcsolataik vannak, tehát az lesz a nyerő, aki több információval rendelkezik: részt sem vesznek olyan árverésen, amely-en önkormányzat sejtetően élni kíván elővételi jogával. Ez pedig rendkívül veszélyes. A legnagyobb veszély ugyanis abban rejlik, ha a végrehajtás során az adósok ingatlanait nem lehet eladni. Előfordult ilyen helyzet korábban, és azzal járt, hogy a követeléseket nem lehetett érvényesíteni. Hiába kerültek az ingatlanok lefoglalásra, ha nem voltak értékesíthetőek, nem érvényesült ugyanis az állami kényszerből adódó fenyegetés, ami hallatlan veszélyt jelent. Ma 100 lefoglalt ingatlant alapul véve közel az adósok fele az kényszerértékesítéssel való fenyegetés hatására fizet. Ha az ingatlan nem értékesíthető, miért fizetnének? A folyamatban lévő végrehajtási ügyek esetében ez évi több tízezer eredménytelen végrehajtással járna olyan esetekben, amelyek ma eredményesen befejezhetőek, ami alapjaiban rengetné meg a bírósági eljárásba vetett közbizalmat. További több tízezer, eddig többé-kevésbé rendszeresen fizető, de ingadozó adós érezné úgy, hogy a törlesztések elmaradásának nincsenek ténylegesen, fenyegető jogkövetkezményei, és beszüntetnék hiteleik törlesztését. Olyan folyamat indulhatna el, amely néhány év alatt megingathatná a gazdaságot, a károk rendbehozatala egy évtizedig is eltarthatna.

Szerencsésebb lett volna, ha a törvényjavaslat előterjesztői megkísérelnek konzultálni az érintett szakmai szervezettel, vagy figyelembe veszik az Igazságügyi Minisztérium észrevételeit. Nem tették meg: meg is lett az eredménye.

Ahhoz, hogy megértsük a felmerült jogi problémákat, szükséges tisztázni néhány alapvető jogintézmény funkcióját. Említhetjük például a tulajdonszerzési formákat. Nem mindegy, hogy a szerző fél tulajdonszerzése milyen jogi aktuson alapszik. A polgári jog szerinti szerződéses tulajdonszerzés az átruházás, származékos szerzés. Az új tulajdonos tulajdonjoga az átruházásból, mint *polgári jogi aktusból* fakad. A létrejött szerződés két vagy több személy joghatás kiváltására alkalmas egybehangzó akaratnyilatkozata. A joghatás maga a tulajdonosváltás. A szerződéseket nem nyilvánosan kötik. Alapesetben kizárólag a szerződő felek ismerhetik a tartalmát, külső személynek a szerződésbe nincs beleszólása. A polgári jog egyik alapelve a szerződéskötés szabadsága. Előfordulhat azonban, hogy a jogalkotó bizonyos jogviszonyok vagy a közérdek védelmében ezt a szerződéses szabadságot korlátozza. Ilyen lehet például az ingatlan tulajdonostársának érdeke vagy a nemzeti kulturális örökség védelme, és még hosszan folytathatnám a sort. Az elővásárlási jog intézménye is tipikusan ezt a célt szolgálja, de nem lehet alkalmazni minden átruházás esetén. Jelentősége van az átruházás jogcímének is. A legtöbb esetben csak az adásvétel-jellegű jogügyleteknél fordul elő. Tehát a tulajdonostársnak nincs elővásárlási joga, ha a tulajdonszerzés például ajándékozás jogcímen történik. Az is előfordul, hogy maguk a szerződő felek egy korábbi szerződéses kapcsolatban vállaltak kötelezettséget, melyben elővásárlási jogot biztosítottak.

Más a helyzet a bírósági végrehajtás során. Itt nem beszélünk átruházásról. Mint ahogy arra a Legfelsőbb Bíróság több döntésében utalt (Pl. Gfv. I. 31. 562/2003), a tulajdonszerzés az árverésből, mint *hatósági jogi aktusból* ered, a szerzőmód eredeti szerzés. A hatósági jogi aktus akkor teljes és nyilvános, ha magán a kitűzött árverésen megállapítást nyer a vevő személye. Az árverés végeredménye ugyanis hatósági döntés: ennek eredményeként az adós tulajdonjoga állami kényszer útján megszűnik, és az árverési vétel nyilvános kihirdetésével az összes jelenlevő előtt ismertté válik az új tulajdonos személye. A távollevő felek részére az árverésről készült jegyzőkönyv kézbesítésével válik ismertté az eljárás eredménye, általában ekkor veszi kezdetét a jogorvoslati határidő. Az árverésen jelen nem lévő, de elővételi jogát érvényesítő önkormányzat közbejötté esetén azonban jelenleg senki nem tudja, mikor kezdődik ez a határidő. Egyszerűbb lenne a helyzet, ha az elővásárlási joggal kizárólag az árverésen lehetne élni, mint ahogy az például az üzletrészek esetén előírás.



A bírósági eljárás jellegéből adódik, hogy nyilvános eljárásról van szó. Az árverési hirdetményt megkapja mindenki, akinek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga van, továbbá kifüggesztésre kerül a bíróság, valamint az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat és földhivatal hirdetőtábláján. Kivonata megjelenik Kamaránk hivatalos lapjában. Tehát minden lehetőség adott ahhoz, hogy az árverésről az érdekeltek tudomást szerezzenek. Az árverezők lényegében bírósági eljárásban vesznek részt. Alkotmányos alapjog, hogy a bírósági eljárásban minden résztvevő azonos jogokkal rendelkezzen, tehát a bírósági végrehajtás során az elővásárlási jog intézményének általában nincsen létjogosultsága. Maga a Vht. 136. § mondja ki, hogy az adós tulajdonában álló ingatlan az azt terhelő jogokra tekintet nélkül végrehajtás alá vonható.

Természetesen senki sem vitatja a törvényalkotó jogát ahhoz, hogy bármilyen – akár a hatályos jognak ellentmondó – jogszabályt alkosson. Azonban a jogalkalmazók mégis csak azt várnák el, hogy a jogszabályok alkalmazhatóak legyenek. Eljárásjogi törvényről van szó, ezért hiányolom azokat a rendelkezéseket, amelyek a bevezetett új jogintézménnyel kapcsolatban felmerült eljárásjogi szabályokat tartalmazzák. Ha még azt is figyelembe vesszük, hogy a javaslat az eredetileg benyújtott állapothoz képest milyen változásokon ment át, elmondhatjuk, hogy a végleges változat köszönő viszonyban sincs az eredetileg megfogalmazott szándékkal és az ahhoz hozzáfűzött indoklással. Az adósok egyáltalán nem kerültek általa kedvezőbb helyzetbe: éppen ellenkezőleg.

Kezdjük mindjárt az elején. Jellegénél fogva a törvényjavaslatnak a lakóingatlanok tulajdonosait kellett volna megvédeni. Ezzel szemben alkalmazni kell kivétel nélkül minden ingatlanra. Nem derül ki az indoklásból, hogy az ipari, mezőgazdasági ingatlanok, irodák és szállodák milyen módon kerültek összefüggésbe a lakásmaffia tevékenységével. Nyilván sehogy, pedig az ilyen ingatlanok igazán rendelkeznek akkora vonzerővel, mely komoly licitálás kialakulását teszi lehetővé. *A kérdésre valószínűleg az egyik képviselői hozzászólásban megfogalmazottak adják meg a választ: 'támogatni kell az önkormányzatokat abban, hogy kedvező feltételek között juthassanak vagyonhoz'. Erre utal az is, hogy a javaslatból kivették az egyetlen, az érintett adósok számára kedvező módosítást: a javaslat 5. §-a azt tartalmazta, hogy amennyiben a települési önkormányzat elővásárlási jogával élve megszerzi az ingatlant, akkor az adós és a vele lakó személyek mentesülnek a kiköltözési kötelezettség alól. Nos ezt a részt törölték legelőször.* Talán itt nem is kellene tovább beszélni a javaslat eredeti céljáról, elég idézni az 5. §-hoz fűzött indoklást, amely önmagáért beszél. Indoklás a T/16338 számú törvényjavaslat 5. §-ához:

#### "5. §

Ahhoz, hogy a törvényjavaslat **elérje a kívánt célt**, szükséges ezen módosítás, mely szerint az adós és a vele lakó személyek mentesülnek a kiköltözési kötelezettség alól, amennyiben az ingatlant az önkormányzat vette meg elővásárlási jogával élve. Így az ún. lakásmaffia áldozatai tovább élhetnek lakásaikban lakbérfizetés mellett."

A törvényjavaslat előterjesztője azonban nem érte el az általa *kívánt célt*. Az országgyűlés ugyanis a törvényjavaslatnak ezt a bekezdését törölte, így az adósok ebben az esetben továbbra is az utcára kerülnek, lakhatásuk nincs biztosítva. Nem tudom, mennyire egyeztethető össze az Alkotmánnyal, hogy pusztán vagyonszétosztással bármely szervezetet előnyös pozícióba juttassanak egy bírósági eljárás során, mennyire erősíti ez a közbizalmat. Minden esetre, erre a kérdésre szerencsére nem itt kell válaszolni.

Néhány példát azért kiemelnék, jelezve, hogy szakmailag mennyire előkészítetlen és pontatlan a módosítás. Nem részletezném az összes hibáját, szinte minden pontja bírálható, kivéve talán a 154/A § első bekezdését, amely szó szerint megegyezik az eredeti törvény szövegével. Arra korábban kitértem, hogy az eljárásjogi szabályoknak legalább az alkalmazhatóság szintjére történő kidolgozása elmaradt. Hetekig tartott, hogy jogértelmezéssel, analógiákon keresztül sikerüljön egy olyan gyakorlatot kidolgozni, amely lehetővé teszi, hogy a végrehajtási eljárások folytathatóak legyenek. A 147. § (5) bekezdése szerint *a szerződés létrejöttéről írásbeli értesítést kell küldeni a legtöbbet ajánlónak*. Arra a mai napig nem talál-

tunk magyarázatot, milyen szerződésről van szó. Korábban már leírtam a polgári jogi és hatósági aktusok közötti különbséget. Ennek alapján nyilvánvaló, hogy minden szerződés kizárt. Az sem tisztázott, hogy az elővásárlási jogával élő önkormányzat milyen jogcímen szerez tulajdont, erre az esetre a törvényhozó elfelejtett kitérni. Analógiaként feltételezhető, hogy az önkormányzat az árverési vevő helyébe lép és árverés hatályával szerez tulajdont sajátos módon, az árverésen történő részvétel nélkül. A 149. § változtatását azért említeném meg, mert különleges jogalkotási bravúrnak lehetünk szemtanúi:

Eredeti szöveg:

149. § (1) Az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árveréstől – ha pedig az árverést jogorvoslattal támadták meg, a jogorvoslatot eldöntő határozat rendelkezése szerint a jogerőre emelkedéstől – számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára; ha elmulasztja, előlegét elveszti.

Hatályos szöveg:

149. § (1) Az árverési vevő köteles a teljes vételárat a települési önkormányzat 30 napos nyilatkozattételi határidejének lejártától, illetve a települési önkormányzat elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatának keltétől számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára; ha elmulasztja, *előlegét elveszti*.

Rögtön szembetűnik, hogy a módosítás során kimaradt a jogorvoslat függvényében történő fizetés. Tehát jelenleg az árverési vevőnek akkor is ki kell fizetnie az árverési vételárat, ha az árverést jogorvoslatal támadják meg. Adott esetben több tízmillió forint kikerül az árverési vevő rendelkezése alól a jogorvoslat elbírálásáig. Ez különösen abban az esetben érinti hátrányosan, ha egy lakásmaffia tevékenységgel érintett ügyben vásárol ingatlant. Amennyiben az adós az árverés ellen végrehajtási kifogással él és kiderül, hogy olyan büntetőeljárás van folyamatban, amelynek eredményeként esetleg a végrehajtás alapjául szolgáló határozatot hatályon kívül helyezhetik, akkor a végrehajtási kifogás elbírálását a kapcsolódó büntető és perújítási eljárás befejezéséig felfüggesztik. Ebben az esetben 3-5 év vagy még több is eltelhet, ameddig a bíróság a kifogást elbírálhatja. Gondoljunk csak annak a vevőnek a helyzetébe, aki esetleg tényleg a lakhatását kívánja megoldani az adott ingatlan megvásárlásával. Biztos vagyok abban, hogy ez a megfogalmazás a véletlen műve.

A hatályos rendelkezésre egyenesen ráillik a 'jogtörténeti különlegesség' kifejezés. Az árverési vevő fizetési kötelezettsége az önkormányzat elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatának *keltezésétől* számított 15 nap múlva áll be! Amennyiben a fizetést elmulasztja, az előlegét elveszti. Lehet, hogy ez a rendelkezés példa nélkül álló: jogvesztő határidőt köt bármely irat keltezéséhez! Az esetek jelentős részében ugyanis egy irat keltétől a kiadmányozásán keresztül a kézbesítéséig könnyen eltelhet 15 nap. Ilyen esetben nehéz helyzetbe kerül a végrehajtó. A hitelezők ugyanis követelni fogják tőle, hogy állapítsa meg az előleg elvesztését, hiszen az a végrehajtás során befizetett összeget az elvesztett előleg növeli, a vevő pedig nyilvánvalóan sérelmezni fogja az eljárást.

Az előbbieken nem fejtettem ki, miért is kerültek a védeni kívánt adósok sokkal hátrányosabb helyzetbe a törvénymódosítás következtében. Előfordul ugyanis, hogy maga az adós talál családi, baráti körben olyan személyt, aki az árverésen megvásárolja az ingatlant, és a jövőben biztosítja a lakhatását. Kérdezem én: mennyivel kerül előnyösebb helyzetbe az adós, ha ekkor az önkormányzat megvásárolja a feje fölül az ingatlant, és esetleg az utcára teszi családostól?

Nézzünk egy másik esetet. Az ingatlan második sikertelen árverését követően eddig abban az esetben, ha a végrehajtást kérő nem kívánta követelése fejében átvenni az ingatlant, a végrehajtás szünetelt legalább 6 hónapig. Jelenleg az a sajátos helyzet alakult ki, hogy ilyenkor, mikor még árajánlat sincs, önkormányzat máris élhet *sajátos* elővásárlási jogával. Tehát az adós akkor is utcára kerül, ha sikertelen az árverés. Ebben az esetben a végrehajtást kérő is hátrányos helyzetbe kerülhet, hiszen lehet, hogy neki megérné magasabb áron, követelésébe történő beszámítással átvenni az ingatlant, de erre nem adott lehetőséget a törvényhozó.

Az eltelt idő gyakorlati tapasztalatai nem utalnak arra, hogy a változás a licitálási kedvet bármilyen módon megnövelte volna. Annyi történt, hogy azoknak a száma, akik eddig is nyomott áron kívántak ingatlant vásárolni, eggyel nőtt. A különbség mindössze annyi, hogy ezt települési önkormányzatnak hívják. Az adósnak azonban teljesen mindegy, hogy ki rakja ki az utcára.

Felvetődött azonban néhány újabb tényező. Nyilvánvalóan előnyben részesülnek azok, akik megfelelő önkormányzati kapcsolatokkal rendelkeznek. Kialakult egy újabb korrupciós veszélyforrás. Hallani olyan híreket, hogy egyesek már el sem mennek árverésre azzal, hogy majd megvásárolják az ingatlanokat az önkormányzatoktól.

A dolog különös pikantériája, hogy az önkormányzatok speciális helyzetbe kerültek. Az ingatlan becsértékét ugyanis a végrehajtó az önkormányzat által kiállított adó,- és értékbizonyítvány figyelembevételével állapítja meg. Mindaddig az önkormányzat érdektelen hatóságként végezte ezt a tevékenységet. Most a jogalkotók megteremtették a lehetőségét annak, hogy a jövőben ez ne így legyen.

Tudni kell azt is, hogy maguk az önkormányzatok is folytatnak végrehajtási eljárásokat, az adók, illetve adók módjára történő végrehajtások esetében a települési önkormányzat adóhatósága maga is végrehajtást foganatosító szerv. Eljárásuk során a Vht. ingatlan-végrehajtásra vonatkozó szabályait kell alkalmazniuk. Tehát a módosítás következtében elég sajátos helyzetbe kerülnek: saját ügyeikben végrehajtást foganatosító személyek és egyben törvényes elővásárlási joggal rendelkező árverési vevők is egyben. Tehát saját maguk foglalják le az ingatlant, állapítják meg a becsértékét, árverezik és végül a vevői is lesznek. Az előbbi két esetben felvetődik az összeférhetlenség kérdése. Hogyan végezhet az önkormányzat egyidejűleg hatósági tevékenységet olyan ügyben, amelyben későbbiekben érdekelt félként fog részt venni. A leírtak alapján az álláspontunk szerint nyilvánvaló, hogy a törvénymódosítás a probléma megoldása helyett számtalan újabb kérdést vetett fel, amelyek megoldatlanok.

Mi lehet a megoldás? A végrehajtás alá vont ingatlanok sajátos helyzete miatt nyugodtan elmondhatom, hogy a világon mindenütt hasonló problémákkal küzdenek. Különböző lehetséges megoldások léteznek. A kormány benyújtotta a T/18211 számú törvényjavaslatot, amelyben jelentős szerepet szánna az önkormányzatoknak. Kedvező feltételek biztosítása mellett lehetővé tenné, hogy a települési önkormányzat részt vehessen az árverésen, ezáltal biztosítva az elért vételárak ésszerű határok irányába történő elmozdulását. Nem fogadható el ezzel szembeni érvként, hogy az eljáró köztisztviselő esetleg összefonódhat az árverésen résztvevőkkel. Egyrészt az eljárásról felvétel készül, tehát a magatartása nyomon követhető. Másrészt az önkormányzat által megadott értékhatár nyilvánvalóan kedvezőbb, mint az ingatlan értékének 70 vagy 50 százaléka, tehát a potenciális visszaélés esetén is kedvezőbb vételár alakulna ki, mint korábban. Jelenleg a végrehajtó nem tud mit tenni, ha csupán gyanúsán kevesen vagy egyáltalán nem licitálnak. Más lenne a helyzet az árverésen résztvevő köztisztviselő esetében. Amennyiben a végrehajtó azt észleli, hogy bármilyen összefonódás van a licitálókkal, azonnal jelezheti a tisztviselő felettesének, ezért nem hiszem, hogy ilyesmit bármely köztisztviselő megengedne magának. Az önkormányzatnak lehetősége lenne arra is, sőt kifejezetten ajánlott volna számára, hogy az árverésre jogi képviselőt küldjön. Egyben között ezek lennének a T/18211 számú törvényjavaslat újításai. Mindenek előtt jegyezzük meg: van olyan benyújtott törvényjavaslat, amely valóságos megoldást kínál.

A távolabbi jövőre nézve több további lehetőség is felmerülhet. Azonban ezek nagyobb mérvű jogszabály-módosítással járnának, alaposabb előkészületet igényelnének. Például a becsérték megállapítása után biztosítani lehetne egy bizonyos időintervallumot a feleknek arra, hogy legalább a becsértéken állítsanak az ingatlanra vevőt. Amennyiben ez megtörténik, akkor az ingatlant a végrehajtó árverés hatályával a javasolt vevő részére értékesítené. Több vevő esetén zártkörű pályázatot lehetne tartani. Azt is meg lehet oldani, hogy az előbb ismertetett vevőállítást követően a végrehajtó az árverést meghirdetné, azzal a különbséggel, hogy nem kikiáltási árról indulna a licit, hanem az induló árajánlat

kerülne meghirdetésre. Talán ez az utóbbi megoldás még nagyobb lehetőséget is biztosít egy magasabb vételár elérésére. Továbbmegyek. Ezt a módszert ki lehet egészíteni azzal, hogy maga a végrehajtó is megkísérelné megfelelő vevő felkutatását, meghirdetné az ingatlant a kamara hivatalos lapjában vagy más olyan médiában, amelynek a költségeit bármelyik fél hajlandó megelőlegezni. Lehetséges, hogy az ismertetett megoldások némileg meghosszabbítanák a végrehajtást, azonban előfordulhat, hogy a befolyt magasabb vételár ezért kárpótolná a feleket. Megoldás lehetne továbbá, hogy maga az állam alapít ingatlanforgalmazó céget, amelynek szintén lehetne árfelhajtó szerepe az árveréseken.

A Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara minden esetben készen állt arra, hogy bármilyen szakmai konzultáción részt vegyen. Folyamatosan közreműködik többek között az úgynevezett lakásmaffiatevékenység megelőzésével kapcsolatos jogszabályok előkészítésében, ehhez azonban az kell, hogy partnerként kezeljék Kamaránkat. Ha valamely kérdésben nem kérdezik meg az álláspontunkat, nincs alkalmunk kifejtetni azt. Ezért rendkívül örülünk annak, hogy itt megszólalási lehetőséget kaptunk a témakörben. Biztosak vagyunk abban, hogy a bűnözés elleni harc az érintett elkövetési magatartások esetében a nem távoli jövőben jelentős eredményeket fog elérni.

