CD melléklet

HARC A LAKÁSMAFFIA ELLEN

Dokumentumok, javaslatok, határozatok és jogszabályok

Szerkesztő:

Dr. Dunavölgyi Szilveszter

I. Parlamenti munkaanyagok

1. Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottsága 2003. január 16-ai ülésének jegyzőkönyve
2. Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottsága 2003. február 6-ai ülésének jegyzőkönyve
3. Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottsága 2003. február 20-ai ülésének jegyzőkönyve
4. Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottsága 2003. március 13-ai ülésének jegyzőkönyve
5. Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottsága 2003április 10-ei ülésének jegyzőkönyve
6. Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottsága 2003. április 24-ei ülésének jegyzőkönyve
7. Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottsága 2003. május 22-ei ülésének jegyzőkönyve
8. Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottságának részjelentése (2003 áprilisa)
9. Az Országgyűlés alkotmány- és igazságügyi bizottsága, önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottságának zárójelentése (2004 márciusa)
10. H/09872. számú OGY határozati javaslat az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásról, az úgynevezett lakásmaffia tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről (2004 áprilisa)
11. 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)
12. 15233. számú OGY határozati javaslat az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges további kormányzati intézkedésekről (2005 márciusa)
13. I/15800. számú interpelláció és az arra adott válasz
14. 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)

15. J/19355. számú Kormány beszámoló az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység vissza-szorításához szükséges további kormányzati intézkedésekről szóló 53/2005. (VI. 4.) OGY határozatban megjelölt feladatok teljesítéséről (2006 februárja)
16. J/13633. számú Kormány jelentés a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája és cselekvési programja végrehajtásáról 2003-2004

AIB/1/2003.
(AIB/2/2002-2006.)

J e g y z ő k ö n y v

az Országgyűlés **alkotmány- és igazságügyi bizottsága,**
önkormányzati bizottsága és rendészeti bizottsága közös albizottsága
2003. január 16-án, csütörtökön, 11 órakor
az Országház főemelet 58. számú
tanácstermében megtartott üléséről

Napirendi javaslat:

1. Török-Szabó Erzsébet, a SORS-TÁRSAK Egyesület elnökének meghallgatása

2. Dr. Kökényesi Antal vezérőrnagy, budapesti rendőrfőkapitány meghallgatása

3. Egyebek

Elnököl: Devánszkiné dr. Molnár Katalin (MSZP), az albizottság elnöke

Jegyzőkönyvvezetők: Farkas Cecília és Podmaniczki Ildikó

Az ülés résztvevői

Az albizottság részéről:

Devánszkiné dr. Molnár Katalin (MSZP), az albizottság elnöke
Dr. Kosztolányi Dénes (Fidesz), az albizottság alelnöke

Dr. Fodor Gábor (SZDSZ)
Hajdu László (MSZP)
Nyakó István (MSZP)
Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter (Fidesz)

Helyettesítési megbízást adott:

Dr. Fodor Gábor (SZDSZ) távozása után Nyakó Istvánnak (MSZP)

Meghívottak:

Török-Szabó Erzsébet, a SORS-TÁRSAK Egyesület elnöke
Dr. Kökényesi Antal budapesti rendőrfőkapitány
Dr. Szabó Miklós (Belügyminisztérium)
Gratzer Gábor (Belügyminisztérium)

(Az ülés kezdetének időpontja: 11 óra 05 perc)

DEVÁNSZKINÉ DR. MOLNÁR KATALIN (MSZP), az albizottság elnöke, a továbbiakban ELNÖK: Tisztelt Hölgyeim és Uraim! Nagy szeretettel köszöntöm az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységet feltáró közös albizottság tagjait, a meghívottakat, az előadóinkat, a szakértőinket és az sajtó érdeklődő képviselőit. Őszintén remélem, hogy a nagy érdeklődésnek megfelelően nagyon hasznos és nagyon jó munkát fog végezni ez az albizottság.

Szeretném leszögezni, hogy - néhány sajtóközleménnyel ellentétben - nem egy évet kaptunk arra, hogy vizsgáljuk ezt a tevékenységet, hanem mi magunknak szabtunk egyéves határidőt, pontosan azért, mert az albizottság tagjai úgy látták az első, alakuló albizottsági ülésünk alkalmával, hogy saját magunkat is korlátoznunk kell: a feladatunk az, hogy hatékonyak legyünk, és ezért mi magunknak szabtuk ezt a bizonyos egyéves határidőt. Őszintén remélem, hogy az egyéves időszak elegendő lesz az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység teljes körű feltárására, és elegendő időnk lesz arra is, hogy megfelelő törvény-, kormányrendelet-, miniszterirendelet- vagy belső szabályozási módosításokat javasoljunk, kezdeményezzünk, illetve ösztönözzünk.

A mai napon az albizottság napirendi javaslata önök előtt fekszik: szeretnénk elsőként Török-Szabó Erzsébetnek, a SORS-TÁRSAK Egyesület elnökének a meghallgatásával indítani; másodikként szeretnénk dr. Kökényesi Antal tábornok urat meghallgatni, aki természetesen a Kaptár csoport tevékenységével összefüggésben szeretné elmondani eddigi tapasztalatait, és utána egyebekre kerülne sor.

Megkérdezem az albizottság tagjait, hogy van-e más napirendi javaslatuk a mai napra. *(Senki sem jelentkezik.)* Ilyen nincsen. Akkor javaslom, hogy a napirendet fogadjuk el egy szavazással.

Megállapítom egyébként, hogy az albizottság határozatképes: a hat tagból öten vagyunk jelen.

Ki ért egyet a napirenddel? Aki igen, kérem, kézfelemeléssel jelezze! *(Szavazás.)* Köszönöm szépen. Ránézésre is megállapítható volt, hogy egyhangúlag elfogadtuk a napirendet.

Még napirend előtt szeretném bejelenteni, hogy dr. Bánáti János elnök úr, a Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke jelezte, hogy szeretné, ha állandó meghívottként részt vehetnének a munkánkban. Ennek természetesen nem láttam akadályát, és ilyen értelmű levelet küldtem neki.

Továbbá bejelentem, hogy az Igazságügyi Minisztériumból érkezett egy anyag, amit kiosztottunk. Továbbá érkezett egy írásbeli anyag Nagyné dr. Abonyi Katalin asszonytól, akit felkértünk a szakértői munkában való részvételre; a XV. kerületi önkormányzati lakásokkal kapcsolatos ügyeket vázolja a 2003. január 6-án készített összeállításában. Kérem, hogy majd ezeket is vegyük figyelembe a munkánk során.

Akkor az 1. napirendi pontunknál megkérem Török-Szabó Erzsébetet, a SORS-TÁRSAK Egyesület elnökét, hogy fáradjon oda a "meghallgatós" asztalhoz. *(Megtörténik.)* Jó messze van - kukkereket majd biztosítunk az albizottság tagjainak. Ennek a teremnek az a sajátossága, hogy ez az alkotmány- és igazságügyi bizottságnak a terme, és elég sokan vagyunk, ezért elég nagy távolságot kellett biztosítani - az albizottságunk egy kicsit szűkebb körű.

Kedves Elnök Asszony! Öné a szó. Kérem, hogy kapcsolja be a mikrofonját! *(Megtörténik.)*

TÖRÖK-SZABÓ ERZSÉBET, a SORS-TÁRSAK Egyesület elnöke: Köszönöm. Még nincs gyakorlatom benne, de bízom benne, hogy több alkalommal veszek majd részt a meghallgatásokon.

Sajnos, ennek az összejövetelnek és a találkozásunknak szomorú eseményét érzem én, mert nem lett volna szabad, hogy elfajuljon ez a probléma és ügylet, ami - mindenki tudja - hosszú ideje forog a médiában, és azok az emberek nagyon jól ismerik és tudják ezt a problémát, akik, sajnos, végrehajtják - mi csak áldozatok vagyunk, és áldozat és áldozat között különbség van. Sajnos, mi nagyobbrészt lakáson kívül maradtunk, holott csak emberi jótettet hajtottunk végre: vagy segítettünk barátainknak, vagy azok az emberek nagyobbrészt - és ezt nagyon szeretném kihangsúlyozni, mert ez egy picit ferdítetten és csúsztatottan jelenik meg, ezeknek az embereknek a sorsa, akik valóban hajléktalanná válnak, de amikor elkezdődött ez a gond és probléma, akkor még, bizony, menő vállalkozók voltak, családot fenntartó családfők voltak. És nem egyedüliek ezek az emberek, akik ezeknek a szerződéseknek az aláírását elvégzik. *(Nyakó István megérkezik a bizottság ülésére.)*

Vannak elszórtan olyan esetek, én már mindennemű grafikát készítettem, hogy valóban bebizonyítsam, hogy nagyon kevés a szellemi fogyatékos, akivel aláíratták ezt a szerződést. Én inkább az ingatlanproblémának azzal az oldalával tudok foglalkozni, mert erről van élő példám, aminek részese vagyok, hogy olyan szerződés kerül aláírásra, ami nem a valóságot fedi, hanem egy kölcsönügyletet takar. Most valóban lehet hibás az, aki ezt aláírta, de mivel olyan körülmények között történnek meg ezek az aláírások, amelynek a közjegyző vagy az ügyvéd a biztosítéka, hogy ott valóban olyan irat kerül aláírásra, amiben megbíznak az emberek. Sajnos az emberek bizalmával való maximális visszaélést érzem, mert miért menjek én már bizalmatlanul egy ügyvédhez vagy közjegyzőhöz, holott én nem ismerem az ő szakmáját, tehát ő a szakmájában példamutató magatartást kellene tanúsítson, erre föl sajnos a negatív hatását érezzük.

Én ’99-ben készítettem - akkori ismereteim szerint – egy tanulmányt, amit elküldtem, nem akarom felsorolni, mennyi hivatalhoz, rendőrséghez, minisztériumokba, az illetékes szervekhez. A Teve utcában segítséget és támogatást kaptam, ahol valóban elindult egy csoport, amely a lakásmaffia áldozatainak a összegyűjtését kezdeményezte. Nem tudom, most jelenleg hol tart a gyűjtés, mert nem tudom, hogy illetékes vagyok-e erről tudomást szerezni vagy nem, de remélem és bízom abban, mivel én kezdeményeztem, hogy ezeknek az embereknek, akik a rendőrségen jelentkeztek, a névsorát megkapom, vagy olyan együttműködést tudunk kialakítani, amit én mindig felajánlok minden hivatalnak, mindenkinek, hogy amilyen ismerettel és amilyen anyagokkal én rendelkezem, mindenkinek rendelkezésére bocsátom.

Én már ’99-ben leadtam, akiket akkor ismertem, sorstársakat, a névsort. Nagyon naiv kis nyilatkozatot készítettem, mely kitöltésre került, ezt én folyamatosan benyújtottam a Teve utcában. Én már akkor kértem, hogy a rendőrség állítson fel egy csoportot, amely ezeknek az áldozatoknak a felkutatását végzi, tehát az ismereteit bővíti, hogy miért jön létre, és miért mennek az emberek panaszra, miért fordulnak bírósághoz, miért fordulnak rendőrséghez. Ugyanúgy kértem az igazságszolgáltatástól, az adórendőrségtől, a bíróságtól, -az Országgyűléshez is írtam levelet -, ügyvédi kamarától, közjegyzői kamarától. Ez a bizonyítékom *(Felmutat egy iratot.)*, hogy ’99 májusában a pesti ügyvédi kamara lapja lehozta az egész beadványt. Sajnos nem érzem, hogy azóta bármilyen változás történt volna.

Az emberek létszáma egyre nagyobb. Ez azért is van így, mert bátrabbá válnak az emberek, mernek megnyilvánulni, elmondani a problémájukat. Komolyan mondom, minden nap kapunk négy-öt olyan telefont, hogy most meri először elmondani öt-hat év óta, mert olyan fenyegetettségben él. És sajnos azt kell mondanom, hogy ehhez bizony hivatalok is maximálisan hozzájárulnak. De én remélem, hogy az emberek – látva a nyilvánosságot – nem

elfordulnak, bár több esetben lenézik ezeket az embereket; ugyanúgy én is több hivatalból megkaptam, hogy miért voltam ilyen hülye, miért nem voltam figyelmes, miért nem néztem meg. Gönczöl Judit közjegyző asszonynál történt az én aláírásom. Itt egy kölcsönszerződésről lett volna szó, nem is szerződésről, csak egy kis hivatalos írásról, hogy a kölcsönvevő és a kölcsönadó megbízik egymásban, és két hét múlva a pénz visszaadásra kerül. Én barátnőmnek segítettem, úgy cselekedtem, ahogy kérték: menjek el a közjegyzőhöz, elmentem, órákat várakoztattak, majd a behívás után pár perc múlva elém tették az anyagot, aláírtam, és utána futottam, mert előadásra kellett mennem. Délután néztem meg és akkor láttam, hogy adásvételi szerződés. Felhívtam a barátnőmet, kérdeztem, hogy ez milyen irat, azt mondta, ne törődjek vele, ezt így szokták csinálni, ez már nem az első eset, ez egy formaság, amely nem kerül sehova, úgyhogy nyugodjak meg. Sajnos rövid idő alatt bekerült a földhivatalba - a fenyegetések elkezdődtek. Én azonnal feljelentést tettem a bíróságon megtévesztés ügyében, hogy én nem adtam el a lakásomat, a lakás nem eladó.

Sajnos a tárgyalások ideje alatt történt a kilakoltatásom. A PTKB elnökhelyettes asszonyának volt nyári szünetben nagyon sürgős, hogy a kilakoltatásomat elvégeztesse. Ez soron kívül történt meg, holott ’99 decemberében a szerződést semmisnek mondták ki, de másodfokon megmondták a Hegedűs ikrek - nyugodtan mondhatom, a sajtó úgy is ki fogja vágni, ismert a rendőrség előtt is -, Gönczöl Judit és Kristóf Gyöngyi-csoport, mely tudomásom szerint elég kemény maghoz tartozik - a fenyegetések megvoltak több esetben, de még engem életben hagytak -, hogy bár első fokon mindenki megnyeri, és a gyakorlat valóban ezt mutatja több sorstársamnál, másodfokon azonnal elveszítik. Én is ebbe a helyzetbe kerültem. Mecsér Györgyi bírónő – be tudom bizonyítani, érdekes módon öt évig folyamatosan követte az ügyemet, mindent elutasított - kapta meg másodfokon az ügyet, természetes, hogy elutasította. Másfél éve a Legfelsőbb Bíróságon van az ügy.

Nem akarok személyeskedni, de minden sorstársam ügyét ugyanerre a kaptafára tudom húzni. Ugyanaz a koreográfia: kölcsönhöz való jutás, holott tudjuk, hogy az állam nem tudja az embereket miért segíteni, mert olyan feltételeket szabnak, hogy a vállalkozók ezt nem tudják biztosítani, ezért fordulnak ehhez, ami még jelenleg is olvasható a sajtóban, hogy egy-két nap alatt a kölcsön felvételét biztosítjuk és gyorsan elintézzük. És olyan megtévesztésben részesül, ahol én kimondottan a jogi képviselőket hibáztatom, mert ha a jogi képviselők felelősségre vonhatósága meglenne, mert ha én aláírtam a szerződést, én ezért felelős vagyok - ő elkészíti a szerződést, mert nem ellenjegyzik ezeket a szerződéseket, ezek a fiktív, színlelt adásvételi szerződések mind akkor készülnek és mindent a jogi képviselő készít el, ott kerül aláírásra. Olyan harmonikus, idillikus hangulatban történik ez, hogy még látja az illető, hogy az adásvételi szerződést írja alá, mégis olyan megnyugtatásban van része, hogy ebből problémája nem lesz. Vagy már tudjuk, hogy a földhivatalban ezeknek a bejegyzése nem széljegyzetként kerül a tulajdoni lapra, hanem a legrövidebb időn belül, három-négy perc múlva, mert láttunk olyan esetet, hogy a földhivatal büféjében beszélték meg, vitte be az illető, a földhivatali dolgozó, a tulajdoni lapon volt a tulajdonjog bejegyzése.

Ez több esetben előfordul, rövid idő alatt történnek a bejegyzések, és itt kezdődnek a visszaélések, a fenyegetések. És fizetik az emberek, visszafizetik az emberek, és sajnos, mégsem ennek az oldalnak hisz a hivatal, hanem a bűnözőknek, mert a hazugságot olyan valóságosan adják elő, hogy az tűnik valóságnak, és mindenhol ezt látjuk, hogy az áldozatok, a sértettek kerülnek lakáson kívülre, és ők veszítik el a pereket.

Több esetben a pénzek visszaadása megtörtént, nincs róla átvételi elismervény, ezért a perek szintén... Tehát a szerződést mondják ki helyesnek, mert olyan csodálatosan adják elő, olyan csoporttal bírnak. Eleve a kölcsönvevő az egy-két személy, aki részt vett - családok, hangsúlyozom, hogy azért nagyobbrészt családok az áldozatok -, de mindig egy fő jelenik meg, mert ezt így lehet eljátszani, hogy vagy a férj vagy a feleség jelenik meg, és csak azt

követően tudja meg a család, hogy mi is került aláírásra. De fizetik, visszafizetik a pénzt, van, ahol kisebb-nagyobb részben, de fizetgetik a pénzt, és mégis önkényesen kilakoltatásra kerülnek az emberek. Nincs bírósági végzés, bírósági tárgyalás sincs még folyamatban, és mégis, a kilakoltatás megtörténik.

Nagyon szomorú ez a helyzet, mert sajnos, itt áldozatok vannak, egyre többen, és nő azoknak az áldozatoknak a száma, akik öt-hat év után egyszerűen nem tudnak mit kezdeni, nem tudnak hova fordulni. Azért hadd mondjam el, hogy több esetben elmentek a rendőrségre - kérdőíveink vannak, meg tudom mutatni, grafikán meg tudom mutatni, hány esetben fordultak a rendőrséghez panaszt tenni -, és elküldték őket már a kapuból; amikor azt mondják, lakásmaffia-problémával érkeztek, már a kapuból elküldik őket, vagy ha megtörténik a panaszfelvétel, azt követően nem történik semmi.

Azért a csoportokhoz hadd említsem meg, hogy bizony, vannak itt olyan kemény mag csoportok, akik, mondhatom azt, rendőrségi dolgozók voltak: Zelei Zoltánt, mindenki tudja, börtönbüntetésre ítélték, három év hat hónapra; házi fogságban van, otthon tartózkodik, állítólag egészségügyi problémáira hivatkozva. És ezt követően, amikor a másodfokú jogerős ítélete volt, délelőtt a bíróságon megtörtént az ítélet felolvasása, délután már vitte Egerbe az áldozatokat, az egri Sike József ügyvéd úrral aláíratni ugyanezeket a fiktív, színlelt adásvételi szerződéseket.

A jogerős ítélete alatt, 2000-ben tíz esettel találkoztunk, és, sajnos, a tárgyalások folydogálnak, tehát nem tudunk érvelni, hogy már megbüntették. Én úgy tudom, hogy amiért már valakit megbüntettek, még egyszer nem lehet, tehát én úgy érzem - nincs jogi ismeretem, mert előadóművész a foglalkozásom -, a gyakorlat az, ahogy tapasztalom, amikor visszaesik egy ilyen bűnöző, hadd mondjam azt, mert az emberek azért lakás nélkül, anyagiak nélkül maradtak, a bútoraikat elszállítják, és mindenki ott marad abban, ami éppen rajta van, és Zelei Zoltánt nem viszi el a rendőrség a tárgyalásra, meghallgatásra, mert erre nincs pénze a rendőrségnek, és egy picit áll az ügy. Vagy éppen bujkálnak azok az emberek, körözés alatt vannak, és nem tudjuk a tárgyalásokra tanúként elvinni.

Az én esetemben, hadd mondjam el, Kristóf Gyöngyi, akit érdekes módon olyan ügyvéd védett, aki az ügyfelet és az ellenfelet is védi egy időben - ez nem tudom, milyen formában történhet meg -, én ezt leírtam már akkor, '99 óta mindig leírogatom a kis sorozataimat, a neveimet, és ott már leírtam, hogy hogyan van ez, hogy dr. Papp György István úr a sértettet is, az ügyfelet is képviseli. Amikor másodfokú ítélethirdetés volt, akkor Bárándy Péter úr jelent meg a tárgyaláson, azt követően ismét Papp György István képviseli ezt a személyt, és körözés alatt van Kristóf Gyöngyi, nem tudjuk, hogy hol van, holott már börtönben kellene lennie. És ez nagyon sok esetben, a mi eseteinknél is előfordul. Több esetben is kértem, a körözéslistára kikerült egyszer-kétszer, de semmi más nem történt ebben az ügyben.

Tehát visszaesők és csoportok. A Zelei Zoltán-csoport nagyon kemény csoport, ebbe tartozik Zelei, a Previtz-csoport és a Hegedűs ikerpár. Abszolút nem tudunk ellene, holott bebizonyítjuk, hogy megbüntették, ebben a Zelei-ügyben 250 ezer forint pénzbírságot kapott, én nyolc-tíz emberrel följelentem, azt követően, két évi nyomozást, meghallgatást követően a Gyorskocsi utcából csalásra utaló okkal a végzést megkaptuk. Hát, én nem tudom, aki már... És hadd mondjam el, hogy én nagyon szeretnék a rendőrséggel együttműködni, mert gondolom, hogy én is rendelkezem olyan anyagokkal, amit a rendőrség nem ismer, én mindig felajánlom, és igyekszem.

Hadd mondjam el Gratzer úrnak, mert mindig az van, hogy én nem adom le az anyagot: '99-ben én minden anyagot leadtam. Elhoztam az idézést, hogy mikor voltam bent a munkatársuknál 2001 áprilisában, akkor is leadtam az anyagot, aztán az Orbán Péter úrnál voltam meghallgatáson, a kapitány úr a szervezett bűnözéshez kérte a bejelentkezésemet,

megtörtént. A szervezett bűnözésről az ismert anyagot átküldték a Kaptár csoporthoz, és amikor Gratzer úrnál voltam, akkor elég kis keskeny anyagot mutatott, hogy ennyivel rendelkezik, ami akkor éppen az irattárban volt.

Nem tudom, hogy az ügyünk - én folyamatosan tájékoztatást kérek úgy az ügyészségtől, mindenhonnan -, én egy illetőt szeretnék hazahozatni, Valde Máriát, mert itt több esetben, négy rendőrkapitányság körözi, és az Igazságügyi Minisztériumtól nem kapjuk meg a hazahozatali engedélyét, felfüggesztés alatt van. Én félek, hogy a rendőrség kezében el fognak évülni az ügyek, mert nem tudom, hogy mennyi időnként kötelessége a rendőrségnek átvizsgálni az anyagokat, amik a szekrényben vannak. Gondolom, tudom, hogy nagyon sok a dolga a rendőrségnek, de én feltételezem, hogy bizonyos időnként az anyagok áttekintését el kell végezni, és akkor itt feltűnne, hogy '98 óta ül egy anyag - a többi között egy -, amiről én mindig kérem a tájékoztatást, hogy hol tart, mert én nagyon nem szeretném, hogy az anyag elévüljön. Ő bebizonyítaná, hogy az én lakásom nem volt eladó, csak neki segítettem, tehát úgymond fedezetként került volna ez egy nem hivatalos írásra, amiből közjegyzői okirat készült.

A felgöngyölítésem: én elküldtem rövidítve, hogy a lakásrablás ügyeinek milyen érintettjei, elkövetői, közreműködői vannak.

Az áldozatok: a kölcsönt felvevő saját maga, mert van ilyen, aki ingyen, fedezetként ismerős részére, rokon kölcsönügyletéhez adja a lakását; van, aki jutalékot kap érte, és ezért a jutalékért adásvételi szerződést ír alá, ő ezt tudja, de olyan megnyugtatásban van része, hogy ebből nem lesz semmi probléma.

Lakáseladás: a várakozás időtartama alatt, amíg nem sikerül az eladás, az ingatlanközvetítő iroda megmagyarázza a lakást eladónak, hogy ebből semmi gondja, problémája nem lesz, addig is kamatoztassa a pénzét, kap valamit, amíg várakozik.

Aztán vannak valóságos lakáscserék, mert itt tudjuk, hogy nagyobbat kisebbre cserélnek, és közben a család... Ezeknek az elkövetői érdekes módon - nem kívánom a kisebbséget kiemelni, mert elég vegyes mindkét részről a személyek megoszlása - általában itt azért a kisebbség csoportjai végzik a lakáscserénél, hogy megmutatnak bizonyos lakásokat, és amikor már megtörtént a kiköltöztetés, az aláírás, a kilakoltatás ideje alatt nagy támogatást, segítséget, teherautót visznek, lerakják a bútorokat a lépcsőházba. Ezt követően megkérdezik a lakásbérlőt, hogy hova kíván költözni, mire ő azt mondja, hogy oda, amit láttunk, mert az nekem megfelelt, akkor kapja a választ, hogy oda nem költözhet, mert az a sógoromé vagy éppen valamelyik családtagomé, és így kerül az ember az utcára.

A közüzemi díjak, lakbértartozások kiegyenlítése fejében - nem tudom, honnan tudják ezek az emberek, hogy valakinek áramdíj-, gázdíj- vagy lakbértartozása van, olyan személyekkel kell hogy kapcsolatuk legyen, akitől az ismeretet és az anyagokat összegyűjtik.

Van olyan, hogy úgy megfenyegetik az eladót, hogy áron alul történik a lakás eladása. Itt később tud jelentkezni az illető vagy egyáltalán nem tud, mert olyan csoportok írattatják alá. Van olyan szakember, akit levittek vidékre, hogy végezze el az asztalosmunkát a Sztojka család lakásában, és erre föl jól megverték, aláírattattak vele egy papírt, bezárták hónapokig, és elvették a hetvenvalahány négyzetméteres lakását.

Ezek az emberek nagyon félve jelennek meg. Az én irodám egy pici kis iroda, próbálom otthonossá tenni, hogy az emberek ne féljenek, nyíljanak ki és merjék elmondani. Egyszerűen nem találnak hivatalt, hova fordulhatnak, hol kapnak tanácsot, hol kapnak jogi segítséget, milyen információt gyűjtsenek, hova mit írjanak. Mindenkinek az az utolsó szava, hogy nálunk találja meg az utolsó lehetőségét, mert egyszerűen nem kapnak semmilyen támogatást.

Ide tartozik még, hogy valaki, az albérlő vagy éppen egy bérlő vagy a szomszéd eladja más tulajdonát. Pontosan tegnap hívott fel egy család, amelynek egy része már

idegösszeomlásba került, mert egyszerűen kifizették, hat éve járnak a bíróságra tárgyalásra, első fokon megnyerték, a másodfok visszaadta első foknak, és erre föl a csalónak adtak igazat. Ez több esetben így van, halljuk a Takács családot is, akiket most mutogatnak. De nem ők az egyedüli áldozatok, ahol ilyen lakások megvételéhez kerülnek és végül ők az áldozatok. Ez vidéken több esetben is előfordul, de Pesten is, és egyszerűen nem tudnak mit csinálni az emberek. Ha véletlenül megvan a tettes, akkor nagyon rövid időre börtönbüntetést kap vagy éppen felfüggesztésben van része, de senki büntetésben nem részesül.

Úgy érzem, hogy nemcsak a lakásmaffia, nyilván ez most egy divatos szakma, mert a lakáshiány még mindig nagy, mert már nem érdekes, hogy valutát váltsunk az utcán, mert már hivatalosan lehet, gépkocsit vásárolni részletre lehet, a lakáshoz jutás a legnehezebb, egyszerűen az embereknek nincs annyi pénzük és igyekeznek a legkedvezőbb feltétellel lakáshoz jutni. Éppen a mellettem lévő benzinkútnál kérdezett meg az egyik gyerek, hogy megkereste egy nagyon jól szituált srác, és nagyon olcsón ajánlott lakást. Mennyi pénze van? – elmondta szegény fiú. Ne szóljon senkinek, mondta, két hét múlva lakásba költözik, de nem mondja meg, hogy milyen csoport. Nem fedik fel magukat, mert ők jelennek meg többször, és egyszerűen nem találunk az iroda nyomára. XV. kerületi panelházakat árultak, de nem önkormányzatit. És nyilván belemennek ezek az emberek, és akkor lesznek áldozatok, amikor fiatal házaspár gyereket szeretne és nincs fedél a feje fölött, hol az anyósnál, hol a mamánál laknak, hol itt-hol ott, ilyen megcsillanó lehetőségnél azonnal próbál lépni. Csak most már ismernek a környezetemben, így kérdést tesznek fel, és én igyekszem lebeszélni őket erről.

Úgyhogy megmaradt a fiú 1 millió 900 ezer forintja, de láttam, hogy csalódott. Tehát az emberek, amíg nem történik meg velük ez az esemény vagy a családon belül valakivel, nem hiszik el. Most már tényleg évek óta mondjuk, hogy tessék vigyázni, tessék figyelni, ne adja, ne vegye, ne higgyen. Amíg az esemény nem történik meg vele, addig képtelen lesz elhinni, akkor már rohan, fut, felhív, hogy azonnal menjünk, egy héttel ezelőtt, két héttel ezelőtt aláírta. Sajnos az emberek hisznek, hiszékenyek. Én is hittem, és ezért folytatom ezt a nagy harcot, mert valóban már semmim nincs, mert ami bútorom volt, az is ellopták, úgyhogy egyszerűen már semmim nincs, csak az, ami rajtam van, és az a hitem, reményem és bizalmam, melyet a többi sorstársamnak erénnyel bírok adni. Éjszaka is felhívnak, hogy öngyilkosak lesznek, nem bírják. Most már harcol mindenki, és a kínai fal ehhez képest egy szivacs, mert ha elmennek a bírósághoz, érződik az elfogultság, ha elmennek másik irodába, érződik az elfogultság, bárhova fordulnak, mindenhol maguk maradnak az áldozatok.

Nagyon örülnék, ha most megfordítanánk a törvényt, hogy most ezeknek az embereknek adjunk igazat és higgyük el, amit mondanak. Akkor mit fog tenni a túloldal? Hogy van az, hogy a Hegedűsék nyolc-tíz lakást vesznek évente, és mindenki panasszal fordul a rendőrséghez, a bírósághoz, mindenhova és egyszerűen nincs eredménye? Hogy van az, hogy ők a földhivatalban két-három perc alatt megejtik a bejelentést, jó kapcsolatuk van? Hogy van az, hogy a személyi igazolványt megcsináltatják? Nem lopott személyi igazolvánnyal készítik ám az aláírásokat vagy éppen az ügyvédnél a bemutatást, nincsenek megtévesztve! Egy-két ügyvéd valóban megvan tévesztve, de nagyobbrészt, meg tudom mutatni a csoportokat, ügyvéd azért jóval kevesebb van, mert tudjuk, hogy ott a kilakoltatás nehezebb, bár mondjuk akkor önkényesen elvégzik, de azért vitték az embereket a közjegyzőhöz, mert ott végrehajtható a kilakoltatás. Ha van rá engedély, ha nincs, ez megtörténik, mert közjegyzői okirattal rendelkeznek az emberek.

Gönczöl Judit közjegyző ellen ’99-ben már tizenhárom sorstársammal együtt feljelentést tettem a közjegyzői kamara elnökségén; 2002 április környékén született másodfokú ítélet, itt van az írás, amelybe betekinteni nem tudunk, nem engedélyezik, nem tudom, hogy milyen büntetésben részesült - semmilyenben. Kértem Dávid Ibolya igazságügy-

miniszter asszonyt akkor, hogy függesszék fel Gönczöl Judit közjegyző asszonyt. Ez valamilyen ok folytán nem történt meg.

Az akkori ismereteim szerint ugyanúgy leadtam a rendőrségnek is - Szomor Sándor úr volt akkor megbízva és egy kis csapat működött közre -, hogy Gönczöl Juditra mennyi személy van. Nem tudom, hogy mi történt hivatalosan, szerintem semmi. Most itt állok 31 általa készített szerződéssel és nem tudom, hogy mit tegyek, egyszerűen van-e értelme ennek a borzasztó nagy energiának, munkának a befektetésére, mert én minden időmet, energiámat erre gyűjtöm és ebbe fektetem be, hogy egyszerűn érjük már el az igazunkat, hogy igen, hibás az a közjegyző, aki ezeket az okiratokat elkészíti. Ugyanazok az adatok, csak a nevek változnak. Érdekes módon a kölcsönadó mindig azonos, csak a vevő változik, és mindenhol a panaszok azonnal megindulnak. Amíg nem kellett jogi képviselő ellenjegyzése az adásvételi szerződéseknél, úgy érzem, hogy sokkal jobban megbíztak az emberek egymásban, örültek, hogy egymás előtt leszámolják a pénzt, kezet fogtak vagy áldást ittak rá, és nem volt belőle per. Amióta az ellenjegyzés kötelező vagy éppen jogi képviselő kell hogy elkészítse ezeket a szerződéseket, azóta csak a perek száma növekszik.

Kértem a bíróságtól is, hogy ezeket az ügyeket, mert igaz, hogy a felperesek száma…, de az alperesek azonosak, ha Zelei Zoltánról, Hegedűs Zoltánról, több ilyen ügyről beszélünk, csak ők a legérintettebbek, van a Sztojka család, amelyik keményen tartja a vonalat - ott egyszerűen páran mernek jelentkezni, tudják, hogy jóval többen vannak, de egyszerűen olyan hatalommal bírnak és olyan védettségben élnek, már bocsánat, úgy a rendőrség által, mint a jogi képviselők által, hogy egyszerűen a kisember nem tud mit csinálni; nem nyugszik bele, nem is tudja megemészteni, mert saját magát emészti, tehát nem tudja felfogni, hogy ilyen nagyot tévedhetett azért, mert élni akar és meg akar élni. Ezért másfél millió forintos kölcsönt vesz fel - eleve már két és fél-három milliót fog tartalmazni az adásvételi szerződés, már a kamatos, kamatos kamatos százalékával növelve van. És érdekes, hogy nem a lakást adják az emberek, csak a jelzálogot szeretnék arra az összegre adni, erre föl a jelzálog helyett készül egy adásvételi szerződés. Tehát itt csapják be, hogy ez jelzálogként lesz bejegyezve, holott ez nem jelzálog, nyolc-tíz milliós lakások másfél-két millió forintért elmennek, és amikor ezt a bíróságon próbálják bizonyítani - én tényekkel, írásokkal bizonyítottam -, egyszerűen nem veszi figyelembe a bíróság.

Hadd mondjam el, hogy amikor a másodfokú tárgyalás volt, szédületes volt: az egyik az, hogy félórás késéssel kezdődött a tárgyalás, magabiztosan ment a bírónő, mint a lordok házába bevonultunk, és utána gúnyosan mondta, hogy ügyvéd urak, itt már nem kell védőbeszédet tartani, mert már minden megvan. Én gondoltam, hogy ebből jó dolog nem fog kisülni, mivel évekig ismeri, dátum szerint nálam minden föl van jegyezve, nyilván hogy elutasította azzal az indokkal, az első fok ítéletét megváltoztatva, hogy nem eléggé bizonyítottam, hogy a közjegyző előtt megtévesztésben volt részem. Ott van, akinek segítettem, külföldről leírta, a tanúk leírták közjegyző előtt, hogy valóban nincs szó eladásról, mindenki tudta a baráti körben, hogy kettő millió forintot kíván fölvenni a hölgy, Kristóf Gyöngyi, kétszázezer forintot azonnal, tanúval voltak pénzért, mennyit vitt el - és ezek a tények nincsenek figyelembe véve. És minden sorstársam panaszkodik, hogy a bírók a tényeket egyszerűen nem veszik figyelembe.

Sorstársaimnak a kérését szeretném tolmácsolni: az a kérésünk - én remélem, hogy ez teljesíthető lesz, nem tudom, milyen jogszabály-módosításra lesz szükség, kihez kell, alkotmányjogászokhoz kell-e fordulni -, hogy ahol már tudjuk, hogy öt-hat éve folynak az ügyek vagy félévenként van tárgyalás, vagy évenként van tárgyalás, vagy éppen beteg a bírónő, vagy a tanú nem érkezik meg és elhalasztásra kerül, ne legyen meg az az engedmény a tanúknak, mert most ez nagyon jó szokás, hogy nem jelenik meg, és kifizeti a huszonötezer

forintot, holott megvan, nem veszi át a leveleket, semmi gond, nincs rendőri kíséret, nincs megkeresve, nem hozzák be, kifizeti a büntetést.

Nekünk az a kérésünk, és mindenkinek az a kérése, hogy ahol folyamatban vannak az ügyek, ahol fölmerülnek a csoportok, az elkövetők, úgy a jogi képviselők, úgy a kölcsönadók, úgy a bonyolítók, ahol csoportokat tudunk fölállítani - és tudunk -, az ügyeket vonják össze, mert mindenhol alperesek ezek a személyek, hogy egy ügyben, hogy ismerjék a bírók, tehát egy kézben legyen az ítélethozatal, mivel én úgy érzem, hogy többszöri elkövetésről van szó, nem egyes esetekről. És ahol már befejeződtek az ügyek, és mindenki tudja bizonyítani - perindítást csak úgy tudunk elkezdeni, ha valami új ténnyel állunk elő -, azok az új tények, hogy újabb emberek jelentkeznek ugyanilyen történettel, ugyanilyen esettel, és ugyanezeknek az embereknek, elkövetőknek az áldozatává válnak, ezek ismét elkezdődjenek, adjanak engedélyt ezeknek a pereknek az újrakezdéséhez, mert egyszerűen hiányosságokat fedezünk föl a bírói ítéletekben. Az emberek akkor, amikor tárgyaláson vannak... Visszaolvassa a bírónő, hogy mit diktál a magnóra vagy éppen a gépíráshoz, de ott nem tudják úgy felfogni az emberek, majd egy későbbi időpontban, nyugodtabb körülmények között két-három társaságban kezdődnek ezek az átolvasások, hogy bizony, milyen hiányosságok merülnek fel.

A rendőrséget nagyon szeretnénk kérni, hogy az általunk felállított csoportokat keményen vegyék figyelembe, és kérjék a mi segítségünket, vegyék igénybe a mi segítségünket, mert mi azt tapasztaljuk, és nem én egyedül tapasztaltam, hogy az ellenfelem boldogan, nyugodtan jár a folyosón, holott mindenki tudja, hogy ha kimegyünk a rendőrségen a mosdóba, az kísérettel történik, az ellenfeleim boldogan, mintha otthon lennének - tudom, hogy otthon vannak, mert nagyon sok esetben járnak oda, és otthon érzik magukat, tehát elfogultságot érzünk a rendőrség részéről is és a bíróság részéről is -, ismételten kezdjék el, és hallgassák ki az embereket vagy csoportosan, vagy egyenként, de tessék komolyan venni. Mi nagyon komolyan szeretnénk venni ezt az ügyet, mert valóban hajléktalanná válunk, egyszerűen mindenkinél elfogy a más által nyújtott segítség. Az emberek még tartják magukat fizikálisan, szellemileg, mert egymást tartjuk, egymást erősítjük.

Ezért én december 21-ére a Bazilikában felkértem a plébános urat, hogy a sorstársak részére, minden sorstársunknak, aki jelen volt és aki nem volt jelen - mert egyszerűen tudom, hogy ott vannak mögöttünk, de nem mernek jelentkezni; vagy jelentkeznek, elmondják a problémájukat, fölírjuk, mert mindent följegyzünk, és azt követően az életben soha nem találjuk meg, mert nem meri megmondani a telefonszámát, a címét, tudjuk, hogy ki a bonyolító, ki az ügyvéd, ki a közvetítő, mindent tudunk, csak a személyt nem tudjuk azt követően felkutatni. Én úgy érzem, hogy ez a december 21-én tartott mise is erőt adott az embereknek, sokan voltunk, hogy igen, bízzunk még az igazságszolgáltatásban. És ahogy most érzékeljük, ez már mindennapos téma médiában, és köszönjük szépen a médiának, mert igen sokat tesz értünk, és ezt értünk teszi, hogy ezek a gondok, problémák megoldódjanak. Az emberek nagyon el vannak szomorodva, és egyszerűen kilátástalannak tartják a helyzetüket.

Szeretném még elmondani, hogy bizony, az emberek felvilágosítása nagyon hiányzik. Én úgy érzékelem - én mindig önálló, magán-, maszek artista voltam, a szocializmusban is -, hogy az emberek hozzá vannak szokva - és én ezt mos is érzékelem a jelen helyzetben -, hogy végezze el valaki helyettük. Tehát jön a sértett, elmondja, és azt mondja, hogy akkor mit tudunk csinálni. És ugyanúgy ezt várja a képviselő ügyvédtől, ezt várja a rendőrségtől, ezt várja mindenkitől, hogy ő elmondja a gondját, problémáját, és helyette valaki oldja meg. Egyszerűen már nincs lelkük, nem mernek menni, egyszerűen nem tudják, hogy hova menjenek. Nem tudja senki, én is csak később tudtam meg, hogy a szerződéssel szemben tizenöt napon belül panasszal élhetek. Ezt én soha nem hallottam azelőtt, és mire én már panasszal fordultam, akkorra már kifutottam az időből. Apró dolgokra nincs az emberek figyelme felhívva. Én nem tudom, hogy az ügyvédi irodákban mit kell kiírni, a közjegyzői

irodákban mit kell kiírni. Vagy egy olyan tájékoztatást készíteni, amiben apró felhívásokkal - mi gyűjtögetjük ezt, én ebben is tudok majd segíteni a mostani hibáinknak az elkövetése után, hogy milyen apró dolgokon tudunk megcsúszni.

Nagyon reménykedünk, és bízom önökben, bízom a bizottságban, és köszönöm szépen a bizottság tagjainak, hogy elfogadták ezt a feladatot. Nem könnyű feladat. Én azt hiszem, hogy a jog a legnagyobb gond és probléma. Én mint egy civil szervezet elnöke egyszerűen nem tudok támogatást kérni, pályázom, nem vagyok rá illetékes, sehonnan támogatást nem kapok. Tudom, hogy az egész országban ez a legkényesebb gond és probléma, olyan embereket érintünk, akik nem merik felvállalni, hogy hibáztak, és el kellene vállalniuk, hogy igen, ők hibáztak. Mi elvállaljuk - azért mondom én mindig, hogy vérző szívvel, mosolygó szemmel meddig bűnhődünk még. Én felvállaltam, és mi felvállaltuk a hibánkat, annyi a hibám, hogy ember voltam, emberséges akartam lenni, segíteni akartam.

Azokat az embereket tessék szíves büntethetővé tenni, akik ezeket elkövették. Mert ha a szerződés nem készül el, hiába jön hozzám egy csaló, hogy én készítsem el; és amikor már tizedjére jön, nem igaz, hogy nem tudom, miről van szó. Ha ezek a szerződések nem készülnek el, akkor ezek a visszaélések nem következnek be. Ezt nagyon egyszerűen ezzel lehetne leállítani, hogy a szerződéskészítők büntethetősége meglegyen. Per pillanat nincs, itt mindig az áldozat a hibás és a bűnös. A bűnözők nem bűnözők, mert ők olyan védelem alatt állnak, ők nem is kell hogy védjék magukat, mert azt mondják, bizonyítsak én mindent. Én már ezerszeresen bizonyítottam, és még mindig nem érem el az igazamat. Az emberek ezerszeresen bizonyítanak, és még mindig nem érik el az igazukat, mindig csak a bűnözők oldaláról történik ez, ők olyan jogi tanácsokkal vannak ellátva, olyan jogi tudással jönnek már egy-egy tárgyalásra.

Itt még szeretném mondani az ügyvédeket. A kijelölt ügyvédek. Most is vannak kijelölt ügyvédek, és semmit nem csinálnak, mert egyszerűen nem akarnak csinálni vagy egyszerűen nem akarnak belenyúlni az ügybe. Ha már lakásmaffiás ügyről van szó, már elállnak az ügyvédek, nem vállalják az ügyet. Mi sztárügyvédeket nem tudunk felkérni. Én próbálkoztam, és nagy nevetés közepette azt mondták, Erzsikém, fogunk segíteni, de kollégánknak átadjuk majd az ügyet. Ezzel lezárult, mivel mi nem tudjuk ezt fedezni és nem vagyunk partnerek.

A kijelölt ügyvédek között senki nem végzi úgy a munkáját, ahogy a képviseletet el kellene látnia. Így már több esetben visszamondásra került a kijelölt ügyvéd munkája, és az emberek, a sértettek inkább egyedül végzik a feladatukat, amíg a legfelsőbb fokig nem jutnak, mert ott már jogi képviselőre van szükség.

Nem tudom, hogy az új rendszernek mi lesz az eredménye, de hadd mondjam azt, hogy nagyon sok esetben ügyvédeket megfenyegettek vagy megvertek, majd eljöttek a tárgyalásra és nem szóltak semmit vagy éppen úgy végezték a feladatot, hogy egy picit mind a két oldalra dolgoztak, vagy az utolsó pillanatban, a tárgyalás előtt egy nappal lemondták a részvételt és visszaadták az ügyet. Az ügyvédek is félnek. Komoly háttérrel és erővel rendelkeznek ezek a bűnözők, megfenyegetnek mindenkit, ezt az oldalt, amely az áldozatokat próbálja védeni. És ők ezt el is mondják, hangoztatják, tehát nem titokban csinálják ezt, sőt még kérkednek is, ha a rendőrségen ismerősük van, hogy neki milyen rendőri kapcsolata van, a bíróságon milyen kapcsolata van. Tehát valahol ez mégsem marad titokban, de azt, hogy ő ezt elmondja, hiába mondjuk el a rendőrségen, ez még tényként nem fog szerepelni.

Nagyon fontos az ingatlan-nyilvántartás, amely nagyon lazán veszi a dolgot. Az én anyagom – mindig magamból indulok ki – ’99 májusában kikerült a kukákba és azóta sem történt semmi. Én több esetben megkerestem Gál Dezsőné asszonyt, hogy olyan személyes iratokat adunk be, hogy ne nyúlhasson bele senki, ne vegyen ki anyagot. Ugyanis sok anyag kikerült a földhivatalból, mert mi lemásoltattunk anyagokat és azt követően, amikor hivatalos

helyre kerültek az anyagok, érdekes módon hiányosak voltak. Úgy érzem, a tulajdoni lapom az én lakásomnak, az ingatlanomnak a születési anyakönyvi kivonata. Akkor én most bármikor gondolhatok arra, ha a belügyminiszter úgy érzi, hogy az én születési adatomat vagy a nevemet vagy az anyám nevét meg kívánja változtatni, akkor kénye-kedve szerint ezt megteszi, de nem teszi, mert ő egy olyan okiratra vigyáz és olyan okirat felelőse, hogy nem élhet vissza a feladatával. Úgy érezem, hogy a tulajdoni lapom a lakásomnak, az ingatlanomnak a születési anyagkönyvi kivonata, én ezt rábíztam a földhivatalra és ő kénye-kedve szerint ír bele, vesz ki belőle anyagot, mivel tudom - én többször elmentem a földhivatalba és figyelek, hallgatok, nem vagyok kedves vendég a földhivatal környékén, mert már ismernek a nepperek -, hogy pénzekért, 350 ezer forintért letörlik az örökösödést, haszonélvezetet. Tehát megvan az ára mindennek, hogy mit, mikor, mennyiért vesznek le, és ebben a belső dolgozók működnek közre.

Kértem Gál Dezsőnét – többször felhívnak emberek, hogy mit figyeljen, mit nézzen -, hogy egy kis nyilatkozatban írja le, küldje el a földhivatalnak, hogy csak a személyes jelenlétemben történjen meg a betekintés vagy ha eladásra kerül, én ott leszek, kiváltom a tulajdoni lapot és ez esetben történjen meg. Ez, mindig azt hallottam, hogy nyilvános. Tudjuk, hogy nyilvános, de egyszerűen hiába teszek száz zárat és akármilyen rácsot az ingatlanomra vagy a lakásomra, a fenekem alól kihúzzák a tulajdoni lappal az ingatlanomat - ezt érezzük, halljuk több esetben.

Duplikáltak a földhivatali lapok. Azért mennek olyan nehezen, mert egyszerűen nem tudják, hogy mikor melyik anyagot nyomtassák ki, mert a bűnözőknek más kell, aki valóban a valóságos tulajdoni lapot szeretné megtekinteni, az mást kap. Mi fél óra elteltével kértünk ki tulajdoni lapokat, és érdekes módon bizonyos adatok vagy itt nincsenek vagy ott nem szerepelnek.

Vagy nekem van olyan levelem, amely három levél: február 21-ei dátummal különböző időpontokban érkezik meg. Az egyik megérkezik márciusban, a másik áprilisban, a harmadik októberben.

És nagyon fontos: ahol csak fiktív, színlelt szerződésekről van szó. Én kértem a Legfelsőbb Bíróságot 2000 áprilisában, hogy kérem a perfeljegyzést továbbra is tartsák fenn a tulajdoni lapon, hogy ne tudják eladni a lakásomat. A földhivatal bevárta a bíróságtól a levelet, hogy most már ám írják át a Hegedűséknek, mert szegény ember, aki megvette ezt az ingatlant. Holott soha nem költözik be az ingatlanba, ahol ilyen fiktív vételről van szó, ezeket vagy azonnal eladják vagy kiadják albérlőknek, és ők húzzák a hasznot. Én hat éve mindig különböző helyekre kell fizessek, hogy valahol lakhassak vagy távolságokról kell bejárjak, és ők az én lakásomról húzzák a hasznot, de mivel nem én vagyok a tulajdonos, semmi közöm hozzá, vagyis én tulajdonos voltam névleg, csak éppen ki voltam lakoltatva. És a földhivatal bevárja, hogy előbb a bíróság kérje a névre való átírást, holott megnéztem a Legfelsőbb Bíróságon, 2000 áprilisában elküldték, átvette a földhivatal a perfeljegyzést, erre majd csúsztatva előbb a névátírást teszi meg és azt követően jegyzi be a perfeljegyzést. Ezt több esetben tudjuk bizonyítani.

Nem tudom, a földhivatalnál miért megy ilyen lassan. Amióta számítógépes rendszer van, sokkal áttekinthetetlenebb az anyag és sokkal nagyobb a káosz.

Azt szeretnénk kérni, hogy legyen egy ilyen lehetőség, hogy aki kéri, hogy csak a személyes jelenlétében történjen meg az anyagok kiadása vagy éppen az ő tulajdonába való betekintés, ezt ne tudják megtenni más helyzetben. Mert én tudom, hogy bemegyek, kétezer forintért annyi tulajdoni lapot veszek ki, amennyit nem akarok. Ott van, hogy személyi igazolványt kérnek, de nem kérdezik meg. Nyilván én tudom, hogy ki a tulajdonos, beírom a tulajdonos nevét és egy kamu személyi igazolvány-számot, mert senki nem ellenőrzi a személyi igazolvány számát.

Az egyik ismerősöm a Balatonról hívott fel, hogy az ingatlanának a fotója hetek óta megjelenik a helyi újságban. Egy bajai fiú kinézte az ingatlant és hetekig fényképpel ellátva hirdette a családi házat. Aki már leelőlegezte, felhívta ezt az illetőt, mivel ő másik tulajdoni lapot látott, de amikor ő kiváltotta a tulajdoni lapot, ennek a személynek a neve szerepelt rajta, hogy ugyan mit keres ezen a tulajdoni lapon. Mondta, hogy kérem, én vagyok a tulajdonos, ezért szerepelek én rajta - hát maga nem tulajdonos, mert én egy bajai embertől vettem, már el is készítettük az adásvételi szerződést. Tehát kihozzák a tulajdoni lapokat, mivel ott ismeretség van. Hogy van az, hogy a személyi igazolványt elkészítik, precízen, pontosan az illetőnek, a személynek az adataival? Hogy van az, hogy tb-kártyát készítenek, pontosan, precízen a személynek az adatai szerepelnek rajta? Az adókártyát is elkészítik. Tehát itt olyan csodálatos láncolat dolgozik, és valóban, ha egy ártatlan ügyvédhez mennek oda, akkor ő meg van tévesztve. És ott mind a két fél nyilatkozik, tehát nem egyoldalú a beszélgetés és a szerződés elkészítése.

Volt olyan Zalaegerszegen, hogy a saját ügyvédjéhez vitte el az eladót, és kiderült, hogy az egy albérlő volt, a tulajdonos nevét írta alá, hogy ő Kovács János, kiváltotta a tulajdoni lapot, és a vevőnek az ügyvédjéhez mentek elkészíteni az adásvételi szerződést. Többször volt ott a srác, az ifjú pár megnézni, ötmillió egyszázezret fizettek ki, többször megnézték a lakást, mindent rendben találtak, minden jó volt, és elkészült az adásvételi szerződés. Két nap múlva jelentkezett a tulajdonos, azóta sem kerültek be a lakásba, ők még be sem mehettek; hála istennek a Takács-pár benne lakott a lakásban, amit megvásároltak. Tehát ők azóta sem kerültek a lakásba, és egyszerűen, amikor azt mondja, hogy az ügyvéd... Azért apró hiányosság ott is felmerült, mert bizonyos dolgokat nem nézett meg az ügyvéd, és kiderült, az ügyvéd fedte föl később, pár nap múlva, hogy a tulajdonos nem a tulajdonos volt, és amikor föl akarja jelenteni az ügyvédet, akkor az Ügyvédi Kamara és mindenki elutasítja, hogy ez ne történjen meg. A rendőrségre elment feljelenteni - mert azonnal felhívott -, ott elutasították.

Tehát én meg tudom mutatni a leveleket, aki nem személyesen jött el, levélben leírta, precízen pontosan az eseteket, és hol mi nem történik. Egyszerűen nem tudom, hogy mikor lesz ennek vége.

Én szeretném röviden most már...

ELNÖK: Elnök Asszony! Végighallgattuk, és kérem, hogy most adjunk lehetőséget az albizottság tagjainak, hogy kérdéseket intézzenek önhöz, és arra talán egyszerűbb lesz a válaszadás, mert tényleg nagyon sok minden elhangzott.

TÖRÖK-SZABÓ ERZSÉBET, a SORS-TÁRSAK Egyesület elnöke: Vannak grafikáim, van minden, mindent mutatok, hogy mennyien voltak, a rendőrséghez mennyien fordultak panasszal, mi történt a rendőrségen, ügyvédet hányat jelentettek fel.

ELNÖK: Jó. Ha néhány számadatot elmondana az elnök asszony, annak örülnénk.

TÖRÖK-SZABÓ ERZSÉBET, a SORS-TÁRSAK Egyesület elnöke: Nekem csak a grafikai magasság mutatja, mert darabszámra nem jelöltük meg. Grafikán megmutatom (*Felmutatja.)*: sokkal magasabb annak a száma, ahol nem történtek intézkedések, elutasításban részesültek, vagy a nyomozás megszűnt, mivel az adásvételi szerződés olyan csodálatosan néz ki, hogy egyszerűen mindenhol elutasításra került, hogy kérem, ha ön nem volt figyelmes, miért írta alá, tehát elutasításra kerülnek.

ELNÖK: Akkor én kérdezem: Hány polgári peres eljárásról van tudomása a SORS-TÁRSAK Egyesületnek, illetve hány büntetőeljárásról van tudomásuk?

TÖRÖK-SZABÓ ERZSÉBET, a SORS-TÁRSAK Egyesület elnöke: A büntetőeljárás jóval kevesebb, mivel a rendőrségi feljelentéseknek nem lett eredménye. A polgári perek, amit darabszámra tudunk: 250 személy. De nagyon sokan vannak, én hiába küldöm el a kérdőíveket - én csak a kérdőívekből tudok adatokat mondani, és sorstársainkhoz elküldjük a kérdőívet -, sajnos, kitöltésre nem kerül sor, ezért én arról nem tudok nyilatkozni.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Kérdezem az albizottság tagjait, hogy kívánnak-e kérdést intézni az elnök asszonyhoz. *(Jelzésre:)* Megadom a szót az alelnök úrnak.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz), az albizottság alelnöke: Köszönöm a szót, elnök asszony. Kedves Egyesületi Elnök Asszony! Nagyon szépen köszönjük a tavaly december 21-ei meghívást, és úgy ítélem meg, hogy az egyesület meghívása mögött a felénk megnyilvánuló bizalom is szerepet játszott. *(Dr. Fodor Gábor távozik a bizottság üléséről.)*

Képviselőtársaimnak mondom, akik nem voltak ott a Bazilikában és utána azon a karácsonyi, decemberi egyesületi ünnepi ülésen vagy összejövetelen: meg kell hogy mondjam, hogy igen hasznos és egyben megrázó is volt találkozni az áldozatokkal, több tucat, de azt hiszem, inkább száz-százötven fő volt jelen. Hasznos is volt, megrázó is volt, de ott is elmondtuk, én is és az elnök asszony is elmondtuk azt, hogy nem tápláljuk bennük és önökben azt a hiú reményt, hogy itt a mi munkánk eredményeképpen az úgynevezett eredeti állapot visszaálljon.

Tehát én azt szeretném mondani, hogy azt szíveskedjék majd a tagságnak továbbítani, hogy a megelőzésen dolgozunk, valószínűleg arra sem lesz lehetőség, hogy egy általános perújrafelvételre kerüljön sor. Ezeket a jelenlegi jogrendszer kizárja, és én azokkal értek egyet, akik már úgy nyilvánultak meg, hogy általános jellegű, minden témát és mindenkit felölelő intézkedésekre visszamenőleg nem lesz lehetőség. Szeretnénk már menetközben is beavatkozni, és segíteni a folyamatban lévő ügyeknek az eldöntését. Tehát arról lehet szó, hogy kezdeményezni fogjuk a bírói gyakorlat egységesítését, miután a munkánknak ez is részét képezhetné.

Nekem az a kérdésem, hogy ha az önök tagsága - én ott sokakkal beszéltem is - tudja, érzi, hogy a lakását, ami már elveszett, és évekkel ezelőtt elveszett, nem fogja tudni visszakapni, akkor az áldozatok többsége reménykedik-e valamifajta kártérítésben.

TÖRÖK-SZABÓ ERZSÉBET, a SORS-TÁRSAK Egyesület elnöke: Igen.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz), az albizottság alelnöke: A gondolkodásukban, az önök gondolkodásában benne van-e az, hogy nem fogom tudni visszakapni a lakásom, tehát az eredeti állapot visszaállítása valószínűleg kútba esik, pláne olyan esetekben, ahol már jogerős ítéletek vannak? Emellett az önök tagsága gondol-e kártérítésre, és ez irányban milyen elképzeléseik vannak?

TÖRÖK-SZABÓ ERZSÉBET, a SORS-TÁRSAK Egyesület elnöke: Na most, nagyon kevés az a szám, ahol már a Legfelsőbb Bíróság is kimondta a döntését; még mindenhol folyamatban vannak a perek, tehát nagyon kevés, ahol... Most azért történnek és kezdődtek el az átolvasások, mivel mindenhol növekedett a személyek száma, tehát valahol a közvetítők, a bonyolítók vagy a kölcsönvevők terén a személyek száma növekedett, hogy azokban az esetekben, ahol a Legfelsőbb Bíróságon már megvolt az ítélet, ott áttanulmányozásra kerülnek

az anyagok, a hiányzó tényeket próbáljuk föltárni, és ezzel újra pert indítani. De még mindenhol folynak, tehát öt-hat éve mindenhol, van, ahol még első fokon van, van, ahol még el sem kezdődött a per.

Tehát ezért reménykednek és bíznak abban, hogy a másodfok már olyan eredményt hoz, hogy a szerződés semmis. Mindenki tudja bizonyítani azt a tényt, hogy valóban miért történt meg ez az eset. Az emberek bíznak és várják. Tehát van, aki valóban feladta, hogy ez nem fog létrejönni, de mivel még olyan tények és bizonyítékok merülhetnek fel, amelyek az ő ügyében is segítséget nyújthatnak, így még mindig egy picit, utolsó szálukig reménykednek az emberek. Igyekeznek azért megoldani a megélhetésüket, csak a lakásvásárlás borzasztó, egyszerűen az emberek nem tudnak lakást vásárolni.

Na most, tudjuk, hogy visszamenőleg már nem lesznek jogszabály-módosításokat, de a mostani eredmények alapján - gondolom, hogy több embert meg fognak hallgatni, az áldozatok közül is -, én minden iratanyaggal és minden ténnyel rendelkezem, hogy bizony, ott hiányosság van. És gondolom, hogy nem a bizottság fogja eldönteni, hogy a bíróság vagy éppen egy nyomozati anyag hol nem teljesedett ki, de azok a sulykolások, amik itt el fognak hangozni, amit önök fognak végül a nyilvánosság elé tárni, hogy milyen hiányosságok kerültek felfedésre, előtérbe, ezeket a bíróság vegye figyelembe, mert a tárgyalások még folynak.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz), az albizottság alelnöke: Elnök asszony, a tagság azt tudja, hogy csak a büntetőeljárás ismeri azt, hogy egyesítenek bizonyos eljárásokat? A polgári jogban erre nincs lehetőség *(Török-Szabó Erzsébet: Igen, tudjuk.)*, ahol külön-külön indult polgári perek, külön alperesek és felperesek vannak, ott ez kizárt.

TÖRÖK-SZABÓ ERZSÉBET, a SORS-TÁRSAK Egyesület elnöke: Igen, tudjuk.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz), az albizottság alelnöke: Köszönöm.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Van-e más kérdés az elnök asszonyhoz? *(Nem érkezik jelzés.)* Nincsen. Akkor én azt kérem, hogy az elnök asszony foglaljon helyet valahol a teremben. *(Megtörténik.)*

Áttérünk a 2. napirendi pontra, és megkérjük dr. Kökényesi Antalt és munkatársait, hogy fáradjanak az asztalhoz. *(Dr. Kökényesi Antal, dr. Szabó Miklós és Gratzer Gábor helyet foglalnak a meghallgatottak számára fenntartott helyen.)* Szeretném leszögezni, hogy az ORFK által készített anyag, amely napvilágot látott - vélhetően az ORFK sajtósa által -, elsősorban a BRFK jelentésén alapul, és előbb került ki a nagyközönség elé, mint azt mi meg tudtuk volna tárgyalni. Őszintén remélem, hogy a jövőben ez nem így fog bonyolódni, az albizottság által már megtárgyalt anyagokról fog a sajtó megfelelő tájékoztatást kapni.

Tábornok úr, öné a szó.

DR. KÖKÉNYESI ANTAL budapesti rendőrfőkapitány: Tisztelt Elnök Asszony! Tisztelt Bizottság! Tisztelt Megjelentek! Azt gondolom, hogy már az előző napirend kapcsán látható volt, hogy egy rendkívül összetett problémáról van szó, és igazából ebben a rendőrség szerepe bár meghatározó bizonyos eljárási szakaszokban, de csak egy része annak, amit lehetőségként az ilyen típusú események, azt kell mondjam, legfőképpen megelőzése érdekében társadalmi szinten tenni kell vagy tenni lehet.

Amikor a kilencvenes évek végén észleltük azt, hogy az ilyen típusú események száma megnövekedett a fővárosban, akkor számba vettük azokat az eljárásokat, amelyeket a Budapesti Rendőr-főkapitányság különböző szervei folytattak, és tapasztaltuk, hogy az ügyek

száma, az események milyensége, az eljárásjogi problémák indokolttá teszik, hogy ezzel a kérdéssel központi egység foglalkozzon, amely elkerüli azt, hogy egymással párhuzamos eljárások folyjanak adott esetben és ne vegyük észre, hogy sorozatokról van szó, amely elkerülhetővé teszi azt, hogy nem biztos, hogy azonos felkészültségű emberek foglalkoznak ilyen típusú ügyekkel, és ennek kapcsán Budapest rendőrfőkapitányaként kezdetben létrehoztam egy olyan egységet, Kaptár csoport elnevezéssel, amely odavezényelt munkatársakból állt. Ez konkrétan azt jelentette, hogy az egység fele a Budapesti Rendőr-főkapitányság központi állományából került ki, egy másik fele pedig vezényléses alapon került oda, és így végezték a munkájukat. Ezek a vezénylések bizonyos időnként meghosszabbításra kerültek, ekkor érezhető volt az, hogy ez esetlegesen törést okozott a munka folyamatosságában, viszont állománytáblánk szűkössége, létszámviszonyok, szakértelem, egyebek miatt még mindig indokolt volt az, hogy a legjobban képzett emberek legyenek ennek a csoportnak a tagjai. Amikor a feltételek adottak voltak, akkor döntöttem úgy, hogy a csoport most már állománytáblásítva a vizsgálati főosztályon belül, a gazdaságvédelmi osztály keretein belül önálló Kaptár alosztályként végleges formát kapjon.

Azt gondolom, ez mutatja, hogy a Budapesti Rendőr-főkapitányság a probléma fontosságát, a súlyát, a társadalmi jelentőségét felismerte, és talán a különböző hatóságok és más szervezetek közül egyedüliként erre a témára egy speciális egységet hozott létre, amely magában hordozza azt a lehetőséget is, hogy az itt dolgozó munkatársak a téma alapos ismerői lehetnek mind jogi, mind egyéb vonatkozásban, képesek észlelni azokat az elkövetői köröket, amelyek több embert károsítanak meg és ezáltal sorozatokat is ki tudnak szűrni, illetve nagyon fontosnak tartom azt – itt is kiderül -, hogy képesek kapcsolatot tartani mindazokkal a szervezetekkel, hatóságokkal és mindazokkal a különböző egyesületekkel és személyekkel is, akik ebben a munkában valamilyen módon közre kell hogy működjenek vagy szeretnénk, ha közreműködnének.