*(Lezárva: 2006. április 22.)*

# AZ ÜGYÉSZSÉG SZEREPE ÉS LEHETŐSÉGEI AZ INGATLANCSALÁSOK VISSZASZORÍTÁSÁBAN

**Dr. Biró Kornélia**

csoportvezető ügyész  
Legfőbb Ügyészség, Nyomozás Felügyeleti Főosztály

A maffia szó a köznyelvben eggyé vált a mindenáron haszonra törő, semmitől vissza nem riadó szervezett bűnelkövetéssel. A 90-es évek végén kezdték együtt említeni a lakás és maffia szavakat összevont formában, ami a köztudatban az ingatlanok bűnelkövetés útján történő megszerzését jelenti, annak minden társadalmi hatásával együtt. Mit jelent ez az ügyész számára? Mit tehet, mire képes az ügyészi szervezet a számára kijelölt, szabályokkal gondosan körülírt hatáskörében, amikor ilyen, a jogon jóval túlmutató szociális-gazdasági okok szülte, politikai hullámokat keltő, jogalkotási, működési fogyatékokra rámutató, egyéni sorsokat súlyosan érintő, az emberi kiszolgáltatottságot kihasználó jelenséggel találja magát szemben?

## Egy kis történeti áttekintés

A lakásmaffia-jelenségről ma már sokat tudunk, köszönhetően a problémát felkaroló közjogi méltóságoknak, a parlamenti albizottságnak, kormányhatározatoknak, a sajtónak és civil szerveződéseknek, valamint az Országos Kriminológiai Intézet kutatásainak. A lakásmaffia néven emlegetett újfajta bűnözési jelenség először 1999 elején jutott az ügyészség látókörébe úgy, hogy túllépte az egyéni ügyintézés kereteit. Akkor a sajtó kért nyilatkozatot a Legfőbb Ügyészségtől az ilyen ügyekben indított eljárásokról, és ezzel ráirányította a szervezet figyelmét a jelenségre. A Legfőbb Ügyészség ezt követően kiemelten és központilag kísérte figyelemmel a kérdést. Még 1999-ben felkértük a főügyészségeket, mérjék fel az ebbe a körbe vonható eljárásokat és ügyészi intézkedéseket, adjanak róluk tájékoztatást, hogy országosan összegezhetőek legyenek a tapasztalatok. Ez nem volt egyszerű feladat. Ugyanazzal a problémával találtuk magunkat szemben, amivel más hasonló bűnözői jelenség-hullámok esetén is: sok-sok ezer bűnügy iktatása, nyilvántartása, egyedi ügyintézése során az ügyviteli nyilvántartás más szempontú kategóriái miatt egy sem kaphat "lakásmaffia" megjelölést. A felméréshez és a további nyomon-követéshez jogilag értelmezhető, konkrétan körülírt módon kellett meghatározni, mit tekintünk ilyen jellegű bűncselekménynek, mi az, amit a későbbiekben figyelemmel kísérhetünk és elemezhetünk. Lényegében ekkor született meg az a jogi megközelítésű meghatározás, amelyet később továbbfejlesztettünk, és amelyet a kriminológiai elemzés is figyelembe vett. 1999. elején a visszamenőleges kigyűjtés 1997-ig visszatekintve történt meg, úgy, hogy a gyűjtést az ügyek egyenkénti átnézésével kellett elvégezni. Nehezítette a helyzetet, hogy már akkor látszott, a lakásmaffia néven emlegetett bűncselekményhalmaz valójában többféle tipizálható elkövetési módot és bűncselekmény-fajtát jelöl. Hét év elmúltával kijelenthető, hogy az akkor még alig ismert jelenség első ügyészi áttekintésének következtetései az elkövetési módok tipizálása, a társadalmi okok észlelése, a sértetti és elkövetői kör meghatározása tekintetében helytállónak bizonyultak, azokat a kriminológiai kutatások megerősítették. Már ekkor látszott, hogy nem a klasszikus értelemben vett bűnszervezet, hanem lazább és kisebb bűnözői csoportok követik el az ingatlancsalásokat.

A lakásmaffia ügyekkel való kiemelt foglalkozás akkor vett új lendületet, amikor 2002-ben az érdekvédelmi szervezetként fellépő Sors-Társak Egyesület kezdeményezésére dr. Szili Katalin, a parlament elnök-asszonya, majd egy parlamenti albizottság kezdett foglalkozni a jelenséggel. Ekkor 2003.

január 1. napjától a Legfőbb Ügyészség fősztályvezetői körlevelek kibocsátásával elrendelte, hogy minden ügyészi egységénél külön jelöléssel lássák el ezeket az ügyeket, és a főügyészségek tegyenek félévente részletes jelentést róluk a Legfőbb Ügyészségnek. Fontos lépés volt annak elrendelése, hogy az addigi eseti jelzések helyett minden ismertté vált bűnügyben és magánjogi ügyben kötelező legyen az ügyészi szervezeten belül az eltérő szakági intézkedések lehetőségének megvizsgálása.

A Legfőbb Ügyészség mindvégig kapcsolatban volt a parlamenti albizottsággal, amely igényelte tájékoztatásunkat, véleményünket. Kifejtettük álláspontunkat arról, hogy milyen központi általános intézkedéseket, jogszabályi változtatásokat tartunk szükségesnek, és mely felvetett változtatási javaslatokat látjuk indokolatlannak vagy a jogrendszerbe beilleszthetetlennek. Az albizottság működése alatt és megszűnését követően Devánszkiné dr. Molnár Katalin képviselőasszony a hozzá intézett egyéni panaszok tucatjait küldte a Legfőbb Ügyészségre, amit minden esetben a rendes jogorvoslati lehetőségeken túl felügyeleti jogkörben, nem egyszer a Legfőbb Ügyészség szintjén vizsgáltunk ki.

Az ügyforgalmi adatok alapján úgy látjuk, hogy az eljárások száma 2002-2003. körül érte el a csúcst, ami visszavezethető e bűnözési mód felfutására, de a növekedésben biztosan szerepe volt a közérdeklődésnek és a károsultak fokozódó aktivizálódásának is. Az aktuális, 2006. év eleji jelentések alapján ügyészi szemmel úgy látszik, a bűnözők lassan kénytelenek új elkövetési módok után nézni, mert 10 év után, hála a társadalmi nyilvánosságnak, lecsökkent az ingatlanbelfoglalásos ügyek száma. Nem hihetjük persze, hogy más jellegű bűncselekmény-sorozatokat nem fognak előbukkanni, vagy hogy nem lesznek olyan károsultak, akiknek a kiszolgáltatottságát, hiszékenységét továbbra is kihasználják. Mindenesetre reménykedünk abban, hogy mindannyian tanultunk a tapasztalatokból, és a tanulságok hasznosításával segíthetünk abban, hogy az állami intézmények hatékonyabban működhessenek, gyorsabban reagálhassanak, és a lehetséges sértettek ne tálcán kínálják a lehetőséget az erkölcsi szempontból nem válogató bűnözőknek.

Az elkövetési típusokat, a sértetti jellemzőket itt nem részletezem, azt hitelesen megtette helyettem a jelen kötetben közreadott kriminálszociológiai tanulmány.<sup>1</sup> Az elemzést annyival tudom kiegészíteni, hogy az ügyintézés során sajnos találkoztunk közvetlen családtagok, résztulajdonosok által hozzátartozóik sérelmére elkövetett ingatlanbelfoglalásokkal is, amelyek szaktudást feltételezve arra utaltak, hogy a módszert jól ismerő külső kezdeményezők működtek közre a gondnok, elvált házastárs vagy más családtag fel- és kihasználásában. Ügyészi szempontból a lakásmaffia-ügyeket a tipikusnak tekinthető családokon, közokirat-hamisításokon, zsarolásokon túl ügyvédek ellen ügyvédi visszaélés büntette, a végrehajtók és más hivatalos személyek ellen hivatali visszaélés büntette miatt, pénzkölcsönzők ellen jogosulatlan pénzügyi szolgáltatási tevékenység büntette miatt tett feljelentések kísérték.

### **Mégis miért az általános elégedetlenség?**

Az ügyészség egyedi ügyekben úgy járt és jár el jelenleg is, ahogyan azt az ügyészi szervezetre vonatkozó alkotmányos rendelkezések, az ügyészségi törvény és más jogszabályok előírják. Az ügyészi munkával való elégedetlenségnek, az egyes eljárások eredménytelenségének több oka van, amelyek közül elsősorban az ügyészség jog által behatárolt lehetőségeivel érdemes foglalkozni. Ezen túlmenően a jövőben ingatlanügyeiket intézőknek néhány egyszerű megelőzési szabályra szeretném felhívni a figyelmét.

---

<sup>1</sup> Póczik Szilveszter: Lakásmaffia jellegű bűncselekmények - Társadalomtörténeti és kriminálszociológiai áttekintés a rendszerváltást követő időszak egyik jellegzetes, szervezett bűnelkövetési formájáról címmel a jelen kötetben. (A Szerk.)

Mit tett az ügyészség az évek folyamán?

A lakásmaffia ügyekben a vádemelést megelőző döntések közül alig zárult le ügy rendes jogorvoslat nélkül, nyomozási szakaszban szinte minden ügyet többszörösen felülvizsgáltunk. Minden egyedi esetben intézkedett az ügyész a nyomozás vagy annak folytatása iránt, ha azt észlelte, hogy a nyomozó hatóság vagy az ügyész megalapozatlan, esetleg jogsértő intézkedést tett, ha csak kis esélyt is láttunk újabb bizonyítékok beszerzésére. A bírósági döntéseket az egyedi ügyekben, de az összefoglaló jelentésekkel is nyomon követtük, az egyéb ügyészi intézkedések lehetőségét a jelzési kötelezettség alapján a szakági ügyészek megvizsgálták. Mégis mindmáig találkozunk indulatos kritikákkal az érdekeltek részéről. Ezek a következőképpen összegezhetők: az ügyészség nem a károsultakat segíti, nem nyújt kellő védelmet a sértettnek, a bűnözők szava többet nyom a latban, mint a sértetté, a hatóságok nem derítik fel a személyi összefüggéseket, nem egyesítik az eljárásokat az összefüggő ügyekben, az eljárások lassúak, a döntések ellentmondásosak.

Nehéz, sőt szinte lehetetlen ezeket az általános jellegű vádakot konkrét esetek nélkül cáfolni, azonban egy ilyen, a társadalmi összefogás gondolatát és a megelőzés lehetőségeit képviselő kötetben jogosnak tartom végigtekinteni az ügyészség lehetőségeit és tevékenységét, azt, miért zárult sok eljárás az elkövetői kör teljes feltárása vagy a terhelt bűnösségének bizonyítása nélkül.

Tiszteletben tartom és megértem a nehéz helyzetbe került sértettek indulatát és elfogult nézőpontját, hiszen a játszma - hogy úgy mondjam - az ő bőrükre megy. Szubjektív megközelítésükkel számolnunk kell, mégis úgy látjuk, hogy a közvélemény részéről fokozott, sőt mértéken túli az elvárás az ügyészséggel és a bírósággal szemben. Az ügyészi szervezet a tevékenységére irányadó normák szerint jó színvonalon, hatalmas munkateherrel végzi a munkát. Ennek ellenére egyre gyakoribb a mi tevékenységünkkel kapcsolatban is az elégedetlenség, ami nem ritkán korrupció hangoztatásában, hivatali visszaélés miatt tett feljelentésekben nyilvánul meg. Fontosnak tartom, hogy továbblépjünk egymás szempontjainak megértésében, amit remélhetőleg elősegít, ha a polgárok egyre szélesebb köre érti meg, mi az, ami elvárható az ügyészi szervezettől ilyen összetett társadalmi jelenség kapcsán. Nem hallgatható el az sem, hogy az állami szervezet- és intézményrendszer valóban nehézkesen és jó ideig nem is egységesen reagált az újfajta jelenségre. Az olyan kollektív tapasztalat nyomán, mint a lakásmaffia-jelenséggel való foglalkozás volt, a figyelemfelkeltő sajtó, az ombudsmanok, a politikai pártok, a jogalkotók és jogalkalmazó hatóságok, a kutatók és a társadalom tagjainak együttműködése reményt keltő lehet a jövőre nézve.

### **Az ügyészség helye, feladatai, hatásköre az állami szervek rendszerében**

Az állami szervek rendszerében az ügyészségnek az Alkotmány szerint meghatározott feladatköre a jogvédelemtől való gondoskodás, bizonyos cselekmények következetes üldözése, közreműködés a törvények megtartásában, és fellépés a törvényesség érdekében.<sup>2</sup>

Az Alkotmányban megfogalmazott feladatokat részletesebben jelölik meg az ügyészségről szóló 1972. évi V. törvény 1-4. §-ai, különösen a kellő időben megteendő, törvényben meghatározott intézkedések kötelezettsége törvénysértés esetén, ezek között is kiemelten az ügyész tudomására jutott bűncselekmények üldözése. További ügyészi feladat a jogsértések és a bűnözés megelőzése.

Az ügyészi szervezet hangsúlyos feladatát, a bűnüldözési kötelezettséget az 1998. évi XIX. törvény, a büntetőeljárás törvény alapelveinek megfelelően, részletes eljárási előírásokat tartalmazó kereteken

---

<sup>2</sup> Alkotmány 51-53. §§

belül, a Büntető Törvénykönyv pontosan meghatározott anyagi jogának alkalmazásával kell érvényesíteni. Ezt a követelményt kiegészíti seregnyi más vonatkozó törvény, jogszabály és az azoknak megfelelő belső irányító jellegű utasítás betartása. Az ügyész büntetőjogi hatásköre az itt tárgyalt bűncselekmény-típus kapcsán is kiterjedt a nyomozással összefüggésben gyakorolt széles körű felügyeleti, irányítási jogokra, a vádemelésről való megalapozott döntésre, a bíróság előtt a vád képviselőjére, ott a vád elejtésére, módosítására, a bírósági tárgyaláson részvételre, indítványtételre, a bíróság döntései elleni jogorvoslat megtételére.<sup>3</sup>

Az ügyész a büntetőjogi tevékenységen kívül törvényességi és jogvédelmi tevékenységet is végez, amely a büntetőjogi hatáskörnél korlátozottabb. Az ügyészi törvény – az összefoglalóan ügyészi magánjogi és közigazgatási jellegű tevékenységként emlegetett – szakági tevékenységet úgy határozza meg, hogy az ügyész közreműködik abban, hogy a bírósági eljárásban a törvényeket helyesen alkalmazzák, – ebben áll az ügyész részvétele a bíróságok polgári, munkaügyi, közigazgatási és gazdasági jogi peres és nemperes eljárásaiban – valamint elősegíti, hogy a jogszabályok rendelkezéseit megtartsák: ez az ügyészi törvényességi felügyelet.

Az ügyész, ha a jogosult bármely okból nem képes jogainak védelmére, polgári peres vagy nemperes eljárást indíthat, a jogszabály szerint kizárólag meghatározott személy által érvényesíthető jog iránt azonban eljárást nem indíthat, az eljárásban való részvétele során tiszteletben kell tartania a felek rendelkezési jogát. Mindazon perekben és peren kívüli eljárásokban, amelyekben az ügyészt külön törvény alapján önállóan vagy más mellett keresetindítási jog, illetve jogorvoslati jog illeti meg, az ügyészi perbelépés vagy jogorvoslat megfontolása céljából a bírósági iratokba betekinthet.<sup>4</sup>

Az ügyészi törvényességi felügyelet a kormánynál alacsonyabb szintű közigazgatási szervek által kibocsátott jogszabályokra, az állami irányítás egyéb jogi eszközeire, valamint e szervek egyéb általános érvényű rendelkezéseire és e szervek jogalkalmazás körébe tartozó egyedi döntéseire terjed ki.<sup>5</sup>

Az állami szervek rendszerében mindenkinek megvan a maga feladat- és hatásköre. Ez a funkciómegosztás, a jog által kijelölt hatáskörhöz kötöttség nem teszi mindenhatóvá az ügyészt, sőt még annyi hatalmat sem biztosít számára, amennyit az állampolgárok sok esetben feltételeznek, vagy elvárnának. Tapasztalataim szerint nehezen értik meg, miben tér el egymástól a büntető-, a magánjogi és a közigazgatási eljárás, mennyiben térnek el ezek jogelvei és szabályrendszerei, hogy különbözőségük nem jogalkotói vagy jogrendszerbeli hiányosság, hanem az európai jogrendszerben kialakult szándékolt és megfontolt eltérés. Ezért persze nem a laikus polgárok hibáztathatók, mégis hangsúlyosan említem, mert a jelenlegi jogi műveltség alapvető hiányának súlyos következményeit elsősorban az érintettek viselik. Tarthatatlan, hogy a középiskolából és egyetemről a legelemibb jogi tudás nélkül kerülnek ki emberek, miközben szinte minden lépésüket körülbástyázza a túltengő jogi szabályozás.

Az ingatlancsalással elkövetett bűncselekmények utólag elemzett tapasztalatai alapján a jogalkotás sok területen lépett, ami minden esetben korlátozásokat, szigorúbb szabályokat jelent. E módosítások jók, gondos megfontolás után születtek, jogos elvárásokat teljesítenek, mégis egyet kell értenem azokkal a véleményekkel, melyek szerint a bűncselekmények kivédésének nem egyedüli útja az átláthatatlanul bonyolult biztonsági jellegű szabályok halmozása. Az egyre kifinomultabb, szakképzettebb, vagy a szakképzett szolgáltatásokat megfizetni képes bűnözői körök mindig meg fogják találni a lehetőségeket arra, hogy a jogszabályok formai betartásával mintegy eszközként használják a jogot céljaik eléréséhez. Az életviszonyok sokrétűsége rohamtempóban alkot előre nem látható helyzeteket, a jogalkotás és jogalkal-

---

<sup>3</sup> Ügyészi törvény 10. § (2) bekezdés a) pont

<sup>4</sup> Ügyészi törvény 10. § (2) bekezdés b) és e) pontjai

<sup>5</sup> Ügyészi törvény 13. § (1) bekezdés



mazás csupán követi a – szabályok által nem korlátozott és egymástól gyorsan tanuló – bűnözői csoportok által kieszelt újabb és újabb elkövetési módozatokat. Úgy tűnhet, mintha hiába születnének egyre-másra a jogszabályok, hiszen minél bonyolultabbak, minél részletesebben biztonságra törekvők, annál inkább arra indítják a polgárokat, hogy kikerüljék a bürokratikus és nehézkesé vált ügyintézés. A szabálytömeg nehezíti ugyan a becsületes szándékú emberek mindennapjait, de nem akadály a bűnözők előtt. Tapasztaljuk, hogy a jogismeretek hiánya és a túlszabályozottság miatt a sértettek könnyen túlteszik magukat az őket is védő jogi és eljárási követelményeken. Ügyészként fontosnak tartom hangsúlyozni, hogy nem mellőzhető a potenciális sértettek józan, önérdelkeiket szem előtt tartó hozzá-állása saját ügyeikben. Senkitől sem várható, hogy hosszas jogi tanulmányokat folytasson, annál inkább annak belátása, hogy legfontosabb érdekeik megóvását és biztosítását nem bízhatják vakon másokra, mulasztásaik következményeit elsősorban ők maguk viselik. Minden jogsérelmet helyreállító jogérvényesítési lehetőség utólagos, időigényes, költséges és bizonytalan kimenetelű! A legegyszerűbb megelőzés a gondos eljárás, a kockázatvállalás mérlegelése az érintettek részéről. Másfél évtizeddel a rendszerváltás után – keserű tapasztalatokból okulva – nem halasztható a felelősségteljes cselekvés alapszabályainak elsajátítása. Túl kell lépni azon a hiedelmen, hogy majd mások megmondják ..., majd mások elintézik helyettem ...

Az egyéni megelőzés érdekében az ingatlancsalásos ügyek tapasztalatai alapján a következők megértését és betartását tartom fontosnak:

Az egyes emberek és csoportok érdekei konkrét helyzetekben eltérőek. A jog az emberi-társadalmi együttélés sokszínű viszonyait úgy szabályozza, hogy eltérő érdekeket vesz figyelembe, és kiegyensúlyozza azokat. A jognak egyszerre kell védenie a szerződő felek mindegyikét, de a sértettet és a bűncselekménnyel terhelt személyt is. Ami egyszer megtörtént tény vagy megállapodás tartalma, azt leginkább írásos dokumentummal lehet bizonyítani. Ezért a jog előír okirati és formai követelményeket, például az ingatlanokkal való rendelkezés során is. Ami az ilyen joghatást kiváltó dokumentumban – legyen szerződés, nyilatkozat, jegyzőkönyv – benne foglaltatik, azt aláírás előtt el kell olvasni, meg kell érteni, ami nem érthető, tisztázni kell. A szerződőnek tudnia kell, mire kötelezi magát aláírásával, melyek annak legfontosabb lehetséges következményei. Ezt a felelősséget nem lehet átadni jogi szakértőnek, főleg nem olyannak, akit mások kérnek fel, arra törekedve, hogy a másik szerződő fél csak az előre elkészített irat aláírásának erejéig működjön közre. Mindenkinek végig kell gondolnia, mi várható el attól a jogi képviselőtől, akit a másik, ellenérdekű fél bíz meg és javadalmaz. Azon is illik elgondolkodni, mennyire önzetlen, emberbarát az, aki helyettünk minden "papírmunkának", ügyintézésnek, nem egyszer még a költöztetés lebonyolításának nehéz munkáját is felkínálja. Az iskolázottabb, esettnek nem tekinthető, kölcsönt igénybevevő sértetti kör elfogadta, hogy az adásvételi szerződés szerint felvett pénz összege a valóságban eltér az okiratban megadottól, és elfogadta azt a kétes érvelést is, hogy a szerződés csupán formáság. Más sértettek beleegyeztek, hogy elismerik a vételár átvételét, miközben az nem történt meg.

Ha a szerződés tartalma nem fedi a valóságos történést, az egyik fél esetleges rosszhiszemúsége a jogkövetelményeknek megfelelő írásbeli dokumentumok alapján nem lepleződik le a tömeges ügyintézés végzők előtt, ezek az okiratok később nem lesznek jó bizonyítékok sem polgári perben, sem büntetőeljárásban. Nehéz utólag bizonyítani, hogy nem az, és nem úgy történt, ahogyan írva és aláírva áll.

Szintén ügyelni kell arra, hogy ne tegyük hozzáférhetővé összes személyi adatunkat és ingatlanunk hivatalos adatait alkalmi ismerősök, idegenek, ismeretlenek számára, ha a kapcsolat jellege azt nem kívánja meg feltétlenül. Ne adjuk át előre az összes hivatalos adatot, mondjuk, ingatlanközvetítőnek, reménybeli vevőnek, kölcsönadóknak, bérlőknek, hirdetésfelvevőknek ügyintézés kapcsán konkrét szerződéskötés nélkül.

Az elesett, befolyásolható potenciális sértett esetében a család, a szomszédok odafigyelése, időnkénti megjelenése a segítségre szoruló személy környezetében, az időbeni beavatkozás tapasztalatok szerint a legtöbb esetben elegendő a bűnözők elriasztására.

Az említett körülmények nagy szerepet játszottak a büntető és az egyéb eljárások kimenetelében, ahogyan azt a büntetőeljárás tevékenység tapasztalatainak áttekintése során láthatjuk.

### **A büntetőeljárás eszközei és lehetősége, az ingatlancsalásokkal kapcsolatosan végzett ügyészi tevékenység**

Az ügyészség alapvetően nem felderítő és nem közvetlenül bűnmegelőzéssel foglalkozó szervezet. A differenciált, széttagolt, területi egységekkel rendelkező ügyészi szervezetben az egyéni ügyintézők bizonyos mennyiségű ismétlődő eset kapcsán figyelhetnek fel új elkövetési módokra. Legfőbb ügyészségi szinten lehetőség van ugyan iránymutatással egységes értelmezés kialakítására, ezt azonban mindig megelőzik ellentétes tartalmú egyedi döntések. Az egyedi döntések utólagos korrigálására, a joggyakorlat egységesítésére nyomozási szakaszban a rendes jogorvoslaton túl a felettes ügyész felügyeleti intézkedése is alkalmas. A Legfőbb Ügyészség elősegítheti, hogy mielőbb megszülessen az ügyészi joggyakorlatot egységesítő általános iránymutatás, az azonban nem helyettesíti a tényállás megállapításának és a bizonyítékok értékelésének egyéni ügyintézői munkáját.

A jogalkalmazó ügyésznek a konkrét jogi helyzetben kell döntenie a rendelkezésre álló jogszabályok alapján úgy, hogy sokszor minden erőfeszítése ellenére nem képes kideríteni és elegendő bizonyítékkal alátámasztani a valós történéseket. Ilyenkor a bizonyíték hiányában megszüntetett eljárásokban és a felmentéssel végződő esetekben a sértettek sértve érzik magukat, úgy érzik, a hatóság nem nekik, hanem a hazudozóknak hitt, mert számukra napnál világosabbnak látszik saját igazuk.

A jogalkalmazó nem lehet egyoldalú és elfogult, még a sértett vagy áldozat javára sem. Justicia nem véletlenül tart mérleget a kezében, és nem véletlenül van bekötve a szeme. A tárgyszerű jogkövetést az érintettek, de sokszor a kívülállók is szenvtelenségnek, érdektelenségnek, nem egyszer bűnpártolásnak értékelik, ha nem az általuk elképzelt módon vagy érdekeiknek megfelelően szól az eljáró hatóság döntése. A bürokráciát szeretjük szidni, de bizonyos fokú szó szerint vett bürokrácia, vagyis hivatalszerűség magából a hivatali jellegű ügyintézésből következik. A professzionális, részletesen szabályozott, nem részrehajló ügyintézés a jogállam egyik alapja: a jogbiztonságot szolgálja, egyféle biztosíték a személyes befolyás és a korlát nélküli, csak egyéni elképzelés alapján történő ügyintézés ellen.

A büntetőeljárásban alkotmányos és egyben eljárási alapelv az ártatlanság vélelme: senki nem tekinthető bűnösnek mindaddig, amíg a büntetőjogi felelősséget a bíróság jogerős határozata meg nem állapítja. Az eljárási törvény szerint a bűnösséget a vádlónak kell bizonyítania, és a kétséget kizáróan nem bizonyított állítás nem értékelhető a terhelt hátrányára. Vagyis a büntetőjog kétség esetén valóban a bűnelkövetőnek kedvez. Az ügyésznek, mint közvádlónak mindent bizonyítania kell, a bűnösség megállapításához és a büntetés kiszabásához nem elegendő a gyanús körülmény, de még a bűncselekmény megalapozott gyanúja sem. Ügyészi tapasztalatok szerint rendkívül nehéz a bűncselekmények bizonyítása, és ennek a bűncselekmény jellegében rejlő okai vannak.

A lakásmaffia ügyek bizonyítási helyzetéről a következő általános kép alkotható:

Az okirat a színlelt vagy az elkövetők által elérni kívánt ügyletet tanúsítja, a tanúként aláírók vagy nincsenek tisztában azzal, mit tanúsítottak, vagy az elkövetői körhöz tartoznak. Így az okirattal szemben kell bizonyítani a felek valós szándékát és tudattartalmát. Az elkövetői oldalon a minden esetben tagadó, a sértett szabad akarat-elhatározására hivatkozó elkövetők, a velük érdekegységben cselekvő, vagy tudtukon kívül segédkező, mindenesetre saját érdekeiket védő ügyvédek és alkalmazottak állnak,

míg a másik oldalon egyedül a sértett. A sértettek egy részének vallomása személyiségének jellemzői miatt alig értékelhető. Uzsorakamatot biztosító adásvételi szerződés esetén azt kell bizonyítani, hogy az eladó nem tudta, mit ír alá szabad akaratából.

A büntetőjog csak végső esetben használható eszközként a legsúlyosabb jogsértésekre. Így önmagában az anyagilag szorult helyzet kihasználását, a csábító hitel vonzását a büntetőjog nem értéke-  
li büntetőjogi következményekkel járó kényszerként.

A sértett vallomásán kívül közvetlen tanú általában nincs a valóban megtörténtek megállapítására. Az ellenérték valós összegét, az átadás meg nem történtét, vagy visszavételét csak a sértett állítja. A terheltek sem a csalást, sem a kényszerítést nem ismerik be, arra hivatkoznak, hogy a szerződő fél határozott így, az ügylet az okiratnak megfelelő volt, az átadott pénzt a sértett elkölthette, elszórhatta, elveszít-  
hette. Az ügyvédek, közjegyzők tipikus vallomásai szerint ők mindent rendben találtak, a sértetten nem látszott, hogy megfélemlített, fogyatékos, megtévesztett volna, előttük a pénz átvételét és szerződéskötési szándékát elismerte.

Az eljárás során gyakran nagy nyomás nehezedik a sértettekre, az elkövetők igyekeznek őket valomiasuk megváltoztatására bírni. Így újabb valótlán vagy kikényszerített okiratok jöhetnek létre, ha a sértett utólag készített okiratban esetleg úgy nyilatkozik, az adásvételt felbontották, a pénzt visszakapta.

Könnyebb a bizonyítás helyzete, ha hamis az aláírás, mert írásszakértő vehető igénybe, ilyenkor viszont az elkövető személyének felderítése nehezebb, abban csak a haszonszerző érdekkör nyújt valami-  
féle támpontot. Egyik ügyben például, amikor a terhelt azonos településen három telekeingatlan tulaj-  
donjogát szerezte meg hamis aláírást és pecsétet tartalmazó okiratok segítségével, az a cáfolhatatlan védekezés fordult elő, hogy az ingatlanokat egy hirdetőtáblán talált telefonszámon elérhető személytől vásárolta, aki mindent elintézett, kész szerződéseket hozott. Ilyen személyt azonban nem sikerült felku-  
tatni. Mivel akárhány ingatlan megszerzése és közvetítése ezen a módon nem tilalmazott, a védekezés-  
ben felhozott lehetőség pedig nem zárható ki, a nyomozást meg kellett szüntetni. A büntetőeljárás megszüntetése természetesen nem zárja ki, hogy a véletlen és eredetileg mit sem sejtő eredeti tulajdonosok más jogi úton érvényesítsék igényeiket.

Még nagyobb nehézségekbe ütközik, ha teljes elkövetői körök felderítése a feladat. Egy-egy ilyen esetben akár 5-6 közreműködő is feltételezhető, de egyrészt gondosan ügyelnek arra, hogy konkrét nyomot ne hagyjanak maguk után, másrészt, hogy egymást védve ne adják ki az "üzleti partnereket". Ilyen esetekben kérték az érdekvédelmi tevékenységnek köszönhetően egymásra talált sértettek, hogy a rendőrség és ügyészség vonja össze az ügyeket, folytassanak együttes vizsgálatot. Amikor ilyen jelzések érkeztek, a lezárt ügyeket is elővéve megvizsgáltuk a közös folytatás esélyét, az egyesítés lehetőségét és indokoltságát.

Sokan bírálták, hogy nem kerül sor a bűncselekmények jogvégzett közreműködőinek felelősségre vonására. Ismét megnyilvánult az a megalapozatlan feltételezés, hogy – bár a szerződés mögött meghúzódó csalárdságokért felelősek – végzettségük és tevékenységi körük megvédi őket. A hivatali visszaélés, az ügyvédi visszaélés büntette<sup>6</sup> kizárólag célzatos jogtalan hátrányt okozó vagy jogtalan előnyt szerző ma-  
gatartás következtében állapítható meg. A csalás bűnsegédi vagy társtettesi magatartásának megalapo-  
zott gyanúja nem következik a hivatásgyakorlásra előírt egyes szabályok, etikai normák megszegéséből. A megalapozott gyanú szintjéig eljutott esetekben, amikor az ügyvéd vagy a közjegyző a büntetőeljárás-  
ban gyanúsítottá vált, a csalásban való szándékos közreműködést bizonyítási nehézségek miatt sokszor valóban nem sikerült bizonyítani. Az előírt jogi követelmények és bizonyítási kötelezettség akkor is

---

<sup>6</sup> Büntető Törvénykönyv 225. és 227. §§

irányadóak, ha egy ügyvéd vagy közjegyző többször, netán sorozatosan működött közre hasonló szerződéseknél.

Felmerült az uszora kölcsönökkel kapcsolatban a jogosulatlan pénzügyi szolgáltatási tevékenység végzése, amelynek megállapítására csak kivételes esetekben volt jogi lehetőség. Az azonos személyi kör által azonos módszerrel elkövetett pénzkölcsönzés és fedezetként való ingatlanszerzés esetében nem lehetett figyelmen kívül hagyni a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontját és a 2. sz. melléklet 22. pontját. Ezek szerint az engedélyköteles üzletszerű pénzkölcsönzés előre egyedileg meg nem határozott ügyletek megkötésére irányuló, rendszeresen folytatott gazdasági tevékenység. Egyes irányadó bírósági döntések ennek kapcsán megállapították, hogy az egyedi pénzkölcsönzés nem tekinthető olyan pénzügyi szolgáltatásnak, amely csak engedéllyel végezhető, ezért az engedély hiányában kötött egyedi kölcsönszerződés semmissége ilyen jogsértés miatt nem állapítható meg. Az érintettek tehát hiába hivatkoztak akár három-négy azonos esetre, ha a Büntető Törvénykönyv hivatkozott 298/D. §-a a jogosulatlan pénzügyi szolgáltatási tevékenység büntetendővé nyilvánításáról nem az ingatlansaláshoz kapcsolódó elkövetési módokról szól. Ingatlansalás esetében a több eset azonos elkövetőnél mindig erősítette a gyanút, de a csalásokat akkor is külön-külön minden egyes bűncselekményére kell bizonyítani.

Az évekkel későbbi felülvizsgálatok esetében az eljárás folytatásának sok esetben az elévülés jogintézménye állta útját. A károsultak ilyenkor szintén nehezen értik meg, hogy az egyesített közös nyomozással erősödik a megalapozott gyanú, de az egyéni ügyek bizonyítását nem lehet megkerülni, az elévülésnek meghatározott szabályai vannak. A törvény által megjelölt időn túli büntetőjogi felelősségre vonást megakadályozó jogintézmény, az elévülés, nem ahhoz kötődik, hogy más eljárásokban milyen aktusok történtek, illetve a sértett hányszor fordult hányféle hatósághoz.

Tapasztalataink szerint az újabb felülvizsgálati kérelmek akkor indultak meg egy-egy vádemelés nélkül lezárult bűnügyben, amikor a rendezetlen jogi helyzet miatt újabb jogsérelem vagy végrehajtás veszélye fenyegetett, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési és polgári jogi viszonyok nem rendeződtek, vagy nem a károsultak érdekeinek megfelelően rendeződtek. Ez átvezet a magánjogi és közigazgatási jogi jellegű ügyészi hatáskör kérdéséhez.

### **A büntetőjogon kívüli, a szerződésekkel és az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos ügyészi tevékenység**

Sajnálatos, hogy a károsultak, amikor a rendőrséghez fordulnak, gyakran tévesen feltételezik, hogy a rendőrség azonnali intézkedéssel megoldja a birtoklási, vagy lakhatási helyzetet, és a büntetőeljárás a bűncselekményből következő egyéb jogi következményeknek is elejét veszi. Ezért azt várják el a büntetőeljárástól, hogy a feljelentés következtében a sértett visszakapja ingatlanát, megkapja a neki járó pénzt, helyreigazításra kerül az ingatlan-nyilvántartásban a bűncselekmény következtében létrejött bejegyzés. A büntetőeljárás azonban ennek elérésére nem alkalmas és nem képes, hiszen elsődlegesen a bűncselekményt elkövető személy büntető felelősségre vonására szolgál. A büntetőeljárás során beszerzett bizonyítékok, a megállapított tények – ha már rendelkezésre állnak – elősegítik a polgári perben hozandó megalapozott döntést, de egyáltalán nem helyettesítik a polgári eljárást. A mielőbbi perindítás és az ingatlan-nyilvántartás körében hozott határozatok elleni jogorvoslati lehetőségek kimerítése alapvető fontosságú. Úgy is mondható, hogy azonnal, késedelem nélkül több fronton kell megindítani a jogérvényesítési harcot. Ennek támogatására az ügyészi eszközök kiegészítő jellegűek. A büntetőjoginál szűkebb ügyészi rendelkezési jog az Alkotmánybíróság 1/1994. (I. 7.) AB határozatából következik, amely a felek rendelkezési jogát védő alkotmányos alapelvnek megfelelően a közérdeket képviselő ügyész beavatkozási lehetőségét a polgári perben csak rendkívül indokolt esetben és a felek önrendelkezési jogának tiszteletben tartásával tartotta fenntarthatónak.

Ezzel kapcsolatban a teljesség és érthetőség kedvéért utalnom kell néhány alapvető magánjogi és polgári eljárásjogi szabályra. A jogi alaprendelkezések szerint a szerződésnek szabad akarat-elhatározásból kell létrejönnie, tartalmát a felek szabadon határozhatják meg.<sup>8</sup> E rendelkezési joghoz igazodva a bíróság a polgári ügyek körében felmerült jogvitát fő szabályként erre irányuló kérelem alapján bírálja el. Ilyen kérelmet – ha a törvény eltérően nem rendelkezik – csak a vitában érdekelt fél terjeszthet elő.<sup>9</sup> A más jogán történő perindítás lehetősége kivételes: tipikusan olyan személyek jogainak védelme érdekében történik, akik életkoruknál, elmeállapotuknál fogva vagy más okból rászorulnak erre a külső segítségre. Az ügyész perindítási joga néhány meghatározott törvényi esetre korlátozódik.

Az ügyész saját jogán, külön jogszabályi felhatalmazás alapján a Ptké. 36/A. §<sup>10</sup> alapján indíthat keresetet a semmis szerződéssel a közérdekben okozott sérelem megszüntetése érdekében a szerződés semmisségének megállapítása iránt. A Polgári Törvénykönyv 200. § (2) bekezdése értelmében semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más következményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütközik. A Ptk. 202. §-a szerint akkor is semmis a szerződés, ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt köt ki: ezt uzsorás szerződésnek nevezik. A Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján a színlelt szerződés is semmis, ha pedig más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A törvény szövegéből következően ezek a semmisségre és az ügyészi közérdekvédelemre vonatkozó jogi szabályok látszólag egyenes utat engednek a bűncselekménnyel érintett vagy uzsorakamatot tartalmazó szerződések esetében az adásvételi szerződések semmissé nyilvánításához. Ám itt ismét a bizonyítás szabályainak és nehézségeinek kérdéséhez jutunk el. Eszembe jut egy történet Mikszáth Kálmán Különös házasság című regényéből. Amikor a főhőst házasságra kényszerítik, és fogságából kiszabadulva megtanácskozza a helyzetet egy jogtudóssal és egy gyakorló ügyvéddel, először a jogtudós nyilatkozik. Az ő válasza egyszerű: nincs semmi probléma, nem jött létre a házasság, hiszen nem volt önkéntes akaratnyilvánítás. Az ügyvéd a fejét vakarja: hát nehéz a helyzet, mert ezt bizonyítani kell, és aki kényszerítette a fiatal embert a házasságkötésre, az gondoskodott is arról, hogy minden kívülálló tanút eltávolítson. A történet kézzelfoghatóan rávilágít, hogy az anyagi igazságot perrendszerűen szükséges bizonyítani: a bizonyítás azt terheli, aki az igazát keresi bíróság útján.

Tapasztalatok szerint sok konkrét pervesztés mögött az állt, hogy az uzsorás jelleget, vagy – a bűncselekmény jogerős megállapításának hiányában – a bűncselekményben rejlő megtévesztést, fenyegetést, kényszerítést, szorult helyzet kihasználását nem sikerült bizonyítani. Egyszerűbb a helyzet, ha a polgári bírósági ítélete előtt a büntetőbíróság már jogerősen megállapította, hogy a szerződés bűncselekmény következtében jött létre. Ezt figyelembe véve a perindítást követően, ha büntetőeljárás is indult, a bíróság a büntetőeljárásra tekintettel legtöbbször felfüggesztette a pert. A két eljárás egymásra-hatása, a jogerős büntetőítélet bevárása nem a gyors és mielőbbi jogi rendezés irányába hat, de az ítélettel végződő eredményes büntetőeljárás egyértelműbbé teszi a polgári ügy kimenetelét. Addig azonban egyfajta függő helyzet jön létre, és perfeljegyzéssel biztosítható az ingatlan-nyilvántartásban a jogok átmeneti védelme. Sajnos a büntetőeljárásnál részletezett okokból az összes megindított nyomozáshoz képest az ilyen jellegű szerződések ügyében marasztaló büntetőítélet csak kis százalékban született.

Az önálló ügyészi keresetindításon kívül a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 9. § (1) bekezdése értelmében az ügyész a felek rendelkezési jogának tiszteletben tartása mellett akkor

---

<sup>8</sup> Polgári Törvénykönyv 200. § (1) bekezdés

<sup>9</sup> 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról 3. § (1) bekezdés

<sup>10</sup> 1960. évi 11. tvr. a Polgári Törvénykönyv hatályba léptetéséről és végrehajtásáról

is keresetet indíthat, ha a jogosult saját jogainak védelmére bármely okból nem képes. A 9. § (2) bekezdés szerint, ha az ügyészt a keresetindítási jog megilleti, de a perbeli részvételét megalapozó körülmények a per folyamán állnak be, az ügyész a perben felléphet. Ez az ügyészi lehetőség azokban az esetekben volt alkalmazható az ingatlancsalásos ügyekben, amikor egyértelműen bizonyítható volt a sértett ügyei vitelére kiható fogyatékosága. A megtámadhatóság esetei és a Ptk-nak a 339. §-ában szabályozott általános kártérítési szabályaira alapított kártérítési per tartozik ebbe a körbe.