Szeretnék utalni arra, hogy számszerűségében ezek az ügyek nem kifejezetten tömegesek, bár egynek is nagyon nagy jelentősége van, de a Budapesti Rendőr-főkapitánysághoz tartozó összbűnözésen belül ezek nem igazán tekinthetők tömegesnek. Viszont majd utalni fogok rá, ami miatt mégis nagyon nagy jelentősége van a dolognak, hogy nagyon szerencsétlen sorsú emberek vannak mögötte egyénenként is, külön-külön is, és nagyon sok olyan probléma felmerül, ami miatt mi ezzel a kérdéssel az elmúlt években mégis kiemelten foglalkoztunk.

A Kaptár nyomozócsoport létrehozása időszakában 72 olyan bűnügy került a hatáskörébe összevonásra, amely különböző kerületekben volt, majd pedig évről évre folyamatosan egy viszonylag állandó szám, amivel dolgoznak: 2001-ben 177 darab bűnügyi iktatásuk volt; 151 nyomozáselrendelés volt; 7 olyan vádemelési javaslat volt összesen 49 bűncselekmény kapcsán, amit sikerrel fejeztek be; és a 177 iktatásból és a 151 elrendelt nyomozásból eredően 175 főt gyanúsítottként ki is hallgattak. Ez azt jelenti, hogy rendkívül intenzív munkát végeznek és nagyon nagy számú ügy az, amelyben az eredményközeli állapotot elérik. Arra csak utalnék, hogy a bejelentések nagyságrendje persze ettől sokkal szélesebb; körülbelül 60-70 százaléka azoknak a bejelentéseknek, amelyek oda érkeznek, azok jogi szempontból nem értékelhetők, de foglalkoznak vele, ugyanis amikor a Kaptár csoportot létrehoztam, akkor telepítettünk egy zöld számot, ahol az állampolgárok megtehetik bejelentéseiket, és ennek is rendkívül sok hozadéka van, a mai napig is vannak ilyen bejelentések. Illetve azt gondolom, hogy - a Budapesti Rendőr-főkapitányság életében persze nem egyedüliként létrehozott speciális csoport a Kaptár, mert utalhatnék a Gepárdra és más, szintén jól tevékenykedő csoportjainkra - olyan mértékben ismertté vált már a szervezet az ország közvéleménye előtt, amelynek alapján nagyon sokan személyesen keresik meg, akár csak tanácsadás címén is.

Azt is el kell hogy mondjam, hogy a Kaptár csoport a Budapesti Rendőr-főkapitányság szervezeti egysége keretében dolgozik, és a Budapesti Rendőr-főkapitányság hatásköri és illetékességi területéhez igazodó tevékenységet folytat. Amikor, és ilyen nagy számban van, vidéki megkeresések, bejelentések érkeznek, ezeket kellő felvilágosítás és tájékoztatás mellett természetesen az eljáró szerveknek megküldjük.

Egy nagyon komoly értékelő-elemző hátteret telepítettünk a Kaptár csoport tevékenysége mögé, amely képes felismerni a személyi azonosságokat, a tárgyi, a cselekményi kapcsolatokat, és ennek eredményeképpen jutottunk el odáig, hogy ilyen nagy számban sikerült gyanúsítottakat kihallgatni, illetve a vádemeléseket ilyen mértékben sikerült megtenni.

2002-ben 198 bűnügyi iktatás történt, ebből 163 esetben volt nyomozáselrendelés. Tehát ha azt látjuk, hogy 2001-ben 151, 2002-ben 163 nyomozáselrendelés történt, ez viszonylagos stagnáló vagy kissé növekvő állapotot mutat. És itt hasonló eredményességgel, 59 bűncselekmény kapcsán sikerült a bizonyítás.

Felmerült az, hogy a felfüggesztett ügyek esetében mi az eljárás. Ezeket rendszeresen felülvizsgáljuk, úgyhogy 2002-ben is több ügyben továbbfolytatás lett elrendelve.

Jelen pillanatban a Kaptár alosztályon 66 bűnügyben folyik eljárás, ennek kapcsán 85 gyanúsított van pillanatnyilag, akik közül 14 fő előzetes letartóztatásban van jelenleg is.

A csoport tevékenysége alapvetően sorozatügyekre, üzletszerűen vagy bűnszervezet által elkövetett cselekmények vizsgálatára terjed ki, mindamellett, hogy ez egy vizsgálati alegység, a nyomozó főosztály illetékes szervezeti egységei és a felderítő főosztály illetékes szervezeti egysége háttérinformációkat biztosít a részükre, ez más vonatkozásban elmondható.

Ha elkövetési magatartásokat vizsgálunk, akkor többféle olyan módszer van, amivel nap mint nap találkozni lehet, és majd a vége felé szeretnék néhány olyan javaslatot tenni a megelőzés érdekében, amit mi rendőri szempontból fontosnak tartanánk. De mindenesetre a módszerekből is kitűnik, hogy nagyon sokszor előfordulnak olyan, tulajdonképpen egyszerűen elkövetett csalások, amikor hamis személyi igazolvánnyal, fiktív adásvételi szerződéssel kötik meg, sokszor a tulajdonos nevében, hivatalos szervek előtt, azokat megtévesztve. Vagy amikor bérleti szerződéssel birtokon belül kerül valaki egy ingatlanban, egy lakásban, ezt a lehetőséget használja ki, hogy a tulajdonos nevében készít okiratot meghamisítva az aláírását, vagy hamis szerződéseket köt. De nagyon sokszor színlelt lakáscsere-szerződés is történik; jelentős probléma az önkormányzati lakásokkal kapcsolatos kérdéskör is.

Van egy másik, módszerként szintén eléggé közismert, hogy telkeket igyekeznek megszerezni, ezek tulajdoni lapját hamisítva; később ezeket kölcsönügyletekhez használják fel, pénzkölcsön felvételénél fedezetként ajánlják fel ezeket. Nagyon sokszor van az, hogy ezeknek az ingatlanoknak a sorsát a tulajdonosaik akár évekig is nem követik, és tulajdonképpen csak egy későbbi időszakban észlelik azt, hogy igazából már évek óta nincs a birtokukban és nincs is a tulajdonukban.

Nagyon komoly dolog az, amiről szeretnék még említést tenni. Nagyon sok olyan ember van országunkban, akik olyan módon nem ismerik a jogot, aminek alapján nagyon könnyen kerülnek abba a helyzetbe, hogy az ő tudatlanságukat kihasználva készülnek különböző szerződések. Nagyon sok az olyan rossz szociális körülmények között élő vagy beteg ember, akiknek a bizalmába férkőznek, megnyerik őket, és tulajdonképpen kvázi rajtuk segítve igyekeznek az ő terheiket könnyíteni, mondjuk átvállalják az adósságaikat, eltartást ígérnek és sok-sok minden mást. És miután ezek egy szerződéses formát is elérnek, utána, sajnos, nagyon sokszor előfordul az, főként a kezdetekben fordult elő az, hogy egy vidéki, elhagyatott helyen találják magukat, és akkor már nem törődnek velük.

Előfordul az is, hogy a sértettet kényszerrel vagy fenyegetéssel, vagy leitatva hozzák abba a helyzetbe, hogy a lakását értékesítse. Nagyon sokszor előfordult az is, hogy a pénzátadás a szerződés következményeként tulajdonképpen csak fiktív módon történt meg. Volt olyan is, hogy cselekvőképtelen, korlátozottan cselekvőképes vagy szellemileg leépült emberrel írattak alá papírokat, ami a sértett valós akaratát nyilván nem tükrözheti. Ezek a példák, persze, arra utalnak, hogy nagy a társadalom felelőssége akkor, amikor valahol az ilyen szerződések mégis hivatalos formát nyerhetnek, az akarat pedig, mint az látható, igazából nem állt fenn.

Előfordul az is, hogy kifejezetten bizonyos elkövetői körök felkutatják azokat az idős, nyugdíjas, alkoholista - ne adj' isten! -, kábítószeres vagy más mentális problémákkal küszködő embereket, akik egyébként anyagilag is rendkívül kiszolgáltatott állapotban vannak, nagyon sok adósságot halmoztak fel, és őket ígéretekkel, megtévesztéssel ajándékozási, öröklési vagy egyéb szerződések aláírására bírják rá, majd pedig ennek egyéb következményei később történnek meg.

Itt merült fel a kollégáim részéről az, hogy egyre inkább előtérbe kellene helyezni a gondoskodást, a törődést ezekkel az emberekkel, hogy legyen valaki Magyarországon, aki felismeri azt, hogy ezeket az embereket ki fogják, ki tudják, ki akarják használni, és ez kellő időben megelőzhető legyen. Itt utalnék arra, hogy az önkormányzatoknál a szociális ellátószféra és sok-sok olyan lehetőség adott, amikor ezeknek az embereknek a sorsát talán figyelemmel lehetne kísérni, már nemcsak akkor, amikor már nincs is az illető a lakásban, hanem esetleg vidéken található meg.

Nagyon sokszor elhangzik az, hogy különböző hivatalos emberek, hatóságok képviselői milyen mértékben vesznek részt ezeknek a bűncselekményeknek az elkövetésében, akár közreműködőként. Én utalni szeretnék rá, hogy ezzel kapcsolatosan azért óvatosnak kell lennünk - a legtöbb hatóság végzi a dolgát. Mindenesetre az tény, hogy néhány ügyvéddel kapcsolatosan a büntetőeljárás során a bűncselekmény elkövetése megállapítható volt, ez eddig a mi gyakorlatunkban összesen hét ügyvéd elleni eljárást takar, de tulajdonképpen azt gondolom, hogy itt nagyon sok szereplős történetről van szó.

Mi akkor, amikor egyrészt készültünk erre a beszámoltatásra, másrészt amikor évek óta a magunk módján próbáljuk ezeket az eljárásokat eredménnyel befejezni - nem szeretnék utalni az előbbi meghallgatásra, ahol is az elnök asszony a saját ügyében vetett fel problémákat, konkrét esetben, konkrét példát említve, akár munkatársaim is szívesen válaszolnak erre -, én konkrét esetekkel nem szívesen foglalkoznék, és annak is megvan, persze, a maga előzménye. Inkább azt mondanám, hogy általános jelleggel mi néhány olyan dolgot szeretnénk említeni, ami talán előreviszi a tisztelt albizottság munkáját a jövőben, hogy képes legyen a megelőzés érdekében valamilyen segítséget adni.

Először is utalnék arra, hogy a saját lehetőségeink mi takarhatnak. Mi minden esetben, amikor ennek feltételei adottak, élve a büntetőeljárási törvényben meghatározottakkal, szignalizációval élünk. Ennek tapasztalatait hasznosítva rendszeresen tartunk lakossági fórumokat, nagyon sokszor ott vagyunk nyugdíjastalálkozókon, azokkal a viktim személyekkel, akik ilyen típusú elkövetések sértettjei lehetnek, rendszeres találkozások vannak.

Azt én teljes biztonsággal tudom mondani, hogy a Budapesti Rendőr-főkapitányság Kaptár csoportjának tevékenysége a teljes nyilvánosság előtt zajlik, erről az országban élők többsége tud, ismeri a tevékenységet. Tehát azt gondolom, hogy jól kihasználjuk azt, hogy a Budapesti Rendőr-főkapitányság, felvállalva ennek a kérdésnek a nehézségeit is, rendszeresen tájékoztatja a lakosságot, rendszeresen megnyilvánulnak különböző nyilatkozatokkal, különböző műsorokban vesznek részt a kollégáim. Tehát mi a magunk részéről megpróbálunk

sokat tenni annak érdekében, hogy az emberek többet tudjanak meg erről a problémakörről, jobban megismerjék azt a veszélyt, ami az ilyen típusú bűnözés mögött esetleg rájuk is várhat.

Mi tettünk olyan javaslatot a tisztelt albizottság felé írásos formában is, ahol felvetettük azt, hogy a különböző hatóságoknál, különböző szervezeteknél, ezek munkájának keretében is milyen változtatások lehetnének. Utaltunk itt az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos kérdésekre, a bejegyzések vonatkozásában alapvetően a tulajdonos nagyobb védettségére, az adatokhoz való hozzáférés, hozzájutás esetleges újragondolására. Mi gondolunk arra, hogy az önkormányzatok sokkal erőteljesebb figyelmet kell hogy fordítsanak az olyan személyekre, akik egyedülállóak, akik potenciális áldozatok lehetnek, akik elesettek, hátrányos helyzetben vannak. Mi gondoltunk arra, hogy büntetőjogi vonatkozásban például a különböző bélyegzőkkel kapcsolatos visszaélések esetlegesen nevesítve legyenek a Btk.-ban.Vagy azon személyek körének korlátozása, akik tulajdoni laphoz tudnak jutni vagy annak feltételeinek a megváltoztatása. Vagy nagyon sokszor elhangzik az, és ez tény és azt kell mondjam, ez valóban így is van, hogy ügyvédek, közjegyzők és nagyon sok olyan személy, aki ilyen jogügyleteknél valamilyen módon felmerül, szintén megtévesztés áldozata. Vagy akár a fényképpel ellátott törzslapok lehívására és ezáltal az ott megjelent felek azonosítására nagyobb lehetőséget biztosítani számukra. És számtalan más körülmény.

Mi abban bízunk, hogy a bizottság tevékenysége alapvetően azt a közös célt fogja szolgálni, ami egyrészt a mi munkánkat is megkönnyítheti a jövőben, mert az látnivaló, hogy a Budapesti Rendőr-főkapitányság elmúlt évi tevékenysége egészen 1999-től eredeztethetően, amikor ezt a problémát alapvetően felismerve intézkedéseket tettünk, jobb társadalmi feltételek mellett könnyebb lesz, tehát nem kell nekünk küszködni valóban azokat az útvesztőket is bejárva sokszor a sértettekkel együtt. Itt utalnék arra, hogy az elnök asszonynak minden elismerésem, hogy ebben a kérdésben évek óta benne van és próbálnak tenni, de valóban azt gondolom, hogy nekünk is nagy segítség lenne az, ha újra lennének gondolva mind a jogszabályi környezet bizonyos vonatkozásai, mind pedig a különböző hatóságok, más szervezetek, amelyek ilyen tevékenységben közreműködők lehetnek, a maguk területén megnéznék azt, hogy hol vannak azok a kiskapuk, amelyek talán még mindig átjárhatók és amelyek ezt a problémát elősegíthetik. Mindezzel együtt én Budapest főkapitányaként felvállalom azt, hogy ami a mi hatáskörünkbe tartozik, amivel nekünk foglalkoznunk kell, ahogyan mi ezt a tevékenységet végezzük kellő ügyészi és egyéb kontroll alatt, azt a lehető legjobb szakmaisággal próbáljuk elvégezni minden más ellenében is, ha elhangzik, a legnagyobb törekvéssel és egyedülálló módon, mint akik erre a kérdésre ilyen módon rácsatlakoztak az elmúlt években.

Úgy gondolom, lehetőségünk van arra, hogy a tisztelt albizottság tevékenységét a jövőben is segíteni tudjuk, akár konkrét ügyekben, akár pedig az általánosság szintjén. Erre jelen lévő munkatársaim is készek és képesek bármikor. Mellettem Szabó ezredes úr az, akinek, amikor én a Kaptár csoportot létrehoztam, a szakirányító tevékenységébe utaltam ennek a kérdésnek a szakmai kezelését. A másik oldalon mellettem pedig Gratzer százados úr, aki viszont a Kaptár alosztály tényleges vezetőjeként a konkrét, gyakorlati végrehajtást végzi. Tehát ők ebben a kérdésben kellő szakmai tapasztalattal rendelkeznek, bár azt kell mondjam, hogy még én is bizonyos vonatkozásban, mert úgy gondolom, hogy a téma jellege, jelentősége és fontossága ezt igényli, de ők azok a szakemberek és az ő munkatársaik azok, akik természetesen a továbbiakban is mindenben rendelkezésre állnak és minden támogatást megadnak.

Összességében - hivatkozva arra, hogy írásos anyagot is előterjesztettünk - arra szeretnék utalni, hogy sajnos egy dolog van, ami a jövőben is nehezen lesz kezelhető: a jog nem ismerete vagy nem kellő ismerete változatlanul bizonyára hosszú ideig még létező probléma lesz. Ebből eredően nagyon sok emberrel ilyen esetek megtörténhetnek, de

amennyiben mégis történnek szerződéskötések és esetleg ilyen kérdések előfordulnak, ahol a tényleges szerződés megkötődik, ahol nagyon sokszor egy esetleges haszon is ígérve van, akkor azt gondolom, hogy ez a probléma hosszú ideig még konzerválódni fog, ezért nagyon nagy jelentősége lenne annak – az elnök asszony is utalt erre a meghallgatása során -, hogy a felvilágosító munka, a megelőzés érdekében tett tájékoztatási lehetőségek még alaposabb kihasználása járuljon hozzá ahhoz, hogy az emberek legyenek kellően mértéktartók, legyen feltűnő az, hogy egy 15 milliós ingatlant másfél millió forintért akarnak eladni vagy fordítva, legyen mindenképpen óvatosságra intő jel az, ha valakinek öt napra egymillió helyett másfél millió forint visszafizetését ígérik uzsorakamatként. Tehát azt gondolom, hogy ebben nagyon sokszor a károsultak vagy azok az emberek, akik szenvedő alanyai lesznek az ilyen típusú eljárásoknak, valamilyen módon sajnos egy részében legalábbis közreműködői.

Tehát nagyon sokféle a probléma. Mi a magunk részéről rendőri eszközökkel tesszük azt, amire lehetőségünk van. Azt tudom ígérni, hogy tesszük még jobban, mint ahogy eddig tettük vagy tehettük, és felhasználjuk mindazt a lehetőséget, információt, amit ennek az albizottságnak a tevékenységében közreműködőként bárki adni fog, ezekre figyelemmel leszünk, és mi ezeket is hasznosítani szeretnénk a későbbiekben. Bízunk abban, hogy az albizottság munkája eredményes lesz, és feltárja azokat az okokat, körülményeket, azokat az elősegítő okokat is, amelyek az ilyen típusú bűnözés valami módon történő visszaszorítására szolgálhat.

Köszönöm szépen, hogy meghallgattak.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Megkérdezem, tábornok úr, hogy esetleg az ezredes úr vagy a százados úr kíván-e még szólni, vagy majd kérdésekre szeretnének esetlegesen válaszolni. *(Dr. Kökényesi Antal bólogat.)* A kérdésre, jó, rendben van.

Megkérdezem az albizottság tagjait, hogy kinek van kérdése. *(Dr. Kosztolányi Dénes jelzi szólási szándékát.)* Az alelnök úré a szó.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz), az albizottság alelnöke: Köszönöm szépen. Főkapitány úr, nagyon alapos, hasznos anyagot kaptunk önöktől, amit a bizottság nevében megköszönök. Ezzel kapcsolatosan lenne egy kérésem, illetve ne tekintsék profán dolognak, kössünk egy jó üzletet a jövőre nézve. Az az ajánlat, hogy az legyen a megállapodás, hogy a főkapitány úr az ígéretéhez híven mindent megtesz azért, hogy anyagi eszközökben, személyi állományában, technikájában a Kaptár csoportot finanszírozza a rendőrség, támogatja az eddigieknél meghaladóbb mértékben. A bizottságunk pedig azt ígérné a túlsó oldalon, hogy remélhetőleg eredményes munkát végezve olyan jogi környezet alakul majd ki másfél-két éven belül, hogy ön vissza fogja kapni ezt a befektetett kapacitást, mert majd meg lehet szüntetni a Kaptár csoportot, amikor az ilyen típusú bűncselekmények is megszűnnek. Persze ez egy optimális állapot lenne.

Nagyon szépen köszönöm a szóbeli kiegészítést is, és különösen köszönöm azt, főkapitány úr, hogy ön nem reagált a rendőrséget ért kritikákra. Kaptunk egy-két, a folyamatban részestől vagy résztvevőtől, szükség szerint résztvevőtől, tehát a közjegyzői kamarától, a földhivataltól olyan észrevételeket is, hogy ők általánosságban úgymond visszautasítják az egyesület vádjait vagy megállapításait, amit az elnök asszony igenis néha személyekhez kötötten, másrészt túl általánosan tesz meg. Azt kérem, hogy a rendőrfőkapitány úr mentalitása uralkodjon most el vagy ez legyen a követendő példa az elkövetkezendő egy évben: egyetlen egy érintett szerv, hatóság, földhivatal, közjegyzők ne sértődjenek meg azokon a kijelentéseken, ne kelljen jobban megválogatnia a szavait mondjuk egy civil szervezeti elnök asszonynak vagy senkinek, aki majd ide elénk jön a bizottságba, mert akkor nem fogunk tudni eredményes munkát végezni, ha mindig patikamérlegen kell

akár a kritikát megfogalmazni. Úgy érezem, hogy semmi sértő nem volt azokban a kijelentésekben, amivel mondjuk az ügyvédséget vagy bárkit illettek. Legyünk mértéktartóak, ne reagáljunk semmifajta vádra vagy rágalomra, vagy ne tekintsék ennek! Azt hiszem, hogy a kapitány úr ebben most elöl járt, mert a rendőrséget illető kritikákra nem reagált, mert egyrészt azok biztosan egyedi esetek voltak, másrészt az általánosítás néha szükségszerű ezekben a kérdésekben.

Az anyagból egyetlen egy dologra szeretnék visszatérni, előzetesen kiemelve azt, hogy köszönöm, hogy az önkormányzatok több ízben meg lettek említve mint olyan szervek, hatóságok és a polgárokhoz legközelebb álló hatalmi csoportosulás, ahol a legtöbbet lehet majd tenni a rendőrséggel összefogva. Egy dolog félreértésre adhatott okot az elmúlt hetekben, amikor itt az anyagból - azt hiszem, félreértés folytán - helytelenül kiemelték azt, hogy a törzslap lekérése.

Főkapitány Úr! Ugye, itt arról van szó, hogy amikor a szerződéseket ellenjegyző ügyvédek vagy közjegyzők eljárnak, akkor önök arra gondolnak, hogy az előttük bemutatott személyi igazolványról kérhetik le a törzslapot, hogy be tudják azonosítani, hogy a fénykép alapján az a delikvens az-e? Ugyanis hadd mondjam a jelen lévőknek, hogy itt olyan félreértés volt, és eljutott hozzám, hogy arra gondolnak, hogy a tulajdoni lap lesz majd egy törzslap, és azon még fényképe is lesz majd a tulajdonosnak. Ezt tegyük teljesen tisztába. Tehát jól mondom-e én, hogy itt tulajdonképpen egy közvetlen lehetőség lenne arra, hogy a rendőrség akár faxon, akár azonnal, on-line módon - vagy hogy mondják ezt - rövid úton kiadná azt, hogy a megjelent és magát személyi igazolvánnyal igazoló személy valóban az, aki saját magának kiadja? Ezt tegyük helyre, főkapitány úr, és az előadása összes többi részét köszönöm.

DR. KÖKÉNYESI ANTAL budapesti rendőrfőkapitány: Köszönöm szépen, alelnök úr. Pontosan jól értette és mondotta, itt arról van szó, hogy a személyek, a megjelent személyek beazonosítását szeretnénk ezáltal könnyebbé tenni, tehát nem másra gondoltunk itt.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Szeretném leszögezni, hogy az ORFK szóvivője az ingatlanok törzskönyvéről beszélt. Ez nem jelent meg az anyagokban ilyen pregnánsan. Vélhetően nem is ez lesz a járható út, hiszen az ingatlan-nyilvántartásnak pontosan az a célja, hogy hiteles legyen, közhiteles legyen és nyilvános legyen. Tehát pontosan elegendő lenne, ha jól működne az ingatlan-nyilvántartás arra a célra, amire létrehozták.

Nyakó István úrnak adom meg a szót, albizottságunk tagjának. Közben bejelentem, hogy dr. Fodor Gábor urat Nyakó István úr fogja helyettesíteni. A többieknek mondom, hogy ő a rendészeti bizottság delegáltja a közös albizottságunkba, ugyanis Arató Gergelyt a rendészeti bizottságból felmentették. Tehát most Nyakó István lesz a mi albizottsági tagunk, akit nagy örömmel üdvözlünk itt a körünkben. Megadom a szót.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Köszönöm szépen, elnök asszony. Kapitány Úr! Az elkövetői körrel kapcsolatban, illetve a magatartásukkal kapcsolatban arra kérdeznék rá, hogy miket valósítanak meg.

Adatokat gyűjtenek a sértettről, a szokásairól, kimegy-e a telekre, hányszor van ott, feltételezhető-e, ha az elkövető maga albérlő, hogy a tulajdonos otthon lesz. Tehát kitanulják a szokásait, megfigyelik, a bizalmába férkőznek, ezek szerint beépülnek hivatalokba, hiszen azt hallottam itt, hogy gyakran előfordul, bár bizonyítva nincs, hogy a földhivatalokból ilyen szempontból kicsempészik az iratokat, különböző hivataloktól személyes adatokat szereznek meg, ezek alapján hamis dokumentumokat, igazolványokat készítenek saját maguknak. Én

feltételezem azt logikai úton, hogy ez talán nem egy ember műve, nem két ember műve, hanem feltételezem, hogy ez akkor bűnszervezet, ha jól gondolom. Először ez a kérdésem.

Aztán haladjunk tovább: hogyha bűnszervezet... Tessék parancsolni!

DR. KÖKÉNYESI ANTAL budapesti rendőrfőkapitány: Igen. Én azt gondolom, hogy utalás van persze az anyagban, részleteiben nincs említve, de sajnos az ellátási rendszerünk és a szociális szféra nyitottsága miatt eléggé köztudottak - főként a belvárosi kerületekben - azok az emberek, akik olyan körülmények között élnek, ahogyan élnek, és abban a lakókörnyezetben is, ahol vannak. Mindezzel együtt azt el kell hogy ismerjük - és említettem is -, hogy bizonyos években, amire utaltam, mondjuk, hét vádemelési javaslat 59 bűncselekmény kapcsán azt jelenti, hogy egy-egy bűncselekménynél több elkövető számításba jön. Tehát ez azt jelenti, hogy vannak sorozatok, és vannak elkövetői csoportok. Ebben az eljárások egy része sikerrel zárult, más részében vannak információink, és ezen információk feldolgozása vagy folyamatban van, vagy azt is kell hogy ismerjem, hogy volt olyan is, ami sikertelen volt. Tehát itt egyet tudunk érteni.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Hány ilyen körről van szó? Ha ezt megtudhatnánk. Illetve ha bűnszervezetről van szó, akkor, úgy gondolom, más eszközei is vannak a rendőrségnek, mint egy sima bűncselekménynél. Titkosszolgálati módszerek alkalmazására sor került-e ilyen szempontból, és ezek az adatok feldolgozásra kerültek-e már?

DR. KÖKÉNYESI ANTAL budapesti rendőrfőkapitány: Igen. Több ilyen csoportról van, ami folyamatos ellenőrzés alatt állt, illetve már feldolgoztuk, és a beszámolómban utaltam arra, hogy folyamatos értékelő-elemző munka van a Kaptár csoport tevékenysége mögött, és őket folyamatosan segíti a nyomozó főosztály és a felderítő főosztály illetékes egysége. A Budapesti Rendőr-főkapitányság felderítő egysége tulajdonképpen titkos műveleteket is végrehajt, és ezzel kapcsolatosan a titkos információgyűjtő tevékenység eredményeit is felhasználhatják kellő szabályozás mellett, természetesen a Kaptár csoport tagjai, igen.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Úgy érzem, az adófizetők sürgetnek. Mikor jönnek ki egy nagyobb durranással, kapitány úr? Tehát mikorra várhatjuk az első komolyabb ügyet, amikor mi is azt mondhatjuk a választóinknak, hogy igen, dolgozunk?

DR. KÖKÉNYESI ANTAL budapesti rendőrfőkapitány: Utaltam rá, és ez látható, hogy több mint száz bűncselekmény kapcsán fejeztük be az eljárást, és eddigi ismereteink szerint egy olyan ügy van, ami bírói befejezést nyert. Akkor lesznek feltehetően ezek - az ön szóhasználatát nem akarnám ismételni - olyanok, hogy valóban befejezést nyernek, ha a bíróság ítéletet mond. Az, hogy befejeztünk egy eljárást, és vádemelési javaslattal továbbküldtük, annak a sorsa azért még sokféle lehet. Azt gondolom, hogy akkor lesz ez a tevékenység jobban a közfigyelem érdeklődésben, amikor megszületnek azok az ítéletek, amelyek feltehetően meg fognak majd születni.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Köszönöm.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Hadd tegyek fel én is két kérdést. Az első kérdésem az, hogy a kerületi kapitányságok mennyiben felkészültek arra, hogy fogadják a bejelentéseket, feljelentéseket, képesek-e megítélni azt, hogy a Kaptár csoporthoz tartozó tevékenységről van szó. Ez az egyik.

A másik pedig az, hogy mennyire jellemző az erőszakos, fenyegetéses, drasztikus módszer az önök által eddig feltárt ügyekben. Ezt azért lenne fontos tudnunk, mert sokszor az erőszak, fenyegetés, úgy érzem, nagyon komolyan megvalósul ezekben az ügyekben, és néhányszor úgy tapasztaljuk, hogy a polgári peres eljárás keretében, mivel büntetőeljárás még nem fejeződött be, nem veszik figyelembe azt, hogy a polgári peres eljárás felperese ilyen állapotban írta alá esetleg azt a szerződést, vagy ilyen módon kötötte meg azt a jogügyletet.

DR. KÖKÉNYESI ANTAL budapesti rendőrfőkapitány: Igen. Tehát amikor a probléma jelentkezett, és még nem volt Kaptár csoport, akkor tulajdonképpen a kerületeknél mi már folyamatosan figyelemmel kísértük az ilyen típusú ügyeket. Amikor megszületett a döntés, hogy ezek központi hatáskörbe kerülnek, akkor egyébként a kerületi kapitányságok és valamennyi önkormányzat kapott arról tájékoztatást, hogy megalakult a Kaptár csoport, milyen szisztéma szerint végzi a tevékenységét, milyen módon lehet kapcsolatba kerülni vele, és amennyiben megkeresés érkezik bárkihez, akkor azt hogyan teljesítsék. Egyébként pedig itt azért egy olyan, Btk.-ban szereplő bűncselekményi körről van szó, aminek esetében a feljelentést bárhol megteheti az állampolgár, azt kellő elbírálásban találja, tehát az ügyeletes tisztek és a panaszfelvevők ennek a kérdésnek a kapcsán azért ezeket az elsődleges tevékenységeket végre tudják hajtani.

Én azt gondolom, hogy nem is azokkal az ügyekkel vannak nehézségek, amiket a kerületi kapitányságokon találunk, azok nagyon egyediek, és nem olyan jellegűek. Ahol felmerült a sorozatjelleg, ahol az elkövetés módszerében erőszakosság, amit ön említett, vagy más tényezők vannak, azok minden esetben a Kaptár csoport hatáskörébe kerülnek, és ehhez képest, amit szintén az elnök asszony említett, amikor ez erőszakos módon - sajnos, voltak példák arra, hogy ez az erőszak élet elleni bűncselekményt is okozott - történik, akkor abban milyen hatékonysággal tudunk eljárni. Vannak ilyen befejezett ügyeink, és ez annak a százegynéhány bűncselekménynek a kapcsán szintén említendő részemről, aminek az elbírálása a továbbiakban rajtunk kívülálló oknál fogva, illetve a törvény erejénél fogva folyamatban van.

Mondhatnám azt, és feltehetően el kell hogy higgyék, hogy valamennyi rendőr munkatársamat megrázza az, hogyha olyan szerencsétlen sorsú, olyan hátrányos helyzetben lévő vagy olyan kiszolgáltatott, vagy - ne adj' isten! - már teljesen leépült állapotban lévő emberrel találkoznak, nagyon sokszor vidéken, mert ott találják meg őket egy-egy elhagyatott helyen, amikor az az ember, akiről szó van, úgy gondolom, hogy már mindent feladott.

Tehát biztos, hogy megvan a készség és megvan a szándék is és talán egyre nagyobb erő is megvan ahhoz, hogy az ilyen típusú ügyekben eredménnyel járjunk el. Egyébként az ilyen esetekben sokkal összetettebb rendőri munka folyik, és még jobban beleadnak a kollégák mindent. Ezért van az, hogy nagyon sokszor olyan ügyek kerülnek előtérbe, amelyekben többes elkövetésről van szó, amelyekben a Nyakó képviselő úr által említett elkövetői körökről is szó van, és ehhez nagyon komplex rendőri intézkedések kellenek, és ezért van az, hogy jó, hogy most központi hatáskörben végezzük ezt a munkát, mert ehhez nagyon komoly titkos információgyűjtés és egyéb eszköz szükséges, amit a felderítő szervek biztosítanak.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Úgy láttam, az ezredes úr az előbb szeretett volna valamit mondani.