A szerződés megtámadható a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint, ha a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között, anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnő az értékkülönbség. Továbbá megtámadhatja a szerződést a Ptk. 210. § (4) bekezdése alapján az, akit a másik fél megtévesztéssel vagy jogellenes fenyegetéssel vett rá a szerződés megkötésére. A Ptk. 236. § (1) bekezdése szerint a szerződés megtámadását egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni, és annak eredménytelensége esetén a bíróság előtt érvényesíteni. A megtámadási határidő a megtévesztés felismerésekor kezdődik.

A jogi összefoglalások feloldására és az eljárási nehézségek szemléltetésére néhány jellemző konkrét példát említek:

Büntetőeljárás indult például olyan okirat aláírása miatt, amikor az elkövetők több idős személy bizalmába férkőztek, a 80 évnél idősebb sértetteknek nyújtott segílyre hivatkoztak, de utóbb kiderült: ajándékozási szerződést írtak velük alá. Mivel a büntetőeljárás megindítása 2005-ben történt, a megtámadási határidő még nyitva állt, a szakági ügyész intézkedett a földhivatali adatok, a sértettek adatainak beszerzése, meghallgatása iránt, hogy egyetértésük esetén intézkedhessék a Pp. 9. § (1) bekezdésében foglalt jog érvényesítése iránt.

Egy másik ügyben, szintén ajándékozási szerződés esetében, az ügyész nem intézkedhetett. A kórházba öngyilkossági kísérlet után bekerült – egyébként nem idős – személy az egyik nővér javára írt alá ajándékozási szerződést. Az ajándékozó a nyomozás során az elmeszakértő előtt azt a kijelentést tette, hogy valóban el akarta ajándékozni az ingatlanát, mert nem akart tovább élni. Az orvos-szakértő megállapítása szerint erre beszűkült tudatállapota készítette. Az ajándékozó rendelkezési jogába az ügyész ilyenkor nem avatkozhat be, ennek megfelelően a nyomozás megszüntetésre került. Az ajándékozó egyéb polgári peres úton szerezheti vissza ingatlanát, saját jogán támadhatja meg a szerződést, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény alapján keresettel kérheti az érvénytelen be-jegyzés törlését.

Az ügyész vizsgálta egyebek között azt az ismeretlen személy bejelentése alapján indult nyomozási szakaszban lévő ügyet, amelyben az elkövető az önkormányzati lakást megvásároltatta a bérlővel a neki átadott kedvezményes vételárért. A megbízó a bérlő helyett a közüzemi tartozásokat is kifizette azért, hogy a korábbi bérlőt már tulajdonosként adásvételi szerződés aláírására és a lakás harmadik személynek eladására bírja rá. A vételár a szerződés szerint 4.800.000,- Ft volt, a korábbi bérlő részére pedig egy jogilag rendezetlen helyzetű ingatlanban biztosítottak lakhatási lehetőséget. A szerződés szerinti vételár kifizetésére feltételezhetően nem került sor. A magánjogi szakági ügyész megkereste a rendőrségi előadót, aki arról tájékoztatta, hogy az eladó jegyzőkönyvben úgy nyilatkozott, teljesen elégedett a "jogüggyel". Ebben a helyzetben az ügyész szintén nem tudott a károsult helyett igényt érvényesíteni.

Az igényérvényesítés ügyészi lehetőségét korlátozza a jogérvényesítésre nyitva álló határidők eltelte is. A szerződések megtámadására 1 év áll rendelkezésre a megtévesztés felismerésétől vagy a fenyegetett helyzet megszűnésétől kezdődően. Ez vélelmezhetően legkésőbb a büntetőeljárás kezdeményezésétől számítandó. Az utólagos keresetindítás a jogaik érvényesítésére képtelen személyek védelmében nem egyszer a határidők eltelte miatt nem volt lehetséges.

A perindítás akadályát képezi a lakásingatlanok időközben megtörtént, sok esetben nagyon rövid

időn belül bekövetkezett továbbértékesítése, hiszen az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyezték az új tulajdonos tulajdonjogát. Ilyenkor a jóhiszemű személy ellenérték fejében történt szerzése, a bonyolultabbá váló jogviszonyok, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés elleni jogorvoslati határidők egyaránt akadályozzák a közvetlen, az eredeti adásvételen vagy ajándékozási szerződésen alapuló jogérvényesítést.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLII. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdése értelmében keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész. A 63. § (1) bekezdése szerint az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült a kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának van helye. A (2) bekezdés értelmében a törlési keresetet a kézbesítéstől számított 60 nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított 3 év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha a kézbesítés megtörtént.

A büntető szakági jelzések alapján az ügyészi intézkedés lehetőségének megvizsgálása 2003. január 1. napjától minden megindított büntetőeljárás ügyében megtörtént. A megelőző időre az ügyészi jogi segítség lehetőségének megvizsgálása kérelemre, vagy a bűncselekmény jellege alapján eseti jelzésre történt meg. Minden vizsgált esetben a tényállás rövid összefoglalásával és az irányadó jogszabályokra utalással írásbeli feljegyzés készült, amely az ügyész számára nyomozási-felderítési szempontoktól eltérő kiegészítő adatkéréseket és a bírósági vagy földhivatali iratok beszerzését igényelte.

\*

Befejezésül az ügyészi tevékenységnek e rövid, a lényegi elemekre kiterjedő áttekintését követően ellenpontként idézek a "Segítőkéz" az Igazságszolgáltatás Áldozatainak Érdekvédelmi Közhasznú Egyesület képviselőjében legutóbb a Legfőbb Ügyészséghez betérjesztett beadványból:

"(...) mint magyar állampolgárok, mély tisztelettel kérelmezzük, hogy a Magyar Köztársaság Országgyűlése szólítsa fel a Kormányt olyan ideiglenes kormányrendelet megalkotására, melyben 1994. január 1-jétől helyezze hatályon kívül az azóta megkárosított áldozatok ellen hozott egyoldalú, jogfosztó, vagyoneklobzó határozatokat, és kötelezze a nyomozóhatóságot, az ügyészséget az egyedi tényállások valóság-hű felderítésére és ennek megfelelően a bíróságot a perek újratárgyalására! (...) Kérelmezzük, hogy a Magyar Köztársaság irányításának felelősségi rendszere a törvény erejével vonja felelősségre, közelebbről az igazságügyben és a törvényesség felügyeletének jogkörében működő tisztviselőit, akik ugyan a hatáskörükbe utalt körben jártak el, de annak jogait ellentétesen gyakorolták! (...) Mint család bűncselekményének sértettjei, mint áldozatok kérelmezzük érdekeink érvényesítésének hatékonyabb segítségét, az ügyészségektől, a nyomozóhatóságoktól, a bíróságoktól! Mi nem adományért könyörgünk, hanem a tőlünk hatósági segítséggel elcsalt, egyénekenként többmilliós vagyonunkat, tulajdonunkat, igazságos törvényes úton kérjük vissza a bűnszövetkezettől és nem a bér-elkövetőtől! Kérjük tiltakozásunk elfogadását és kérelmeinkre szíves intézkedésüket!"

Az ilyen és hasonló követelések a jogalkotásra, áldozatvédelmi és korrupcióellenes törvényekre, az európai jogrendszerre hivatkoznak, a jogforrásokat pontosan idézik. Ugyanakkor a jogrendszer alapintézményeit teljes mértékben figyelmen kívül hagyják, azokat csoportérdeküknek megfelelően tetszés szerint változtathatónak gondolják. E sajátos jogértelmezésnek megfelelő elvárások teljesítésére a címzettek – köztük az ügyészség – továbbra sem vállalkozhatnak.

Remélem, hogy a lakásmaffia-ügyekhez kapcsolódva közérthető módon sikerült rövid betekintést nyújtani az ügyészi tevékenység fő területeire. Azzal a kívánsággal bocsátom útjára ezt az ismertetést, hogy a kötet részeként mindannyiunk hasznára és okulására szolgáljon.

*(Lezárva: 2006. május 3.)*

# MINŐSÍTÉSI KÉRDÉSEK AZ INGATLANCSALÁSOK KÖRÉBEN AZ 1/2005. BÜNTETŐ-POLGÁRI JOGEGYSÉGI HATÁROZAT ALAPJÁN<sup>1</sup>

Dr. Szabó Péter

legfelsőbb bírósági bíró  
Legfelsőbb Bíróság Büntető Kollégiuma

A megelőző tanulmányok számos összefüggésben vizsgálták az ingatlancsalásokkal kapcsolatos kérdéseket, köztük a büntetőbírók ítélezési gyakorlatát. Érintették az időközben meghozott 1/2005. büntető-polgári jogegységi határozatot is. Úgy vélem a kép teljességéhez hozzátartozik ezen, a közvetlenül az ingatlancsalások egyes kérdéseivel foglalkozó jogegységi határozat előzményeinek és indokainak részletes bemutatása is.

A határozat előkészítése során a Legfelsőbb Bíróság az ingatlancsalásokkal kapcsolatos ítélezés körében észlelte, hogy több kérdésben ellentétes jogértelmezés alakult ki. Így ellentétes jogerős ítéletek születtek arra nézve, hogy a sikkasztás bűncselekményének elkövetési tárgya kizárólag ingó dolog lehet-e, avagy sikkasztás ingó dologra és ingatlanra egyaránt elkövethető.

A jogegységi határozat indokolásának I. részében ismertetett határozatok közül például az előbbi álláspontot – amely szerint ingatlanra nézve a sikkasztás nem követhető el – foglalta el a másodfokú bíróság abban az ügyben, amelyben a jogerős határozat alapjául szolgáló tényállás lényege szerint az I. és II. rendű terheltek és egy hitelezőjük megállapodtak, hogy azt a lakást, amelybe a terheltek a magán-személy tulajdonos beleegyezésével beköltözhetnek, a hitelező hasznélvezeti jogának biztosításával elidegenítik. Ennek érdekében az I. r. terhelt a tulajdonos nevében hamis meghatalmazást készített, majd ennek felhasználásával az ingatlant a hitelező hasznélvezeti jogával terhelt eladta a II. r. terheltnek. A tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelem széljegyzetként rákerült a lakás tulajdoni lapjára. Ezt követően a II. r. terhelt, mint tulajdonos és a hitelező, mint a hasznélvezeti jog jogosultja a lakást eladásra hirdette meg, majd a vevőkkel adásvételi szerződést kötött, amely szerint az ingatlan tulajdonjogát per- és tehermentesen ruházzák át. A földhivatal a vevők tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította. A vevők sértettként 5.800.000 Ft kárt szenvedtek, amely nem térült meg.

Az elsőfokú bíróság a terhelteket 2 rendbeli jelentős kárt okozó, társtettesként elkövetett csalás büntetében, 2 rendbeli – egyik esetben társtettesként megvalósított – magánokirat-hamisítás vétségében és társtettesként elkövetett közokirat-hamisítás büntetében mondta ki bűnösnek. A megyei bíróság a terhelteket 1 rendbeli jelentős kárt okozó csalás büntetéként vádja alól felmentette, egyben a közbizalom elleni bűncselekményeket 2 rendbeli társtettesként elkövetett közokirat-hamisítás büntetéként kísérletének minősítette.

Az egyik vagyoni elleni bűncselekmény miatt emelt vád alóli felmentés indokaként a megyei bíróság rámutatott, hogy – a később kifejtendők szerint – a terheltek az ingatlan tulajdonosa sérelmére a csalás bűncselekményét nem követték el. Nem találta alaposnak a megyei főügyészség azon álláspontját sem, amely szerint az ingatlan tulajdonosa sérelmére sikkasztás bűncselekménye valósult meg. Ezzel kapcsolatban – utalva a Bírósági Határozatokban 1988/176. szám alatt közzétett döntésre is, amely szerint

---

<sup>1</sup> Magyar Közlöny 2005/157.



sikkasztás ingatlanra nézve nem követhető el – kifejtette, hogy az ingatlan tulajdonosa sérelmére elkövetett sikkasztás büntette azért sem állapítható meg, mivel a terheltek a kérdéses ingatlant nem megterheltek, hanem elidegenítették, amely a tulajdonosi jogok végleges elvonását jelentette volna.<sup>2</sup>

Egy másik ügyben a másodfokon eljáró megyei bíróság egy ingatlan értékesítése során megvalósított bűncselekményt – az első fokon alkalmazott hűtlen kezelés büntette szerinti minősítést megváltoztatva –, sikkasztás büntettének minősített. Az irányadó tényállás szerint az I. r. terhelt egy betéti társaság belfogójaként a tulajdonában lévő 2.000.000 Ft-ra értékelt ingatlant apportként bevitte a betéti társaság tulajdonába. Az ingatlan cégbírósági bejegyzése megtörtént, a tulajdonos-változtatási kérelmet azonban a földhivatalhoz nem nyújtották be. Évekkel később a terhelt a kérdéses ingatlant 500.000 Ft ellenében adásvételi szerződéssel egyik hozzátartozójának – akit nem tájékoztatott arról, hogy az ingatlan a betéti társaság tulajdonában van – adta el. Amikor a bt. végelszámolója keresetet nyújtott be az adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránt, a terhelt és a vevő az adásvételi szerződést felbontotta. Az 1.100.000 Ft valós értékű ingatlant végül a felszámoló árverésen értékesítette, ezzel a bt. kára megtérült.

A másodfokú bíróság a minősítés megváltoztatását azzal indokolta, hogy a Btk. 317. § (1) bekezdésének II. fordulata szerinti sikkasztás (a sajátjakénti rendelkezés) nem kizárólag ingó dolog tekintetében követhető el. A terhelt a társasági szerződés által, mint belfogó és üzletvezetőre rábízott ingatlannal úgy rendelkezett, mintha az a sajátja volna, őt illetné meg kizárólag a rendelkezési jog, és azt ebben a helyzetben adásvételi szerződéssel elidegenítette. Cselekménye ekként a sikkasztás büntetét tekintve tényállásszerű.<sup>3</sup>

Eltérő jogi álláspontot tükröző ítéletek születtek abban a kérdésben is, hogy az ingatlancsalások sértettjének az eredeti tulajdonosok, vagy a jóhiszemű vevők, illetőleg mind az eredeti tulajdonosok, mind a későbbi vevők tekintendők, és ehhez képest egy adott ingatlanra megvalósított cselekmény egy vagy két rendbeli csalás bűncselekményének minősül.

Az elsőként ismertetett, a terhelteket az egyik – a tulajdonos sérelmére elkövetett – csalás bűncselekményének vádjára alól felmentő másodfokú ítéletben a megyei bíróság a felmentést azzal indokolta, hogy a terheltek csak a vevőként jelentkező sértetteket tévesztették meg, és kárt csak nekik okoztak. A lakás tényleges tulajdonosát ellenben nem érte sérelem, mivel a terheltek által készített szerződések ipso iure semmissé, következésképpen a vevők az ingatlanon tulajdonjogot nem szerezhettek. A lakás tulajdonosa továbbra is az eredeti tulajdonos maradt, ezen ügygel kapcsolatban őt kár nem érte.

Ezzel ellentétes jogi értékelésre került sor abban az ügyben, amelyben a megállapított tényállás lényege szerint a terhelt felajánlotta az ingatlan tulajdonos sértettnek, hogy 500.000 Ft-ért vevőt szerez az ingatlanára, majd azt ígérte a sértettnek, hogy az ingatlant maga veszi meg. Megszerezve a sértettől az ingatlan adatait, a sértett hamisított névaláírásával az ingatlant a saját nevére 'megvásárolta'. Ugyanakkor a vételárat a sértettnek nem fizette ki. A sértett a földhivatal leveléből értesült arról, hogy ingatlanát a terhelt nevére átjegyezték, az ő tulajdonjogát pedig törölték. A terhelt ezt követően az ingatlant 1.000.000 Ft-ért értékesítette, a földhivatal pedig a tulajdonjogot a vevőkre átjegyezte. A polgári bíróság utóbb jogerős ítéletével megállapította, hogy a terhelt által aláírt, illetve a terhelt és vevők között megkötött adásvételi szerződés érvénytelen. Ezt követően a földhivatal a sértett tulajdonjogát visszajegyezte.

---

<sup>2</sup> Baranya Megyei Bíróság, 2.Bf. 275/2004/3. számú ítélete

<sup>3</sup> BH 2003/54.

Az elsőfokú bíróság a terhelt bűnösségét közokirat-hamisítás büntetében állapította meg, míg őt a csalás büntette miatt emelt vád alól felmentette. A felmentő rendelkezés indokaként azt fejtette ki, hogy a terhelt nyilvánvalóan jogtalan haszonszerzés végett cselekedett, és az ingatlanát elvesztő sértettnek kárt is okozott. A sértettel szemben azonban megtévesztő magatartást nem tanúsított, a hamis okirat benyújtásával a földhivatalt ejtette tévedésbe. A megtévesztettnek viszont a tévedésbe ejtés következtében vagyoni joghatású cselekményt vagy intézkedést kell végeznie, amelynek következtében kár keletkezik. Mivel a terhelt tulajdont ténylegesen nem szerzett, s nem is szerezhette, a földhivatal bejegyző határozata vagyoni joghatású intézkedésnek nem tekinthető és ennek folytán kár sem állt be. Ehhez képest a terhelt vagyon elleni bűncselekményt nem valósított meg.

A Baranya Megyei Bíróság a felmentő rendelkezést mellőzte, és a terhelt bűnösségét nagyobb kárt okozó, üzletszerűen elkövetett csalás büntetében is megállapította. Ezzel kapcsolatban utalt arra, hogy a terhelt egyrészt – valótlannal azt állítva, hogy maga fogja az ingatlant megvásárolni – megtévesztette az ingatlan tulajdonosát, másrészt a hamis adásvételi szerződés benyújtásával a földhivatal képviselőjében eljáró természetes személyt is. Miután az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez az is szükséges, hogy a tulajdonosváltozás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, a földhivatali bejegyzés már vagyoni joghatású intézkedésnek minősül. Ebben az esetben elválnak egymástól a sértett és a megtévesztett személye, a megtévesztett tesz vagyoni joghatású nyilatkozatot, a bűncselekmény sértette pedig az, akinek a kára ténylegesen bekövetkezett, azaz aki a tulajdonváltozás bejegyzése következtében ingatlanát elvesztette. Ebben az esetben az okozott kár meghatározásánál az ingatlan forgalmi értéke az irányadó. Az a körülmény, hogy a sértett az ingatlan tulajdonjogának visszaszerzése érdekében pert indított és pernyertes lett, csak a kár megtérüléseként értékelendő.<sup>4</sup>

A fenti kérdéseket a Legfelsőbb Bíróság a 2005. november 28-án kihirdetett, 1/2005. büntető-polgári jogegységi határozatával a következőképpen döntötte el:

- "1) A sikkasztás bűncselekményének (Btk. 317. §) elkövetési tárgya mind az eltulajdonítás, mind pedig a sajátjakénti rendelkezés elkövetési magatartást illetően kizárólag ingó dolog lehet.
- 2) Más ingatlanának csalással történő elidegenítésekor a vagyon elleni bűncselekmény sértette a kárt szenvedő eredeti tulajdonos. Az ingatlan továbbértékesítése során a jóhiszemű harmadik személlyel szembeni károkozó magatartás az előbbi bűncselekménnyel csupán látszólagos – alaki vagy anyagi – halmazatot alkot akkor, ha az elkövető az ügylet révén nem törekszik további, a már realizáltat meghaladó jogtalan haszon megszerzésére. Ellenkező esetben a különbözetként elért további haszon a jóhiszemű szerző oldalán bekövetkező újabb kár, amely a bűnhalmazat megállapítását indokolhatja."

Annak indokaként, hogy sikkasztás bűncselekményének elkövetési tárgyát mindkét elkövetési fordulat tekintetében kizárólag ingó dolog képezheti, a jogegységi határozat indokolása rámutatott, hogy az 1878. évi V. törvénycikktől (Csemegi Kódex) az 1978. évi Btk-ig<sup>5</sup> terjedően a magyar büntetőjogi jogalkotás mind a lopás bűncselekményénél, mind a sikkasztás bűncselekményénél töretlenül azt vette alapul, hogy azok elkövetési tárgya kizárólag ingó dolog lehet. A Csemegi Kódexet felváltó 1961. évi Btk. (1961. évi V. törvény) ugyan a lopás és sikkasztás tényállásból az addig abban szereplő "ingó" jelzőt elhagyta, ezt azonban abból a megfontolásból tette, mely szerint a következő ítélezési gyakorlat alapján egyértelmű, hogy az elkövetési magatartás megvalósítása ingatlanra nézve fogalmilag kizárt, ennél fogva a szóban lévő jelző felesleges. A két törvényhely együttes említése a tradíciókkal összhangban azért történt, mert a sikkasztás elkövetési tárgyát a jogalkotó a lopásból vezette le, kiemelve a kettő szükségképpen azonosságát, azt tehát, hogy az csak ingó dolog lehet.