DR. SZABÓ MIKLÓS (Belügyminisztérium): Csupán csak annyit, a képviselő úr kérdésére válaszolva is, hogy a bűnszervezet, illetve a bűnszövetség, illetve üzletszerűen elkövetett bűncselekmények között különbség van. Több esetben sikerült bizonyítanunk az

üzletszerűséget, ami állandó anyagi haszonszerzésre irányult. Több esetben sikerült bizonyítanunk a bűnszövetséget, ami két vagy több elkövető által azonos típusú bűncselekmények folyamatos elkövetésére irányult. És nagyon reméljük, hogy a jövőben sikerül majd bizonyítani a bűnszervezet létrehozását is, amit nemcsak ebben a bűncselekményben, hanem más bűncselekményekben sem nagyon sikerült még bizonyítani, de a reményeink megvannak erre.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Még egy utolsó kérdést hadd tegyek fel. Többször előfordul, hogy birtokvédelmi eljárásnak tűnő cselekményről van a végén szó, például végrehajtás során lakhatási joggal rendelkező volt tulajdonost hoznak olyan helyzetbe az árverési vevők, hogy kirakják a lakásból. Ilyennel találkoznak-e? Milyen meglátásuk van, van-e valami javaslatuk arra, hogy a jövőben például a rendőrség vagy éppen az önkormányzat jegyzőjének a telepített hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárás tud-e valamit segíteni ebben az ügyben?

DR. KÖKÉNYESI ANTAL budapesti rendőrfőkapitány: Igazából azt kell hogy mondjam, minden olyan esetben, ahol a végrehajtás során a rendőrség közreműködik karhatalomként, az kirendelés alapján történik. A kirendelő felelőssége…

ELNÖK: Bocsánatot kérek, akkor pontosítok! Ingatlan-végrehajtás során árverési vevőként megjelenik valaki, lakottan megvásárolja az ingatlant, és utána úgy viselkedik mint tulajdonos, és annak ellenére, hogy lakottan vásárolta meg az ingatlant és lakhatási joggal rendelkezik a volt tulajdonos, olyan helyzetbe hozza, hogy végül például közjegyző előtt lemond a lakhatási jogáról. Sokszor ilyenkor a rendőrség kint van, megnézi a helyzetet és megállapítja, hogy tulajdonos, nem tudok vele mit kezdeni, még nem kötött bérleti szerződést, nincs joga a volt tulajdonosnak ott tartózkodni. Tehát problematikus a megítélése az adott ügynek. Erről van-e valamiféle információjuk?

DR. KÖKÉNYESI ANTAL budapesti rendőrfőkapitány: Azt kell mondjam - összedugtuk egy picit a fejünket -, hogy ilyen esetben, amennyiben más bűncselekmény megvalósul - itt lehet sokféle dolog, tehát itt lehet bántalmazás közben, itt lehet élet elleni, sanyargatás, tehát sok minden lehet -, abban az esetben, ha az kiderül, akkor nyilván van eljárásnak helye. De azt, hogy most – és utalnék arra, ami napjaink problémája, a családon belüli erőszak – ezek az emberek hogyan élik meg a hétköznapokat, amikor vagy együtt laknak vagy csak benne lakik, és a tulajdonos őt meglátogatja, és ott mi történik, azt gondolom, hogy pillanatnyilag nagyon nehéz követnünk, legalábbis a rendőrségnek igazán nehéz. De amennyiben más bűncselekmény megvalósul, utalnék rá, testi sértés, garázdaság, tehát lehetne sorolni, abban az esetben természetesen mi eljárunk, vagy ha azt észleljük, akkor fény derülhet ilyen esetre is, mint amit ön említett.

ELNÖK: Köszönöm szépen. A válasz egyértelműen arra világított rá, hogy ezzel a kérdéskörrel külön foglalkoznunk kell, mert ez egy nagyon fontos kérdésköre lesz ennek a témának.

Van-e még valakinek kérdése a főkapitány úrhoz?

TÖRÖK-SZABÓ ERZSÉBET, a SORS-TÁRSAK Egyesület elnöke: *(Hangosítás nélkül.)* Szeretném megkérni, hogy tessék szíves pontosítani, a Kaptár csoportnak milyen összegig van hatása, meddig jelentettek be az emberek problémát. És nagy Pest területén vagy

országos szinten működik, mert itt jelentkezik az, hogy az emberek telefonálnak és nem mennek el.

ELNÖK: Az elnök asszonynak természetesen a vendég jogán megadjuk a lehetőséget, de igazából csak erre az egy kérdésre válaszoljon, mert az albizottság tagjainak van joga és lehetősége a főkapitány úrtól és munkatársaitól kérdezni. De én akkor megkérdezem a főkapitány úrtól, hogy erre a kérdésre tud-e válaszolni. *(Dr. Kökényesi Antal bólint.)* Természetesen jelzi, hogy igen, és így el fog hangzani a válasz.

DR. KÖKÉNYESI ANTAL budapesti rendőrfőkapitány: Tisztelt Elnök Asszony! Természetesen nagyon szívesen válaszolunk a kérdésére, mint minden másra. Azt kell mondjam – erre egyébként utaltam -, hogy a Budapesti Rendőr-főkapitányság saját hatáskörében, az illetékességi és hatásköri lehetőségeire figyelemmel hozta létre a Kaptár csoportját, amely nem országos hatáskörű szervezet. Ehhez képest a Kaptár csoport szabályozását, amikor a főkapitányi intézkedést kiadtam, úgy határoztam meg, hogy egyébként megvannak az értékhatárok, amelyek központi szervekhez tartoznak, hogy 6 millió forintig kerületekben lennének az ügyek akkor, ha az nem lenne sorozatjellegű, nem lenne erőszakos, nem lenne felminősítő olyan körülmény, amely a Kaptár csoport működését meghatározó főkapitányi intézkedésben taxatíve megvan. Tehát ehhez képest mondhatom azt, hogy ami Budapesttel kapcsolatos, és ami valóban ennek a témakörnek, aminek a címét nem ismételgetném, mert a lakásmaffia elnevezés picit túlzónak tűnik, de ami ennek a keretébe tartozó, azt ez a Kaptár, most már hivatalosan alosztály végzi természetesen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Amennyiben az albizottság tagjai részéről további kérdés nincsen, akkor én nagyon-nagyon megköszönöm önnek is, munkatársainak is a jelenlétet. Ezt a meghallgatási részt befejezzük, de ne nyugodjanak meg, természetesen még fogjuk önöket nyaggatni a jövőben is kérdéseinkkel, és szeretnénk is, ha részt vennének a munkánkban, azaz rendszeresen valamelyik képviselőjük jelen lenne az albizottság ülésein, és amennyiben szükséges, akkor segítségünkre lennének.

Köszönöm Török-Szabó Erzsébet asszonynak is, hogy eljött és elmondta a tapasztalatait.

Ezt a részét befejezzük a bizottsági munkának, és most következnének a mi albizottsági megbeszéléseink. *(Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter jelzi szólási szándékát.)* Tessék parancsolni!

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Én majd egy határozati javaslatot szeretnék tenni, de ehhez szükségem lenne bizonyos ismeretekre, amit az alelnök asszonytól szeretnék kérni.

ELNÖK: Jó. Parancsoljon!

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Köszönöm szépen. Az lenne a kérdésem, hogy az elnök asszony az első levelében bizonyos típusokat állított fel azokból az ügyekből, amelyek érték a Sors-Társakat. Ezekre nézve vannak kézben bírósági ítéletek, amelyeket rendelkezésre tudna bocsátani? *(Török-Szabó Erzsébet bólogat.)* Köszönöm szépen.

ELNÖK: Az előbb úgy hangzott el, hogy a legtöbb ügy még folyamatban lévő ügy… *(Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter: De ami már megvan.)* …de ha már első fokú ítélet mondjuk van, azt már rendelkezésünkre tudja bocsátani. Köszönöm szépen.

Tisztelt Albizottság! A következőt javaslom: beszéljük meg, hogy ezekkel a meghallgatásokkal kapcsolatosan milyen feladataink vannak, és utána térjünk rá az egyebek napirendre. Van-e valakinek ehhez észrevétele? *(Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter jelzi szólási szándékát.)* Megadom a szót.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Köszönöm szépen. A rendőrségi jelentésből indulnék ki, amely felsorolja, hogy hány eset fordult elő Magyarországon vagy legalábbis hány ügyben történt nyomozás. Ez az összes bűncselekményhez képest elenyésző. Ez azonban nem azt jelenti, hogy kisebbíteném az ügyet, mert ha csak egyetlenegy eset fordult volna elő a múlt évben vagy az azt megelőző évben, az annak az egy személynek, akit ilyen tragédia, károsodás ért, rettenetesen súlyos, és ezért nem lehet lekicsinyelni. Mégis, az összes ügyhöz képest nem túl nagy. Az is kétségtelen, hogy egészen más egy lakás elvesztése, tehát csalás áldozatává válni úgy, hogy a lakásom veszítem el vagy egészen más, ha az aranyórámat. Tehát szociálisan egészen másként érinti a károsultat, ezért tényleg rendkívül fontos ezzel az üggyel foglalkozni.

Begyűjtöttem azokat az újságcikkeket az elmúlt időszakból, ami erről a kérdésről szól. Január hónapban 12 újság foglalkozott ezzel a témával, ami azt jelenti, hogy a közvéleményt is erősen érdekli ez a kérdéscsoport, és ezekben is bizonyos típusokat állítanak fel, hogy bizonyos lakásmaffiózók milyen formában juthatnak ezekhez a lakásokhoz, tehát olyan alcímek vannak, hogy elrabolták, bezárták, közben árulták a lakását és a többi, és a többi. Az elnök asszonytól más eseteket is hallottunk, a rendőrségi jelentésben is vannak példák, ott is vannak bizonyos típusok.

Nyilvánvaló, hogy az albizottság feladata nem lehet az, hogy egyedi, konkrét ügyekben állást foglaljon, az azonban igen - és ezért is jöttünk tulajdonképpen létre -, hogy megpróbáljunk bizonyos típusokat felállítani ezekből az elkövetésekből, és megvizsgálni, hogy egyáltalán mi az elkövetés szisztémája, mire vezethető vissza a hiszékenységen kívül, nincs-e valami olyan jogszabályi háttér, ami lehetővé teszi ezt a hiszékenységet. És én azt hiszem, hogy az lenne aztán a fő feladatunk, hogy valamiféle javaslatot tegyünk, eljussunk akár egészen a törvénymódosításig, illetve a törvényhozási javaslatig, hogy ezeket a kérdéseket nehezebbé tegyük, vagy teljességgel kizárjuk.

Éppen ezért gondoltam arra - és erre irányult a kérdésem -, hogy bár a konkrét ügyek vizsgálata nem feladatunk, de lássunk bizonyos típusokat, kérjük be az elnök asszonytól a bírósági ítéleteket, ha nem jogerősek, akkor is, mert hiszen a jogerő egészen más, de a tényállás attól nem fog változni vagy nem nagyon fog változni, hogy lássuk, és végig tudjuk venni, hogy a már becsatolt példákon kívül még milyen esetek lehetségesek.

Köszönöm.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Nyakó István úr következik.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Maximálisan egyetértek, de én kényelmesebb ember vagyok ennél. Azt gondolom, hogy talán nem is a bírósági ítélet az, amiből igazán ki tudjuk hámozni, hogy az elkövetői magatartás hogyan valósul meg, valóban érint-e adott esetben hivatalokat, ha még nincs is bizonyítva, de úgy gondolom, az esetszámokat feldolgozva juthatunk valamire ezzel kapcsolatban. Szerintem a tanúvallomásokat kellene megnézni. Ez a rendőrségnél van, ez - nekem legalábbis - egy szegmensből, egy nézetből talán valamivel

objektívebb, mint a károsultak személyes beszámolója - félreértés ne essék, nem prejudikálni akarok, de tény és való -, ezeket szedjük össze.

És nem gondolom, képviselő úr, hogy nekünk kéne ezzel dolgozni; nekünk az eredményt kéne megfontolni, amit ideadnak nekünk - kutassa ezt valaki más. Nem tudom, hogy van-e ennek az albizottságnak valamilyen pénzügyi támogatottsága ebben a dologban, de én azt gondolom, hogy három-négy szociológus fel tudja ezt dolgozni négy-öt hónap alatt, legalább száz esetszámot át tud nézni, és abból le tud vonni következtetéseket. Az alapján, én is úgy gondolom, el lehet indulni, utána adott esetben meg lehet hallgatni a földhivatalt, ha ott érzünk valamilyen lyukat, azzal az igénnyel, hogy mondják el, hogy azt hogyan lehetne betömni.

ELNÖK: Egyet tudnék érteni vele, csak az a helyzet, hogy nagyjából tisztában vagyunk azzal, hogy milyen ügytípusok vannak. A SORS-TÁRSAK Egyesületének elnök asszonya ugyan nem tudott erre úgy felkészülni, ahogy mi ezt elvártuk, de azért volt egy ügytípussor, amit megjelölt, ez nagyjából megfelel annak, amit mi is tudunk ezekről az ügyekről. Tehát meggyőződésem, hogy az albizottság tagjai ismerik ezeket az elkövetési magatartásokat, tehát tudjuk, hogy mire kell rákérdezni.

Ennek ellenére egyet tudok érteni azzal a javaslattal, hogy kérjünk be tőlük néhány, akár nem jogerős ítéletet, ha rendelkezésre áll, és kérjük meg a szakértőinket, hogy tekintsék át, és tegyenek erről egy javaslatot, hogy körülbelül milyen tipizálási módszerrel lehetne ebből valamiféle csoportokat alkotni. Ez nagyon nagy segítség lenne nekünk. Ezt akkor meg fogjuk írni, ha egyetért az albizottság, az egyesület elnökének, remélem, hogy készségesen áll rendelkezésünkre.

(Jelzésre:) Alelnök úr!

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz), az albizottság alelnöke: Köszönöm. Azzal írjuk meg - egyetértek a hozzászólásokkal -, hogy az elnök asszony szíveskedjen minket értesíteni - természetesen a tagság vagy az érintett tag beleegyezésével - a közeljövőben kitűzésre kerülő tárgyalások időpontjáról, mert én a magam részéről nagyon szívesen elmennék a nyilvános tárgyalásra, és ott, a bírósági szakaszban szerezne az ember személyes benyomásokat és tapasztalatot arról, amit az elnök asszony elmondott, hogy a bíróságoknak a tárgyalókészsége ebben az ügyben milyen típusú, mennyire oktatják ki a feleket. Tehát természetesen csak olyanokat, ahol önként beleegyeznek abba, hogy a legközelebbi tárgyaláson megjelenjen országgyűlési képviselő - nyilvános a tárgyalás, csak hogy tudjunk róla, hogy milyen ügyben milyen tárgyalás lesz.

Egyébként, ha még nálam van a szó, elnök asszony, én a következőt javasolom: most a folyamatok áldozatainak a képviselőit hallgattuk meg és az első eljárásban részt vevőét, tehát a rendőrségét. Én azt javasolom, hogy a legközelebbi meghallgatásokra már az elkövetési magatartásnak a törzsét, az alapvető helyszínét, a földhivatalokat hívjuk meg. Ugyanis a földhivatal valahol ott van a kezdet és a vég között, és valószínűleg a földhivatalnál kell hogy megfogjuk a lehetőséget arra, hogy törvényt módosítsunk az ügyintézésben vagy a nyilvántartásban ahhoz, hogy a bűncselekményeknek elejét tudjuk venni.

ELNÖK: Köszönöm szépen a javaslatot. Meggyőződésem egyébként, hogy ha egy országgyűlési képviselő megjelenik a nyilvános tárgyaláson, akkor érdekes módon a kioktatási kötelezettség jobban teljesül, teljesebb körű lesz, és végül is nem fogjuk tudni azt tapasztalni, hogy mi lenne akkor, ha nem lennénk ott. De ennek ellenére... *(Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter: De előrébb viszi az ügyet!)* Persze, ez önmagában segítség, ha ezzel

a demonstrációval segíteni tudunk. Jó, egyet tudok ezzel érteni, ezt is megírjuk az elnök asszonynak.

A következő alkalommal, én is úgy gondoltam, hogy a földhivatal legyen a meghallgatotti kör: szeretnénk meghallgatni a Fővárosi Kerületek Földhivatalát és a Pest megyei Földhivatalt. Személy szerint el kell hogy mondjam, hogy nagyon megdöbbentett a Fővárosi Kerületek Földhivatalának levele, a megbízott irodavezető úr levele. Gondolom, hogy nem így kellene ezt az egész ügyet kezelni. *(Dr. Kosztolányi Dénes: Megsértődött!)* Igen, én úgy érzékelem, hogy így nem lehet egy ilyen ügyhöz viszonyulni, különösen akkor nem, ha az Országgyűlés elnökének ír egy levelet arról, hogy megkeresték őt egy ilyen kérdéskörben. Tehát én egyszerűen nehezményezem ezt a fajta magatartást. Remélem, ha mi itt fogadjuk őt, és meghallgatjuk, vagy a munkatársait, akkor már nem erről fog szólni ez a történet. A többiek egyébként, bár nagyon kimérten, nagyon udvariasan, de végül is nagyon tárgyszerűen válaszoltak az Országgyűlés elnökének a levelére.

Tehát akkor egyet tudunk érteni abban, hogy felkérjük az egyesület elnökét, hogy néhány olyan ügyről küldje meg, akár a nem jogerős ítéletet, amiből típuselemzéseket tudunk készíteni, felkérjük a szakértőinket, hogy ezt végezzék el.

Megkérjük őket, hogy adjanak olyan kitűzött tárgyalási időpontokat, amelyekre elmehetünk, ott részt vehetünk, megfigyelhetjük, hogyan zajlanak.

Ezen túl a következő albizottsági ülésünkre a Pest megyei, illetve a Fővárosi Kerületek Földhivatalának a képviselőit szeretnénk meghívni.

Még abban kell döntenünk, gondolom, hogy ez a döntés végül is konszenzussal fog létrejönni, hogy mikor tartsuk a következő albizottsági ülésünket. Gondolom, hogy mivel egy évet adtunk magunknak, lehetőleg elég gyorsan kellene a következő albizottsági ülést összehozni. Van-e javaslata a tisztelt albizottsági tagoknak? *(Nyakó István jelzi szólási szándékát.)* Nyakó úr!

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): A szakértőink mikorra tudnak végezni ezzel az összesítő munkával?

ELNÖK: Be kell valljam, hogy ez a kettő nem függ össze, mert ezt a munkát lehet folytatni, de közben a földhivatali tapasztalatokat már meg tudjuk hallgatni.

Február eleje esetleg egy jó időpont lenne?

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Az eleje alatt mit ért az elnök asszony?

ELNÖK: Az elején az elejét értem, mondjuk 10-e előtt.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Február 5-e és 10-e között?

ELNÖK: Február 5-e szerda, ha jól tudom. Tehát akkor magyarul 6-a? *(Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter: Igen.)* Annyit kell tudnunk, hogy az alkotmányügyi bizottság mikor tartja az ülését, és más bizottságokkal is össze kell hangolnunk, de szeretném, ha ez jó lenne. Tehát egy 6-ában meg tudnánk előzetesen egyezni? *(Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter: Igen.)* Jó. Tehát ha más nem zavar bennünket, akkor 6-ára hívnánk össze a következő ülést. *(Dr. Kosztolányi Dénes jelzi szólási szándékát.)* Igen, alelnök úr?

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz), az albizottság alelnöke: Elnök asszony, azt szeretném megkérdezni, hogy ön támogatná-e azt, tekintettel, hogy az ingatlan-nyilvántartási

jogszabályt valamennyien ismerjük, a földhivatali tevékenységet ismerjük, hogy már előzetesen is – február 6-a elég messze van – küldhetnénk kérdéseket a földhivatal vezetőjéhez, hogy ne itt szembesüljön azokkal a keresztkérdésekkel, amelyekre aztán esetleg később kapnánk választ. Ilyen egyszerű dolgokra gondolok, hogy létezik az, hogy tíz év alatt nem jegyeznek be egy tulajdonjogot, illetve miért van az, hogy hiánypótlásra öt-hat év után szólítják fel a beadókat, és ha úgy gondolják, a hiánypótlásra való felhívás után a határidők megint újból kezdődnek és azok újabb öt évig tartanak. Nem azért, mert megsértődtek, csak azért, hogy ne itt találkozzanak azokkal a kérdésekkel, amelyeket mindenképpen feltennénk nekik, amiket jó előre tudunk, hogy nem általános jellegű kérdések, hanem az ingatlan-nyilvántartási jogszabályból adódóan és az ő gyakorlatukat ismerve megvannak.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Igen tisztelt Ügyvéd Úr! A hiánypótlás, mióta nőtt az illeték, megszűnt, már csak elutasítás van. Mindent elutasítanak.

ELNÖK: Ki készíti el ezeket a kérdéseket?

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz), az albizottság alelnöke: A magam részéről szeretném én. Eljuttatnám a jövő héten az elnök asszonynak

ELNÖK: *(Jelzésre:)* Parancsoljon!

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Csak azt szeretném mondani, hogy a képviselő úr nagyvonalú ebben az esetben, mert olyan véleményt írtak nekünk, ami felháborító. Ezek után megadja a módot, hogy még készüljenek is. De csak nyugodtan. *(Dr. Kosztolányi Dénes: Ha eredményt akarunk elérni, nem érdemes válaszolni a rágalmakra vagy megsértődni.)* Így van.

Az viszont nem ártana, ha itt lenne az egyesület elnök asszonya, és szigorúan tíz percben feltenné az ő saját kérdéseit itt a sajtó előtt a földhivatal elnökének, mert akkor biztosan másképpen fog hozzáállni a dolgokhoz.

Azt szeretném még kérdezni, hogy van itt egy levél, amit Polt Péter úr írt. Lehet hogy elkerülte a figyelmemet és megérkezett már az az anyag is, csak nem láttam, mert itt van egy ígérvény - október 31-én írták alá -, hogy küldik az anyagot: „Az úgynevezett lakásmaffia ügyekre vonatkozó megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy az adatok és a tapasztalatok összegyűjtése folyamatban van. (…) Október 31., Polt Péter”

ELNÖK: Nem kaptunk ilyen anyagot. Tehát ez nem tévedés, ilyen anyag nem érkezett.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Csak hogy a dátum még múlt évi, adott esetben lehet hogy meg kellene kérni még egyszer.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz), az albizottság alelnöke: A legfőbb ügyész nem sértődik meg, de akkor mondjon egy fórumot és kérjük meg még egyszer.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Jó, rendben.

ELNÖK: Maradjunk annyiban, hogy minden egyes albizottsági tag, akinek kérdése van a földhivatalhoz, nyugodtan leadhatja hétfőig az alkotmányügyi bizottság titkárságára, mert utána már ki kell küldeni majd a meghívókat. De nagyon örülök annak, ha az alelnök úr összeállít egy komoly kérdéssort.

Előzetesen megegyeztünk abban, hogy február 6-án… *(Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter: 7-én!)* 7-e péntek. Pénteken? Nem hiszem, hogy az apparátus örülne a pénteknek. *(Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter: Legyen csütörtök!)*

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz), az albizottság alelnöke: Ha korábban kezdenénk?

ELNÖK: Pénteken?

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz), az albizottság alelnöke: Nem. A csütörtöki nap jó lenne, csak ne 11-kor kezdjünk.

ELNÖK: Igen, csak ha vidékről felérkezik valaki, akkor… Tíz órára fel tudnak érni? *(Jelzésre:)* Elvileg igen, jó. A 11 óra túl késő, rendben van. Akkor lényegében megegyeztünk ebben a kérdésben.

Szeretnénk kiadni egy rövid kommünikét erről a mai albizottsági ülésről. Munkatársunk erre felkészült, hogy egy rövid kis összefoglalót kiadjunk, hogy a sajtó képviselői tudjanak arról, mi történt a mai napon, és megjelöljük benne, hogy mi a következő témánk. Rendben van így? *(Senki sem jelzi, hogy ellenvetése lenne.)*

Egy formális szavazást nem ártana tartani, hogy amiben megállapodtunk, azt egyetértéssel hoztuk-e. *(Szavazás.)* Köszönöm szépen. Megállapítom, hogy teljes konszenzus van az albizottságban.

További jó munkát kívánok mindenkinek, és jó pihenést annak, aki még nem kezdte meg az egyéb munkáját.

(Az ülés végének időpontja: 13 óra 17 perc.)

Devánszkiné dr. Molnár Katalin
az albizottság elnöke

Tartalomjegyzék

Elnöki megnyitó **4**

A napirend elfogadása *4*

Török-Szabó Erzsébet, a SORS-TÁRSAK Egyesület elnökének meghallgatása **4**

Török-Szabó Erzsébet bevezetője *4*

Kérdések, észrevételek *14*

Dr. Kökényesi Antal budapesti rendőrfőkapitány meghallgatása **16**

Kérdések, észrevételek *21*

A bizottság munkarendjének megvitatása **26**

J e g y z ő k ö n y v

az **alkotmány- és igazságügyi bizottság, az önkormányzati bizottság és a rendészeti bizottság közös, az ún. lakásmaffia tevékenységét feltáró albizottságának**

2003. február 6-án, csütörtökön, 10 órától

a Parlament főemelet 58. számú tanácstermében

megtartott üléséről

Napirend:

1. Dr. Pálfalvi István, a Fővárosi Földhivatal hivatalvezetőjének meghallgatása

2. Hídvéginé dr. Erdélyi Erika, a Pest Megyei Földhivatal hivatalvezetőjének meghallgatása

3. Egyebek

Elnököl: Devánszkiné dr. Molnár Katalin (MSZP), az albizottság elnöke

Jegyzőkönyvvezető: Ipacs Tiborné és Prin Andrea

Az ülés résztvevői

Az albizottság részéről:

Devánszkiné dr. Molnár Katalin (MSZP), az albizottság elnöke
Dr. Kosztolányi Dénes (Fidesz), az albizottság alelnöke

Hajdu László (MSZP)
Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter (Fidesz)

Meghívottak:

Dr. Pálfalvi István, a Fővárosi Földhivatal hivatalvezetője
Hídvéginé dr. Erdélyi Erika, a Pest Megyei Földhivatal hivatalvezetője
Dr. Horváth Jenő, a Magyar Ügyvédi Kamara elnöke
Dr. Gulyás Gábor (Fővárosi Közgyűlés)
Dr. Tímár György (Sors-Társak Egyesülete)
Dr. Berényi Katalin szakértő
Dr. Latkóczy Olga (Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium)

(Az ülés kezdetének időpontja: 10 óra 04 perc)

DEVÁNSZKINÉ DR. MOLNÁR KATALIN (MSZP), az albizottság elnöke, a továbbiakban ELNÖK: Tisztelt Hölgyeim és Uraim! Kedves Vendégeink! A mai napon folytatja munkáját az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottság.

Megállapítom, hogy a bizottság hat tagja közül jelenleg még csak hárman vannak jelen, így tanácskozásképesek vagyunk. Mivel határozatot úgysem kívántunk hozni a mai nap folyamán, éppen ezért a munkánkat ez nem akadályozza meg.

A mai napra három napirendi pontot javasoltam: dr. Pálfalvi István, a Fővárosi Földhivatal hivatalvezetőjének meghallgatását, ez lenne az első napirendi pont, a második lenne Hídvéginé dr. Erdélyi Erika, a Pest Megyei Földhivatal vezetőjének meghallgatása, a harmadik pedig az egyebek.

Javaslom, hogy az első és második pontot egy tárgyalási menetben tárgyaljuk meg, hiszen ez a két ügy nagyon szorosan összefügg, és ugyanaz a téma. Ennek ellenére az eredeti napirendi javaslat szerint fogunk menni, tehát a jegyzőkönyvben kérem rögzíteni, hogy az első és a második napirendi pontot fogja tárgyalni a bizottság. Szavazást most nem tartunk, tekintettel arra, hogy nem vagyunk határozatképesek.

Nagy-nagy örömömre szolgál, hogy ilyen nagy az érdeklődés az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró albizottság működése iránt. Nagyon örülök annak, hogy azok, akiket meghívtunk, igen magas szinten biztosították a képviseletet. Úgy gondolom, hogy amit eddig az albizottság már végzett, annak az eredménye nem más, mint az, hogy felhívtuk a figyelmét minden egyes minisztériumnak, eljáró hatóságnak, szervezetnek - ideértve az ügyészséget és a rendőrséget is, a földhivatalokról nem is beszélve - arra a fajta helyzetre, amely a lakásmaffiás tevékenységet elősegíti.

Szeretném leszögezni még az albizottság munkájának mai napi megkezdése előtt, hogy az albizottságunk nem egyedi ügyeket tárgyal, nem egyedi ügyeket vizsgál. Amennyiben viszont egyedi megkeresések érkeznek az albizottságunkhoz, igyekszünk olyan helyre továbbítani a megkereséseket, ahol valódi segítséget tudnak adni az adott ügyben.

Szeretném azt is leszögezni, hogy ennek az albizottságnak nem az a feladata, hogy megrendítse a bizalmat a fennálló jogrendben, a jogalkalmazókba vetett bizalomban, viszont az a feladatunk, hogy egy év után bezárjunk minden kiskaput, amely lehetővé teszi az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet.

A mai Magyar Hírlapban megjelent egy cikk, amely egy kicsit arra ösztökélt, hogy hosszasabban vezessem be ezt az albizottsági ülést. Ennek a cikknek az a lényege, hogy egyetlenegy területen, a földhivatali területen kellene megváltoztatni a működést. Szeretném tájékoztatni a jelenlévőket, hogy ez így önmagában nem fedi a valóságot. A lakásmaffia tevékenységhez, annak elburjánzásához és működéséhez, fennállásához természetesen hozzájárul a földhivatali rendszer működésének minden hiányossága, de ezen kívül más jogszabályi, belső eljárási rendi anomáliák is segítik ezt a tevékenységet.

Feltétlenül le kell szögezni, hogy a lakásmaffia tevékenység nem egyfajta tevékenység, többfajta elkövetési magatartást feltételez, egyes csoportok más-más tevékenységre specializálódnak. Ebből is látszik, hogy megtalálják az egész jogrendszerben azokat a lehetőségeket különböző helyeken, ahol ők befurakodhatnak és kitölthetik azt az űrt, amit a jogi szabályozás eddig még nem tudott betömni.

Tisztelettel kérem a jelen lévő minisztériumi képviselőket, hogy folyamatában kísérjék figyelemmel a működésünket, és minden egyes javaslatukat, kezdeményezésüket nagyon szívesen fogadjuk, és albizottságunk természetesen véleményezni is fogja, amennyiben önök ezt elküldik nekünk, tájékoztatnak bennünket erről.

A mai napon - mint a napirendi pontok ismertetésénél elmondtuk - két nagyon fontos földhivatal vezetőjének meghallgatását terveztük. Ismereteink szerint mindketten kellőképpen tájékozottak a földhivatali működés belső rendjében, nemcsak a saját hivataluk belső rendjét tudják felvázolni, hanem látják azokat a problémákat is, amelyek általában a földhivatali nyilvántartási rendszerben megvannak.

Tisztelettel kérem önöket, hogy az önök elé tárt anyagok ismeretében is, amelyeket elhelyeztünk az íróasztaluknál, lehetőleg öt-tíz percben foglalják össze álláspontjukat az úgynevezett lakásmaffia tevékenységgel kapcsolatban, utána engedtessék meg nekünk, hogy kérdésekkel bombázzuk önöket annak érdekében, hogy minél tájékozottabbak és minél felkészültebbek legyünk a jövőre nézve, hogy javaslatainkat ennek tudatában, ismeretében tudjuk megfogalmazni.

Az udvariasság szabályait felrúgva, a napirendi pontok szerint fogunk haladni, és tisztelettel felkérem dr. Pálfalvi Istvánt, a Fővárosi Földhivatal hivatalvezetőjét, hogy kezdje el ezt a tájékoztatót.

Még mielőtt ezt megkezdi, egyetlen dolgot szeretnék leszögezni. Ön dr. Szili Katalin országgyűlési elnök asszonynak írt egy levelet, amelyet mi megkaptunk és ismerünk. Tisztelettel kérem, arra is térjen ki, hogy az azokban leírtakat mindenféle szempontból fenntartja-e, avagy azokkal kapcsolatban is érzi-e, hogy esetleg módosítani kell nagyon szigorú álláspontján.

Most adom meg önnek a szót.

DR. PÁLFALVI ISTVÁN (Fővárosi Földhivatal): Köszönöm szépen. Nem tudom, melyikkel kezdjem, talán az utolsó kérdéssel. Ha jól emlékszem, a múlt év őszén, valamikor október táján írtam ezt a levelet. Nem tudom, ez az álláspont szigorú-e, amit ebben kifejtettem, de erre azt tudom mondani, hogy az ebben pontokba szedve - ahogy emlékszem rá - általam is fölvetett problémákat nagyjából fönntartom, mert az élet is úgy hozta, hogy a mi álláspontunk nem sokban változott, hiszen nem is változhatott.