Az elmúlt évtizedben ezzel ellentétes határozatokat is tartalmazó bírói gyakorlat azért sem fogadható el, mert az ellenkező álláspont a vagyon elleni bűncselekmények dogmatikai rendszerét bontaná meg.

---

<sup>4</sup> Baranya Megyei Bíróság 2.Bf.7/2005/3. sz. ítélete.

<sup>5</sup> 1978. évi IV. törvény

Dolog az ingó és az ingatlan is.<sup>6</sup>

Az ingó dolog - mint fizikai, tárgyi valóság - helyéből károsodás nélkül elmozdítható, áthelyezhető, elrejthető. Az ingó dolog birtokba adása esetén a rábízónak – mindaddig, amíg a megbízott visszaélésnek minősülő magatartást nem tanúsít – lehetősége nyílik arra, hogy a dolog felett felügyeletet gyakoroljon. A sikkasztás büntetőjogi következmények alkalmazását indokoló veszélyessége éppen abban rejlik, hogy az elkövetési magatartások bármelyikének – akár az eltulajdonításnak, akár a sajátjakénti rendelkezésnek – kifejtésével a tulajdonos számára a dolog további sorsa követhetetlenné válik, vagy válhat.

Ingatlan esetében azonban ez a helyzet nem áll fenn, mivel az elmozdíthatatlan, elrejtethetetlen, tulajdonosa elől el nem tagadható. Éppen ezért ilyenkor a rábízás értelemszerűen nem birtokba adást, hanem birtokba engedést jelent.

Az ingatlanon fennálló tulajdonosi rendelkezési jogot sértő támadások tehát minősülhetnek más büntető anyagi jogi szabály szerint, birtoksértés esetén polgári jogvita tárgyát is képezhetik, esetleg utat engedhetnek a jogos önhatalomnak, de a sikkasztás elkövetési tárgyává nem tehetik az ingatlant, következésképpen ingatlanra a sikkasztás bűncselekménye nem követhető el.

A sikkasztás tényállásában szereplő rábízás nem azonos a vagyongazdálkodási megbízással. Ha a vagyongazdálkodó a rábízott idegen vagyon részét képező ingatlanra nézve követ el – annak átruházásában, megterhelésében vagy másként megnyilvánuló – kötelességszegő magatartást, és ezzel vagyoni hátrányt okoz, cselekménye egyértelműen hűtlen kezelésként értékelendő.<sup>7</sup>

Amennyiben a vagyongazdálkodási kötelezettség körén kívül a megbízott az ingatlanra nézve a tulajdonosi jogosítványokat sértő - szükségszerűen tévedésbe ejtő vagy tévedésben tartó - magatartást tanúsít (ideértve az ingatlan elidegenítését is) az ingatlan tulajdonosa sérelmére csalást, s ezzel halmazatban magánokirat-hamisítást, illetve intellektuális közokirat-hamisítást valósít meg.

Arra nézve pedig, hogy más ingatlanának csalással történő megszerzése, majd elidegenítése esetén a vagyon elleni bűncselekmény sértettjének kit kell tekinteni, a határozat indokolásának III/2. pontjában a következőket fejtette ki:

"A sértett eljárásjogi fogalmát a Be. 51. §-ának (1) bekezdése határozza meg akként, hogy sértett az, akinek jogát vagy jogos érdekét a bűncselekmény sértette, vagy veszélyeztette. A sértettet perjogi jogosultságok illetik meg, közöttük az, hogy a büntetőeljárásban magánfélle válhat, amennyiben polgári jogi igényt érvényesít.

A Btk. 318. §-ában körülírt csalás elkövetési magatartása a tévedésbe ejtés vagy tévedésben tartás. E bűncselekmény passzív alanya (anyagi jogi értelemben vett sértettje) tehát az, akivel szemben az említett elkövetési magatartás megvalósul, akit a megtévesztés vagyoni kihatású intézkedés megtételére készített. Eljárásjogi szempontból sértettje viszont a csalás bűncselekményének az, aki ennek következtében kárt szenved. A passzív alany és a károsult személye egybe eshet, de el is válhat.

Akkor, amikor az elkövető a vagyongazdálkodási kötelezettséggel nem járó – az ingatlan őrzésében, felügyeletében, használatában, gondozásában jelentkező – megbízást eleve azzal a szándékkal fogadja el, hogy jogtalan haszon-szerzés céljából az ingatlannal visszaéljen (így például azt jogosulatlanul megterhelje, bérbe adja vagy elidegenítse) a megbízót tévedésbe ejti, tévedésben tartásról van viszont szó, ha e szándéka később – a rábízás tartama alatt – alakul ki. Amennyiben ennek következtében a megbízót kár éri, a csalás bűncselekményének befejezett alakzata valósul meg.

---

<sup>6</sup> Ptk. 94. § (1) bekezdés

<sup>7</sup> Btk. 329. §

Mínt hogy az ingatlanra vonatkozó adásvételi (csere, ajándékozási) szerződés írásba-foglalása kötelező, a tulajdonjogot pedig annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése keletkezteti, a szükségszerűen hamis magánokiratnak a földhivatali bejegyzés kieszközlése végett való elkerülhetetlen benyújtása folytán az elkövető megvalósítja a Btk. 274. §-a (1) bekezdésének c) pontjában foglalt közokirat-hamisítás büntetettét is, mely a csalással bűnhalmazatban állapítandó meg.

Amennyiben a hamis okirat alapján az ingatlan eredeti tulajdonosának tulajdonjogát a földhivatali nyilvántartásban törlik, az új tulajdonos tulajdonjogát pedig bejegyzik, az ingatlan eredeti tulajdonosa az ingatlan értéke erejéig károsodik (s ezzel a sérelmére megvalósult csalás bűncselekménye befejezetté válik), hiszen az ingatlan feletti rendelkezési jogát elveszti mindaddig, amíg a bejegyzés érvénytelenségére alapított törlési per eredményeként az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására sor nem kerül. Ennek eredményessége az okozott kár megtérüléseként értékelendő.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 63. §-ának (1) bekezdése értelmében érvénytelen bejegyzés törlése iránti keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van. Azzal szemben azonban, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított 60 nap, illetve 3 év alatt lehet megindítani, attól függően, hogy az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedett félnek kézbesítették-e vagy sem (Inytv. 63. § (2) bekezdés), e határidők jogvesztők. Ez tehát azt jelenti, hogy csalás következményeként az ingatlan végleges elvesztése sem kizárt, hiszen további szerző belépése esetén a törlési per megindítására nyitva álló határidő letelte után az eredeti állapot visszaállítására már nincs mód, az eredeti tulajdonos ezt követően csupán a kötelmi jogi igényét érvényesítheti. A jóhiszemű (harmadik) szerző oldaláról nézve pedig mindez azt eredményezi, hogy jogszerzése az előző szerzés érvénytelensége – nem tulajdonostól származó volta – ellenére bekövetkezhet.

Hasonlóképpen csalást visz véghez az elkövető akkor is, ha az ingatlan nincs rábízva, ám azt elidegeníti vagy azzal más – turpis – módon visszaél.

Abban az esetben ugyanis amikor az elkövető – magát szükségszerűen az ingatlan tulajdonosának tüntetve fel – hamis adásvételi, csere vagy egyéb más szerződéssel az eredeti tulajdonos tulajdonjogát a földhivatali nyilvántartásból törölteti, s azt a saját, vagy más – jóhiszemű – személy javára bejegyezteti, jogtalan hasznoszerzés céljából megtévesztő magatartást tanúsít. A jogtalan hasznoszerzési célzat ilyenkor az ingatlanhoz kapcsolódik, s a tévedésbe ejtett passzív alany a bejegyzést eszközöző hivatalos személy, a kárt szenvedő (sértett) pedig az ingatlan eredeti tulajdonosa. Ha a tulajdonjog-változás bejegyzése megtörténik, a csalás befejezetté válik, ugyanis az ingatlan eredeti tulajdonosát az ingatlan értékével azonos összegű kár éri, mert tulajdonjogának elvesztése folytán a vagyonában a bűncselekmény ilyen mértékű értékcsökkenést okozott (Btk. 137. § 5. pontja). A törlési per eredményessége ez esetben is a kár utólagos megtérülését jelenti csupán.

A csalás bűncselekménye mellett – a jogi tárgy eltérő voltából fakadóan – azzal valóságos halmazatban a Btk. 274. §-a (1) bekezdésének c) pontjában írt intellektuális közokirat-hamisítás ilyenkor is megállapítható.

Az így megszerzett ingatlan továbbértékesítése esetén a megtévesztett és kárt szenvedő jóhiszeműen szerződő fél sérelmére elkövetett csalás halmazati bűncselekménykénti felrovására általában nincs lehetőség, hiszen ekkor a bűncselekménnyel (csalással) megszerzett dologból származó előny elkövető általi biztosításáról van szó, amely büntetlen utócselekmény (ez értelemszerűen nem zárja ki a jóhiszemű szerző kötelmi jogi igényének érvényesíthetőségét). Az elkövető ugyanis a célzott jogtalan hasznat – az értékkel bíró ingatlant – az eredeti tulajdonos tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási törlésével szerzi meg, így amikor azt oly módon materializálja, hogy jóhiszemű személy részére (az ügyletkötési jogosultsága tekintetében őt tévedésbe ejtve) ellenérték fejében átruházza, további jogtalan hasznoszerzési célzatról többnyire már nincs szó. Nem zárható ki ellenben a jóhiszeműen szerződő és az ingatlant végül meg nem szerző fél sérelmére megvalósított csalás önálló, az előbbivel valóságos anyagi halmazatban történő megállapítása akkor, ha az elkövető az ügylet révén további – a már előzőleg realizáltat megha-

ladó – jogtalan haszon megszerzésére törekszik. Ide értendő az az eset is, amikor az elkövető ugyanazon ingatlant többször, különböző jóhiszemű személyek részére 'értékesíti'.

Amennyiben az ingatlan jogosulatlan megterhelése más – jogtalan haszonszerzést célzó – megtévesztő magatartás részét képezi (például az elkövető az ingatlant a visszafizetés szándéka nélkül felvett hitel fedezetéül ajánlja fel) a bűnhalmazat megállapításának természetesen ugyancsak nincs akadálya."

A jogegységi határozat rendelkező részében kifejtettek az érintett kérdésekben megalapozták a jövőbeni egységes ítélkezési gyakorlatot.<sup>8</sup>

Ugyanakkor az indokolásban történt részletes elemzéssel és levezetéssel megerősítést nyert az az ismételten kialakuló, de az ítéletekben hiánytalanul még nem érvényesülő jogi álláspont is, mely szerint a szükségszerűen hamis magánokiratnak a földhivatali bejegyzés kieszközlése végett történő benyújtása folytán a csalással bűnhalmazatban az elkövető megvalósítja a Btk. 274. § (1) bekezdésének c) pontjában foglalt közokirat-hamisítás bűntettét is, cselekménye pedig akkor befejezett, ha az eredeti tulajdonjog törlése, egyben az újabb tulajdonjog bejegyzése is megtörtént.

E körben a bíróságok évtizedekkel korábban is megállapították a kérdéses cselekmények alapján a közokirat-hamisítás bűntettének elkövetését.<sup>9</sup> Ezt követően azonban ellentétes döntések születtek. A kérdésben fordulópontot a Legfelsőbb Bíróság 5/2000. számú büntető-jogegységi határozata<sup>10</sup> jelentett, amely a járműnyilvántartás vonatkozásában foglalt állást arról, hogy:

"ha a jármű átírásával kapcsolatos ügyintézés során olyan adásvételi szerződést nyújtanak be az illetékes rendőrhatalósághoz, amely a jármű korábbi tulajdonosát nem a valóságnak megfelelően tünteti fel, és ennek következtében a járműnyilvántartásba is a valóságnak nem megfelelő adat kerül, az egyéb törvényi feltételek megléte esetén a Btk. 274. § (1) bekezdésének c) pontjába ütköző közokirat-hamisítás bűntette valósul meg".

Ezt követően már a bírói gyakorlat a többi közhitelű nyilvántartás, így a cégnyilvántartás, az ingatlan-nyilvántartás stb. tekintetében is szélesebb körben vizsgálta, hogy az elkövető cselekménye az intellektuális közokirat-hamisítás bűntettét halmazatban – vagy önállóan – megvalósítja-e. Ennek megfelelően foglalt állás a Legfelsőbb Bíróság egyik felülvizsgálati határozatában akként, hogy az úgynevezett intellektuális közokirat-hamisítás bűntettének elkövetési magatartásaként megjelölt közreműködést – az adott esetben az ingatlan-nyilvántartás vonatkozásában – az valósítja meg, aki a közokiratba foglalás érdekében a jogi jelentőséggel bíró tény, adatot vagy nyilatkozatot a kiállító hatóság, vagy az erre feljogosított személy tudomására hozza, azt szolgáltatja.

Megerősítést nyert végül az a jogi álláspont is, amely szerint mind a csalás, mind a közokirat-hamisítás bűncselekményének a Btk. 16. §-a szerinti kísérlete megvalósul olyan esetekben, amikor valamely terhelt tulajdonjogának bejegyzése céljából az ingatlan-nyilvántartást vezető földhivatalhoz valótlan tartalmú szerződést nyújt be, ha ennek alapján széljegy feltüntetésre kerül sor, ugyanakkor a tulajdonjog bejegyzése nem történik meg.

*(Lezárva: 2006. május 10.)*

---

<sup>8</sup> A Legfelsőbb Bíróság biztosítja a bíróságok jogalkalmazásának egységét. Jogegységi határozatai a bíróságokra kötelezőek. (A Magyar Köztársaság Alkotmánya 47. § (2) bekezdés)

<sup>9</sup> BH 1982/182.

<sup>10</sup> Magyar Közlöny 2000/112.

## A szerzők

### Rövid életrajz és publikációk

#### **Dr. Biró Kornélia**

*jogász, legfőbb ügyészségi ügyész*

Diploma: ELTE ÁJTK 1976., ELTE JTI 1998. gazdasági büntetőjogi szakjogász  
1976-1996 Fogalmazó, ügyész, kerületi vezető ügyész.  
1996-tól Legfőbb Ügyészség Nyomozás Felügyeleti Főosztály, csoportvezető ügyész  
1999. óta a lakásmaffia ügyek felelőse

Publikáció:

- A szerző, a szoftver és a büntetőjog. *Ügyészek Lapja*. 1998. 4. szám. 21-36. o.

#### **Császi Ferenc**

*önálló bírósági végrehajtó*

1987-1994 Fővárosi Bíróság BBVI - bírósági végrehajtó  
1995-től Önálló bírósági végrehajtó a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság mellett.  
A Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara ügyvezető alelnöke.

Publikáció:

- A bírósági végrehajtás jogszabályainak gyűjteménye (szerkesztő) MBVK kiadvány. Budapest 2002.
- A megújult bírósági végrehajtás. HVG-ORAC, 2004. Budapest. (Társszerzők: Balogh Olga, B. Korek Ilona, Császi Ferenc, Juhász Edit)

#### **Dr. Dobrodinszky Dénes**

*jogász, nyugalmazott ügyvéd*

Diploma: University of California, Berkeley, paralegal diploma, JPTE ÁJTK, Pécs, jogi diploma.  
Eszterházy Károly Tanárképző Főiskola, újságíró diploma.  
1967-1999 USA, Kalifornia. Ingatlanközvetítő ügynök.  
1993-2005 Ingatlanforgalmazó Magyarországon.  
2001-2005 ügyvéd.

Publicisztika:

- Összeomlóban a Balatoni Ingatlanpiac. *Ingatlan és befektetés* 2001. június 28. 26. o.
- Díj, Erkölc, Maffia. *Népszabadság*. 2003. március 19. 14. o.
- Megdöbentő. *Ingatlan és befektetés*, 2003, június 12. 5. o.
- Lakásmaffia és az ügyvédek: *Népszabadság*, 2003. november 28.
- Az ügyvédi reklámról. *Ügyvédek Lapja*, 2003. 3. szám. 54-56. o.
- Rossz ajtón dörömbölnek. *Népszabadság*, 2005. augusztus 3. 15. o.
- Balatoni Illúziók, *Ingatlan és befektetés*, 2003. április, 25. o.

**Dr. Dunavölgyi Szilveszter**

*jogász, bejegyzett jogtanácsos*

Diploma: ELTE ÁJTK 1995

- 1975-1978 Az építésügyi igazgatás és szolgáltatás különböző területei  
1980-1990 Belügyminisztérium, Vizsgálati Főosztály, vizsgáló tisztt  
1990-1991 Magyar Honvédség Repülő- és Légvédelmi Parancsnokság; értékelő-elemző tisztt  
1991-1996 Belügyminisztérium Miniszteri Kabinet, tanácsos  
1996-2001 Országgyűlési Biztos Hivatala, osztályvezető, majd főosztályvezető  
2002-től Országos Kriminológiai Intézet, tudományos munkatárs

Publikáció:

- Reflexió a nemzetbiztonsági tisztek képzésének új követelményei és lehetőségei című tanulmányra, *Belügyi Szemle* 2005. 7-8. szám, 74-83. o.
- Közvélemény-kutatás a közbiztonságról és a rendőrségről. In: Irk F. (szerk.): *Áldozatok és vélemények*. I. köt. Országos Kriminológiai Intézet, Budapest, 2004. 85-120. o.

**Dr. Finszter Géza**

*kandidátus, jogász, kriminalista*

Diploma: ELTE ÁJTK, 1968.

- 1968-1993 Belügyminisztérium, rendőr ezredes  
1993-tól Rendőrtiszti Főiskola, főiskolai tanár  
1997-től Országos Kriminológiai Intézet, osztályvezető  
ELTE ÁJTK, egyetemi docens

Publikáció:

- A rendészet elmélete, KJK-KERSZÖV, OKRI, Budapest, 2003.
- Nagyvárosi bűnözés. Bűnmegelőzés Budapest V., IX. és XXII. kerületében. OKRI - Bíbor Kiadó, Budapest, 2003. (Társszerzők: Gosztonyi Géza, Kerecsi Klára, Kó József),
- Reform vagy modernizáció, *Kriminológiai Közlemények, Különkiadás*, Bíbor Kiadó, Miskolc, 2004. 523-539. o.
- *Kriminalisztika* II. köt. 20. és 26. fejezet, BM Kiadó, Budapest, 2004., 703-744. és 969-1002. o.
- Az alkotmányos rendvédelem és a Határőrség, *Pécsi Határőr Tudományos Közlemények*, Pécs, 2005. 37-61. o.,
- A nemzetbiztonság alkotmányos védelme, Wiener A. Imre Ünnepi Kötet, *Bibliotheca Iuridica*, az ELTE Állam- és Jogtudományi Karának tudományos kiadványa, 2005 243-265. o.
- Rendőrségek Nyugat-Európában, *Studia Iuridica*, Pécs, 2005. 129-157. o.
- *La Police et la sécurité publique (Des expériences est-européennes)* L' Harmattan, Paris, 1994.
- *Réform ou modernisation? La police hongroise dans l'entre-deux*. *Revue de sciences sociales, Les Cahiers de la sécurité intérieure*, IHESI, Paris, 2000.

**Dr. Kovács Zsolt**

*jogász*

Diploma: ELTE ÁJTK 1985.

1985-1987 jogi előadó közlekedési vállalatnál

1987-1990 fővárosi kerületi tanács igazgatási munkatársa, majd osztályvezető

1994-1995 lakásügyi irodavezető

1995-től Országgyűlési Biztos Hivatala, főosztályvezető helyettes

Publikáció:

- A lakhatás igénye és az állampolgári jogok. *Belügyi Szemle* 2001. 7-8. szám 162-174. o.

**Dr. Kőszegi Gábor**

*ingatlan szakjogász*

Diploma: Miskolci Egyetem ÁJTK 1993., PPKE DFJT 2003.

1980-1993 Lenin Kohászati Művek

1993-1996 Magyar Posta Rt Budapesti Igazgatóság, házügyes jogász

1996-2000 MATÁV Ingatlan Igazgatóság Vagyongazdálkodási osztályvezető

2000-2003 GUEST Idegenforgalmi és Szolgáltató Rt. Ingatlanhasznosítási igazgató

2004-től Fővárosi Kerületek Földhivatala, hivatalvezető

Klub Rádió állandó szakértő

Publikáció:

- Az ingatlan-nyilvántartási törvény módosítása. *Társasházi Háztartás* 2005. 11-12. szám.