Én múlt év október eleje óta vagyok a Fővárosi Földhivatalnál. Amennyire ismerem ezeket az ügyeket, már amennyi visszacseng a földhivatalhoz, én úgy látom, akkor is úgy láttam és most is az a véleményem, hogy ahogyan ezek a bűncselekmények elkövetődnek, főleg személyazonosítási problémákra vezethetők vissza a földhivatali eljárás szempontjából. Értem ez alatt azt, hogy 1994 tavasza óta van a kötelező ügyvédi, illetve közjegyzői közreműködés az okiratok elkészítésében, ami azóta sok tekintetben szigorodott, bővült.

Kicsit lerövidítve ezt a folyamatot: a földhivatal megkapja ezeket az okiratokat, amelyeket ügyvéd készített és ellenjegyzett, illetőleg most már újabban közjegyző, és szintén a hitelesítésével, ellenjegyzésével látja el, s a földhivatal megpróbálja ezeket az okiratokat, szerződéseket átvezetni. Ilyenkor a földhivatalnak rendelkezésére áll az a háttéradatbázis, amelyet a képernyőn az ügyintéző lát maga előtt, és ebben az adatbázisban szerepel a mostani eladó, aki valamikor - tételezzük fel - vevői pozícióban volt, megszerezte az adott ingatlan tulajdonjogát, és azokkal az adataival és ismérveivel, amit az ingatlan-nyilvántartás megkövetel, ott van szépen feltüntetve a számítógépben, plusz elővehető az ő akkori okirata, amivel ezt az ingatlant megszerezte. Itt benne van a most eladói pozícióban lévő ügyfélnek a személyi száma, ennek a személyi számnak az ingatlan-nyilvántartás szabályai szerint mindenkor benne kell lenni a szerződésben is, mind az eladó, mind a vevő részéről.

Én úgy látom, az első és legfontosabb szűrő, amit nekünk meg kell tennünk - és minden alkalommal meg is teszünk -, amikor egy ilyen átvezetés megtörténik, ennek a két személyi számnak az összehasonlítása, ami tehát benne van az adatbázisban, és most újra benne van a szerződésben. Ha ez nem stimmel, ha csak egy fél szám elírás van vagy nincs benne a személyi szám, hál' istennek az új ingatlan-nyilvántartási szabályok szerint ez azonnal elutasítási ok. Tehát az sincs, hogy hiánypótlásra adom vissza, hanem el kell

utasítanom. Ez a szám az a személyi szám, ami itt elhangzott, és más, régebbi anyagokban is olvastam és láttam, hogy a tulajdoni lapokon túl sok az adat - elhangzott ez a, nem tudom, vád vagy megjegyzés -, viszont ez a szám a tulajdoni lapból nem derül ki. Magyarországon az ingatlan-nyilvántartás nyilvános, én tehát kiválthatom bárkinek a tulajdoni lapját, és abból ez a személyi szám nem derül ki, ez csak a különböző háttéranyagokból derülhet ki.

A 2000. év elején hatályba lépett új ingatlan-nyilvántartási törvény annyiban is szigorított, hogy azelőtt az ingatlan-nyilvántartás annyiban volt nyilvános, hogy a tulajdoni lapot is kiválthattam, és elvileg betekinthettem az irattári állományba, tehát a szerződéses állományba is. Ez a szigorítás, amely 2000 elejétől lépett hatályba, ezt megszüntette, tehát csak az ügyfél kimondott felhatalmazásával vagy neki saját magának mutatható meg az a háttérszerződéses anyag, amiből esetleg egy nem jogkövető magatartás esetén például hozzá lehetne jutni a tulajdonos személyi számához. Ez viszont nem történik meg, 2000 óta ez nem működik.

Ezek után a földhivatal egyet tud tenni: amikor ebben a kiszélesített ügyvédi és közjegyzői ellenjegyzési és iratszerkesztési jogkörben megkapja ezt az okiratot, szerződést például, akkor átvezeti, bízva abban, hogy ebben valós adatok vannak feltüntetve, és a másik, hogy valós szerződési szándék van feltüntetve ezekben a szerződésekben.

Például nem palástolt jogügyletek, stb., mert ezzel az úgymond lakásmaffiás tevékenységgel kapcsolatban nemcsak arról van szó, hogy valaki illetéktelenül eladja valakinek a lakását, hanem sokszor ilyen palástolt hitelfelvételi jogügyletek útján is kerülhetnek át ingatlanok más tulajdonába, holott egyik ügyfélnek sem ez volt a szándéka. Tehát egy palástolt szerződéses szándék húzódik meg az ügyek mögött.

Jelen pillanatban a földhivatalnak ezt nincs módjában vizsgálni, nem teheti meg. Az esetek zömében nem is állunk kapcsolatban személyesen az ügyféllel, hiszen ezeket a szerződéseket postán is be lehet küldeni. Tehát mi megkapjuk az általunk tartalmilag és formailag, a jogszabályi kellékeknek megfelelő okiratot, azt a mi ügyintézőnk megnézi, és ha nem talál benne semmi kivetnivalót, átvezeti. Ez az átvezetés egy regisztrációs folyamat. Tehát ha ő ezt a jogszabályi előírásoknak megfelelően rendben találja, át kell vezetnie.

Felmerült itt évekkel ezelőtt, amikor én még a kerületi földhivatalban dolgoztam, ha jól emlékszem, talán a rendőrség részéről egy olyan megoldási javaslat - ez a ‘90-es évek végén hangzott el -, hogy alakítsunk ki egy külön csoportot arra, hogy minden egyes esetben, amikor beérkezik mondjuk egy tulajdonváltozást indukáló szerződés vagy okirat, hívjuk fel a tulajdonosokat például telefonon vagy küldjünk nekik egy levelet, és kérdezzük meg, hogy tessék mondani, ön valóban el kívánta-e adni x,y-nak ezt az ingatlant, vagy pedig vegyük fel a kapcsolatot az ellenjegyző ügyvéddel vagy az eljáró közjegyzővel?

Nálunk, a Fővárosi Kerületek Földhivatalában, főleg a múlt év májusától kezdve, amikor ez a kedvezményes lakáshitelezés úgy igazán beindult, olyan 28-30 ezres havi érkezés van, ami okirat. Ennek több mint a fele például adásvételi szerződés vagy tulajdonváltozás, de szűkítsük le, mert az öröklésről és ilyesmiről nem is érdemes itt beszélni, tehát adásvétel formájában tulajdonváltozást előidéző szerződés.

Nem tudom, hogy ezt milyen körülmények között, hogyan lehetne megoldani, bár gondolkodtunk rajta, hiszen ezeknél az a legnagyobb baj, hogy a tulajdonosoknak a szerződésben feltüntetett címe az esetek 80 százalékában nem egyezik meg az úgynevezett levelezési címmel, és nem biztos, hogy ők az inkriminált ingatlanban laknak. Tehát ezt már eleve ki kellett húznunk, mert ez így nem működik.

Az utóbbi időben megcsináltuk azt - ezt most a tervezett és már folyamatban lévő változtatások címszó alatt mondanám -, hogy egy ilyen bődületes érkezés mellett, amit az előbb mondtam, próbáltunk valahol felállítani, tehát a legkézenfekvőbb elkövetési helyeket és magatartásokat figyelembe véve, meghúzni egy határt, hogy hol tudnánk közreműködni egy picit valamilyen szinten ennek az egész állapotnak a megfogásában. Ez úgy néz ki, hogy

egyszer vannak Budapesten frekventált kerületek ennek az elkövetésnek a szempontjából; ez mondjuk lehet Zugló, lehetnek a budai kerületek, főleg ott, ahol még üres, be nem épített ingatlanok vannak. Történt egy hivatalvezetői intézkedés a kerületi földhivatalban, amely arról szól, hogy ilyenkor, ha az ügyfelet nem is, mert egyszerűen a telefonkönyvben a cím alapján nem kereshető vissza, de az ellenjegyző ügyvédnek, illetve közjegyzőnek a bélyegzőjéből kideríthető az ő elérhetősége, hívjuk vissza. A budai kerületekben és Zuglóban már nem olyan sok az üres telek, hogy ezt ne lehetne megtenni. Ez az egyik.

A másik, amiről értesültem és tudomásom van: sok olyan eset van, hogy a tulajdoni lapokon rajta van az 1916-ban született tulajdonos, és ne adj' isten, rajta van még az is, hogy tartózkodási helye Kalifornia. Ha megnézzük ezt a tulajdoni lapot, ezen változás az elmúlt ötven évben nem történt. A hozzám eljutott visszajelzések alapján elég sok ilyen ügy került terítékre, amikor hirtelen, egyszer csak bejött egy adásvételi szerződés. Természetesen, ha az eladó külföldi, akkor ott különböző plusz szabályok vannak, hogy hogyan kell kinéznie annak a szerződésnek. Mi ezeket a bejegyzési kérelmeket minden esetben elutasítjuk.

Egy elég gyakori elkövetési magatartás az, hogy ezt a fajta bűncselekményt elkövetni szándékozó a valódi tulajdonossal megköt egy bérleti szerződést. A bérleti szerződést úgy köti meg, hogy megpróbál hozzájutni az illető tulajdonos személyi adataihoz, és nagyon sokszor láttunk már olyat, hogy a hevenyészett A4-es kockás papírra írt egymás közötti bérleti szerződésben a valódi tulajdonos személyi számától kezdve a személyi igazolványának számán keresztül, az édesanyja neve, minden szerepel; tehát olyan adatok, amelyek a tulajdoni lapból nem férhetők hozzá. Ezután nyitva áll az út arra, hogy szerezzen az illető például egy tökéletes személyi igazolványt, és minden adat birtokában, ami egy tökéletes szerződés elkészítéséhez kell, létrejöjjön egy olyan adásvételi szerződés, amiben még az a pici fogódzkodó sincs benne, amiért mondjuk egy hiánypótlásra vissza lehessen utasítani, és az emberben, az ügyintézőben a gyanú sem merül fel, mert azért hozzátartozik - és ezt utólag tudtuk meg ezeknél az ügyeknél -, hogy ezek a legtökéletesebb szerződések. Tehát valahogy kínosan vigyáznak arra, hogy itt még egy ékezet, egy vessző, a dátumban az utolsó számjegy is ott legyen benne, nehogy módot adhassanak a földhivatalnak arra, hogy például hiánypótlásra visszautasítsa a szerződést.

Még egy hozzátartozik ahhoz az intézkedési csomaghoz, amit a Fővárosi Kerületek Földhivatala az utóbbi időben meghozott belső szabályzatként, hogy nemcsak a külföldön élő tulajdonosok és olyan ingatlanok esetében, ahol nem mozdult, nem volt semmi változás, és látjuk, hogy nagy értékű az ingatlan - bár mi nem tudjuk megsaccolni, hogy mennyit ér, de azért mondjuk a XII. kerületben egy építési telek jelentős értékkel bír -, hanem amikor például a tulajdonos vagy egyedül álló vagy pedig idős házaspár, valahol kellett húzni egy vonalat. Mi úgy saccoltuk meg, hogy körülbelül olyan 1920-22, illetve azelőtt született emberekről van szó, akiket az én értesüléseim szerint is ezek a bűnözői körök a legszívesebben megkeresnek és megtalálnak, ezekben az esetekben kötelezővé van téve a földhivatalban, hogy minden esetben minimálisan az eljáró ügyvéddel, tehát az okirat szerkesztésében részt vett ügyvéddel, illetve közjegyzővel vegyék fel a kapcsolatot. Ha ez nem sikerül telefonon, akkor írásban. De hangsúlyozom: ez az esettípus sem olyan sok, hogy ezt ne tudnánk megtenni. Egy kis időráfordítást és plusz tevékenységet igényel, de ez nem egy keresztülvihetetlen valami.

Ennek következtében például a múlt év végén, ez év elején - ezt sajnos, vagy hál' istennek gyakorlati tapasztalatként mondhatom el - két olyan ügy akadt fenn ezen a szűrőn, aminek nem tudjuk még, hogy mi lesz a végkimenetele, de hogy valami nem stimmel benne, az biztos. Nem akarok konkrétumokat mondani, de csak a példa kedvéért, hogy hol keresik a kiskapukat és hol lehet megfogni. Az egyik egy nagy értékű, budai, XII. kerületi üres telek, a másik egy Zuglóban lévő, pont erre a példára, idős személy által tulajdonolt ingatlan, aki külföldön él.

Bejött egy olyan adásvételi szerződés, amelyben bizonyos hiányosságok voltak. Kiadtuk az elutasítást - a kutya nem fellebbezte meg még idáig, tehát minden úgy van, ahogy van.

Tehát ezeket az intézkedéseket próbáltuk meg mi a jövőre nézve belső utasításként, belső szabályzatként meghozni az utóbbi időben.

ELNÖK: Köszönjük szépen. Kérem, hogy ön is mondja el az albizottságnak a véleményét, álláspontját.

HÍDVÉGINÉ DR. ERDÉLYI ERIKA (Pest Megyei Földhivatal): Néhány számadatot mondanék a megyében működő körzeti földhivatalok, illetve a megyei földhivatal tevékenységéről, hiszen utalt rá a Fővárosi Földhivatal vezetője is.

Pest megyében 2002-ben ingatlan-nyilvántartási területen 320 ezer ingatlan-nyilvántartási ügyben intézkedtünk, és 580 ezer tulajdonilap-másolatot adtak ki a megyében működő körzeti földhivatalok. Az összes ügyiratunk természetesen ennél több, hiszen más szakterületek is vannak a földhivatalnál.

A jogorvoslatok száma elenyésző. Azt hiszem, a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium jelen lévő képviselője is meg tudja erősíteni, hogy akár a fellebbezések száma, akár a bírósági jogorvoslatok száma elenyésző, mondhatnám, 1 százalék alatti. Tudom, hogy ez egy statisztikai adat, és akik ezen az 1 százalékon belül esetlegesen lakásmaffiához kapcsolódó ügynek az áldozatai, biztos, hogy személyükben ez őket súlyosan érinti, úgyhogy én ezzel nem akarom az ügyek súlyát rontani, de hozzátartozik a tényekhez ezeknek a számadatoknak az ismerete.

Én annak a híve vagyok, illetve azt gondolom, hogy mind a körzeti, mind a megyei földhivatalnak az a feladata, hogy szigorúan betartsa mind az anyagi, mind pedig az eljárásjogi szabályokat. Ezt előírják nekünk a törvények, rendeletek, szabályzatok. Ez a legfontosabb, hiszen ezek a szabályok zárják be a különböző esetleges hézagokat, tehát itt nem szabad, hogy a földhivatalnál bármiféle rés maradjon, mert akkor azért a földhivatal felelne. Osztva a Fővárosi Földhivatal vezetőjének is a véleményét, én is úgy gondolom, hogy a különböző újságokban, illetve különböző esetek kapcsán két dolog van.

Az egyik, amiről részletesen szólt Pálfalvi úr, a személyazonosság kérdése. Valóban, ezt én is nagyon fontos dolognak tartom, és tapasztalom is, hogy a lakcímek valóban nem pontosak az ingatlan-nyilvántartásban. A tulajdonosok bejelentik a lakcímváltozást a lakcímnyilvántartó hivatalban, illetve ahol ezt be kell jelenteni, de a tulajdonukat képező ingatlanok esetében a körzeti földhivatalnál ezt már elmulasztják. Jelenleg a két rendszer között nincs on-line kapcsolat, tehát ezt mindkét helyen meg kell tenni. Az ingatlan az egyik legjelentősebb vagyontárgyunk, úgyhogy nem szabad erről elfeledkezni. Ha ugyanis bármiféle mozgás, változás történik az ingatlannal kapcsolatban, akkor a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban szereplő lakcímre tudja csak küldeni az értesítéseket, és ha ez nem megfelelő, az bizony csak jogi bonyodalmakat görget tovább. Úgy gondolom tehát, hogy a lakások esetében ez a legfontosabb, úgyhogy itt valóban a tulajdonosoknak is tenniük kell, illetve esetlegesen a két rendszer között, a lakcímnyilvántartó és az ingatlan-nyilvántartó között a kapcsolatot meg kellene teremteni. Úgy tudom, ebben már történtek lépések a minisztériumok között; a továbbiakról, hogy mi történt, az érintett két minisztérium tud többet mondani.

A másik ilyen dolog az akaratnyilvánítási hibák. Elhangzott, hogy ezek az okiratok remek alakisággal készülnek, tehát nem az alakisággal van a baj, hanem az akarattal, a szerződési akarattal. Ezt pedig a földhivatal, egy hivatal nem tudja ellenőrizni, kivizsgálni. Nemcsak azért, merthogy a jogszabály azt mondja, hogy akkor utasítja el, ha nyilvánvalóan érvénytelen az okirat, a nyilvánvaló alatt pedig tartalmi és alaki hiányosságokról van szó, és

ennek az alaki hiányosságnak önmagából az okiratból kell kiderülnie. Úgy, ahogy itt elhangzott, ezeknek bizony nem alapvetően az alakiságukkal van baj, hanem akarati hibák vannak mögötte, téves feltevésben, megtévesztéssel vagy fenyegetéssel, ilyen módon - olvasom ki itt az esetekből - történik. Ez tehát messze túlmutat a földhivatalnál tehető intézkedéseken. De egyébként ha mégis alaki hiba merül föl, akkor a földhivatalnak van joga intézkedni. Ennek már története van, hiszen az ingatlan-nyilvántartási törvény 1997-ben került megfogalmazásra, 2000-ben lépett hatályba, és itt egy olyan szabálynak a beiktatására került sor, hogy ha az okiratnak a valódiságát akár a szerződő felek, akár az ellenjegyző vagy pedig hitelesítő kifogásolja, akkor felfüggesztésnek van helye, természetesen abban az esetben, ha egyidejűleg megindítják az érvénytelenségre vonatkozó pert.

Az ügyekkel kapcsolatban még annyit mondanék, hogy itt valóban egy folyamatról van szó, hiszen '94 előtt két tanú és eladó, vevő kellett egy tulajdonjog-átruházáshoz, '94-ben már szigorodtak a szabályok, és csak a '97. évi ingatlan-nyilvántartási törvény, amelyik 2000-ben lépett hatályba, már öt jogra terjeszti ki, és ez már még szigorúbb, tehát ügyvédi ellenjegyzéssel vagy pedig közokirat alapján történhet.

A földhivatal azon túl, hogy fokozottan betartja az anyagi és eljárási szabályokat, abban az esetben tud hatékony lenni, segíteni, illetve csökkenteni a jogi bonyodalmak számát, ami ebből adódhat vagy továbbgördülne, hogy amikor ilyen alaki hibával kapcsolatban jelzés jut el hozzá, akkor gyorsan intézkedjen; tehát gyorsan függessze fel, fellebbezés esetén a megyei földhivatal ezt gyorsan intézze, merthogy itt az idő múlásának néha beláthatatlan következményei lehetnek. De úgy gondolom, ezzel kapcsolatban nem lehet negatív tapasztalat, mert a munkatársaim gyorsan lépnek.

Azt még hozzá kell tennem, hogy itt összességében beszéltem jogorvoslatokról, de én igazából személy szerint, úgy, hogy az íróasztalomra került volna egy ilyen lakásmaffiás ügy, még nem is találkoztam ilyennel, ezt el kell mondjam, ez is hozzátartozik. Ez nem jelenti azt, hogy a megyében esetlegesen nincsenek ilyen ügyek, de erről mi nem úgy értesülünk, hogy ez egy lakásmaffiás ügy, hanem mondjuk, bűnügyi zárlat érkezik, és a bűnügyi zárlat indoklási részében jól láthatóan jelzi, hogy átverték, becsapták, és így hozható ezzel összefüggésbe.

A kilencvenes évek elején, '92-93 körül elég gyakori volt - illetve előfordult, és akkor ezzel valóban ugyanígy foglalkozott mindenki -, hogy hitelnyújtáshoz tulajdoni lapot kell benyújtani, és akkor ezek manuális tulajdoni lapok voltak, tehát fénymásoltuk a három részt, és a harmadik rész volt a teherlap.

Akkor előfordultak olyan esetek, hogy a III-as rész elmozdításával bizonyos hitelekhez juthattak, és akkor így ’94 első felében a hitelezési csalás a büntetési tételek között felvételre került, illetve a tartozás fedezetének elvonása. Ezek olyan bűncselekményi alakzatok, amelyekben lényegében az volt, hogy az okiratok tartalmát megváltoztatták, és szabadságvesztéssel fenyegeti a büntető törvénykönyv az ilyen elkövetőt.

Úgy tudom, hogy ezek akkor aztán elég hatékonyak voltak, én ilyen jellegű ügyekkel nem nagyon találkoztam. Tehát azt gondolom, hogy ha itt javaslatot kérnek tőlem, talán ezen az úton is, és ezt már itt az előzetes anyagokban is láttam, hogy ilyen jellegű intézkedésre is szükség van, ha a véleményemet kérdezik, én erről biztosan úgy gondolom, hogy ez fontos.

Elnök asszony kérte, hogy az itt átadott anyagokkal kapcsolatban is mondjak véleményt. A törzskönyvvel kapcsolatban annyit mondanék el, itt az egyik anyagban láttam ezt a törzskönyvre vonatkozó javaslatot, hogy igazából az is egy okmány lesz. Tehát nem tudom, kell-e még okmány hátán okmányt kiadni a földhivatalnak, hiszen a földhivatal a tulajdonjog bejegyzéskor ad egy határozatot, ami egy közokirat, a megfelelő alakisággal. Azt gondolom, hogy akkor körültekintő valaki, mert itt elhangzott az előzőekben, hogy akik az ügyleteket készítik, elkészítik ezeket az okiratokat, ők kerülnek kapcsolatba a felekkel. Úgy gondolom, hogy természetesen egy tulajdonilap-másolat mindenféleképpen szükségeltetik, de azt gondolom, hogy a tulajdonostól a tulajdonjog-bejegyzésről szóló határozat elkérése is egy

fontos dolog lenne. Azért az emberek többségének egy ingatlana van vagy kettő, szóval ennek a papírnak meg kellene lennie. Ugyanúgy, ahogy megőrzünk anyakönyvi kivonatokat, úgy gondolom, ugyanúgy ezt is. Tehát nem gondolnám, hogy még egy törzskönyvre is szükség lenne. Nekem az a véleményem így elsőre, ahogy elolvastam, hogy van itt már egy - nevezhetjük törzskönyvnek - okmány, egy határozat a tulajdonjog-bejegyzésről.

A másik. Ez is javaslatként hangzott el. Nem azért, hogy én itt most nemet mondok, félreértés ne essék, de még egy olyan jellegű észrevétel van, hogy adott esetben elektronikus úton vagy kóddal, jelezve itt bizonyos változásokat. Azt gondolom, hogy azok az emberek, akik ennek áldozatul esnek, nem igazán bankkártyával rendelkezők vagy ilyen hivatalba járók, hanem azt hiszem, pontosan arról a körről van szó, akik nem jártasak ezekben a dolgokban.

Tehát összefoglalva azt tudom mondani, hogy én ezeket az ügyeket, amelyek vannak, a személyazonossági - úgy, ahogy elhangzott - és akaratnyilvánítási hibákra vezetem vissza. A személyazonosságnál látok megoldást ezzel kapcsolatban, úgy gondolom, ez biztos, hogy hatékony lenne, ennek érezzük a hiányát, az akaratnyilvánítás ezen túlmutat, ott az okiratkészítők tudnának tenni valamit.

Jelenleg közjegyző vagy pedig ügyvédi ellenjegyzés szükséges. Egyet ír elő az ingatlan-nyilvántartási törvény. Természetesen nem kizárt, hogy az eladónak és a vevőnek legyen külön jogi képviselője, tehát azt gondolom, hogy ez talán nem lenne túlzás, hiszen Pest megyét tekintve jelentős értékű ingatlanokról van szó. Azt mondjuk, hogy drágák ezek az eljárási költségek, de azért szerintem messze nem lenne rossz befektetés, ha ez kimenne a köztudatba, hogy lehet az eladónak és a vevőnek is ügyvédje vagy elviheti a szerződést megmutatni. Tehát nem muszáj egy helyre koncentrálni. Talán így akkor a szerződési feltételek megfogalmazásában ami tévedésre vagy megtévesztésre adhat okot, talán így jobban kizárható lenne.

Én így most elsőre az anyagokkal kapcsolatban, illetve a földhivatal tevékenységéről ennyit szerettem volna mondani. Köszönöm a figyelmet.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Közben megérkezett albizottságunk egy újabb tagja, így határozatképessé váltunk. Akkor tisztelettel kérem az albizottság tagjait, hogy formálisan is fogadjuk el a napirendi pontokat. Kérem, hogy szavazzunk! Aki elfogadja a napirendi pontokat, jelezze! *(Szavazás.)* Köszönöm.

Megállapítom, hogy négy, egyhangú szavazattal a napirendet megállapítottuk.

A tárgyalási menetre a következőt javaslom. Először az albizottság tagjainak kérdéseit, esetleges kérdésbe foglalt véleményét kérem, és természetesen módot adunk arra is, hogy az itt képviselettel rendelkező hatóságok, szervek, esetleg minisztérium is kifejtse véleményét, de a kérdések körében is, amennyiben erre van szükség, módot adunk a megszólalásra.

Erre azért van szükség, mert ezen albizottság működésének azért nem kell olyan szigorúan szabályozottnak lennie, mint egy parlamenti bizottságnak, mi tényleg dolgozni szeretnénk és eredményeket szeretnénk elérni.

Most kérem az albizottság tagjait, hogy ha van kérdésük, tegyék fel. Alelnök úr!

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Köszönöm a szót, elnök asszony. Tisztelt Bizottság! Kedves megjelent Vendégeink és Földhivatali Vezetők! Azt szeretném elöljáróban hangsúlyozni, hogy bizottságunk részéről, de a bizottságunk által felmért területről sem irányul határozott vagy kizárólagos támadás a földhivatal tevékenységére. Egyetlenegy szerencsétlen helyzet van, hogy a feltárt hét-nyolc, talán tízfajta elkövetési magatartás mindenkori részese a földhivatal, mert egyrészt arra irányul maga a bűncselekmény, hogy a

tulajdonjog átvezetésre kerüljön, onnantól kezdve pedig folytatódik a csalárdul megszerzett ingatlan értékesítése, a végrehajtási szakasz, stb.

Tehát önök szükség szerint ott vannak az eljárás középpontjában, és szinte soha nem maradnak ki ebből. Ezért érzik talán önök úgy és ezért kaptunk olyan típusú levelet, amivel a földhivatalok a rájuk háruló ilyen típusú felelősséget el kívánnák hárítani. Nincs önökön ez a teher. Azzal a megfogalmazással viszont magam nem értek egyet, hogy miután a földhivatalok kizárólagosan regisztrációs tevékenységet folytatnak, nem lehet vagy nem tudnak szerepet vállalni az ilyen típusú bűncselekmények megelőzésében. Az, ami viszont itt szóban elhangzott, az tegye most már a múlté az eddigi levelezésünket, az együttgondolkodás és a megoldások megkeresése legyen a legfontosabb szempont.

Ami földhivatali részről elhangzott, én a magam részéről helyeslem ugyan, de szükségmegoldásnak és nem folytatandónak tartom azt, hogy a földhivatali ügyintézés során úgymond rövid úton, távbeszélőn, faxon, e-mailen szerezzenek be igazoló, megerősítő, ellenőrző adatokat a földhivatali dolgozók. A dolog természete alapvetően az írásbeliség, semmit nem erősít az, hogy ha az ügyintéző felhívja az ügyvédet. Szerintem semmit nem erősít az, hogy a közjegyzőnek odaszól, saját magát megnyugtatja, ez nagyon lelkiismeretes dolog, de a mi albizottságunknak azt javaslom, hogy törekedjünk arra, hogy a földhivatali regisztráció zártságát erősítsük, és változatlanul erősítsük - ahogy az elnök asszony mondta - a bizalmat és a közhitelességbe vetett mindenkori bizalom meg nem rendülését.

Itt ugyanis arról van szó, hogy ezek a bűncselekmények azért veszélyesek az ingatlanforgalmazásra, a lakásmobilitásra a gazdasági oldalon, mert gyakorlatilag megingatják az önök regisztrációjába vetett hitet.

Még egy lelki momentum van, amit felmértünk már eddig az áldozatokkal való ismerkedés, találkozás és az adatgyűjtés során. A földhivatali regisztráció az a lélektani küszöb, az eljárásnak az a szakasza, amikor az áldozat rájön arra, hogy a dolog visszafordíthatatlanná vált.

Addig az emberek gondolják, hogy most kötöttem egy szerződést, fölvettem egy kis kölcsönt, ezt bejegyezték, azt bejegyezték. De amikor szembesül azzal, hogy valaki megjelenik az ő valamikori tulajdonát már negligáló, más tulajdonáról szóló tulajdoni lappal, onnantól tudja azt, hogy rettenetes nagy baj van. S ugyanakkor, éppenséggel a földhivatal jellegéből adódóan, talán még azt is tudják ezek az emberek, illetve ha bárhova fordulnak, azt fogják hallani, hogy az ezzel szembeni bizonyítás rettenetesen nehéz lesz a számára, csak perben tudja elérni. Tehát a földhivatali szituáció itt kényes, hogy önök a legjobb tudásuk, legjobb akaratuk ellenére kénytelenek adott esetben regisztrálni bűncselekmények eredményét.

Ehhez képest lenne nekem két kérdésem; nem tudom, önök gondolkodnak-e ezen, és a hivatali pozíciójuk megengedi-e azt, hogy erre gondoljanak. A földhivatalok centralizálása szerencsés dolog volt-e? Nem tartunk-e ott az önkormányzatiság tizenkettedik-tizenharmadik évében, hogy talán a földhivatalokat decentralizálva, vissza lehetne telepíteni az önkormányzatok környékére, az önkormányzatok mellé vagy az önkormányzatokhoz? Ugyanúgy, ahogy most az okmányirodák, úgy néz ki, eredményesen működnek. Nem akarom önöket arra felszólítani, hogy a saját hivataluk megszüntetésére tegyenek javaslatot, de azt gondolom, hogy ha maga az ingatlan közelebb van a földhivatalhoz és az önkormányzat közelebb van a tulajdonoshoz, ha mindegyik közelebb kerül valamelyest a területhez és az ügyintézéshez, akkor javulhat a helyzet, általánosságban javulhat. Nem ennek a bűncselekménynek az okán, hanem egyáltalán arra szeretnék választ kapni önöktől, látják-e értelmét, szükségét, esetleg jó javaslatnak tartanák-e azt, ha a földhivatalokat decentralizálnánk, így a Fővárosi Kerületek Földhivatalát visszatelepítenénk az adott 23 önkormányzathoz.

A másik probléma, amely kérdésre választ kérnék: önöknek milyen kapcsolatuk van az illetékhivatallal? Mert mi az egész eljárás végigkövetésében látjuk azt, hogy megtaláljuk a fogódzókat. Nem beszéltünk itt eddig arról, hogy onnantól kezdve, hogy tulajdonosváltás van, ennek illetékvonzata is van, de a velük való kapcsolat kielégítő-e, van-e ott valami jogszabályi pótlás, hogy mit kellene tenni, hogy gyorsabb legyen a dolog?

S hogy lezárjam az első körben a hozzászólásomat, mindenütt arra törekszünk a közigazgatásban, hogy az úgynevezett egyablakos rendszer valósuljon meg, a kedves állampolgár, polgár, ügyfél egyszer kelljen megjelenjen ügyeinek elintézésére, és lehetőleg azonnal elintézést nyerjen. Én arra gondolok, lehetséges, hogy a tulajdon átvezetésénél nem erre az egyszeri ügyintézésre, egyablakos rendszerre kellene törekedni, hanem a földhivataloknál is két ízben kellene ugyanazt az akarati szándékot megerősíteni, amit most egyszerre is megtehetnek. Ahogy a kolléganő mondta, itt a határozat kiadásánál látom megfoghatónak a dolgot, nem is a tulajdoni lapoknál; a tulajdoni lapok rendszerét bármikor meg lehet jogszabállyal változtatni, hogy milyen adatokat tartalmazzon - szerintem helyes adatokat tartalmaz, ez így bevett és évszázadok óta működik. Ha a határozat kézbesítésének, átvételének, hatálybalépésének, jogerőssé válásának a visszaigazolását kérnék a földhivatalok, az járható út lenne-e, azzal, hogy akkor zárulna le a földhivatali eljárás, amikor a határozat elleni fellebbezésről történő lemondás, vagy egyszerűen csak annak a visszaigazolása, hogy azt tényleg a címzett vette át, tudomásul véve...? Nem kérnénk ott különösebb jogi flikflakokat, egyszerűen arról van szó, hogy aki az eljárást elindította vagy akinek a nevében az eljárást megindították, az kapjon egy végleges értesítést arra, hogy ez a határozat megszületett.

Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Ez végül is három kérdés volt, majdnem négy, de nagyon örülünk neki. Szentgyörgyvölgyi Péter képviselő úré a szó.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Köszönöm szépen. Tisztelt Elnök Asszony! Tisztelt Albizottság! Tisztelt Vendégeink! Magam is inkább véleményt mondanék a hallottakról, és utána kérdeznék. Elnök asszony kezdeti mondandójából is valami olyasmi derült ki és az újságcikkek is ezt támasztják alá, mintha ennek az egész kérdéskörnek a fő okaként a közvélemény a földhivatalok munkáját látná, nevezetesen hogy a földhivataloknál óriási lemaradás van, vagy ott valamiféle stiklik fordulhatnak elő, és ebből következhetne az, hogy az elkövetők ezt a tevékenységet el tudják végezni. Már korábban is volt egy meghallgatásunk, és a jelenlegi meghallgatás, illetve beszámolók is azt látszanak bizonyítani, hogy ez egyáltalán nem így van. De azért mégis kérdésem lenne az, hogy valóban van-e lemaradás a földhivatalok munkájában, valóban olyan közhiteles-e a földhivatal munkája, hogy az adásvételi szerződések átvezetése megtörténik-e időben vagy rövid úton, és a telekkönyv, a földhivatali nyilvántartás a valódi tulajdoni helyzetet tükrözi-e.

Én örülök annak, hogy a Fővárosi Földhivatal vezetője konkrét példákat is mondott, mert bár leszögeztük, hogy konkrét ügyekkel nem foglalkozunk, mégis azt hiszem, hogy azt a tényállást, amit nekünk itt meg kell állapítani, hogy egyáltalán mi vezethet ilyen cselekményekre és hogyan lehet ezt kiküszöbölni, mégiscsak úgy tudjuk megtenni, ha konkrét ügyekből vonunk le általánosságokat. Itt két olyan példa hangzott el, ami, azt hiszem, azért nem tipikus. Azt a példát hallottuk tehát, hogy idős emberek adataihoz jutnak valahogy hozzá, és azokat tüntetik aztán fel eladónak, és ezt még bonyolultabbá teszi, ha ez az idős személy külföldi. Itt nyilvánvalóan bűncselekményről van szó, mert aláhamisítják a nevüket, és ez nehezen kiküszöbölhető. De mégis azt hiszem, ez a két példa nem tartozik szorosan a tárgyunkhoz, mert hiszen lehet, hogy itt vannak károsultak, de ők maguk sem tudják, hogy kárt szenvedtek, mert ez bizonyos véletlenek folytán derülhet csak ki. Tehát nem ilyen

kérdésekről van szó; olyan kérdésekről van szó, ahol családok, emberek, akár családosak vagy idősek, egyszerűen elvesztik a lakásukat, és vagy fedél nélkül maradnak, vagy pedig olyan lehetetlen cserehelyzetekbe kényszerülnek, ahol nem igazán lehet élni.

Tehát ez itt a fő probléma. Márpedig, ha itt figyelembe vesszük a múltkori meghallgatást is és az ittenit is, ez igazán csak arra vezethető vissza, hogy az eladónak az akarata valóban arra irányul-e, amit végül is aláír. Következésképpen azt hiszem, itt szinte teljesen kizárhatjuk a telekkönyv felelősségét, mert hiszen ezt ők soha az életben megállapítani nem fogják tudni. Az, hogy rátelefonál az eladóra, hogy tényleg el akarta-e adni, ez egy jóindulatú kezdeményezés, de azt hiszem, annyira nem hivatalos, hogy nem is lehet ezt bevezetni. Hanem a hivatalos személyek, a közjegyző, illetőleg az ügyvéd, aki az ellenjegyzést végzi, egyedül és kizárólag az tudja ezt megfelelő módon kezelni.

Úgyhogy én nem akarom kizárni azt, hogy a földhivatalnál ne is kutakodjunk, mert lehet, hogy van olyan ok, amit még nem hallottunk, és ez lenne a második kérdésem, hogy ezt kérjük - bár ha ilyen lenne, nyilván elmondták volna -: milyen olyan lehetőséget látnak, ami az önök területén ilyen cselekmények elkövetéséhez vezettek? Ezért mondom, hogy a kérdésem majdhogynem akadémikus, mert hiszen ha ilyen lenne, már mondták volna.

Azt nagyon jól tudják ellenőrizni, hogy megvannak-e a személyi adatok, ha nincsenek, visszaadják, sőt most már elutasítják. Bár itt a felhozott példát nem érzem teljesen ügydöntőnek, hogy elutasították és nem fellebbezte meg senki, hiszen ezt a gyakorlatból általában tudják az ügyvédek, hogy sokkal egyszerűbb egy új szerződést írni és kezdeni elölről az egészet, semmint megfellebbezni. Tehát ez önmagában véve még nem jelent semmit. De mégis, ha ilyen lenne, ezt kérjük. A konkrét kérdésem az, hogy valóban van-e lemaradás. Ez azért is érdekes a főváros szempontjából, hiszen az ügyészségtől kaptunk mi jelentést, de az ügyészség csak a 19 megyére terjed ki és pont a fővárosra nem. A fővárosnál ilyen adatok az ügyészség rendelkezésére nem álltak, most munkálkodnak rajta. Köszönöm.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Hajdu László, albizottsági tagunk a következő kérdező.

HAJDU LÁSZLÓ (MSZP): Tisztelt Elnök Asszony! Tisztelt Albizottság! Kedves Jelenlévők! Azt gondolom, hogy itt a lényeges elemeket elmondta a földhivatal részéről a szakember, mégis hadd fogalmazzak meg én is néhány megjegyzést és talán két kérdést is.

Az egyik az, hogy annak örülünk, hogy együtt gondolkodhatunk erről a témáról itt a földhivatali szakemberekkel, annál is inkább, mert egy közvéleményt elég erőteljesen foglalkoztató ügyről van szó, ami mellett nem lehet csak úgy elmenni, hogy mondjuk közhiteles minden adat, alakiságban, formájában nem támadható meg, és ezek után ilyen ügy nincs is. Tehát csak így nem lehet leírni a dolgot. Lehet ezt hallani? Lehet, hogy nem lehet hallani, mert mindenféle zene van mögöttünk.

ELNÖK: Kérem, hogy a technikusok valamit csináljanak a fűtési rendszerrel, mert hideg is van, zaj is van, szóval ez így együtt nagyon alkalmas. De egyébként én azt hiszem, hogy halljuk.

HAJDU LÁSZLÓ (MSZP): Egy kicsit levegős ennek a Háznak a fűtése, le kellene levegőztetni, épületgépész vagyok.

Tehát a közvéleményt nagyon foglalkoztató dologról van szó, ezért azt szeretném kérni, függetlenül attól, hogy nem érzi magát a földhivatal ebben az ügyben érintettnek - különböző nyilatkozatokból ezt visszaolvashattuk, egyéb levelekből is jelezték ezt felénk, és most is, a beszámolóban ez erőteljesen megfogalmazódik -, mégis a közbizalom miatt nagyon fontos, hogy ha mi bármit ebben az ügyben megtehetünk, mondjuk a földhivatal részéről,

abban segítsünk az eddigi éberséget is meghaladó módon. Hiszen a közhitelességgel kapcsolatban azért csak önök találkoznak, hogy valami gyanút ébresztett az adat.

Én egy gyakorló polgármester vagyok, ezért érintett. Tehát a mi kerületünkben ilyen ügyleteket, a fogadóórámon ilyen szerencsétlenül járt emberek által elmesélt dolgokat tucatnyit hallgatok meg. Tehát én nagyon sok ilyet hallgatok meg, tehát ez nem valami mese, hogy van ilyen lakásmaffia, hanem ez sajnos, konkrét tény. A rendőrségi beszámolóból hallottuk, talán az ügyészségi anyagban is lehet olvasni, hogy több mint 400 ember érintett itt, jelentős a letartóztatottak száma ebben az ügyben, és ez döntő módon Budapestre és Pest megyére tevődik. Ezért mi nem tudunk kibújni ez alól, és ezek elég konkrét dolgok, ha 151 esetben bűncselekményként folyik nyomozás, mert ezt írta a legfőbb ügyész úr.

Tehát én a következő problémát látom. Az egyik az, hogy ha az ilyen lakásmaffiás ügyeknél megnézzük az önök által is hivatkozott határozatot, egyébként alakiságban egyetértek, itt szuper alakiság van, ezeknél feltűnően jók az alaki megoldások, szinte megtámadhatatlanok. Ám azonban ilyen gyanús dolgok vannak, hogy míg az önkormányzati panellakás, amit megvesz a bérlő, nyolc év után még nincs a nevére írva, van, akinek tíz év után sem, addig egy ilyen lakásmaffiás-gyanús ügyet van olyan példánk, amit még ugyanaznap be is jegyeztek a földhivatalnál. Ugyanazon a napon! Egy héten belül döntő többségét bejegyzik a földhivatalnál, és nem hiszem, hogy van olyan lakásmaffiás ügy, amit egy hónapon belül jegyeztek be.

Ez azért több, mint elgondolkodtató, hogy hogyan lehet az, hogy a normál ügyleteket, amit az önkormányzatok beadnak, hónapokig jegyzik be. Akkor egy ilyen személyes példával is alátámasztanám: egy 500 millió forintos beruházással utat építettünk, és ilyen kisajátítási, illetve megegyezéses formában több mint száz gazdától megvettük az út alatti föld egy részét. Telek-átalakítás kellett és a földhivatalnál kértük a bejegyzését, ahhoz, hogy hitelesen tudjunk fizetni és építési engedélyt kapjunk, az önök határozatára volna szükség. Én kértem méltányosságból, mint önkormányzat, a közérdekre való hivatkozással, hogy ha tudnák ezt a dolgot intézni, ezt tavaly kértem, fél évvel ezelőtt. Most kaptam rá egy válaszlevelet, amiben azt írják nekem, hogy körülbelül egy-két éven belül tudják ezt vállalni, hogy nekem bejegyzik. Az utat persze engedélyek hiányában és aktiválási bejegyzés hiányában, a közérdek miatt meg kellett építenünk. Tehát megépítettük az utat, karácsony előtt átadtuk, és most kaptam rá egy választ a földhivataltól, ami szerint egy-két éven belül tudják ezt vállalni, körülbelül ilyen pontatlansággal kaptam meg a választ.

Ez azért egy kicsit ellentmond annak, amit a beszámolójában említett, hogy egy lakásmaffiás ügyben van kapacitás, hogy ez bejegyzésre kerüljön, de hihetetlen sebességgel, ugyanakkor egy önkormányzat esetében, ahol azért kevésbé képzelhető el, hogy egy önkormányzat képviselő-testülete valami ilyenbe keveredik bele és saját maga hoz ilyen elvtelen vételt és kér ilyen bejegyzést, annál pedig nem lehet vállalni a kivételes sürgősséget sem, és évekig elhúzódnak a bejegyzések. Ez a megjegyzések része.

A kérdés. Itt döntően idős emberek, a különböző káros szenvedélyek által beteg emberek az érintettek, szinte kizárólag mindegyik esetben, vagy olyanok, akik el vannak adósodva, és azzal próbálják őket hitegetni, hogy kifizetik az adósságukat, helyette kapnak cserét és sok minden egyebet. Erre szinte ugyanaz a kör, ugyanaz az ügyvédi kör, ugyanaz az ingatlanforgalmazó cég, egy egészen leszűkíthető kör, de mindig ugyanabban a körben van. A hamisított bélyegzők is ugyanazon ember ügyvédi bélyegzőjével jelennek meg hamisított bélyegzőként, az más kérdés, hogy abban az ügyvédi irodában, ahová odavisz bennünket az ügyfél, aki panaszra jön az önkormányzathoz - mindig ahhoz az ügyvédi irodához vitt -, az a bélyegző speciel hamis, mert valami nem stimmel rajta; egyébként a cím igaz, tehát az létezik. Ott írja ő alá, amit nem is tud, hogy a második oldalon az van rajta, hogy ő 3 millió forintot felvett, az első oldalán pedig az van rajta, hogy csere, és a legkülönbözőbb dolgok.

Tehát ezekben a dolgokban, ami gyanút vagy kételyt vált ki, bár itt a képviselőtársaim már hasonló fogalmazásban tették fel a kérdést, de olyan mértékű az, hogy ugyanazok az arcok az ügyvédek részéről, ugyanazok a közjegyzők, az ellenjegyzők részéről, szinte mindig ugyanazok, ez nem tűnik-e fel önöknek? Tehát az a kérdés, hogy nem tűnik fel, hogy mindig ugyanaz a törzsgárda jelenik meg ezzel az azonnali, sürgős bejegyzéssel, és mindig ez az azonnali, sürgős bejegyzés részükre kapacitásként rendelkezésre áll? Ez az egyik kérdésem.

A másik kérdés pedig az, hogy nekünk itt a meghallgatások során eddig minden szervezet, a rendőrség, mindenki, akikkel eddig az albizottság partneri kapcsolatba lépett - és mi hangsúlyoznánk, hogy a földhivataltól is partneri kapcsolatot szeretnénk kérni -, azt ígérte, hogy együtt fog működni, segít együttműködni és megpróbálja a saját háza táján még inkább. A rendőrség erre külön Kaptár-csoportot hozott létre, az ügyészségtől kaptunk egy dokumentumot, hogy külön intézkedést tett rá, külön számítógépes eljárást és szigorítást vezettek be. A szóbeli tájékoztatóból én azt éreztem, hogy a földhivatalnál semmi ilyenre nincsen szükség.

Tudnának-e ebben együttműködni, hogy mi az a szigorítás, ami esetleg ezt a dolgot kiszűrhetné? Nem tartható az, hogy szabályosan hirdetik magukat ezek az ügyvédi irodák, ingatlanforgalmazók, akik ezekkel az ügyletekkel foglalkoznak, és egyszerűen tehetetlenek vagyunk a dolgot illetően. Pár olyan kísérletet, ami súrolja a jog határát, próbálunk, hogy hogyan tudnánk megmenteni egy-egy családnak a lakást, ennek ellenére az önkormányzatok eredménytelenek.

Tehát egy földhivatali-önkormányzati együttműködés itt a bizottság előtti ígérettel elképzelhető-e? Köszönöm szépen, ez lenne a kérdésem.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Tisztelt Albizottság! Mivel megegyeztünk még az első, alakuló ülésünkön, hogy azért a formalitásokat annyira nem tartjuk be, mint egy nem albizottsági szinten működő parlamenti bizottság, ezért most megengedi alelnök úr, hogy én ne adjam át az elnöklést, hanem rögtön föltegyem a kérdéseimet közvetlenül. *(Dr. Kosztolányi Dénes: Természetesen.)*

Szeretném megtudni, különösen a Fővárosi Földhivatal vezetőjétől, hogy a véleménye és a tapasztalata szerint átlagosan mennyi idő alatt intéznek el egy adásvételi szerződés bejegyzést. Milyen arányú az ügyirathátralékuk az ismerete szerint?

Könnyű dolgom van, mert Hajdu László képviselőtársunk már említette, hogy vannak olyan ügyek, amit egy-három nap alatt bejegyeznek. Van-e erről tudomásuk, hogy a Fővárosi Kerületek Földhivatalában ilyen csodálatos eredményeket is tudnak produkálni?

Ismerik-e azt a nepperi kört, azokat a kijárókat, akik ott sorakoznak reggelente a földhivatal bejáratánál, és van-e valamiféle intézkedésük ezzel kapcsolatosan, hogy ez valahogyan rendeződjék? Nem azt kívánom, hogy önök legyenek a nepperek közvetítői, csak szeretném felhívni a figyelmet, hogy ez van, létezik, és ezt mindannyian ismerjük, tudjuk. Ha nagyon megkérdeznének, akkor azt is meg tudnám mondani, hogy a mostani időszakban mekkora az az összeg, ami alkalmassá teszi az adásvételi szerződést az egy-három nap alatti bejegyzésre. De mivel senkit nem akarok vádolni és nem szeretnék a mentelmi jogom mögé bújni, ezért nem mondom ki.

Felmerült-e önökben - és ezt most már mindkettőjüktől kérdezem -, hogy a széljegyként bejegyzett ügyek esetében nem segítene-e, ha legalább erről értesítenék az adott ingatlan tulajdonosát, haszonélvezőjét? Tudniillik ahogy a széljegyek rákerülnek a tulajdoni lapra, arról igazából majd csak évek múlva értesülhet az adott tulajdonos, haszonélvező.

A Fővárosi Földhivatal vezetőjétől kérdezem, hogy az ön álláspontja szerint körülbelül mennyi pénz lenne szükséges ahhoz, hogy mondjuk, két év alatt utolérjék magukat, és ne többéves átfutási idővel dolgozzon a Fővárosi Kerületek Földhivatala.

Mindkettőjüktől szeretném kérdezni, hogy a jelen rendszerben tudják-e kontrollálni, hogy az a szárazbélyegző és az az ügyvédi ellenjegyzés, ami megjelenik az adott okiraton, valós-e. Tudnak-e olyan lehetőséget, ami esetleg segítené önöket abban, hogy ezt tényleg tudják kontrollálni?

Kicsit kemények voltak a kérdéseim, de ennek az az oka, hogy a helyzet sokkal keményebb, mint ahogy eddig olyan szépen, csöndesen haladtunk. És szeretném mondani a Pest Megyei Földhivatal vezetőjének, hogy itt van előttem egy tegnap átvett csomag, amit még nem néztem át, de egyet biztosan tudok: egy ilyen vastag boríték arról szól, hogy egy, az ön illetékességi területén működő földhivatal milyen módon segítette elő ezt a dolgot. És mivel egyedi ügyekkel nem foglalkozunk, tisztelettel át fogom tenni önhöz ezt az ügyet, és kérem, hogy nézze meg, mert ez lesz az igazi bizonyíték arra, hogy ezek az ügyek vannak, léteznek, és nemcsak a fővárosban, és nemcsak a BRFK által létrehozott Kaptár-csoport - most már alosztály - kellene foglalkozzon ezzel a témával, hanem az egész országban mindenütt a megyei főkapitányságoknak erre nagyobb hangsúlyt kellene fektetni.

Tájékoztatom önöket, most van itt erre mód, hogy Salgó úrnak írtam egy levelet, miszerint több olyan bejelentés érkezett, hogy azt hiszik, a Kaptár-csoport országos hatáskörű illetékességgel rendelkezik, és nézzen utána, hogy a megyékben hogyan kellene ezt az ügyet kezelni.

Tudom, látom, hogy már mindenki szólásra emelkedik - ezek az én kérdéseim. S hogy adjak önöknek időt arra, hogy felkészüljenek az ezekre a kemény kérdésekre adandó válaszokra, megkérdezem kedves részvevőinket, meghívottainkat, hogy kérdésként kívánnak-e valamit feltenni a két meghallgatotthoz, előterjesztőhöz.

Kérem, hogy a hozzászóló meghívottak mutatkozzanak be a jegyzőkönyv számára. Tessék parancsolni!

DR. HORVÁTH JENŐ (Magyar Ügyvédi Kamara): Horváth Jenő vagyok, a Magyar Ügyvédi Kamara elnöke, és a kamara képviseletében jelentem meg. Nagyon köszönöm a meghívást.

Azt hiszem, a saját problémáinkról most nem ejtenék szót, mert amint elnök asszony tájékoztatott, lesz egy olyan ülés, amelyiken az ügyvédek közreműködésével kapcsolatos kérdéseket fogjuk megvitatni. Azonban az elhangzottak alapján lenne néhány olyan kérdésem, amelyre ha választ kapnánk, illetőleg a kérdésben bent foglaltatik kicsit a megoldás lehetősége is, talán már gyorsabban előbbre vihetnénk a probléma megoldását.

Elöljáróban, véleményként: tudjuk jól, hogy a hiánygazdálkodás szüli a korrupciót. Amíg tehát a földhivatalnál - és nem biztos, hogy a saját hibájukból, lehet, hogy a megfelelő létszám hiánya okozza - olyan mennyiségű elintézetlen ügy torlódik fel, hogy Budapesten körülbelül két év egy bejegyzésnek a perfektuálása, addig természetesen azok, akik ügyeskednek, akik gyors elintézést akarnak, megkeresik azokat a csatornákat, amelyeken keresztül ezt a szándékukat biztosítani lehet. Bárki elmegy álruhában reggel, délelőtt a földhivatalhoz, találkozni fog azokkal, akik ajánlatokat tesznek, hogy milyen gyorsan tudják megteremteni az egyébként két évig tartó bejegyzés lehetőségét. Ez lenne tehát az első kérdésem, hogy milyen módszerrel lehetne felszámolni ezt a felgyülemlett elintézetlen ügymennyiséget. Tudjuk jól, hogy a cégbíróságnál majdnem hasonló problémák voltak, és bizonyos áldozattal és jó szervezéssel megoldódott; ezek a problémák ilyen súllyal a cégbíróságnál ma már nem jelentkeznek.

Nagyon érdekes lenne, és talán a bizottságnak megérné megnézni, mennyiben igazak ezek a felvetések, hogy ott, ahol szinte naprakészen történik az ügyintézés, vagyis a vidéki földhivataloknál, van-e hasonló ilyen illegális megoldásokra kísérlet, vagy pedig a többsége oda koncentrálódik, ahol a feltornyosult ügyek, a lassú ügyintézés miatt erre jobban adva van a lehetőség kihasználhatósága.

A kérdéseim. Elsőként azt kérdezném meg, hogy ha beadunk egy beadványt, miért nem lehet azonnal iktatószámot kapni, amely iktatószám egyidejűleg a széljegyzés rangsorát is biztosítaná. Az iktatószám növekedése természetszerűleg a rangsornak még ugyanazon a napon beadott sorrendjét is biztosítaná. Csak a bizottság tagjainak mondom el: jelenleg az a helyzet, hogy beadom, egy hét múlva, minimum négy vagy öt nap múlva kell visszamenni, amikor kapok egy iktatószámot, és utólag már nehezen tudom ellenőrizni, hogy vajon az aznap beadottaknak a rangsorát az iktatószámok sorrendje, az azonnali sorrendje nem borította-e fel.

A másik. Legszívesebben azt mondanánk az ügyvédi karnak - amit nem lehet, mert agyonvernének bennünket -, hogy csak olyan ügyekben vállaljunk szerződéskészítést, ahol a jogelőd, az eladó tulajdonjoga már ténylegesen bejegyzést nyert. Ez volna egy olyan drasztikus megoldás, ami arra kényszerítené az erre illetékeseket, hogy tessék azonnal rendet teremteni, mert addig nincs forgalombiztonság, addig nincs adásvételi szerződéskötés. Ezt sajnos sok-sok egyéb ok miatt nem tudjuk megtenni.

Sajnálatosan olyan szerződés elkészítésére is sor kerül, mert ragaszkodnak hozzá, ahol nemcsak az eladó tulajdonjoga nincs bejegyezve, hanem egy vagy két jogelődnek is elintézetlen széljegyként ott van a tulajdonbejegyzési kérelme. Ez esetben miért van megtiltva az, hogy ha már ilyen létezik és muszáj csinálni, hogy miért nem nézheti meg a legutolsó vevőt képviselő ügyvéd a korábbi iratokat is? Ugyanis van egy olyan szabály, hogy csak a legutolsó elintézetlen irat betekintésére van lehetőség.

Van még egy kérdésem. Mikor lesz lehetőség arra, hogy az ügyvédi kamarák, illetőleg optimálisabb módon az ügyvédi irodák on-line kapcsolatot létesíthessenek a földhivatallal, ami azt az előnyt teremtené meg számunkra, hogy egy egy héttel ezelőtt kiváltott tulajdoni lapon történt-e az utolsó pillanatban változás, mielőtt a felek a szerződést előttem aláírják? Ez lenne megint egy olyan technikai megoldás, amely szintén segítené annak az egyéb módon elkövetési szándéknak a kiküszöbölését, ami.

A bélyegző, elhangzott itt sokszor. Ebben is kellene lépni. Ez törvényalkotási kérdés. Ma bármelyikük bemegy egy bélyegzőkészítőhöz, minden további igazoláskérés nélkül elkészítenek számára egy leírt ügyvédi bélyegzőt a száraz bélyegzővel együtt. Miért nem lehet ezt megtiltani, és egyetlenegy szigorú ellenőrzés alá vont céget feljogosítani arra, hogy csak a kamara igazolásával ellátott szövegű és személy számára kiállítható bélyegzőt készíthetnek el? Ezek is apróságok, de mind egy-egy olyan lehetőség, amely megnehezíti az elkövetők szándékának a megvalósítását. Minél több ilyen gátat emelünk eléjük, annál nehezebb lesz a cselekményeket elkövetni.

Én ma már ott tartok - nem tudom, mit szólna az adatvédelmi biztos -, hogy én minden eladó személyi igazolványát, amit felmutat, titokban lefotózom, az aktámban elhelyezem azért, hogy bármikor legalább azt tudjam bizonyítani, hogy milyen fénykép volt benne, ki volt az, aki magát esetleg egy hamis személyi igazolvánnyal, ami tökéletes volt, tudta igazolni és azonosítani.

Csak egyet: mi is találunk ki trükköket, hogy hogyan próbáljuk ezeket leleplezni. Például azt szoktuk mondani az ügyfeleinknek, hogy ha van egy eladó, és esetleg bármilyen oknál fogva kételyünk támad, hogy itt a személyazonossággal probléma van, hogy menjenek be együtt a közös képviselőhöz, csak együtt, és együtt kérjék meg azt az igazolást, hogy nincs közös tartozás. A közös képviselő esetleg rögtön konstatálja, hogy nem az a tulajdonos, aki eladóként ott megjelenik, vagy viszolyogni fog és nem megy el. Vagy menjen el a két szomszédhoz, kérdezze meg, hogy miért akarják eladni, nincsen-e az ingatlannak valami hibája? Vajon, mit tud erről? Rögtön meg fogja mondani, hogy mondjuk itt egy bérlő lakik, külföldön van már két éve tanulmányúton vagy külföldi munkavállalóként, és nem valószínű, hogy el akarja adni az ingatlant.

Szóval sok mindennel lehet nehezíteni, próbálni, azokat a megoldásokat megtalálni, amellyel csökkenteni lehet a bűncselekményt elkövetők szándékának kivitelezhetőségét. Ehhez azonban a földhivatal segítsége szükséges, és főleg azokban a kérdésekben, amelyeket most itt három pontban felvázoltam.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Én egy javaslatot szeretnék tenni. Most tegyük fel a kérdéseket, utána egy rövid szünetet tartunk, addig a kedves faggatottjaink felkészülnek, és a véleményeket majd a végén össze tudjuk szedni.

Gulyás Gábor úr!

GULYÁS GÁBOR (Fővárosi Közgyűlés): Köszönöm szépen. Gulyás Gábor vagyok, a Fővárosi Közgyűlés városrendészeti bizottsága hasonló nevű munkacsoportjának a tagja, egyébként ügyvédként dolgozom emellett, tehát többszörösen vagyok ebben az ügyben érintve. A kérdésem nagyon rövid, hiszen elnök asszony mondta, hogy csak a kérdést tegyük fel: szeretném megkérdezni a tisztelt hivatalvezető úrtól, illetve asszonytól azt, hogy az önök véleménye szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény és a végrehajtására kiadott miniszteri rendelet jó-e, és ha igen, akkor miért, vagy ha önök szerint sem jó, akkor az önök tudomása szerint mi történt annak érdekében az elmúlt időszakban, hogy a visszásságok elkerülése érdekében ezeken a jogszabályokon valamit módosítsanak?

Azért nem fűzök hozzá kommentárt, mert elnök asszony ezt kérte, de majd a hozzászólásomban természetesen elmondom, hogy mi az én véleményem politikusként, illetve ügyvédként. Köszönöm.

ELNÖK: Köszönöm szépen az önkorlátozó időbetartást is. Tímár ügyvéd úr, gondolom, a Sors-Társak képviseletében.

DR. TÍMÁR GYÖRGY (Sors-Társak Egyesület): Köszönöm szépen. Nekem egyetlenegy kérdésem lenne a földhivatal vezetéséhez, tekintettel arra, hogy az összes jelenlévő egyértelműen érzi, hogy itt valamit tenni kellene, rendkívül szűk keresztmetszetek vannak állítólag. A kérdésem lényege az, hogy önök éltek-e előterjesztéssel az önöket felügyelő államigazgatási szervhez, minisztériumokhoz, hogy bővítsék az apparátus személyi és tárgyi feltételeit, különös tekintettel arra a hatalmas pénzügyi bevételre, amit ezekkel az ügyekkel kapcsolatosan a költségvetés élvez. Az ingatlan-átírási illetékekre, stb.-re gondolok.

Tehát éltek-e ilyen előterjesztéssel, ha igen, mikor, ha nem, akkor kívánnak-e előterjesztéssel élni? Ugyanis irreális az, hogy az államnak, a költségvetésnek mekkora bevételtöbbletet jelent, ugyanakkor nem biztosítja a minimális állampolgári jogbiztonság feltételeit úgy, ahogy itt már elhangzott. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Kérdezem, hogy van-e még kérdés? Dr. Berényi Katalin ügyvéd asszony.

DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Egyetlen kiegészítés még, mert elhangzott, hogy nagyon hosszú idő a bejegyzés. Ezt szeretném azzal a kérdéssel kiegészíteni, hogy a bejegyzésről szóló értesítés is rendszeresen több mint fél év. Tehát erre is kérnénk kitérni a válaszban. Köszönöm.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Van-e még kérdés? *(Nincs jelzés.)* Nincsen. Én egy csúnya, ronda dohányos ember vagyok. Ezért most öt percet adok mindenkinek, hogy a csúnya dolgait és a kevésbé csúnyákat elintézze, és öt perc múlva találkozunk. Köszönöm szépen.

(Szünet: 11.28-11.44)

ELNÖK: Kérem, foglalják el a helyüket, folytatjuk a munkánkat. Nem tudom, megegyezett-e a két hivatalvezető, milyen munkamegosztásban fognak válaszolni a kérdéseinkre. Voltak olyanok, amelyek csak a fővárosihoz szóltak, voltak, amelyek mind a kettőhöz. Pálfalvi úr kezdi? Jó, rendben van, akkor öné a szó.

DR. PÁLFALVI ISTVÁN (Fővárosi Földhivatal): Elkezdem én, és ha kifelejtenék valamit, ami a kolléganőre tartozna, ő majd kiegészíti.

Volt egy olyan kérdés, hogy milyen a kapcsolat az illetékhivatallal. Nekünk az illetékhivatallal a következő a kapcsolatunk: bejön hozzánk egy szerződés - meg van határozva a példányszám, hogy hány példánynak kell beérkezni -, nyolc napon belül elküldjük az illetékhivatalhoz, és akkor mi itt illetékügyekben véget is értünk. Gondolom, ez az előilleték miatt lényeges, mert az illetékhivatal utána kiszabja az előilletéket. Hozzánk jönnek is vissza olyan panaszos levelek, hogy kérem szépen, én már régen kifizettem az illetéket, és a földhivatal nem vezette át - ez elég gyakori. Tehát ilyen kapcsolatban állunk mi az illetékhivatallal, egyéb kapcsolatról én nem tudok, és szerintem nincs is.

Határozat visszaigazolása. Nem értettem pontosan a kérdés lényegét. Ha tehát mi meghozunk egy átvezetésről szóló határozatot, azt elküldjük az érintetteknek, eladónak, vevőnek, és ha van meghatalmazott ügyvéd, akkor neki is. Nem tudom, ezt tetszett-e érteni a kérdésén, hogy visszaigazolás. Ezt általában tértivevénnyel szoktuk elküldeni, az visszaérkezik hozzánk.

Volt egy olyan kérdés - talán Horváth úr vetette föl vagy valaki más -, hogy amikor mi széljegyezzük az okiratot - és ez most erről jutott eszembe -, azt is el lehetne küldeni az érintetteknek, mondjuk, a széljegyzés befogadásáról történő valamit, amit ne hívjunk határozatnak, mert az nem határozat, hanem egy értesítés. Szerintem ennek semmi akadálya nincs, ez így nem merült föl még idáig; persze szervezési és költségvonzata lehet. Mi ugyanis központi költségvetésből gazdálkodunk, és nálunk milliók mennek el a tértivevényre, és ez a működési költségünk - de azt hiszem, ez más kérdés -, amit valahonnan ki kell gazdálkodni. Az, hogy értelme legyen, mondjuk, egy széljegy visszaigazolását elküldeni, azt érdemes lenne szintén tértivevénnyel küldeni, hogy súlya legyen és lehessen rá hivatkozni. A postaköltségek borzasztó összegeket emésztenek fel nálunk. Volt egy idő, évekkel ezelőtt, a kilencvenes évek elején-közepén, amikor egyszerűen ott tartottunk, hogy nem küldtünk tértivevényt. Nagyon jól tudjuk, hogy ez abszolút szabálytalan, de egyszerűen nem tudtuk kigazdálkodni a tértivevény árát. Lettek is ebből olyan bírósági ügyek és olyan földhivatalok által vesztett perek - úgy tudom, nemcsak nálunk, hanem ez országosan jellemző volt -, merthogy a bíróság első kérdése az volt, hogy hol a tértivevény, ami ezekben az esetekben nem volt. De még egyszer visszatérve erre az értesítésre, én semmi akadályát nem látom ennek.