**Dr. Nagy László Tibor**

*jogász, kriminológus*

Diploma: ELTE ÁJTK 1985, jogi szakvizsga 1987

1985-től Országos Kriminológiai Intézet, munkatárs, 1998-tól projektvezető

Publikáció:

- A szkinhedek és büntetőjogi megítélésük. *Esély* 1994. 1. 53-63. o.
- Az önbíráskodás kriminológiai kérdéseiről. *Kriminológiai Tanulmányok* 40. Országos Kriminológiai Intézet, Budapest, 2003. 40-71. o.
- Az erőszakos bűnözés. In: Irk F. (szerk.): *Áldozatok és vélemények II. köt.* Országos Kriminológiai Intézet, Budapest, 2004. 57-70. o.
- A lakásmaffia-bűncselekmények empirikus vizsgálata. *Kriminológiai Tanulmányok* 41. Országos Kriminológiai Intézet, Budapest, 2004. 164-193. o.
- A futball-huliganizmus jellemzői és helyzete hazánkban. *Kriminológiai Tanulmányok* 43. Országos Kriminológiai Intézet, Budapest, 2006. 117-135. o.



**Dr. Parti Tamás**

*jogász, közjegyző*

Diploma: Miskolci Egyetem ÁJTK 1990.

1992-1995 Budapesti Katonai Ügyészség, ügyész

1995-1999 Budapesti Közjegyzői Kamarai, közjegyző-helyettes

1999-től Budapest XII. kerületének 4. számú székhelyére kinevezett közjegyző

Emellett az ELTE. ÁJTK. Jogi Továbbképző Intézet és a Magyar Országos Közjegyzői Kamara Továbbképző Programjának oktatója, Magyar Országos Közjegyzői Kamara sajtószóvivője és a Latin Közjegyzői Unió Jogi és Informatikai Bizottságának tagja

Publikáció:

- A közjegyzői okirat által megvalósított közokirat-hamisítás. *Közjegyzők Közlönye* 3/98. 10-11. o.
- Az elektronikus kereskedelem és a közjegyzői tevékenység. *Közjegyzők Közlönye* 9/98. 9-12. o.
- Notarbild in Mitteleuropa. Band 7. Centre Of Legal Competence. Graz 2003 (társszerzővel)

**Dr. Póczik Szilveszter**

*kandidátus, kriminológus, történész, nyelvész*

Diploma: Kossuth Lajos Tudományegyetem, 1983

1986-1988 Magyar Tudományos Akadémia, Tudományos Minősítő Bizottsága, aspiráns

1987-2000 Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem, egyetemi docens

1988-1992 Institut für Zeitgeschichte, München, kutató

1994-től Országos Kriminológiai Intézet, tudományos főmunkatárs, projektvezető

1999-2001 Open Society Institute RSS, nemzetközi tudományos ösztöndíjas,

Publikáció:

- Fasizmusértelmezések, Biadrukt kiadó, Budapest, 1995.
- Cigányok és idegenek. Felsőmagyarország kiadó. Miskolc, 1999.
- Cigány integrációs problémák. Kölcsey Intézet kiadása, Budapest, 2003,
- Moderne Geschichte - Moderne Gesellschaft. Lehrbuch zum Studium der Sozialwissenschaften und der Diplomatie. BKE. Budapest. 1995 (társszerző: Tefner Zoltán).
- Sozialer Wandel und grenzüberschreitende Wirtschaftskriminalität in Ungarn. In: Gropp, Walter (Hg.): Wirtschaftskriminalität und Wirtschaftsstrafrecht in einem Europa auf dem Weg zu Demokratie und Privatisierung. Leipzig 1998. S. 233-256.
- Ausländische Straftäter in Ungarn. In: Mitteleuropäische Polizeiakademie und Österr. Bundesministerium f. Inneres (Hg.): Internationale kriminelle Gruppen. MEPA Verlag, Wien, 2000. S. 59-75.
- Lakásmaffia - A posztkommunista időszak egyik jellegzetes bűncselekménye. *Magyar Tudomány*, 2004. 8. szám. 872-878. o.
- Az iszlám forradalom. *Polgári Szemle*. 2005. 9. szám. 7-29. o.

**Dr. Sári Monika**

*jogász, rendőr alezredes*

Diploma: Rendőrtiszti Főiskola Bűnügyi Szak 1995, JPTE ÁJK 2001.  
1989-1991 Igazságügyi Minisztérium /Államigazgatási Főiskola levelező tagozat/  
1991-1995 RTF, mellette Kaposvári Rk. Bűnügyi Osztály vizsgáló  
1995-2005 BRFK Vizsgálati Főosztály Vagyonvédelmi Osztály vizsgáló, majd 1999-től  
alosztályvezető, 2000-től osztályvezető, a Kaptár-csoport vezetője  
2005. 04. 01-től az ORFK Bűnügyi Főigazgatóság Bűnügyi Főosztály Bűnügyi Osztály,  
kiemelt főnyomozó

Publikáció:

- A lakásmaffia jelenség. Belügyi Szemle 2002. 5. szám. 65-72. old.
- A Lakásmaffia-jelenség, avagy egy rendőrtisztviselő harca a közigazgatással és a bűnözőkkel. Annata kiadó. Budapest, 2006.

**Dr. Szabó Péter**

*jogász, legfelsőbb bírósági bíró*

Diploma: József Attila Tudományegyetem ÁJTK, Szeged 1968.  
1970-1973. Nagykállói Járásbíróság, járásbíró  
1974-1978. Nyíregyházi Városi Bíróság, városi bírósági bíró  
1978-1986. Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság, megyei bíró, tanácselnök  
1987-1991. Legfelsőbb Bíróság Katonai Kollégiuma, legfelsőbb bírósági bíró  
Legfelsőbb Bíróság Büntető Kollégiuma, legfelsőbb bírósági bíró

**Dr. Sztranyák József,**

*okl. gépészmérnök, szervezési szakértő, műszaki értékelő*

Diploma: Budapesti Műszaki Egyetem 1974.  
1974-1987 Chemimas Vegyigép Tervező és Fővállalkozó Vállalat, főtervező, fovh.  
1987-1991 Pietra Épületkerámia-ipari Vállalat, főmérnök h.  
1991-1994 Belvárosi Irodaház Kft. vállalkozásszervező menedzser  
1993-1996 Ingatlantőzsde Kft. ügyvezető igazgató  
1997-1998 Market Hall Kft. ügyvezető igazgató  
1998-től Origo Ingatlanbörze Egyesülés, börzetanács elnöke  
2003-től Hispamer Invest Kft. társtulajdonos  
2002-2005 Magyar Ingatlanforum, törvényelőkészítő bizottság elnöke  
2005-től Magyar Ingatlan Tanács Elnöke

Referenciamunkák:

- Vállalati átszervezések: Chemimas VTFV, Pietra, Belvárosi Irodaház Kft., Főber, Városlőd Rt.
- Belvárosi Irodaház Kft. ingatlan-portfoliójának összeállítása
- Az Ingatlantőzsde szervezetének kiépítése, stb

## REZÜMÉK

*Farkas György*

### A kiadó ajánlása

A Biztonságos Magyarországért Közalapítvány (BMK) az Alapító Okiratában meghatározott célokkal összhangban támogatja a civil bűnmegelőzésben felhalmozódott ismeretek cseréjét, a rendőrség, a határőrség, a katasztrófavédelmi szervek, a társadalmi szervezetek, az önkormányzatok és a polgárok bűnmegelőzési célú együttműködési formáinak fejlesztését, a tudományos kutatást, oktatást, képzést és tájékoztatást. Munkájával az elmúlt években a társadalmi bűnmegelőzés élvonalába került, ennek eredményeként az a felismerés, hogy a bűnözés elleni fellépés társadalmasítása szükségyszerű, mára közkinccsé vált. *A Társadalmi összefogással a lakásmaffia ellen* című könyv kiadásával a BMK kiadványainak sora minőségileg új elemmel bővült. A könyv nem egy tízezres nagyságrendben jelentkező bűncselekményfajtaival foglalkozik, hanem egy olyan, különleges, átmeneti társadalmi körülmények között fellépő speciális bűnelkövetési móddal, amely csupán százas statisztikai nagyságrendet képvisel a bűncselekmények és bűnelkövetők számában, az okozott kár összértéke tekintetében azonban a nagystílusú gazdasági bűncselekményekkel vetekszik. Ez különösen indokoltá teszi, hogy kezünkbe vegyük és tanulmányozzuk a könyvet, hasznosítsuk tanulságait, de elgondolkozzunk a holnap kihívásáról is. Ugyanis a helyi bűnmegelőzési koncepciók kimunkálásában fontos szempont a proaktivitás: helyesebb idejében elébe menni a nem kívánatos jelenségeknek, mintsem kivárni, hogy eszkalálódjanak, és csak utólag, esetleg megkésve reagálni rájuk. A kiemelkedő felkészültségű szerkesztők és szerzők műve hatékonyan segítheti közös ügyünk, a társadalmi bűnmegelőzés fejlődését.

*Póczik Szilveszter – Dunavölgyi Szilveszter*

**Habent sua fata libelli ...**

A Szerkesztők előszava

A könyv megjelenése sokáig bizonytalan volt, jóllehet már az Országos Kriminológiai Intézetben 2003. januárjában megkezdett kutatás során felvetődött, hogy társadalmi és szakmai igény volna a kutatási eredményeket széles körben hozzáférhetővé tévő publikációra. Azonban számos, korábban nyitva álló ajtó bezárult a lakásmaffiáról szóló könyv ötletének hallatán. Ezért köszönet illeti a BMK kuratóriumát és igazgatóságát a könyv megjelentetésének felvállalásáért. A kiadott munka egy kötetben két, külön címmel, külön szerkesztővel és külön tartalomjegyzékkel rendelkező, önállóan is használható, de szorosan összetartozó könyvet tartalmaz, a másodikat CD mellékleten. A könyvet egy neves kriminalista és igazgatási szakértő eszmetörténeti elemekben bővelkedő kritikai tanulmánya nyitja meg. A továbbiakban az Országos Kriminológiai Intézetben a lakásmaffia-jelenség kapcsán lefolytatott részben empirikus kutatómunka eredményeire támaszkodó dokumentumokat veheti kézbe az Olvasó. A könyv szerkesztői túllépve a jelenség pusztán tudományos dokumentálásán, olyan szakembereket kértek fel tanulmányírára, akik több oldalról képesek részletesen megvilágítani a probléma mélyebb összefüggéseit. Távlati céljuk ugyanis az volt, hogy egyfajta kézikönyvet adjanak azon jogalkalmazók kezébe, akik az igazgatás bármely szintjén találkozhatnak az ingatlanlancsalás lehetőségével, elkövetőivel vagy potenciális és tényleges sértettjeivel, módjukban áll meggátolni vagy üldözni az ilyen cselekményeket, védeni vagy segíteni az áldozatokat. A nyomtatott könyvhöz tartozó CD önálló könyvként

azokat a háttéranyagokat tartalmazza, amelyek a lakásmaffia-tevékenység és az ellene irányuló fellépés mikro-szintű megismeréséhez szükségesek: parlamenti munkaanyagokat, kormányzati bírósági és ombudsmani döntéseket, törvényjavaslatokat, hatályos, hatályon kívüli és XIX. századi jogszabályokat, valamint egyéb dokumentumokat. A könyv a bűnmegelőzés hatásos eszköze lehet a politikus, a rendőr, az ügyész, a bíró, az ügyvéd, a közjegyző, bírósági végrehajtó, polgárőr, önkormányzati alkalmazott, sőt bármely laikus állampolgár kezében is, aki felelősséget érez saját és embertársai biztonságáért, sőt ezen túlmenően a társadalmi szolidaritás és kohézió erősödéséért. Mindkét fajta felelősségvállalásra nagy szüksége van, hiszen nagyszabású társadalmi átalakulások részesei vagyunk: egyidejűleg kell küzdenünk a jogállam újjáépítéséért, fennmaradásáért, modernizációjáért és hatékony működtetéséért, miközben a környezeti feltételek egyre barátságatlanabbá válnak. A lakásmaffia igen széles értelemben történelmi metafora: a kelet-európai népek hasonlítanak a lakásmaffia tipikus áldozatára, aki többszörösen becsapottan és csalódottan, mérhetetlen veszteségek után igyekszik ismét talpra állni.

*Finszter Géza*

### **A társadalomtudományi kutatások szerepe a bűnmegelőzésben a bűnmegelőzés nemzeti stratégiájának tükrében**

Az olvasó nagy ívű tudományelméleti tanulmányt tart a kezében. A Szerző a természetes és "mesterséges" bűncselekmények fogalmából kiindulva történelmi elemzéssel jut el az oksági kriminológia és a kontroll kriminológiájának összehasonlításáig. A büntetőpolitika feladatainak elemzését követően megállapítja, hogy a büntetőpolitika napi gyakorlata és a kriminológia kutatási céljai és módszerei között érdekazonosság áll fenn: a büntetőpolitika tudományos támogatás nélkül nem juthat túl a napi rögtönzéseken, az oksági kriminológia nélkülözhetetlen a determinációs folyamatok megértésében, a kontroll kriminológiának pedig a hatékony és törvényes bűnüldözésről van mondanivalója. A bűnügyi tudományoknak a 2. világháborút követő időszakban vezető nemzetközi képviselőivel együtt vallja, hogy ha az emberi jogok nem kapnak védelmet a büntető jogalkalmazásban, a büntetőhatalom torzulásának veszélyei nem háríthatók el, a politika kriminalizálása és a büntetőjog átpolitizálása állandó veszély marad. Ezért szemben áll a büntetőpolitika területén zajló neoliberális forradalommal, amely elutasítja az utóbbi száz esztendő társadalomtudományi eredményeit, és a társadalmat fenyegető veszélyek végletes leegyszerűsítésével igyekszik fokozni a bűnüldözés hatékonyságát, ehhez pedig a nemzetközi szervezett bűnözés mítoszát hívja segítségül. Kitér a magyar rendszerváltás társadalmi folyamataira és a hazai szervezett bűnözés vonatkozásaira is, példaként említve az olajügyeket és az ingatlan-csalási cselekményeket. A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájáról szóló 115/2003. (X. 28.) országgyűlési határozat tartalmát vizsgálva megállapítja, hogy a magyar bűnüldözés és igazságszolgáltatás gyakorlatában további reformokra van szükség. Ezek előfeltétele azonban egy legalább 10 évre szóló, politikai konszenzuson alapuló közbiztonsági stratégia megalkotása, a rendészet modernizációja, az igazságszolgáltatás szervezeti reformja, a közbiztonságnak, mint nem anyagi jellegű infrastruktúrának a finanszírozhatóvá tétele.

*Póczik Szilveszter*

## Lakásmaffia jellegű bűncselekmények Társadalomtörténeti és kriminálszociológiai áttekintés

A rendszerváltást követő lakásprivatizációval szélesre tárult az ingatlanpiac, de bűnelkövetők is felfigyeltek ennek lehetőségeire. Az úgynevezett lakásmaffia tevékenység a hajléktalanság problémája kapcsán került a közfigyelem előterébe. Az elmúlt évtizedben a lakáshitelek és energiaárak területén végbement változások következtében a szegényebb háztartások zöme súlyosan eladósodott, kiszolgáltatottá vált. A tanulmányban vizsgált elkövetési magatartások többsége csalás. Emellett gyakran megvalósul köz- és magánokirat-hamisítás, zsarolás, kényszerítés, önbíraskodás, személyi szabadság megsértése is. A jogi és intézményi környezetben, valamint a sértettek magatartásában számos olyan tényező fedezhető fel, amelyet a bűnelkövetők eredményesen kihasználnak. Az ingatlancsalások bizalmatlanságot keltenek az alkotmányos jogrenddel szemben, ezért leküzdésük a társadalom alapvető érdeke. A lakásmaffia elleni kezdeményezések sorában meg kell emlékeznünk a BRFK Kaptár-alosztálya, a megyei rendőréségek, az illetékes parlamenti vizsgálóbizottság, a fővárosi közgyűlésben létrejött szakbizottság, a sértettek ügyét felkaroló civil szervezet valamint egyes szakmai kamarák munkájáról és konstruktív javaslatairól, de minde mellett az egyéni védekezési lehetőségekről is. A tanulmány befejező részében az Olvasó a társadalmi és közösségi bűnmegelőzés új tudományos eredményekre támaszkodó ismertetésével találkozik. A Szerzőnek a tanulmány lezárásakor kimondott optimista előrejelzése szerint a lakásmaffia elleni összefogás a magyarországi társadalmi bűnmegelőzés eredményes modellprojektje lehet, ha megvalósul az illetékes parlamenti albizottság jelentésében és az ahhoz kapcsolódó országgyűlési határozatban felvázolt intézményi együttműködés.

*Póczik Szilveszter*

## Sajtószemelvények

A könyv eme fejezete megtörtént, a sajtóból is ismert esetek gyűjteménye. A fejezet első részében 11 magyarországi eset kerül röviden bemutatásra, amelyek részleteikben és végkimenetelükben tipikusak, és figyelmeztetésként szolgálhatnak mindazok számára, akik felelőtlenül bánnak anyagi javaikkal, vagy a gyors meggazdagodás reményében aránytalan kockázatot vállalva sétálnak be a bűnelkövetők kelepccéjébe. Az esetek szinte mindegyikben szerepet játszott a meggondolatlanság, a rendezetlen családi környezet, esetleg az alkohol, vagy más érdekelismerést gátló tényező. A fejezet második részében arról győződhet meg az Olvasó, hogy ingatlancsalások és ingatlanokkal kapcsolatos csalárd manipulációk Nyugat-Európában is előfordulnak. Ezek a magyar eseteknél sokkal kimódoltabb, rafináltabb szerkezetűek, egyszerre foglalnak magukban nehezen bizonyítható gazdasági bűncselekményeket és a megkárosítottak részéről szinte kivédhetetlen, formailag legális csapdákat. Tartanunk kell attól, hogy a primitív lakásmaffiás cselekmények helyét hamarosan ezek a bonyolult elkövetési módok veszik át.

*Nagy László Tibor*

## **Ténykutatás a lakásmaffia-bűncselekmények körében**

A tanulmány az úgynevezett lakásmaffia bűnözés kutatása során lefolytatott empirikus vizsgálat eredményeit mutatja be. Ennek keretében 293 ügyirat elemzését követően 116 ügylap, 337 elkövetői és 358 sértetti kérdőív kitöltése és adatainak értékelése történt meg. Megállapítható, hogy e bűnözési szindróma nem csupán a fővárosra és környékére korlátozódik, hanem az ország legnagyobb részén előfordul, de ugyanakkor nem beszélhetünk egyetlen polipszerű, az egész országot behálózó lakásmaffiáról sem. Kétségtől gyökeresen gyakoriak a sorozatjellegű, üzletszerűen elkövetett cselekmények, de ezeket alapvetően egymástól független bűnözői csoportok valósították meg, és emellett nem ritkák az eseti jellegű ügyek sem. A gyakran összetett cselekmények megítélésénél a legnagyobb problémát a bizonyítási nehézségek, a szemléletbeli különbségek okozzák, mivel számos esetben a csekély érdekérvényesítési képességgel rendelkező sértettek önmagában hihető és elfogadható vallomását egybehangzóan cáfolják az okirati bizonyítékok és a tanúvallomások. Ilyen esetekben az *in dubio pro reo* elvének alkalmazása következtében az eljárások megszüntetésére, illetve a terhelt felmentésére kerül sor, ami ugyanakkor meglehetősen irritálja a társadalom igazságérzetét. A jogbiztonságot sértő gyakorlatként értékelhető az egyes elkövetési magatartások közel sem egységes megítélése. Az oksági tényezők között kiemelkedő jelentőségű a sértettek közrehatása, valamint az ügyvédek és közjegyzők szerepe.

*Póczik Szilveszter - Nagy László Tibor*

## **Néhány fontosabb javaslat a lakásmaffiák elleni küzdelemben**

A rövid dolgozat szerzői az Országos Kriminológiai Intézetben folytatott kutatások részeként gyűjtötték össze azokat a javaslatokat és ötleteket, amelyek a kutatás időszakában szakmai körökben élénk vita tárgyát képezték. A javaslatok között számos akad, amelyet időközben megvalósult és mind igazgatási, mind bűnmegelőzési eszközként jól bevált. Ugyanakkor olyan javaslatok is megfogalmazódtak, amelyek formai vagy tartalmi elemeik miatt nem voltak összeegyeztethetőek mai jogszemléletünkkel vagy nem voltak beilleszthetőek a jelenlegi jogszabályi rendbe.

*Póczik Szilveszter (szerk.)*

### **A Lakásmaffia jellegű bűncselekmények című szakmai konferencia jegyzőkönyve**

A szakmai konferencián résztvevők elmondták, hogy az ingatlancsalások végigkísérték a társadalmi átalakulást a 90-es évek folyamán, és párhuzamba állíthatóak a fehérgalléros bűnözés más formáival. Meggátolásuk kiemelkedően fontos társadalmi feladat, amely megköveteli egyebek között az ingatlannyilvántartás jogszabályi rendszerének változtatását, a lakástörvény, a Büntető Törvénykönyv és büntetőeljárás törvény módosítását. A legtöbb érintett szakmai csoport, többek között az ügyvédek, közjegyzők bírósági végrehajtók együttműködnek a kormányzati és parlamenti testületekkel annak érdekében, hogy áleladók ne élhessenek vissza hamis személyi iratokkal, a földhivataloknak ellenőrizhessék a tulajdoni lapokba betekintőket, és megoldják az előttük tornyosuló igazgatási és bűnmegelőzési feladatokat. Eközben a bűnüldözés és igazságszolgáltatás különös figyelmet fordítva a problémára egyre nagyobb intenzitással végzi munkáját, ennek köszönhetően számos büntetőeljárás indult,

és több ügyben sikerült elérni, hogy a becsapottak visszakapják ingatlanukat, vagy érvényesíthessék kárigényüket. Ennek ellenére a károsultak távolról sem elégedettek, sőt továbbra is úgy érzik, hátrányban vannak a büntetőeljárásokban a bűnelkövetőkkel szemben.

### *Dunavölgyi Szilveszter*

## **A jogszabály-előkészítés és jogalkotás folyamata a lakásmaffia jellegű bűncselekmények elleni küzdelemben**

A Sors-Társak Közhasznú Egyesület 2002. októberi megkeresése nyomán hattagú parlamenti albizottság alakult a lakásmaffia-tevékenység, az ingatlanokkal, bérlakásokkal összefüggő visszaélések és bűncselekmények feltárására. Az Albizottság 2003. januárjában kezdte meg tevékenységét, s több mint egy évig tartó vizsgálódás során széleskörű elemző és értékelő munkával feltérképezte a lakásmaffia jellegű cselekmények típusait, kikérte a károsultak, a bűnüldözők, az ingatlanügyletekben közreműködők és ezek szakmai szervezeteinek véleményét és javaslatait. Az Albizottság valamennyi érintett szervezettel és a bizottsági munka segítőivel együttműködve fogalmazta meg a jelenség visszaszorításával kapcsolatos feladatokat, amelyek két országgyűlési határozatban is alakot öltöttek. Ezek nyomán az állami és önkormányzati lakásgazdálkodás, a földhivatali eljárások és az ingatlan-nyilvántartás területein számos szigorító és az átláthatóságot elősegítő jogszabály-módosítás és egyéb intézkedés született. Mindezek ellenére a kormányzati tényezők adósak maradtak a komplex rendezést megcélzó, a T/18211 számú törvényjavaslatban foglalt szabályok és azokon alapuló intézmények, lehetőségek megvalósításával, továbbá az áldozatok méltányos megsegítésével is. Az itt feldolgozott témával kapcsolatosan is markánsan kidomborodik a jogalkotási folyamat kaotikus jellege. A sajnos csak hiányosan rendelkezésre álló dokumentumok adatai azt sugallják, hogy a jogalkotási folyamatban inkább a pártérdekek, mintsem az alkotmány értékrendje tükröződik.

### *Dunavölgyi Szilveszter*

## **Az ügynevezett lakásmaffia tevékenységgel összefüggő jogalkotási folyamat a politikus szemével**

című interjúja Devánszkiné Dr. Molnár Katalinnal

Az interjúban Devánszkiné Dr. Molnár Katalin, az ún. lakásmaffia-tevékenységet feltáró közös parlamenti albizottság elnöke a lakásmaffia-jelenséggel való megismerkedés első mozzanataival, majd az albizottság munkájával kapcsolatos személyes tapasztalatairól, benyomásairól beszél a politikus szögéből. A tények ismertetésén túl az albizottság elnöke egyértelmű eredményként könyvelte el, hogy a végrehajtói szféra zöme kiemelt célként kezelte a lakásmaffia-jelenség visszaszorítását, és egész sor intézkedést kezdeményezett, illetve hajtott végre. Sajnálatosnak tartotta azonban, hogy a jogszabályalkotás során a 2005. és 2006. évi költségvetési törvényjavaslatok egyetlen fillért sem biztosítottak az áldozatok helyzetének javítására, az érdekeiket képviselő közhasznú egyesület támogatására, illetve az önkormányzatok ez irányú tevékenységének finanszírozására.

*Sári Monika*

### **Lakásmaffia pedig nincs, ... és nem is lesz?**

A rendőrség lehetőségei és korlátai a lakásmaffia leküzdésében

A tanulmány szerzője a lakásmaffia jellegű cselekmények felderítésére specializálódott rendőri egység parancsnoka volt, így a gyakorlatban tevékenykedő bűnüldöző szemével közvetlen közletről figyelhette meg az ingatlancsalások megjelenését, megszorodását és irányíthatta az ellenük folyó küzdelmet. Tanulmányában a lakásmaffia-jelenséget elsősorban rendőrségi, tehát szakmai oldalról mutatja be, mégsem kerülheti meg, hogy lesújtó erkölcsi ítéletet mondjon a mások kiszolgáltatottságával gátlástalanul visszaélő elkövetőkről, és részvétellel emlékezzen meg az áldozatokról. Az írás megismerteti az olvasót a különböző elkövetési módokkal, elemzi a sértetti és elkövetői oldalt egyaránt, és részletesen beszámol a BRFK Kaptár-csoportjának megalakulásáról, a működésének kezdeti nehézségeiről és az elért eredményekről. A BRFK szervei már 2000 decemberében mintegy 500 rendbeli ingatlanal kapcsolatos bűncselekmény tárgyában nyomoztak mintegy 200 gyanúsítottal szemben. A Kaptár-csoport létrejöttét élénk média-érdeklődés és hatékony munka követte, az első félévben több mint 700 bejelentés érkezett, és 350 büntetőeljárás indult.

*Kovács Zsolt*

### **A lakásmaffia jellegű bűncselekmények problémái az OBH és az önkormányzatok tapasztalatai alapján**

Az úgynevezett lakásmaffia ügye 2003 óta hálás téma a médiában. Azóta, hogy az Országgyűlés létrehozott egy albizottságot e társadalmi jelenség okainak, módszereinek feltárására és az ilyen bűncselekmények megelőzésének, felderítésének hatékonyabb jogszabályi háttere biztosítására, talán nincs is olyan hónap, amikor valamelyik médium ne foglalkozott volna e témával. A tanulmány arra kívánja felhívni a figyelmet, hogy ez a negatív társadalmi jelenség mint sok más hasonló sem véletlenszerűen, egyéni ötletekből fakadva fejlődhetett ki, hanem valós és kellő figyelemmel akár előre is látható következményei voltak a nagyobb gazdasági változásoknak. Az országgyűlési biztosok működésének kezdete óta jelentős szerepet töltenek be az állampolgárokat nagyobb számban foglalkoztató visszasságok feltárásában, és az ilyen problémák rendezésére már évekkal korábban megtették javaslatukat. A Szerző egy példaértékű esetből valamint annak tágabb társadalmi háttéréből kiindulva részletes jogi elemzésekkel szolgál. A Szerző a többé-kevésbé szervezett bűnözői csoportok elleni küzdelem egyik legfontosabb eszközét a széleskörű tájékoztatásban látja, ezért a jelen a tanulmánykötetet is rendkívül jó és fontos kezdeményezésnek tartja.

*Kőszegi Gábor*

### **Az ingatlan-nyilvántartás rendszerének jogszabályi változásai a szervezett ingatlan-csalások elleni harcban**

A tanulmány a középkori jog bemutatásáig visszamenő történeti bevezetővel kezdi tanulmányát, innen jut el a mai, a 2005. évi CXXII. törvénnyel módosított 1997. évi CXLI. törvényig, amely a ingatlan-nyilvántartás mai formáját és vezetésének szabályait előírja. A korábbi szabályozások készítői nem



számítottak és készültek fel ingatlancsalásokra és más szervezett bűncselekményekre, hiszen korábban semmi sem indokolta az ezekkel szembeni különös védelmet. A rendszerváltás időszakában mindez megváltozott. A földhivatalok számára – különösen Budapesten – óriási munkát jelentett a korábbi tanácsi, majd önkormányzati házak társasházzá alakítása. A követhetetlenül gyors változások nyomán számtalan hiba keletkezett, a földhivatalok ügyhátraléka halmozódott, reputációja rohamosan csökkent, és ideális viszonyok keletkeztek a zavarosban halászók számára. A kialakult helyzet és a társadalmi nyomás hatására 2000 után számos ponton szigorodott, pontosabbá, korrektebbé vált a földhivatali ügyintézés, több biztonsági elem nehezíti a bűnelkövetők munkáját, egyebek között a biztonsági papír, az átjáratoló címke és a biztonsági pecsétcímke, amely minden hiteles tulajdoni lap másolat kötelező tartozéka. Ezeken túl más garanciális szabályok is gondoskodnak az ingatlan tulajdonosok biztonságáról. Ezek azonban csak az ingatlanügyletekben résztvevő tulajdonosok körültekintő magatartása és szabálykövető ügyintézése esetén védenek a csalókkal szemben. Ugyanis amíg az ingatlan a legnagyobb értékű eltulajdonítható tárgy, addig lesznek olyanok is, akik megpróbálják azt jogellenesen megszerezni.

*Sztranyák József*

### **Az ingatlanforgalmazó szakma feladatai az ingatlancsalások visszaszorításában**

A magyar ingatlanszakma a rendszerváltozás óta jelentős fejlődésen ment keresztül. E jelentős ágazat meghatározó szerepet játszik a gazdaság egészének működésében, a munkaerőpiacon, sőt, a polgárok mindennapos közérzetében. Nem mindegy tehát, hogyan végezzük mindennapi teendőinket, nem csupán saját szakmai és anyagi érvényesülésünk, hanem az állampolgárok szempontjából sem. Minden tisztességes állampolgár és ingatlan-szakember érdeke szakértői tevékenységünk erősítése, és az, hogy szakterületünkön a szakmai feltételeknek megfelelő kollégáink tevékenykedjenek. Nemrég a parlamentben külön albizottság foglalkozott az ingatlanmaffia jelenségével. A testület megállapítása szerint az ingatlanokkal való visszaéléseket nem klasszikus maffiaszervezetek, hanem kisebb, egymástól elszigetelt csoportok követik el. Az albizottság szerint az elkövetők igénybe veszik olyan szakemberek segítségét is, akik ismerik a törvényi kiskapukat. A jelenlegi, kötelező tagságot előíró szakmai kamara nélkül működő, szabályozatlan piac a maffiatevékenység melegágya lehet, hiszen kötelező regisztráció hiányában bárki ingatlanközvetítőnek nevezheti magát. Vélhetően nem igazi szakemberek vesznek részt vagy segídeknek szervezett bűncselekmények elkövetésében, hanem olyan ügyeskedők, akiket csak átlátható, kötelező szervezeti tagságon nyugvó kamara létrehozásával lehetne kiszűrni. Ez a Magyar Ingatlan Tanács, a magyar ingatlan-szakmai szervezeteket összefogó legnagyobb szövetség legfontosabb célja.

*Parti Tamás*

### **A közjegyzők és közjegyzői kamarák felelőssége és lehetőségei az ingatlancsalások visszaszorításában**

A közjegyző a modern kontinentális jogélet meghatározó szereplője. Tevékenysége országonként részben eltérő képet mutat, ugyanakkor valamennyi közjegyző tevékenységben markánsan megmutatkozik egy állandó elem, nevezetesen a közjegyző hatósági szerepe, az államhatalomból származtatott közhiteles jogkör. Hazánkban a közjegyzőkre vonatkozó szabályozás megszorító. A közjegyző egyértelműen és kizárólag hatósági feladatokat láthat el, minden piaci tevékenységtől jogszabály zárja el. A tanulmány feltérképezi a közjegyzői tevékenység lényegi elemeit, a közjegyző helyét és szerepét az

igazságszolgáltatáson belül és a jogi pályák rendszerében. Pontos határvonalat húz a tárgyukat tekintve azonos területre irányuló jogszolgáltató tevékenységek között. Az írás ugyanakkor elemzi az ingatlanügy-letekkel kapcsolatos visszaélések háttérbe szorítására alkalmas már meglévő és a jövőben megvalósítható anyagi és eljárásjogi eszközöket is.

*Dobrodinszky Dénes*

### **Az ingatlanügyekkel foglalkozó ügyvédek felelőssége és lehetőségei az ingatlancsalások visszaszorításában**

Vészhelyzetben hívtak fel telefonon az ország másik felében élő ismerőseim. Gyermeük, értelmes, nagykorú, főiskolát végzett ember, adásvételi szerződést és azzal együtt egy vállalkozási szerződést is kötött. Mindkét szerződés hátrányos volt számára. Sokat nem tehettem, a dokumentumokat már aláírta. Vevőként megvásárolt egy értéktelen ingatlan-hányadot, a másik szerződésben megbízta az eladót, mint vállalkozót egy társasházrész felépítésével. A vállalkozó pedig a szerződésben vállalta azt, szó szerinti idézetben: "az engedélyezett tervek szerint". Mint kiderült, nem volt és máig sincs hatóságilag engedélyezett építési terv. Mindkét szerződést az eladó és egyben vállalkozó ügyvédje szerkesztette és ellenjegyezte. Ha mindkét felet ügyvéd képviselte volna, a szerződések nem, vagy más tartalommal és komoly garanciákkal jöttek volna létre. Ha ügyfelem kárt szenved, bírósághoz fordul, és kétségtelenül meg is nyeri majd a pert, de csak néhány év múlva, amikor a szerződéskötő vállalkozás, amelynek tulajdonosa papíron egy hajléktalan, már régen tönkrement, vagy köddé vált. Ugye ismerős történet? Ezért számomra érthetetlen az Ügyvédi Kamara ellenkezése azzal a természetes és tisztességes igénnyel szemben, hogy minden ügyvéd által szerkesztett szerződés esetében mind a két ügyfelet saját jogásza képviselje. Ebben az esetben persze megoszlaná az ügyvédi javadalom is. Tanulmányom és az abban megfogalmazott kritika nem az Ügyvédi Kamara ellen, hanem az ügyfelek védelmében íródott. Ennek ellenére tartok attól, hogy bírálatom nem talál meghallgatásra, és reformjavaslataim sem fognak megvalósulni mindaddig, amíg a körülmények vagy hatalmi szóval hozott szabályozások azt ki nem kényszerítik.

*Császti Ferenc*

### **A bírósági végrehajtók és szakmai testületeik lehetőségei a lakásmaffia jellegű bűncselekmények visszaszorításában**

A könyv szerkesztői felkérésére vállaltam, hogy a jelen tanulmánykötetbe tanulmányt tegyek közzé, amelyben ismertetem a bírósági végrehajtás szervezetét, felügyeletét, a hivatás gyakorlásának feltételeit, kamaránk álláspontját az ingatlan-végrehajtás jelenlegi helyzetéről, valamint az általunk szükségesnek tartott jogszabály-módosításokat. Írásommal a rendelkezésemre álló keretek között ennek az igénynek igyekeztem eleget tenni. Munkám kiter a végrehajtói hivatás gyakorlásának feltételeire, kereteire, ismertetem a végrehajtói szervezet törvényességi, igazgatási felügyeletének lényeges elemeit. Végezetül a bírósági végrehajtásnak az azzal a pontjával foglalkozom, amely az érintett témakörben a leghevesebb érdeklődést kelti fel: ez pedig az ingatlanértékesítés. A témával kapcsolatban nem kerülhetem el a T/16338 számú törvényjavaslat és az annak eredményeként megvalósult törvényt módosítással kapcsolatos álláspontunk ismertetését. Nem mulasztottam el azoknak a tényleges megoldásoknak az ismertetését sem, amelyek választ adhatnak az értékesítéssel kapcsolatban felmerült problémákra.

*Biró Kornélia*

### **Az ügyészség szerepe és lehetőségei az ingatlancsalások visszaszorításában**

A tanulmány kis történeti visszatekintéssel 1999-től foglalja össze az ügyészi szervezet lakásmaffia-jelenséghez kapcsolódó tevékenységet, a közvélemény és főként az érintettek elégedetlenségének lehetséges okait vizsgálva áttekinti az ügyészség lehetőségeit, az ügyészi jogalkalmazás kereteit. Kitér a büntetőeljárások tapasztalataira, a bizonyítás nehézségeire, az egyéb ügyészi szakágak – különösen a magánjogi – ügyészi tevékenység korlátozott hatáskörű területére. Az elkövetést megkönnyítő gyakorlati következtetések alapján felhívja a polgárok figyelmét néhány egyszerű megelőzési módra, valamint arra, mire érdemes odafigyelni érdekeik megóvása, a károsodás megelőzése érdekében. Következtetése szerint a lakásmaffia-jelenség osztársadalmi tanulságai azt mutatják, hogy az állami intézmények, a sajtó, az érdekvédelmi szervezetek egymás iránti megértőbb, együttműködőbb hozzáállása, időben történő reagálása, a megelőzési tudatformálás megkönnyítheti a jövőben felbukkanó új bűnözési, elkövetési módok hatékonyabb kezelését.

*Szabó Péter*

### **Minősítési kérdések az ingatlancsalások körében az 1/2005. büntető-polgári jogegységi határozat alapján**

A Legfelsőbb Bíróság fenti jogegységi határozatával állást foglalt abban, hogy a Btk. 317. §-a szerinti sikkasztás bűncselekményének elkövetési tárgya kizárólag ingó dolog lehet, illetve abban, hogy többlet károkozástól eltekintve - más ingatlanának csalással történő elidegenítése esetén a Btk. 318. §-a szerinti csalás bűncselekményének sértettje a kárt szenvedő eredeti tulajdonos. A jogegységi határozat meghozatalát az ezekben a kérdésekben észlelt ellentétes jogértelmezéseket tartalmazó ítéletek indokolták, illetve azt a joggyakorlat továbbfejlesztése is szükségessé tette. A jogegységi határozat jogtörténeti visszatekintéssel vezeti le azt, hogy a kérdéses bűncselekmények ingatlanra nézve miért nem követhetők el. A halmazati kérdéseket elemezve mutat rá, hogy az ilyen ingatlan továbbértékesítése során kifejtett a vevőknek kárt okozó magatartás – többlet károkozást, a már realizáltat meghaladó jogtalan hasznot kivéve – csupán látszólagos halmazatot alkot. Megerősíti azokat a jogértelmezéseket is, amelyek szerint az ingatlancsalásokkal halmazatban intellektuális közokirat-hamisítás büntetnének megállapítása is indokolt és elhatárolja e cselekmények befejezett és kísérleti alakzatait.

## ENGLISH SUMMARY

*György Farkas*

### Dedication by the Publisher

The Public Foundation for the Safe Hungary (BMK) supports in compliance with the objectives determined in its Deed of Foundation the exchange of knowledge accumulated in the civil crime prevention, the development of the cooperation forms aimed at crime prevention of the police, the border guards, the disaster control authorities, social organizations, local governments and the citizens, moreover the research, training, education and information. In the past years by its work it has got into the forefront of the crime prevention, as a result of this the recognition that it is necessary to socialize the intervention against the commission of crimes has become a public property already by today. By issuing the book *With coordination of social forces against the housing mafia* the series of the BMK publications has got widened with a qualitatively new element. The book addresses a sort of criminal offences not appearing in a ten thousand order of magnitude, but it deals with a special way of committing criminal offences under particular, temporary social circumstances which represents merely a hundred order of magnitude in the number of the criminal acts and the criminal offenders, but in respect of the total value of the damage caused it is equal to the large-scale economic crimes. This renders it particularly justified for us to take in hand and study the book, to make use of its lessons, but to think about the challenges of tomorrow as well. As a matter of fact, in working out the local crime prevention concepts an important aspect is constituted by proactivity: it is more reasonable to avert the undesirable phenomena in time than to expect their escalation and to respond to them only subsequently, maybe with delay. The work of the editors and authors of outstanding preparedness can help efficiently the development of our common cause, the social prevention of crimes.