Az önkormányzatokhoz való tartozás vagy önkormányzati felügyelet. Erre egyet tudnék mondani, nem azért, hogy elhárítsam magamtól a véleményalkotást, de azt hiszem, ez nem az én tisztem és nem az én feladatom lenne ezt megmondani, hogy jó vagy kevésbé jó lenne-e tartozni önkormányzatokhoz. Egy dolgot szeretnék ezzel kapcsolatban elmondani, hogy itt van nálunk az egyik legkeményebb kerületünk, a főváros XI. kerülete, amelynek az ingatlanszáma annyi, mint Miskolcé. Ez meglátszik a kerület ügyintézőgárdáján is, mert ők vannak a legtöbben; azt nem mondom, hogy elegen, de arányában a többihez képest a legtöbben. Nem annyian vannak, mint akik Miskolcon ellátják a városi földhivatalban ezeket a feladatokat, de ők vannak a legtöbben.

Amit képviselő úr mondott, a közelség kérdése - ugye? -, az önkormányzathoz való tartozás...

ELNÖK: Hadd szóljak bele: nem az önkormányzatok alá kívánja rendelni az alelnök úr, hanem hogy az önkormányzati struktúrának megfelelően, 23 kerületben lenne - mint ahogy korábban ilyen volt - a földhivatali ügyintézés. Erre utalt az alelnök úr.

DR. PÁLFALVI ISTVÁN (Fővárosi Földhivatal): Helyileg, ott helyezkedne el... Jó, akkor én erről nem tudok véleményt mondani. Mi 23 kerületi csoportban dolgozunk. Úgy szoktuk mondani, hogy ez olyan, mint amikor Pest megyénél van a 12 körzeti földhivatal, ezek szinte önállóak is meg nem is. Ez munkaszervezés szempontjából sokkal jobb, mert ahol szorít a cipő, oda át tudjuk irányítani egyből az embereket az ötödik szobába a másik kerülethez. De ebben én nem tudok állást foglalni.

A következő kérdés: van-e lemaradás? Van lemaradásunk az ügyintézésben. 1999 elején a Fővárosi Kerületek Földhivatalának volt 680 ezer elintézetlen ügye. Ebből 1999-től 2001. első félévéig bezáróan több mint 500 ezer ügy feldolgozásra került. Ebben benne volt az a, gondolom, sokak által ismert vidéki feldolgozás, amikor vittük az országban; hatalmas költségvonzata volt szállítás területén, sérültek adatok, vesztek el okiratok. Nem biztos, hogy ez volt a legszerencsésebb hátralékfeldolgozási mechanizmus, viszont több mint 500 ezer ügy többé-kevésbé megoldódott.

Maradt százegynéhány ezer. Ez volt a 2002 őszi állapot, tehát szeptember vége, október eleje. Azóta eljutottunk odáig, hogy amit mi hátraléknak mondunk - tehát a földhivatal, fogalmazzak így, mert mi úgy fogalmazzuk, hogy objektív, szubjektív vagy felróható hátraléknak mondható -, most ebből a 145-150 ezerből tartunk október óta 90 ezer ügynél. Ennyire sikerült teljesen belső átcsoportosításokkal - mert most nincs vidéki feldolgozás, nem visszük el sehová a dolgokat - és egyéb szervezési kérdésekkel lecsökkentenünk ezt az ügyirat-hátralékot.

Volt egy olyan felvetés, hogy lassú az átvezetés. Valóban vannak olyan ügyek természetesen, amelyek 1997 óta húzódnak, bejegyezve pedig 1998 óta nincsenek. Tekintettel arra, hogy a vidéki feldolgozásnál az alatt a két év alatt szinte ömlesztve kerültek ezek, jó, meghatározott struktúrában, de szinte az ország összes földhivatalába, onnan érkeztek vissza általuk úgynevezett nem elintézhetőként vagy nem voltak képesek elintézni, ezekből elég sok visszamaradt, viszont a főváros 23 kerületéből pillanatnyilag már hét olyan kerületünk van, amiben tulajdonképpen azt mondjuk, hogy az általános 30 napos államigazgatási határidőt még egy 30 nappal meghosszabbítva, az általános szabály szerint el tudnánk intézni az ügyeket. Ezek főleg a belső kerületek, az V., VI., VII., I., IX. kerület, viszont kellett kötnünk egy kompromisszumot.

Vannak olyan kerületeink, a III., XI., II., azok a külső kerületek, ahol megoldatlan ipartelepek, tehát régi gyárak és üzemek vannak, amelyek feldolgozása szintén bődületes. Ezekből az úgymond jól álló kisebb kerületekből, ahol tudnánk tartani mondjuk egy olyan 40 napos ügyintézési határidőt, át kellett vennünk embereket, ügyintézőket, hogy ezeknek a borzasztó nagy lélekszámú kerületeknek a kirívóan magas ügyirat-hátralékát lecsökkentsük. Ennek az lett az eredménye, hogy például a XI. kerületünknek, amelyiknek kiugróan a legmagasabb volt az ügyirat-hátraléka, három hónap alatt lement a felére a hátraléka. Ezt ezzel el tudtuk érni. Ugyanígy vagyunk most a III. és a II. kerülettel, amelyik egy ilyen „erőltetett” feldolgozásban megy ügyirathátralék-csökkentés céljából. Természetesen ennek az az ára, hogy - mint ahogy az előbb mondtam - a belső, már „jól álló” kerületekből el kellett vennünk ügyintézőket és át kellett oda tennünk, mert különben ez nem lett volna elérhető.

A bejegyzés gyorsasága. Az előbb érintettem a bejegyzés gyorsaságát, hogy tényleg meg lehetne ezt csinálni ezekben az egyes belső kerületekben, hogy sokkal gyorsabb lenne az ügyintézés, de ennek ez az ára, hogy máshová kellett tennünk ügyintézőket.

A másik, ami egy kicsit ezt érinti: elhangzott egy olyan kérdés, hogy eltelik két-három év, amikor megkapja végre a határozatát az ügyfél, holott a határozatból kiderül, amikor már megkapta, hogy ez két évvel ezelőtt el lett intézve, mert ott van rajta a határozat dátuma.

Örömmel mondhatom, hogy ezt nálunk egy ÁSZ-vizsgálat is feltárta a múlt év végén, és kötelezték minket múlt év december 31-ig, hogy a mintegy - saccolásunk szerint - olyan 50 ezer ki nem értesített ügyfélnek a határozatát fel kell dolgoznunk, ami már készen volt, és rakjuk borítékba. Ezek ott szépen álltak a földön különböző dobozokban. Ezt december 31-éig megtettük, ilyen hátralékunk nincs. Amit a földhivatal az elmúlt fél évben, egy évben elintézett, arról mindenki megkapta az értesítését.

Kaptunk egy olyan központi fejlesztést a felügyeletet ellátó minisztérium részéről, aminek eredményeként január elején be tudtunk állítani két olyan új postázógépet, amely megcsinálja azt, hogy az egyik oldalára betesszük a határozatokat, a másik oldalára betesszük a borítékokat és egy vonalkód-leolvasóval egy ember felügyelete mellett több ezer postázandó anyagot képes egy nap ellátni. Ezzel meg tudtuk oldani azt, hogy idáig tíz ember csinálta azt, hogy tette, ragasztotta, címezte, írta, stb., ki tudtunk váltani hat embert, akiknek hál' istennek megvan a helyük a földhivatalban, hogy házon belül hová kerüljenek, tehát körülbelül egyhetes vagy tíznapos tapasztalatunk van ezekkel az új gépekkel kapcsolatban. Tökéletesen működik, azon határozatok, amelyeket meghozunk, azok aznap postázásra kerülnek, utána már csak át kell vinni és elviszi az autó.

Amit a polgármester úr az útépítéssel kapcsolatban kérdezett. Ne haragudjon, gondolom, a kerületi földhivatal hozta ezt a határozatfélét, amit ön kapott. Nem tudom pontosan, hogy miről van szó, viszont útépítés-ügyben vizsgáltattam felül tegnapelőtt pont egy kiadott határozatot. Nem tudom, hogy ez az-e, aminek az lett az eredménye, hogy át kell gondolni az egész eljárást és a beadott térrajzok alapján, tehát a már záradékolt térrajzok alapján - mert ha nincs záradékolva, akkor teljesen más a helyzet - nem tudom, hogy egyről beszélünk-e, ez az M0-s... *(Hajdu László: Igen.)*... akkor egyről beszélünk. Újra elő kell venni az egészet és meg kell keresni annak a lehetőségét, hogy villámgyorsan hogyan lehet megcsinálni, tekintettel arra, hogy a térrajzok záradékolva vannak. Ez az ön kérdésétől teljesen függetlenül tegnapelőtt történt.

Ugyanazok az ügyvédek és ugyanazok a közjegyzők jelennek meg. Ez olyan dolog, hogy én ezt nem tudom. Mi megkapjuk az okiratot, a szerződést, amin rajta van a száraz bélyegző, nedves bélyegző, le van szignálva, tökéletesen működik, és ez eloszlik különböző kerületekben, mert nem biztos, hogy mindig ugyanabban az egy kerületben dolgozik ugyanaz az ügyvéd, ha mondjuk egyről beszélünk, vagy ugyanaz a közjegyző, dolgozhat más kerületekben is.

Neki bejön 15-20 szerződése - ha már, mondjuk, csalóról beszélünk -, ez úgy eloszlik a 23 kerületben, hogy az égvilágon senkinek nem tűnik fel. Mert ezen kívül vannak olyan ügyvéd kollégák, akik nem ezt csinálják, és nekik is sok szerződésük érkezik be. Nekem tehát az a véleményem, hogy ezt ezen az alapon kiszűrni lehetetlen.

Ahhoz viszont csatlakoznék, ez valóban így van: én évekkel ezelőtt kerületi földhivatalnak voltam a vezetője, egyszer megtettem azt, hogy a földhivataltól lévő hatodik házba átmentem, és faragtattam egy bélyegzőt - azt sem kérdezték meg tőlem, hogy ki vagyok. Nem a bélyegzőt adtam oda: a szerződést vittem, a lenyomatot, és annak alapján megcsinálták. Bedugták egy komputerbe, egy lézeres valami ezt leolvasta; azt mondták, hogy holnap tessék jönni a bélyegzőért. Annyit kérdeztek meg, hogy áfás számlát kérek-e vagy áfa nélkülit - és ott volt a bélyegző. Szóval...

Az ügyirathátralékot említettem. Az őszi 140-145 ezres ügyirathátralékhoz képest most tartunk 90 ezernél. Ahogy tudunk haladni, én azt tervezem, hogy abszolút saját erőből, tehát minden külső segítség nélkül, az első negyedév végére ez a 90 ezres ügyirathátralék lemegy egy olyan 68-70 ezerre; ez az össz hivatalé. Ebben az ügyirathátralék-számban benne

van a következő. Van az új - már ez is páréves - előtársasház-alapítási törvény, ami azt jelenti, hogy előtársasházat lehet csinálni; megvan a földrészlet, megcsinálják rá az okiratot, és azt beadják a földhivatalhoz, majd utána a nem létező albetétekre - mert mondjuk, abban a társasházban lesz negyven lakás - elkezdenek beözönleni a szerződések. Nekünk ezeket be kell fogadnunk, erről szól a jogszabály. Befogadjuk, regisztráljuk és eltesszük. Ez a hátralékunkat valami bődületes módon megnöveli, viszont ez nem is hátralék, mert nem nyúlhatunk hozzá mindaddig, amíg az a ház föl nem épül, és nincs hozzá használatba vételi engedély. Ahogy megvan a használatba vételi engedély, meg tudjuk nyitni az albetéteket, és kész a ház, földhivatali szempontból.

A még nem létező lakásokat vagy már fölépült, szerkezetkész lakásokat elkezdik adni-venni az állampolgárok - megtehetik, mert adják-veszik -, jönnek be rájuk a jelzálogszerződések. Mert ugye mit mond a pénzintézet? Azt mondja, hogy csak úgy ad pénzt, ha valamit produkál az illető; vagy az építtető, a beruházó, vagy pedig az egyes tulajdonosok.

ELNÖK: Hivatalvezető úr, én arra kérem önt, koncentráljunk azokra a kérdésekre, amelyek elhangzottak. Nagyon sok kérdést tettünk fel, szeretnénk a végére jutni.

DR. PÁLFALVI ISTVÁN (Fővárosi Földhivatal): Jó. Ügyirathátralék - ezt elmondtam. A terveinket is elmondtam nagyjából ezzel kapcsolatban.

Széljegyes ügyről értesíteni a tulajdonost - az volt a véleményem, hogy semmi akadálya nincs.

ELNÖK: Segítek: az ügyirathátralékoknál felvetődött az a kérdés, tudnak-e arról, hogy egy-három nap alatt bejegyzésre kerülnek bizonyos ingatlan-adásvételek, és ezekkel kapcsolatban tettek-e valamit. Igaz-e az, hogy egy-két évig eltartanak néhány ügyben az eljárások, míg másoknál egy-három nap?

DR. PÁLFALVI ISTVÁN (Fővárosi Földhivatal): Igen, erről van tudomásunk, hogy egy-két év, az előbb ezt mondtam, főleg a régi ügyekben, a vidéki feldolgozásról visszahalmozódott régi ügyekkel kapcsolatban. Olyanról is hallottam, hogy két-három nap alatt történt bejegyzés, viszont nálunk ez a következőképpen működik. Ez az egész bejegyzési eljárás számítógéppel napra követhető. Tehát amikor az ügyintéző bejelentkezik a számítógépes rendszerbe és elkezdi átvezetni az ügyet, ez dátum szerint visszakereshető. Nálunk van egy folyamatos figyelés, az osztályvezetőink minden hét végén megkapják azokat a listákat, amiben benne van az - valahol húztunk egy határt, mert kellett húzni -, aki a beérkezéstől számított nyolc napon belül - mi itt húztuk meg - valamihez hozzányúl, utána az illetőtől számon van kérve az, hogy miért nyúlt hozzá. Ennek az eljárásnak az a menete, hogy a hivatal vezetője engedélyezhet úgynevezett soronkívüliségi eljárást, például amikor bankok, pénzintézetek kérik. Nálunk az a szigorítás van, hogy nem elég a hivatalvezető egy személyben, hanem még három osztályvezetőnek ezt látni kell. Akkor soron kívül, tehát elvileg a nyolc napon belül is hozzányúlhat az ügyintéző, különben nem, csak akkor, ha ez az engedély rajta van.

Széljegyeket mondtam...

Éltünk-e előterjesztéssel a minisztérium felé, hogy azokból a bevételekből...? Igen, éltünk. Én a múlt év őszén, október-november körül létszámfejlesztést kértem a minisztériumtól, és olyan beruházásra fordítható kereteket kértem, amit ésszerűen felhasználva a hátralékfeldolgozást elő tudjuk segíteni - megkaptam. Nem mondom, hogy elég, mert ebből semmi nem elegendő, de körülbelül megkaptam azt, amit kértünk.

Gulyás Gábor úr kérdezte a törvénnyel kapcsolatban, hogy jó-e vagy nem jó. Amikor ez a törvény 2000 januárjában hatályba lépett, nekem az volt a véleményem, hogy jó, ahhoz képest, amilyen volt a régi. Azóta eltelt két, most már három év. Világos, hogy van egy új Ptk.-koncepció, az élet fölvetett problémákat, amit az előbb mondtam, azt az előtársasházzal kapcsolatos bődületes dolgot, ez ránk egy iszonyú elintézhetetlen ügyirathátralékot ró. Nem tudom, erre gondolt-e pontosan vagy ilyesmire gondolt... - akkor nem tudom, nekem ilyen aggályaim vannak a törvénnyel kapcsolatban. Ez viszont megint olyan, hogy hadd ne én döntsem el, milyen ez a törvény, de vannak vele problémák.

Még egyszer a bejegyzésről szóló értesítés, hogy több mint két év, amíg megkapja - azt hiszem, ezt megválaszoltam, hogy ilyen pillanatnyilag nálunk most már hál' istennek nincs.

Nem tudom, ha elfelejtettem volna valamit...

ELNÖK: Körülbelül mennyi pénz kellene ahhoz, hogy minden ügyirathátralékukat elrendezzék, és a jogszabályoknak megfelelő határidőben mindent el tudjanak intézni? Ez volt még egy kérdés. Tud-e a nepperekről, kijárókról? Milyen intézkedéseket tett ezzel kapcsolatban? Szentgyörgyvölgyi képviselő úr kérdéseire nem nagyon kaptunk választ. Iktatószámot mikor lehet, miért lehet csak olyan késve megkapni? Tehát van még kérdés.

DR. PÁLFALVI ISTVÁN (Fővárosi Földhivatal): Elnézést kérek, nem tudtam mindegyiket fölírni, annyi volt.

Tehát: iktatószám. Beérkezik hozzánk az ügyirat, mi ezt aznap széljegyezzük. Elvileg tehát, ha beérkezik, széljegyezzük, az az iktatószám is, a széljegyszám. Beérkezik az az okirat, mondjuk, délelőtt, tudniillik ennek van egy átfutási ideje: átveszik, ellátják érkeztetőbélyegzővel, elviszik az iktatóba, beiktatják. Elvileg, ha valaki másfél óra múlva ugyanerről az ingatlanról ki akar váltani egy tulajdoni lapot, ki tudja váltani a széljegyzett, iktatott okiratot - tehát rajta van, ezt tudom mondani.

Pénzek, hátralékfeldolgozás. Ez nem is annyira pénzkérdés - persze mindennek pénzvonzata van -, hanem ügyintéző. Pillanatnyilag a Fővárosi Kerületek Földhivatalában 110 ügyintéző van, erre van státusunk, ezt kaptuk. Most kapott a hivatal egy 16 fős létszámfejlesztési keretet. Kész ügyintézőt nem kapunk, mert ingatlan-nyilvántartási ügyekben most már vannak ugyan képzések, de azok sem futottak még ki. Mi ezt belső képzéssel, belső tanfolyamokkal oldjuk meg évek óta.

Valaki kezdi ügykezelőként és lesz belőle, ha végigjárja az iskolákat, ingatlan-nyilvántartási ügyintéző. Viszont ott kezdődik a baj, hogy a 110 ügyintézőből állandó jelleggel 60-70-nél több ember egyszerűen nincs bent, mert vagy iskolában vannak, vagy betegállományban. Tehát borzasztó nagy a betegállomány és az iskola. Az iskola olyan, hogy néhány embert támogatunk, aki rátermett, tehát mi álljuk az iskola költségeit, a többiek viszont állampolgári jogon elmennek tanulni, ami azt jelenti, hogy szabadidőt, iskolába járást, vizsganapokat biztosítanunk kell. Ez azt jelenti, hogy a havi átlaglétszámunk az elmúlt négy hónapban a 70 főt soha nem haladta meg a 110 helyett.

Egy olyan hivatalban, ahol a múlt év elejéhez képest, amikor volt egy olyan 18 ezres havi érkezés, az év második felétől 28 ezer a havi érkezésünk, akkor el lehet képzelni, hogy amikor 110 ügyintézőből 40-50 állandó jelleggel távol van, mennyi a hivatal áteresztő képessége. Ez persze pénzkérdés is, mert a státuszokhoz pénz kell, de nem is annyira, hanem inkább plusz létszámkérdés, olyan, amelyik nem esne ki.

HÍDVÉGINÉ DR. ERDÉLYI ERIKA (Pest Megyei Földhivatal): Akkor én folytatnám. Úgy állapodtunk meg Pálfalvi úrral, hogy ha még valami felmerül, akkor visszatér rá.

Az önkormányzatok és a földhivatal: erre a témakörre visszatérve nekem az a gondolatom, hogy ez az említett ingatlan-nyilvántartási törvény, amely 1997-ben született és 2000-ben lépett hatályba, számol azzal, hogy a települési önkormányzatnál a jegyző tulajdonilap-másolatot adhat ki, amennyiben ki fog épülni a „takaros" hálózat. Mi így mondjuk, hogy Takarnet-hálózat, tehát a mi ingatlan-nyilvántartási gépi adatbázisunkra rákapcsolódik a települési önkormányzat jegyzője. Ezzel egy kicsit - itt elhangzott ez a gondolat - közelebb lehet vinni a településhez, így mód lenne vagy mód lesz arra, hogy a településen a polgármesteri hivatalba bemenve, megtekinthető a tulajdoni lap és erről adott esetben egy másolatot is kérhet. Azt hiszem, ez egy olyan gondolat, ami biztos, hogy elősegíti a jogbiztonságot, hogy ha ez a Takarnet-hálózat működik, és az emberek előbb tudnak hozzájutni az információhoz, hogy gyorsan tudjanak lépni, mint mondjuk adott esetben egy körzeti földhivatalhoz beutazni, mondjuk Pest megyét tekintve egészen távoli helyről, mondjuk Nagybörzsönyből Vácra beutazni, talán ez nem is egy egyszerű dolog.

A másik: a jogerősítéssel kapcsolatban elhangzott a földhivatal. Elvileg nincs akadálya, hogy jogerősítsen egy határozatot a földhivatal, de tekintve, hogy a rendszerünk olyan, hogy a határozat kimegy, a határozat kézbesítésétől számított 30 napon belül van jogorvoslatra lehetőség, és ez idő alatt benyújtja a fellebbezését postán, az azon nyomban, ahogy beérkezik a hivatalhoz, aznap, illetve a következő nap az már széljegyként megjelenik. Tehát elvileg rögtön látszódik a lapon ez a tény.

Én is azt gondolom, hogy a konkrét ügyeknél - itt elhangzott, hogy konkrét ügyekről most nincsen szó - azért mégis be lehetne talán határolni, hogy tényleg mik fordulnak elő, mik kerültek eddig felszínre. Gondolom, hogy ezt a rendőrség különösen meg tudná mondani, hogy valóban a személlyel van-e a gond, valóban egy megtévesztésről, fenyegetésről vagy egyéb ilyen dologról van szó? Hogy történhetett ez meg? Kinek, milyen szerepe volt ebben? És ezt most tényleg megnézni, hogy milyen, és az a szerep most - én most csak a földhivatalra gondolok -, hogy valóban jogszabály szerint járt-e el a földhivatal, mert ha itt a jogszabályok körül van gond, és az tett valamit lehetővé, akkor természetesen módosítani kell, ha más egyéb, akkor meg kell nézni, hogy milyen intézkedés szükséges. Tehát én is azt gondolom, hogy mégiscsak vannak ennek típusai, és a típusokon belül meg kellene nézni, hogy mi vezetett arra a tényre, milyen rés van, milyen kapu van, hogy azt be lehessen zárni.

Azt gondolom, hogy ha nem is konkrétan, de csoportosítva a rendőrség az, ahol ezt a legjobban tudják, hiszen elhangzott itt, hogy csak Budapesten van a Kaptár-csoport. Bizony, Pest megyében nincsen ilyen jellegű dolog és ők a fővárosi ügyekkel foglalkoznak, és ha ilyen helyzetbe kerül valaki, iszonyú nehéz a dolga, hová fusson arról a kistelepülésről? Csak a körzeti megbízotthoz tud menni, ha bajban van, tehát jó lenne, ha lenne valami olyan hely vagy lennének olyan lehetőségek, amikor az ilyen bajba jutott ember gyorsan és hatékonyan jutna jogsegélyhez, tudná, hogy hová fusson. Most a rendőrség elég-e vagy el kell mennem a bírósághoz és gyorsan egy perfeljegyzést kérni az ingatlanról, mert bizony, nem biztos, hogy ha elmegy a rendőrséghez és megvan a bűnügyi zárlat, ezzel véglegesen lezárul az ügye, hiszen talán el kellene mennie polgári pert is indítani.

Tehát úgy gondolom, hogy valóban - nevezhetjük ezt felvilágosításnak - hová fut? Egyedül a földhivatalhoz, ami még egy olyan hely, amely nem bíróság, és ott elmondja a panaszát. Hiszen tulajdonképpen ha onnan vissza lehetne venni az iratot, onnan ki lehetne venni, akkor megoldódna minden probléma, hiszen a bajba jutott ember így gondolkodik. Tehát nyilvánvaló, hogy a hivatal mindig reflektorfénybe kerül, mindig egy kicsit a viszálykodó felek között egy ilyen negatív szereplővé válik, hiszen őt pedig azért kötik szabályok, és nem egy igazságot szolgáltató szervezet, hanem egy nyilvántartó hivatal.

Itt rögtön jön ez a soron kívüli, mert azért úgy érzem, hogy a földhivatalnál ez itt a kényes pont, és az jött itt ki, hogy hirtelen, gyorsan intéződnek el ügyek, ugyanakkor pedig vannak ügyek, amelyek hosszú ideig. Erre azt tudom mondani, hogy az ingatlan-

nyilvántartási törvény egyszerűen számol azzal, hogy lehetőség van soron kívüli kérelemre. Tehát törvényi felhatalmazása van a körzeti földhivatal vezetőjének, hogy adott ügyben soron kívüli eljárást engedélyezzen. Ez nálunk is ugyanúgy működik, de mivel úgy gondoltuk, azért nem helyes mindent egy személyre, kell hogy legalább az ügyintéző és az ingatlan-nyilvántartási osztályvezető javasolja, hogy ez valóban soron kívül elintézhető. De jelen pillanatban az a szabályzatunk - mert ez ügyben van kint egy szabályzat, hiszen látni szeretnénk -, hogy erről egy nyilvántartást vezet a hivatalvezető, hogy mikor, kinek engedélyezett soron kívüliséget. A három napon belüli ügyintézést most egy jó ideje letiltottuk. Milyen az élet? Volt, aki pont ezt sérelmezte, merthogy olyan vészhelyzet volt, hogy bizony, azonnal kellett neki, úgyhogy bele kellett venni egy ilyen utólagos módosítást, hogy ha mégis az élet vagy a helyzet úgy kívánja, akkor mégiscsak kell engedélyezni, mert voltak olyan rendkívüli esetek, ahol ez megfogalmazásra került. De valóban én is azt gondolom, hogy a három napos vagy a nyolc napos ügyintézések nem célszerűek, mert amilyen bonyolultak ma a szerződések, valóban 10-12 oldalasak, nem jó, ha túl gyorsan átfutnak. Holott két esetben azért van nekünk egy törvényi kötelezettségünk, hogy meg kell tenni soron kívül: a végrehajtási joggal kapcsolatban és a jelzáloghitelezéssel kapcsolatban van egy ilyen kötelezettségünk.

Tehát azt gondolom, hogy egy ilyen szabályzatunk van kint, ezt én is észleltem, és én is azt gondolom, hogy itt egy ilyen negatív árnyék érdekes módon a lassúság, de mégis itt pedig a gyorsaság ad okot valami gyanakvásra. Tehát itt valóban lehet még szigorítani, de azért nem gátolva olyat, ahol tényleg életszerű vagy tényleg kell hogy soron kívül működjön az ügy. A megyében ilyen hivatali vizsgálatok során, illetve konkrét ügy kapcsán ezt mindig megnézzük, és a körzeti földhivatal vezetője felelősségi körébe tartozik ez a döntés.

A száraz bélyegzővel kapcsolatban: valóban itt elhangzott a száraz bélyegző. Azt hiszem, ez tényleg egyszerűen elkészíthető. Annak idején, amikor elkezdtem az elején mondani ezt a régi, manuális tulajdoni lapokkal kapcsolatos dolgokat, hogy a III-as rész eltüntetése stb., elmondtam már az elején részletesen, hogy miről is van szó, akkoriban mi már próbálkoztunk ilyen száraz bélyegzővel a tulajdoni lapok hitelességénél. Most már eljutottunk a vízjeles papírig, úgyhogy azt gondolom, hogy ez nem volt véletlen. Tehát lehet, hogy egy kicsit itt erősíteni kellene ezen a vonalon, tehát hogy a száraz bélyegző talán kevés, vagy más módját vagy korszerűbbet vagy kevésbé hamisíthatót vagy visszaélésre okot adót kellene találni.

A másik ilyen dolog, hogy előfordul, hogy olyan ügyleteket száraz bélyegzővel lát el ügyvéd, aki már a kamarából kizárásra került. Sajnos, ilyen is van és működik és megteszi ezt. Erre lehetne egy olyan kapcsolat a földhivatal között, én úgy tudom, az országban a kisebb körzeti földhivatalok már belenéznek az ügyvédi kamara listájába, és akkor ebből tudják kontrollálni, hogy valóban működik-e az az ügyvéd és van-e működési engedélye. Erről lehet gondolkodni, hogy ez mennyire legyen állandó, és valóban nem nehezítünk-e, hanem valóban súlyos ügyeknek elejét vesszük, mert azért itt mindig meg kell nézni ezt is, hogy mennyiben nehezítjük, nehogy még tovább lelassuljon, amit sok esetben lassúnak is tartunk. Hiszen amikor elhangzik, hogy több éves ügyek vannak, azért az is benne van ebben, hogy egyrészt lehet az, hogy a földhivatal áteresztő képessége nem annyi, amennyi az ügyek száma, mert a földhivatali ügyek száma szaporodik évről-évre, nem mondhatunk csökkenést, legalábbis a mi megyénkben. Ha az ügyek szaporodnak, akkor nyilvánvaló, hogy nehéz követni létszámmal, van, amikor hirtelen a törvények alapján megnövekszik a munkánk, ezt elég nehéz rugalmasan követni.

Ugyanakkor van egy olyan is, hogy a földhivatal alapvetően azért abban érdekelt, hogy átvezessen, bejegyezzen, feljegyezzen, tehát teljesítse a kérelmeket. Igen ám, de van, amikor nem megfelelő a kérelem, és ha a kérelem nem megfelelő, akkor hiánypótlást adunk ki. Ha hiánypótlás van, akkor rangsorban intézzük az ügyeket minden helyrajzi számon belül,

akkor megakad az egész, és amíg ott az a hiánypótlás el nem rendeződik, el nem utasítják, amíg a jogorvoslati út le nem zárul, addig bizony, ott a mögötte lévő ügyek hátralékként jelentkezhetnek, holott ha tengernyi kapacitásunk lenne, azokat akkor sem tehetnénk meg, hogy átvezetjük. Tehát ez egy ilyen kétoldalú dolog mindenféleképpen.

Arra, hogy megkapni az iktatószámot, erre is azt mondom, hogy igenis, a '97-ben elhatározott Takarnet nagyon jót tenne, hiszen annak - ahogy elmondtam az önkormányzatoknál - további lehetősége az, hogy az ügyvédi irodák is kapcsolódhatnának ehhez a rendszerhez, és ha kapcsolódnak, akkor este megnézhetné otthon vagy másnap, hogy a széljegy beérkezett-e. Úgy tudom, hogy egyébként a körzeti földhivatalaink adnak iktatószámot, esetlegesen itt a Buda Környéki Földhivatalnál elképzelhető, hogy nem, de ott is tervezzük, hogy az ügyfélszolgálaton belül egy ilyen recepciót létesítünk, aminek a fő célja ez lenne, hiszen a kamara ezt kérte is, hogy a visszajelzés időben megtörténjen, és adott esetben rá tudjon nézni a monitorra, hogy valóban ott van-e az általa beadott vagy beküldött okmány.

A nyilvánosság. Azt gondolom, meg kell tekinteni. Sajnos, ha ez a helyzet, hogy az egyik széljegy a másikra épül, és az élet mégis megy tovább, és csinálni kell, akkor szerintem az ügyvédnek meg kell nézni az összes széljegyet. Nem gondolnám, hogy csak az utolsót. Nem, meg kell nézni az egészet, vagy akkor vegye előre a hivatal az ügyet, ezt nehéz szívvel mondom így, de valóban azt gondolom, hogy meg kell néznie az iratokat. Tehát én sem gondolnám, hogy csak az utolsót, és akkor lesz, ami lesz.

Az ingatlan-nyilvántartási törvénnyel kapcsolatban a minisztérium folyamatosan kér tőlünk arra vonatkozóan anyagot, hogy hol érezzük, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvényen kellene valamit igazítani. Tehát mi adunk ilyen jelzéseket. Gondolom, a minisztérium ezeket összegyűjti, és feltehetően amikor olyan stádiumba érkezik, akkor biztosan él egy ilyen javaslattal. De így leszűkítve a kört, mert most a lakásmaffiáról beszélünk, és ha a személyes véleményemet kérik, a fő szabályok, tehát amelyek benne rejlenek, azoknak a szigorú betartásával, következetes véghezvitelével és a tényleg időben tett intézkedések szerintem azért adnak garanciát arra, hogy ezek az esetek ne legyenek ilyen volumenűek, hogy ilyen módon kelljen velük foglalkozni, és hogy akár meg is szűnjenek. Tehát azt gondolom, hogy nem rosszak. Most konzultáltunk a minisztérium képviselőjével, akinek országos rálátása is van, és itt a Fővárosi Földhivatal vezetőjével is, de nem itt látjuk ebben a megoldást. Vannak apróbb igazítási dolgok, amit meg lehetne tenni, de itt most ebben nem tudunk ilyet mondani.