*Szilveszter Póczik – Szilveszter Dunavölgyi*

**Habent sua fata libelli ...**

Preface of the Editors

The publication of the book was uncertain for a long time, although it had already been suggested during the research commenced in the National Institute of Criminology in January of 2003 that there would have been a demand for a publication making the research results widely accessible. However, a number of doors previously open got closed on hearing the idea of a book treating of the housing mafia. Therefore, an acknowledgement is due to the advisory board and management of the BMK (Public Foundation for the Safe Hungary) for undertaking to publish the book. The work published contains in one volume two books with separate title, separate editor and separate table of contents, usable independently as well, but closely related, and the second book on CD attachment. The book is opened by the critical study of a renowned criminologist and administration expert, abounding in elements of the history of ideas. Afterwards the reader can take in hand the documents relying on the results of the research work partly empirical conducted in the National Institute of Criminology in the context of the housing mafia phenomenon. Passing beyond the mere scientific documentation of the phenomenon, the editors of the book invited such experts to write papers who were able to elucidate the deeper relationships of the problem from several aspects in detail. To make it clear, their long-range objective was to give a sort of handbook into the hand of the users of law who can encounter on any level of the admi-

nistration the opportunity of the real estate fraud, its perpetrators or its potential and actual aggrieved persons, are able to prevent or prosecute such acts, to protect or help the victims. The CD belonging to the printed book contains, as an independent book, the background materials which are necessary for getting familiarized on micro level with the housing mafia activity and the intervention against it: parliamentary working materials, decisions by the government, courts and the ombudsmen, bills, laws effective, inoperative and dating back to the 19th century, as well as other documents. The book can be an effectual device for crime prevention in the hand of the politician, policeman, prosecutor, judge, lawyer, notary public, court bailiff, civil guardsman, municipality employee, even any inexperienced citizen as well, who feel responsibility for his/her own and his/her fellow-men's safety, even going beyond this, for strengthening the social solidarity and cohesion. Both kinds of responsibility assumption are very much needed, since we share in far-reaching social transformations: we must struggle at one time for the reconstruction, survival, modernization and efficient operation of the Constitutional State, while the environmental conditions become more and more unfriendly. The housing mafia is a historical metaphor in a very wide meaning: the Eastern-European peoples are similar to the typical victim of the housing mafia who makes efforts to rise to feet again, many times deceived and disappointed, after immeasurable losses.

*Géza Finszter*

### **Role of the Social Science Researches in Crime Prevention in the Mirror of the National Strategy of Crime Prevention**

The reader holds in hand a far-reaching scientific theory study. Starting from the term of natural and "artificial" criminal acts, the Author arrives by way of historical analysis at the comparison of the causal criminology and the control criminology. After analyzing the tasks of the criminal policy he states that there is an identity of interests between the day-to-day practice of the criminal policy and the research goals and methods of the criminology: without scientific support the criminal policy cannot get beyond the day-to-day improvisations, the causal criminology is indispensable in understanding the determination processes and the control criminology has a message on the efficient and lawful criminal investigation. It admits together with the leading international representatives of the criminal sciences at the period after the 2nd World War that if the human rights do not receive any protection in the application of the criminal law, the dangers of the distortion of the criminal jurisdiction cannot be eliminated, the criminalization of the politics and the overpoliticization of the criminal law remain a permanent danger. Therefore, the Author opposes the neoliberal revolution taking place in the field of the criminal policy, which refuses the social science results of the last hundred years and tries to intensify the efficiency of the criminal investigation by simplifying extremely the dangers threatening the society and invokes for this the help of the myth of the international organized crime. The study touches upon the social processes of the Hungarian social transformation and the aspects of the domestic organized crime as well, mentioning by way of example the oil affairs and the real estate fraud acts. Examining the content of the Parliamentary Decision 115/200 (28.10) on the national strategy of the social crime prevention, it states that further reforms are necessitated in the practice of the Hungarian criminal investigation and administration of justice. The precondition for these, however, is the creation of a public safety strategy based on a political consensus for at least 10 years, the modernization of the security service, the organization reform of justice, making the public safety financible as an infrastructure of not material character.

*Szilveszter Póczik*

**Criminal Acts of the Housing Mafia**  
Social-Historical and Criminal Sociological Overview

The real estate market got open wide with the housing privatization following the political transformation, but the perpetrators of the criminal offences turned their attention to the opportunities of this. The so-called housing mafia activity has got to the forefront of public attention in connection with the problem of homelessness. In consequence of the changes occurred in the area of the housing credits and energy prices at the past decade the majority of the poorer households has run into serious debts and become defenceless. The most crimes examined in the study are frauds. Along with this, we can find frequently forgery of official and private documents, blackmailing, duress, taking the law into own hands, violation of personal liberty as well. In the legal and institutional environment, as well as in the behavior of the aggrieved persons a great number of factors can be discovered which are made use of with success by the crime perpetrators. The real estate frauds lead to distrust in the constitutional legal order, therefore it is the fundamental interest of the society to overcome them. Among the initiatives against the housing mafia, mention must be made of the work and constructive proposals of the Kaptár (Beehive) subsection of the Budapest Police Headquarters (BRFK), the police stations of the counties, the competent parliamentary committee of investigation, the specialized committee established at the general assembly of the municipality of Budapest, the civil organization advocating the cause of the aggrieved parties, as well as of certain professional chambers, but along with, of the possibilities of the individual protection. In the last part of the study the Reader encounters the exposition of the social and collective crime prevention relying on new scientific results. Pursuant to the optimistic forecast of the Author pronounced upon closing the study, the coordination of forces against the housing mafia can be a successful model project of the social crime prevention in Hungary, if the cooperation of the institutions outlined in the report of the competent parliamentary subcommittee and in the associated parliamentary decision comes into being.

*Szilveszter Póczik*

**Selected press reports of real estate fraud**

This chapter of the book is a collection of real life cases, known also from the press. In the first part of the chapter 11 cases occurred in Hungary are presented in brief, which are typical in their details and in their final dénouement and can serve as admonition to all those who handle irresponsibly their material goods or walk in the trap of the crime perpetrators by undertaking disproportionate risk in the hope of growing quickly rich. Almost in each of the cases a role was due to thoughtlessness, the disordered family environment, perhaps the alcohol or any other factor hindering the recognition of interest. In the second part of the chapter the Reader can get convinced that real estate frauds and fraudulent manipulations connected with real estates do occur in Western Europe as well. These are of much more contrived and sophisticated structure than the cases in Hungary, they cover at one time economic criminal acts provable with difficulty and formally legal traps nearly insurmountable by the injured parties. It is to be feared that the place of the primitive housing mafia acts is going to be occupied soon by these complicated methods of perpetration.

*Tibor László Nagy*

### **Empirical Research on Housing Mafia Crimes**

The study presents the results of the empirical investigation conducted during the research into the housing mafia crime as it is termed. In this framework, after the analysis of 293 case documents, 116 case sheets, 337 questionnaires by the perpetrators and 358 by the aggrieved persons were completed and their data were evaluated. It can be stated that this criminal syndrome is limited not merely to the capital city and its environs, but can be found on the largest part of the country, but at the same time we may not speak of a single polyp-like housing mafia encompassing the whole country either. The acts of serial character perpetrated in a businesslike way are undoubtedly frequent, these have been committed basically by criminal gangs independent one of another and along with these, the case-by-case affairs are not rare either. In judging the acts often complex the worst problem is caused by the difficulties of proving and the differences in approach, since in a great number of cases the confessions – credible and acceptable in themselves – of the aggrieved persons possessing a slight ability to enforce their interests are unanimously refuted by the documentary evidences and witness testimonies. In such cases, due to the application of the principle in dubio pro reo, the procedures are terminated and the defendants are acquitted, which rather irritates at the same time the sense of justice of the society. The judgment far from being unanimous of the individual conducts of perpetration can be evaluated as a practice endangering the legal safety. The contribution by the aggrieved parties and the role of the lawyers (notaries public) are of outstanding importance among the causal factors.

*Szilveszter Póczik – Tibor László Nagy*

### **A Few Important Proposals in the Struggle against the Housing Mafias**

The Authors of this short essay gathered as a part of the researches carried out in the National Institute of Criminology the proposals and ideas, which constituted the subject of spirited debates in the circles of professionals at the period of the research. There can be found many among the proposals which have been implemented in the meantime and have proven well as a device both for the administration and crime prevention. At the same time such proposals have also been formulated, which have not been compatible with our today's legal approach or could not be fitted into the current order of statutory laws, because of their elements of form and content.

*Szilveszter Póczik (ed.)*

### **Minutes of the Conference entitled Criminal Acts of the Housing Mafia**

The participants of the professional conference explained that the real estate frauds accompanied all along the social transformation during the 90s and could be put into parallel with other forms of the white-collar crime. It is an important social duty to hinder them, which requires among others changing the law system of the real estate registration, the modification of the housing act, of the Penal Code and of the act on criminal proceedings. Most of the professional groups concerned, among others, lawyers, notaries public, court bailiffs cooperate with the governmental and parliamentary bodies in order that the sham sellers could not abuse of false personal documents, the land offices could control

those inspecting the proprietorship registers and could solve the administration and crime prevention tasks piled up before them. In the meantime, devoting a particular attention to the problem, the criminal prosecution and the administration of justice perform their work with greater and greater intensity, thanks to this, a great number of criminal proceedings have been initiated and it could be reached in several cases that those deceived should regain their real estates or could enforce their claims for damages. In spite of this, those aggrieved are far from being satisfied even they continue feeling that they are in disadvantage against the crime perpetrators in the criminal procedures.

*Szilveszter Dunavölgyi*

### **Process of Law Preparation and Legislation in the Fight against Crimes of the Housing Mafia**

Further to the request of the Sors-Társak (Fellow Sufferers) Non-profit Association in October of 2002, a parliamentary subcommittee of six members was established to discover the abuses and criminal acts related to the housing mafia activity, real estates and tenement houses. The Subcommittee started its activity in January of 2003 and during an inquiry lasting more than one year it mapped by a wide-scale analyzing and evaluating work the types of the acts of housing mafia character, consulted the opinions and proposals of the injured parties, the crime prosecutors, the participant of the real estate affairs and of their professional organizations. In cooperation with all the organizations concerned and the supporters of the committee work, the Subcommittee formulated the tasks connected with the suppression of the phenomenon, which put on shape also in two parliamentary decisions. In the wake of this, in the areas of the State and local government housing management, the land office procedures and the registration of title deeds many law modifications more stringent and helping the transparency, as well as other measures were adopted. Despite all these, the governmental factors have been at fault for implementing the rules contained in the bill No. T/18211 aimed at the complex settlement and creating the institutions, possibilities based on the former, moreover for fairly assisting the victims. The chaotic character of the legislation process comes markedly into relief here as well in connection with the topic processed. The data of the documents available regrettably only deficiently suggest that rather the party interests are reflected in the legislation process than the scale of values of the Constitution.

*Szilveszter Dunavölgyi*

### **The Legislation Process related to the so-called Housing Mafia Activity with the Eye of a Politician**

An interview with Mrs. Devánszki Dr. Katalin Molnár

In the interview Mrs. Devánszki Dr. Katalin Molnár, Chairwoman of the parliamentary subcommittee to reveal the so-called housing mafia activity, speaks from the angle of the politician on her personal experience and impressions concerning the first elements of the familiarization with the housing mafia phenomenon, then on the work of the subcommittee. Beyond the knowledge of the facts, the Chairwoman of the subcommittee declared it as an obvious result that the bulk of the law execution sphere treated the suppression of the housing mafia phenomenon as a prioritized goal and initiated and/or executed a whole series of measures. She, however, regarded it as regrettable that during the creation of the law then budgetary bills for the years 2005 and 2006 did not allocate any single farthing to



improve the situation of the victims, to support the non-profit association representing their interest and/or to finance the activity of the local governments to this effect.

*Monika Sári*

### **And does housing mafia not exist, ... and will it not exist either?**

Possibilities and limitations of the police work in overcoming the housing mafia

The Author of the study was the commander of the police unit specialized on the detection of acts of housing mafia nature, so she could observe with the eye of the crime prosecutor active in practice from very near the appearance, multiplication of the real estate frauds and could direct the fight against them. In her study she presents the housing mafia activity primary from the angle of the police, thus from professional point of view, however she cannot evade pronouncing a devastating moral judgment on the perpetrators abusing unscrupulously of the defencelessness of others and mentioning the victims with compassion. The writing makes the reader get acquainted with the different ways of perpetration, analyses both the aggrieved and the perpetrator sides and gives a detailed account of the establishment of the Kaptár (Beehive) Group of the Budapest Police Headquarters (BRFK), the initial difficulties of its operation and the results achieved. The organs of the BRFK investigated as early as December of 2000 in the matter of some 500 counts of real estate related criminal acts against about 200 suspects. The establishment of the Kaptár Group was followed by a vivid interest of the media and by an efficient work, in the first half year they received over 700 denunciations and 350 criminal proceedings were instituted.

*Zsolt Kovács*

### **Problems of the Crimes of the Housing Mafia based on the Experience of the Ombudsman's Office and of the Local Governments**

The phenomenon of the so-called housing mafia has been a fruitful topic in the media since 2003. Since the Parliament has established a subcommittee to detect the causes and methods of this social phenomenon and to ensure the more efficient statutory background for the prevention and detection of such criminal acts, there is not possibly any month when any of the media did not deal with this topic. The study wishes to call the attention that this negative social phenomenon - as many other similar ones - could be developed out not accidentally, from individual ideas, but the major economic changes had consequences which could be foreseen even in advance with real and due attention. Since the beginning of their activity the parliamentary Ombudsmen perform a significant role in the detection of the disorderliness concerning the citizens in a greater number and they had made their proposal for the settlement of such problems already years before. Departing from a case worthy of example, as well as from its wider social background the Author provides detailed legal analyses. He sees in the extensive information one of the most important devices of the fight against the organized criminal groups, accordingly he considers the present volume of study to be also an extremely good and important initiative.

*Gábor Kőszegi*

## **Statutory Changes of the System of Real Estate Registration in the Fight against the Organized Real Estate Frauds**

The study begins with the historical introduction going back to the presentation of the law of Middle Ages, it gets from here up to the Act CXLI of 1997 as amended by the Act of today No. CXXII of 2005, which stipulates today's form of the cadastral register and the rules of keeping it. The originators of the previous regulations did not count on and did not prepare themselves for the real estate frauds and other organized criminal acts, since beforehand nothing had accounted for a special protection against them. At the period of the political transformation all this has got changed. It meant a tremendous work for the land offices – particularly in Budapest – to convert the previous council flats, then municipal flats into free-hold ones. In the wake of the untraceably quick changes there occurred innumerable mistakes, the case backlog of the land offices got accumulated, its reputation got rapidly decreased and there came about ideal conditions for those fishing in troubled waters. Under the influence of the established situation and of the social pressure, the land office administration of affairs has become stricter, more accurate and correct on a number of points after the year 2000, more safety elements make the work of the crime perpetrators more difficult, including among others the safety paper, the overstrapping label and the safety seal label, which is an obligatory accessory to the copy of each authenticated proprietorship register sheet. In addition to these, other rules of guarantee, to provide for the safety of the real estate owners. These, however, defend against the impostors only in the case of the circumspect conduct and rule-abiding management of affairs of the owners involved in the real estate transactions. As a matter of fact, until the real estate is the misappropriable object of the greatest value, there will be persons who will try to acquire it unlawfully.

*József Sztranyák*

## **Tasks of the Real Estate Agency Trade in the Suppression of the Real Estate Frauds**

Since the political transformation the Hungarian real estate trade has undergone a significant development. This important branch plays a determinant role in the operation of the whole of the economy, at the manpower market, even in the everyday general feeling of the citizens. Thus, it does matter how we perform our everyday duties, not merely from the viewpoint of our own professional and financial promotion, but also from the angle of the citizens either. It is the interest of every honest citizen and real estate specialist to strengthen our expert activity and to provide for the activity of our colleagues meeting the professional conditions in our professional field. Not long ago a special subcommittee dealt with the phenomenon of the real estate mafia in the Parliament. As stated by the body, the abuses of the real estates are committed not by classical mafia organizations, but by smaller groups insulated one from the other. As asserted by the subcommittee, the perpetrators make use of the help of such specialists as well, who know the statutory back doors. The current unregulated market working without a professional chamber requiring the compulsory membership can be a hotbed of the mafia activity, since in the lack of the obligatory registration it can name itself a real estate agent. Presumably, not genuine specialist participated and aided or abetted in committing organized criminal acts, but such persons of trickery who can be spotted only by the establishment of a chamber resting on transparent, obligatory membership. This is the most important objective of the Hungarian Real Estate Council, the largest association coordinating the Hungarian real estate trade organizations.

*Tamás Parti*

### **Responsibility and Possibilities of Notaries Public and Notary Chambers in Suppressing the Real Estate Frauds**

The notary public is a determinant player of the modern continental legal life. His/her activity shows a different picture from country to country, at the same time there is markedly shown a permanent element in all public notary activities, namely the official role of the notary public, the sphere of authority of public credit derived from the State power. In our country the regulation applicable to the notaries public is restrictive. The notary public may perform definitely and exclusively official tasks, he/she is excluded by a law from every market activity. The study explains the essential elements of the notary activity, the place and role of the notary public within the administration of justice and in the system of the legal professions. It draws an exact borderline among the legal service activities directed to an identical area. At the same time the writing analyses also the material and procedural devices existing and implementable in the future suitable for putting into the background the abuses connected with the real estate matters.

*Dénes Dobrodinszky*

### **Responsibility and Possibilities of Lawyers engaged in Real Estate Business in Suppressing the Real Estate Frauds**

I was called up in an emergency situation by my acquaintances living in the other half of the country. Their child, who is otherwise intelligent, of major age, graduated from college, concluded a sales contract and along with a contracting agreement. Both contracts were disadvantageous to him. I could not do much about this, he already signed the documents. As a buyer, he bought an invaluable real estate portion, in the other contract he entrusted the seller, as a contractor, with the construction of a condominium. And the contractor undertook to do that in an agreement, in literal citation: "under the approved plans". As it turned out, there had not been and there is not available any approved construction plan up to this very day. Both contracts were drafted and countersigned by the lawyer of the seller and of the contractor at the same time. If both parties had been represented by lawyer, the contract would not have been established, or could have been concluded with other content and serious guarantees. If my client suffers a damage, he will apply to the court and undoubtedly will win the legal process, but only in a few years, by the time when the contract concluding enterprise, the owner of which is on paper a homeless person, got already long ruined or disappeared in the fog. Do you know the story, do you not? Therefore, the opposition of the Chamber of Lawyers to the natural and honest demand is incomprehensible for me that in the case of a contract drafted by a lawyer the two clients should be represented by his/her own lawyer. Of course, in this case the lawyer's remuneration would also be shared. My study and the criticism formulated therein were written not against the Chamber of Lawyers, but in defense of the clients. In spite of this, I am afraid that by criticism will not be heard and my proposals for reform will not be implemented either, until it is not forced by the circumstances or the regulations adopted with peremptory decision.

*Ferenc Császtí*

### **Possibilities of the Court Bailiffs and their Professional Bodies in Suppressing the Housing Mafia Activity**

Upon the invitation by the Editors of the book the Author undertook to insert a study in the present volume of studies, in which he outlines the organization, supervision, conditions of the exercise of the profession of the court execution, the standpoint of the Bailiffs Chamber on the current situation of the real estate execution, as well as the amendments to law deemed by the court bailiffs to be necessary. In the framework available he endeavored to meet this demand with this writing. The study touches upon the conditions and scopes of exercising the executor's profession, expounds the substantial elements of the legality and administration supervision of the executors organization. Finally, it addresses the point of the court execution, which arouses the sharpest interest in the topics concerned: and this is the real estate sale. In connection with the topic the Author did not evade to set forth the bill No. T/16338 and the critical position of the court bailiffs connected with the amendment to law realized as a result of the former. The Author outlines the actual solutions, which can give answer to the problems arisen in connection with sale of real estates.

*Kornélia Biró*

### **The Role and Possibilities of the Prosecutors Office in Suppressing the Real estate Frauds**

The study summarizes with some historical retrospection the activity of the attorney organization related to the housing mafia phenomenon since 1999, examining the possible causes of the dissatisfaction of the public opinion and mainly of those affected it looks over the possibilities of the Prosecution and the frameworks of the application of law by the Prosecution. It touches upon the experience of the penal procedure, the difficulties of evidence, the area of limited authority of other attorney specialties – particularly the private law. On the basis of practical conclusions facilitating the perpetration it calls the attention of the citizens to some simple ways of prevention, as well as to what it is worth-while taking heed in order to safeguard their interest and to prevent the damage. Pursuant to the conclusion, the total social lessons of the housing mafia phenomenon show that the more understandable, more cooperative attitude towards one another of the State institutions, the press and the interest safeguarding organization, their reaction given in time and the formation of consciousness on the prevention can facilitate the more efficient handling of the new modes of crime commission and perpetration emerging in the future.

*Péter Szabó*

### **Qualification Issues in the Field of Real Estate Frauds based on the Penal-Civil Law Unity Decision 1/2005**

With its above law unity decision the Supreme Court took up position that the perpetration object of the embezzlement crime under § 317 of the Criminal Code may be exclusively a movable thing and that apart from additional damage, in case of misappropriating the real estate of others by fraud the aggrieved party of the fraud crime under § 318 of the Criminal Code is the original owner suffering the

damage. The adoption of the law unity decision was justified by the judgments containing opposite legal interpretations observed in these questions and it was necessitated by the further improvement of the legal practice as well. The law unity decision deducts with law history retrospection why the criminal acts in question cannot be committed for a real estate. Analyzing the cumulative questions, it underlines that the behavior causing damage to the buyers during the further sale of such a real estate constitutes merely an apparent agglomeration - except for the additional damage, the unlawful profit exceeding that already realized. It confirms the law interpretations as well, under which it is justified to state the crime of intellectual public document forgery in agglomeration with the real estate frauds and delimits the completed and experimental forms of these acts.