A tárgyi feltételek és a személyi feltételek. Természetesen ezeket a lépéseket én magam is megteszem. A körzeti földhivatalok is mindig jelzik felém, mindenféleképpen nézzük, hogy mennyi ügyirat jön be, mennyi az, ami elintézhető, tehát ennek függvényében csináljuk. Tehát nem ilyen parttalan létszámkérésekről van szó, hogy jó lenne még valaki, hogy kényelmesebben dolgozhassunk, nem ilyenről van szó, hanem tényleg egy kicsit mérhető, tehát ez egy olyan hivatali munka, ahol azért a teljesítmény mérhető. A tavalyi évben, az év második felében a megyei földhivatal és a Pest Megyei Földhivatal is kapott létszámhelyet. Remélem, hogy ennek a jótékony hatása majd azért jelentkezni fog, mert nem akarom elismételni, a Fővárosi Földhivatal vezetője mondta, hogy igazából azért jelentkeznek hozzánk jogászok is, de ez azért elsősorban egy olyan munkakör lenne, ahol jól felkészült ingatlan-nyilvántartókra lenne szükség. Tehát ezt a területet jól ismerőkre, ennek most már van főiskolai képzése is, nekünk vannak belső tanfolyamaink, de onnan még nem jött ki az első turnus, akikről azt mondhatnánk, hogy nahát, ő ingatlan-nyilvántartási szervező, odaül és tudja. Tehát nekünk kell tanfolyamokat indítani, megtanítani és utána végzi a munkáját.

Természetesen a személyivel együtt a tárgyi feltételek ugyanúgy kellenek, hiszen most már számítógép nélkül még a postázás sem megy. Ez is egy jelentős lépés volt, hogy áttértünk erre a korszerű postázásra, hiszen való igaz, ahogy itt elmondta ügyvéd asszony, hogy átvezetésre kerül és a kipostázás sajnálatos módon elmarad, és nem éppen jó dolog ez, hogy

tényleg ilyen megtörténik. Úgy gondolom, hogy beszéljünk róla talán múlt időben, mert igyekszünk ezen a téren mindent megtenni, hogy lezáródjon. Azt tudom mondani, hogy a jogorvoslat végül is onnan kezdődik, amikor átveszi, tehát ha ebből bármi bonyodalom van, akkor az ilyen módon rendezhető. De egyetértek vele én is, remélem, hogy a 2003. évben ilyesmi már nem fordulhat elő. Ez a számítógéppel történő postázási rendszer tényleg gyorsít, mi is azon vagyunk, azt a módszert követjük, hogy ezt próbáljuk kiváltani másokkal, hogy onnan felszabaduljon munkaerő, átcsoportosítjuk és akkor a hátralékot igyekszünk felszámolni.

Pest megyére az a jellemző, hogy 12 körzeti földhivatal van, a távolabbi vidéki földhivataloknál nem jellemző a hátralék, Dabason, Nagykőrösön nincsen hátralék, viszont Budapest környékén, sőt ami Budapesten van, a Buda Környéki Földhivatalban, ott azért van hátralék. Tehát ott mielőbb meg kell szabadulni ettől a hátraléktól, és ennek valóban személyi feltételei is vannak. Erre van tervünk, elképzelésünk és reméljük, hogy ennek fogják érezni a hatását előbb-utóbb, és nem jön közbe semmi rendkívüli feladat, ami az elképzeléseinket esetleg keresztülhúzza.

Az tény, itt elhangzott a kérdés, de azt hiszem, már időközben elment a kérdező, hogy valóban arról van szó, hogy a feladat valahogy előbb jelentkezik, mint a tárgyi vagy a személyi feltétel. Azt hiszem, hogy ha ennek az ellenkezőjét mondanám, az nem lenne igaz. Tehát jó lenne, hogy ha már a jogalkotásban látható, hogy ez a földhivatalnak jelentős feladata lesz, már akkor mellette a személyi és a tárgyi feltétel biztosítva lenne, mert így lenne ideális, hiszen azért ezek nagyon jól mérhetők és nagyon jól meg tudnánk mondani, hogy ehhez még milyen további létszám szükségeltetne.

Ezeket tudtam tehát elmondani válaszként. Ha véletlenül valamit kihagytam vagy nem konkrétan válaszoltam, akkor természetesen állok rendelkezésre.

Én is azt gondolom, hogy nagyon szomorú, hogy a földhivatalra, egy közhivatalra ilyen árnyék vetül, és nagyon nehéz helyzet, hogy a földhivatalnak ilyen árnyékkal kell küzdeni. Ha konkrét ügy van, azt ki kell vizsgálni, meg kell állapítani a felelősséget; ha bűncselekmény, akkor a bűnügyi felelősséget, ha egyéb, a közszolgálati törvény alá tartozik, akkor arra vonatkozóan, azokat végig kell vinni, az biztos. De úgy összességében ez az árnyék talán a hátralék teljes megszüntetésével szűnhet meg, és akkor jobb színben tűnhetne fel a földhivatal.

Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Formálisan egyetlenegy kérdésre nem válaszoltak - mert a tartalmi és formális dolgot most kicsit szétválasztjuk. Elhiszem, hogy nincs kedvük válaszolni arra, hogy tudnak-e a nepperekről és a kijárókról. Hagyjuk ezt az ügyet? - vagy ha akar, akkor nagyon szívesen visszaadom a szót. Parancsoljon!

DR. PÁLFALVI ISTVÁN (Fővárosi Földhivatal): Ez főleg a Fővárosi Kerületek Földhivatala környékén jelentkezik koncentráltan. Én sajnos tudok róla, mert mint mondtam, voltam ott egypár évig vezető annak idején. Én a következőt tettem. Fölvettem a kapcsolatot a kerületi rendőrkapitánysággal, ez a Zsombolyai utcában lévő, XI. kerületi rendőrség, elmentem a vezetőjéhez, és megmondtam, hogy valamit itt kellene tenni. Amikor ez kezdődött, úgy a kilencvenes évek közepén, úgy igazából '94-95-ben, akkor ezek az urak és hölgyek még bent voltak az udvaron. Én egyet meg tudtam tenni, hogy mivel vannak biztonsági őreink, elkezdtük kihessegetni őket az udvarról; egy idő után nem jöttek be. Viszont a földhivatalnak kintről van a bejárata ott a MOL-székház mellett, ott szépen félkaréjban állnak; minden reggel, amikor mentem be dolgozni, odajöttek hozzám és megkérdezték, hogy mit segíthetnének. Bizony isten, ez így ment éveken keresztül, ebből szerintem ők sportot űztek. Megpróbáltam annak idején a rendőrség vezetőjével megbeszélni,

hogy mit lehetne tenni - azt mondta, hogy semmit, közterület. Ott állnak, kínálják a szolgáltatásaikat. Egy időben megtörtént az, hogy félóránként-óránként, amikor egy rendőr járőrautó arra ment, akkor eljött arra, és ezek elmentek - tíz perc múlva visszajött az egész társaság. Megpróbáltam kicsit utánanézni: önkormányzatnál kiváltottak valamilyen egyszerű szolgáltatásra szóló engedélyt, egyszerű ügyviteli szolgáltatásra szóló vállalkozói engedélyt. Ezt mutogatták mindenkinek, ügyfeleknek, akik jöttek be az utcára; közölték, hogy náluk aztán minden pillanatok alatt elintézhető.

Én tehát eddig tudtam eljutni annak idején. Ez azóta is így működik. Bent az udvarban nem nagyon látom őket, elég sokat vagyok kint a kerületben, de ott, a bejáratnál ugyanaz a nyolc-tíz arc, aki öt évvel ezelőtt volt, ugyanazok ott vannak most is.

Ennyit tudok erről mondani. Köszönöm.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Ezt még folytathatnánk, de azért most fejezzük be ezt a részét. Majd levonjuk a következtetéseket ezekből az ügyekből.

Most tehát az a kör következik, amikor is azt kérem, hogy mindenki önmagát korlátozva, nagyon pontosan, nagyon szűkre szabottan megfogalmazva mondja el a véleményét. Az a tervem egyébként - gondolom, az albizottság tagjai ezzel egyetértenek -, hogy az utolsó szó jogán majd a Földművelésügyi Minisztérium véleményére leszünk kíváncsiak, hiszen ők felügyelik a jelen helyzetben a területet, tehát nekik adjuk meg a lehetőséget, hogy ők mindenre reflektálhassanak. Gondolom, ezzel egyetértünk. *(Nincs ellenvetés.)*

Akkor most a hozzászólások következnek. Az albizottság tagjait kérdezem. *(Senki sem jelentkezik.)* Egyelőre nem, akkor a kedves meghívottainkat, érdeklődőinket kérdezem. Ki az első? Gulyás Gábor úrnak adom meg a szót.

DR. GULYÁS GÁBOR (Fővárosi Közgyűlés): Köszönöm szépen, megpróbálok nagyon röviden szólni.

Először is, amit én kérdeztem a hivatalvezető úrtól, az nem arra vonatkozott természetesen, hogy bírálja meg a törvényt, hiszen nem az a feladata. Én tipikusan arra gondoltam, hogy az életből vett példák alapján milyen következtetéseket lehetett levonni a törvény végrehajthatóságából és a hatékonyságából, hiszen minden jogszabály annyit ér, amennyire végre lehet hajtani.

Mire gondolok? Gondolok például arra, hogy engem nagyon meglepett hivatalvezető úrnak az a megfogalmazása, hogy a személyazonosító szám hibája hála istennek elutasítási jog. Megmondom őszintén, én azért lepődtem meg ezen, mert ha ez hála isten, akkor ez azt jelenti, hogy bármilyen kis hiba is történik, nem az a lényeg, hogy megoldjuk annak az állampolgárnak a problémáját, aki lehet, hogy egy gépelési hiba vagy egy egyébként meglévő más adminisztrációs hiba folytán kerül abba a helyzetbe, hogy az általa több millió forintért és egyébként minden más szempontból jogszerűen megvásárolt ingatlant ne tulajdonolhassa, hanem arról van szó, hogy elutasítom, és ez már alapot ad arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás ilyen jellegű hibájából fakadóan visszaélések következhessenek be. Hiszen rengeteg olyan eset előfordul, hogy egy benyújtott szerződésre a hiánypótló határozat vagy elutasító határozat fél évvel későbbi dátumú, a kézbesítés a benyújtáshoz képest egy évvel később történik meg. Ennyi idő alatt valaki - teljesen jóhiszeműen egyébként - eladhatja még egyszer vagy az az új vevő is még egyszer azt az ingatlant, és tekintettel arra, hogy csak az utolsó széljegyet lehet megtekinteni a nyilvántartásban, az ügyvéd is jogszerűen, jóhiszeműen jár el, azok az eladók, akik egyébként eladták, szintén jóhiszeműen jártak el, és mégis előáll egy olyan helyzet, hogy az abszolút jóhiszeműen eljáró tulajdonost büntetik meg azzal, hogy az első adásvételi szerződés hibája miatt ő nem szerezhet istenigazából tulajdont.

2. Nagyon furcsának tartom azt, hogy a törvénynek van olyan rendelkezése - fejből mondom, azt hiszem, a 86-87. § rendelkezik erről -, hogy amikor egyéb okoknál fogva a szerződés nem alkalmas a bejegyzésre, akkor is, ha valaki igazolja, hogy visszterhesen vagy ajándékozás folytán megszerzi valaminek a tulajdonát, akkor végül is bizonyos feltételek mellett ez mégiscsak bejegyezhető. A lehető legkevesebb alkalommal szokták ezt elfogadni a földhivatalokban, és nagyon sokszor van az, hogy hiába próbálja meg az ember valamilyen módon ezt korrigálni, egyszerűen nem sikerül, hiszen egyéb akadályokba ütközik, és innentől kezdve van az, hogy na, akkor ez biztosan egy lakásmaffiás ügy. Ez egyébként privát példa és nem is konkrét ügy, csak azért mondtam, mert többek között ilyenek miatt terjedhet el az, hogy működik a lakásmaffia.

3. Mit gondoltam a törvényről? Maga a törvény úgy rendelkezik, hogy vannak elutasítási okok. Nem tudom, hogy akik anno alkották ezt a törvényt, mennyire dolgoztak a jog bármely területén az életben, de ha egy egyébként teljesen jó szerződés azért elutasítható, mert nem az van odaírva, hogy "ellenjegyzem", hanem hogy "ellenjegyezte", vagy nincs odaírva az ellenjegyzés dátuma vagy a jogcím...! Hát könyörgök, egy adásvételi szerződésnek mi lehet a jogcíme? Nagy valószínűséggel vétel - ha van egyéb, azt úgyis feltüntetik benne. De ha már a jogalkotó ilyen szerencsétlen jogszabályt alkotott valamilyen oknál fogva, ezért kérdeztem, tettek-e valamilyen javaslatot arra vagy történt-e valamilyen próbálkozás, hogy ezeket változtassuk. Mert ez megint csak ahhoz vezethet, hogy az ingatlan-nyilvántartás rendezetlen, és minden rendezetlen állapot a zavarosban halászóknak ad teret, és lehetőséget ad arra, hogy ezek a történetek előfordulhassanak.

Több mindent tudnék elmondani, de szeretném magam visszafogni. Gondoltam például arra is - ez csak ötlet, lehet, hogy nem jó, de tényleg próbálok segíteni, inkább ezt nézzék -, ahogy itt már elhangzott, például a Fővárosi Kerületek Földhivatalában urambocsá! legalább a bélyegzőlenyomatuk ott lenne, akár szkennelés útján lenne egy nyilvántartás a földhivatalban, és meglenne, hogy melyik ügyvédnek hogyan néz ki a bélyegzője, és akkor szúrópróbaszerűen azt is lehetne ellenőrizni. Vagy megint csak szúrópróbaszerűen lehetne azt megcsinálni, ahogy ez itt talán el is hangzott, hogy a szerződést ellenjegyző, készítő ügyvédet, közjegyzőt visszahívni, hogy ügyvéd úr, ön ezen a címen van egyáltalán, és maga csinálta ezt? - Igen, én voltam. - Köszönöm. Ha már csak egy ilyen elvi korlát van, hogy azt mondja a bűnt elkövetni szándékozó, hogy van rá esélyem, hogy lebukjak, akkor lehet, hogy kisebb számban fognak előfordulni ezek az esetek.

Ennél többet mondtam volna, de most hirtelen ennyit mondok el, mert tudom, hogy rövid az idő, és remélem, hogy esetleg a következő ülésre is meghívást kapok, és szükség szerint elmondhatom még az egyéb véleményt, nemcsak a magam, hanem az ügyvédi kar nevében is, bár az erre hivatott kollégáim szintén itt vannak.

Köszönöm.

ELNÖK: Köszönjük szépen. A Fővárosi Önkormányzat városrendészeti bizottságának van egy lakásmaffia-tevékenységgel foglalkozó munkacsoportja, és ennek a képviseletében van itt az ügyvéd úr, hogy pontosan, precízen tudjuk, hogy miért vesz itt részt. Természetesen meghívjuk más üléseinkre is.

Ki a következő jelentkezőnk? Dr. Berényi Katalin szakértő kért szót.

DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Röviden szeretnék szigorúan csak kérdezni. Miután én úgy gondolom, állami feladat, hogy a földhivatal is betartsa az államigazgatási határidőket, és tisztelet a földhivatalnak, hogy ilyen mértékben fel tudja dolgozni a lemaradást, de tisztelettel kérem, úgy kérnénk választ, hogy mennyi pénz és milyen létszám kellene ahhoz, hogy a földhivatal is be tudja tartani azokat a határidőket pontosan és precízen, amit egyébként az állampolgároktól megkövetelnek. Mert addig, amíg a földhivatal,

elnézéssel ugyan, de közli, hogy akár két évig is késik a bejegyzés, addig egy 15 napos határidőt az állampolgártól nagyon keményen vesznek. Tehát konkrét és precíz választ kérnék szépen.

Ugyanígy Horváth Jenő úrnak arra a kérdésére, amelyik az azonnali iktatószámmal volt kapcsolatos, nekem nem válasz az, hogy egy nap múlva megkaphatom az iktatószámot - amit egyébként nem kapunk meg egy nap múlva, de nem szeretném ezt is hagyni elcsúszni. Én úgy gondolom, nagyon szigorúan kellene venni, hogy amikor én egy iratot beadok, akkor arra azonnal kapjak iktatószámot, különös tekintettel akkor, amikor ezt a számítógépes programmal meg lehetne oldani.

Szerettem volna választ kapni arra, miután önök is felvetették, hogy a személyazonosság probléma, a lakcím probléma, talán az együttgondolkodás kapcsán is nem gondoltak-e arra, hogy a személyi adatok vagy a személyi igazolvány kérdésében lehetne egyfajta kapcsolatot kidolgozni, ugyanúgy a lakcímnyilvántartóval. Tudniillik ezek talán pontosabbá és konkrétabbá tennék a feladatot, nem pedig csak így beszélgetnénk róla.

Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. A lakcímnyilvántartással való kapcsolatra lényegében már hangzott el utalás. Van-e még, aki szólni kíván? Kosztolányi Dénes alelnök úrnak adom meg a szót.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Köszönöm szépen a szót. Hivatalvezető úr, választ kaptam a kérdéseimre, még mielőtt kimentem volna. A válasz lényegében az volt, hogy az illetékhivatalokkal önöknek különösebb kapcsolatuk nincs.

Ami pedig a naprakészség kérdéskörét érinti, ez olyan elérendő cél, ami feltehetően segíteni fogja, de nemcsak a mi munkánkat. Az, hogy ennek a bűncselekmény-sorozatnak az elharapózása irányítja a figyelmet a földhivatalok restanciájára, anyagi hátterére, mármint a finanszírozási problémákra, szerintem egy mellékes, de nagyon jó hozadéka lett ennek az albizottsági működésünknek. A naprakészség viszont kiváltaná a soronkívüliséget.

Emlékszem, tíz-húsz éve az volt a gyakorlat - nem tudom, ez még így van-e -, hogy az ügyintézők a szignálás megváltoztatását, a soronkívüliséget csak akkor engedhették meg, ha hivatalvezetői engedélyük volt. Mindig fölfelé mutogattak, hogy kérem, ezt csak akkor lehet megcsinálni, ha a hivatalvezető ezt engedélyezi. Nem hiszem, hogy ez jó megoldás lett volna, hiszen minden soronkívüliség általában a protekcionizmus és a korrupció melegágyának tűnik. Egyet viszont, azt hiszem, megfogalmazhatnánk magunknak: a naprakészség elérése egy ingatlanforgalmazási, gazdasági, társadalmi, állampolgári összérdek, de nem fogja önmagában ezt a bűncselekményfajtát megszüntetni, mert ha naprakész a földhivatal, akkor naprakész lesz a bűnözői kör is. Akkor egyszerre, gyorsabban és azonnal, egyíziben elintézi azt a bűncselekményt, amit meg kíván valósítani.

Úgyhogy még egyszer annyit szeretnék mondani, hogy nem a földhivatalokat terheli magának a bűncselekmény-típusnak a megszüntetése, de azt hiszem, azt valamennyi hozzászóló egyértelműen kifejezésre juttatta, hogy azért is tenni kívánunk, és úgy gondoljuk valamennyien, hogy legyen az önök munkája a létező legnaprakészebb, szinte azonnali, például az iktatási rendszerben - amivel egyetértek - vagy olyan bejegyzéseknél, ahol a vételárat azonnal kifizették. Egy múlt heti televízióműsorba egy ügyvéd kolléga betelefonált, és azt kérdezte, miért nem jegyzik be önök akkor, ha a vételár azonnal kifizetésre került például - de ezek mind bejegyzési kérdések.

Köszönöm szépen a választ, annak ellenére, hogy ön nem értette kristálytisztán, mit akarok én a határozatok kézbesítésével elérni, de a válasz azért egyértelmű volt. Különösen az volt megdöbbentő, nem ismertem ezt az ÁSZ-megállapítást, hogy 50 ezer levelet nem kézbesítettek. Leszögezhetem, illetve magamnak úgy foglalom ezt össze, hogy az eljárás

utolsó fázisában kiküldünk egy határozatot az eladónak, a vevőnek, a jogi képviselőnek, és vagy kézbesítik ezt a határozatot, vagy eljut hozzá ez az információ, vagy nem; vagy visszajön a tértivevény, vagy nem; vagy beáll a jogerő, vagy nem. De azt mindenesetre valószínűleg bátran mondhatjuk, hogy nem ura a földhivatal a saját értesítési rendszerének, különösen arra nem vehet mérget, hogy a visszaigazolás megtörténik vagy nem történik meg.

Egy pótkérdésem lett volna, de itt most már nem teszem föl, inkább majd rövid úton tájékozódom erről, közvetlenül önöktől, hogy látnak-e abban valamilyen előrelépést, ha ingatlanfajtákra szétbontanánk magát az ügykezelést, tehát más ügyintézés lenne, mások intéznék a társasházi albetétek ügyét, másutt a gazdasági épület és udvar, harmadik helyen az üres telkek ügyintézését, ha tehát fajta szerint szóródnának. Mi ugyanis olyan bűncselekményfajtákat gyűjtöttünk össze, amelyek eltérést mutatnak az elkövetési magatartás tekintetében, ha üres telekre dolgozik az idézőjelben értett "maffia" vagy egy lakótelepi lakást kívánnak megszerezni, vagy ha lakáscserére vagy jelzálogra. Ha tehát ezt külön helyen, külön szabályok szerint intéznénk, talán jobban lehetne lokalizálnunk azt az elkövetési magatartást, ami aztán a bűncselekményt magával hozza.

Egy biztos: köszönöm szépen azt a megnyugtató választ, hogy önöknek véleményük van, de nem kifogásolják, illetve nem ellenzik egyértelműen a földhivatalok Budapesten történő decentralizálását kerületekhez. Ez nem eldöntött tény, de én ezzel azért kívánok foglalkozni, mert úgy tudunk feladatot adni, felelősséget telepíteni az önkormányzatokhoz, a társasházakhoz, a társasházi közös képviselőkhöz, ha az a kerületen belül van, közelebb van az önkormányzathoz, közelebb a társasházhoz, a helyszínhez közelebb történnek ezek a dolgok, mert egyébként nem várható el az, hogy egy Budapesten centrális helyen működő hivatalhoz járjanak el. Abból indulok ki, az önkormányzatiságból az következik, hogy az önkormányzat felelős a saját területén lakó polgárokért, azoknak a vagyoni helyzetéért, a vagyonbiztonságért. Az ingatlanforgalmi felelős felelőssé tehető, de csak akkor, ha valamilyen mellérendeltségi helyhez közelben lévő szituációban mondjuk azt, hogy kérem szépen, ebben bizony felelősséget kell vállalni.

Tudom, hogy hosszú vita volt már az elmúlt években is - de ez már több tíz éves vita - a társasházak jogi személyiségének a kérdése körül, mit lehetne ezzel kezdeni, kell-e kezdeni valamit. Az ügyvéd urak közül valaki felvetette, hogy igenis maguknak az ügyfeleknek is, a vevőknek jobban körül kellene nézni, úgynevezetten a saját szemükkel kellene meggyőződni a tényállásról, szomszédhoz becsöngetni - nehéz ügy ez. De ha van egy jogi személyiséggel bíró társasház, annak közös képviselője, és esetleg annak mellékesen egy ellenjegyzési, értesítési jogot adnánk - de mondom, ezek elképzelések - a különböző helyeken, remélem, ez lezárja azt a kérdést, hogy mi itt szabadon szeretnénk fantáziálni és összegyűjteni azt az összes ötletet, amiből az a zárt eljárási lánc kialakítható, amelyik a földhivataloknak is kedvező, a bűncselekménynek is lényegében akadályát képezi, de nem ütközik a polgári jog alapvető szerződéses szabadságába, de ezzel együtt elősegíti az ingatlanforgalom és a lakásmobilitás megkívánt szintjét, ami komoly társadalmi problémákat okoz.

A magam részéről köszönöm szépen a kérdésekre adott választ.

ELNÖK: Köszönöm, alelnök úr. Én is szeretnék néhány szót szólni, és úgy látszik, elég keményen fogalmaztam néhány kérdésben, és nem is enyhült a keménységem most ebben a kérdéskörben. Hozzá kell tennem, úgy látom, most február 6-a van, és nem jutottunk ennek az ügynek a végére, ebben biztosak lehetünk.

Nem került elő a mai albizottsági ülésünkön az az alapvető kérdés, hogy a bírósági felügyelet visszahelyezése segítené-e a földhivatali munkavégzést, nem vitattuk meg ennek a kérdését. Erre természetesen majd a minisztériumok meghallgatása során fogunk kitérni.

Nem tudtuk meg pontosan, hogy valójában mi az a költségvetési tétel, amely szükséges lenne ahhoz, hogy a naprakészség a földhivataloknál biztosított legyen. Nem tudtuk

azt sem kideríteni, hogy körülbelül mennyi az az idő, amíg végre-valahára a jogszabályokban előírt határidőn belül minden ügyintézési momentum megtörténhet. Szeretném leszögezni, mi sem gondolunk arra, hogy az is konkrét hátralék, amikor egy hosszú folyamatként fennálló széljegysorozat elsőjénél, mondjuk, egy hiánypótlási eljárás még nem fejeződött be. Mi ezt tudjuk, azért jogi végzettségű emberek vagyunk, a gyakorlatban találkoztunk már ingatlanokkal, tulajdoni lapokkal és széljegyekkel, úgyhogy ezért nem erről beszélünk akkor, amikor mi itt ügyirathátralékot emlegetünk, és nem erről beszélünk akkor, amikor valahol keressük a megoldást az ingatlan-nyilvántartás naprakészségének az ügykörében.

Nagyon örülök annak, hogy amikor Pálfalvi úr az első menetben elmondta a véleményét, nem a korábbi leveléhez hasonló módon reagált az ügyre. Nagyon örülök annak, hogy elmondta, hogy bizonyos intézkedéseket a Fővárosi Földhivatal bevezetett, hogy tett már lépéseket és foglalkozik ezzel a kérdéskörrel. Ennek azért örülök, mert úgy látom, akkor tudunk a legtöbbet tenni, ha minden egyes eljáró hatóság folyamatosan átvizsgálja és nyomon követi, van-e valamiféle szerepe a lakásmaffia-tevékenység megakadályozásában. És örülök, hogy ha semmi mást nem tudtunk elérni, mint azt, hogy az albizottságunk létrejöttével ezt a szemléletet elősegítettük.

Igenis, szerény véleményem szerint szigorítást fogunk javasolni a földhivatali nyilvántartásra vonatkozó jogszabályokban. Igenis meg fogjuk vizsgálni albizottsági szinten, melyek azok a módszerek, amelyekkel a személyazonosítás erősödhet. Igenis meg fogjuk vizsgálni azt, hogyan lehet számítógépes kapcsolatok révén, on-line kapcsolatok révén kontrollálni például az ügyvédi ellenjegyzések megfelelőségét, lehet-e olyan népesség-nyilvántartási és földhivatali kapcsolatokat kiépíteni, hogy biztos legyen az, hogy az a cím, az a személy, aki ott szerepel, valóban ott lakik és vele azonos.

A személyi szám szerepéről szeretnék még egy dolgot mondani. Ügyfelek sokszor jelzik, hogy a személyi szám használata alkotmányellenes, csak bizonyos, szigorúan meghatározott körben lehet a személyi számot használni. A jelenlegi jogszabály úgy szól, hogy az ingatlan-nyilvántartás igenis ezen a körön belül van és használhatja. De tessenek végiggondolni, a gyakorlatban hányszor okoz problémát, hogy fiatal embereknek nincs meg a személyi számuk; a néniknek, bácsiknak pedig, ezt is tudjuk, még mindig benne van a személyi igazolványukban, s ha a sértetti kör egy nagy részét nézzük, éppen az idősek, a már majdnem olyan korúak, hogy húsz-harminc éves a személyi igazolványuk, benne van a személyi szám, ott tehát ez sem okoz gondot.

Nagyon jó, hogy a szárazbélyegző ügye előjött. Gondolom, önök is egyetértenek velem mint földhivatali emberek, hogy a szárazbélyegző használatát meg kell szigorítani.

Örülök annak a nyilatkozatnak, hogy a széljegyről való értesítésnek nem látják akadályát, legfeljebb postázási költségi akadályát. Lehet, hogy még az is segítene, ha nem tértivevénnyel, tehát többszörös költséggel járó postai küldeményt adnának föl; lehet, hogy egy sima ajánlott levéllel is nagyon nagy hatást érnénk el, ha a tulajdonos, a haszonélvező tudná, hogy valami történt az ingatlanával kapcsolatosan. Ezt is meg fogjuk vizsgálni; gondolom, a minisztérium erre is fog jelzéseket tenni.

Még egy dolgot szeretnék mondani, ami nagyon fontos, és azt hiszem, a minisztérium fog erre majd reagálni. A legnagyobb baj mindig az, ha a problémát a szőnyeg alá söpörjük. Ebből hatalmas problémák adódnak; ez egy lakásban általában úgy néz ki, hogy végül már nem lehet bemenni, mert olyan púpos az a szőnyeg. Én most úgy tudom ezt értékelni, hogy a jelen helyzetben még be tudunk menni abba a szobába, de ha még egy kicsit a szőnyeg alá söprünk, akkor nagy bajok lesznek, és a befelé nyíló ajtót már ki sem tudjuk nyitni.

Azt kérem a minisztérium képviselőitől, nyugtassanak meg minket arról, hogy komolyan veszik az albizottság működésével kapcsolatos feladatokat; hogy komolyan veszik azoknak az embereknek a baját, bánatát, akik az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység áldozataivá válnak; és nagyon fontos feladatuknak fogják tekinteni a jövőben is, hogy a

földhivatalok működése jogszabályszerű, naprakész, közhiteles és nyilvános legyen, úgy, ahogy azt a nagykönyvben megírták.

Köszönöm szépen. Megadom a szót a Földművelésügyi Minisztérium képviselőjének.

DR. LATKÓCZY OLGA (Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium): Köszönöm a szót. Latkóczy Olga vagyok, az FVM-en belül a földügyi és térképészeti főosztály dolgozója.

A hivatalvezető asszony és a hivatalvezető úr által elmondottakkal egyetértek, bizonyos dolgokat kiegészítve, illetve az itt elhangzottakra szeretnék röviden reagálni.

Elsősorban a lakcímek pontatlanságára vonatkozóan azt szeretném mondani, hogy mi már a múlt évben helyettes államtitkári szinten felvettük a BM-mel a kapcsolatot, általános vonatkozásban megbeszélés történt, hogy hogy s mint legyen ennek a kivitelezése. Ebben az évben folytattuk ezt a munkát, most már szakemberi szinten, mégpedig úgy, hogy már olyan stádiumban vagyunk, hogy milyen leválogató program készüljön a földhivatal részéről, illetőleg a népesség-nyilvántartó hivatal részéről, hogy az adatokat egyeztetni tudjuk. Mi elsősorban a földhivatal vonatkozásában személyi számból indulunk ki és ahhoz kérjük az adatokat, és ott, ahol nem állnak rendelkezésre személyi számok, akkor az egyéb természetes azonosítókat adjuk meg, és ahhoz a népesség-nyilvántartó adja meg a friss adatokat, s ennek alapján történik majd az adatok átvezetése is.

Azt azért el kell mondanom, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartási jogszabályok is, de azt megelőzően még a '72. évi 31. tvr., az akkori ingatlan-nyilvántartási jogszabály ezekre vonatkozóan tartalmazott rendelkezést, mégpedig arra, hogy a lakcímváltozásokat kötelesek bejelenteni. Tehát bejelentési kötelezettséghez volt kötve, aminek bizony szankciója is kellett volna legyen. Ennek sajnos nem tesznek eleget az állampolgárok, a problémák egy része ebből is adódik. Másrészt, mint ahogy a hivatalvezető úr is utalt rá, az okiratokban nem jelölik meg pontosan a kézbesítési címet, illetve hogy hova kérik az értesítést. Ez is gondot okoz, mert a legtöbb esetben utólag reklamálnak, hogy kérem, nem kaptam meg a kézbesítést, közben kiderül, amikor megnéztük az okiratot vagy a kérelmet, ott milyen címet adtak meg, és arra történt a kézbesítés, mert tértivevénnyel történt, tehát a földhivatal ezt igazolni tudta. Tehát mindenféleképpen, ha a jelenlegi szabályokban foglaltakat az állampolgárok figyelembe vennék és betartanák, akkor nem volna ekkora probléma a lakcímnyilvántartással kapcsolatban.

A 2000. január 1-jén hatályba lépett nyilvántartási törvény külföldiek vonatkozásában kötelezővé teszi a magyarországi kézbesítési meghatalmazott közlését, hogy ezzel is csökkentsük ezt a problémát. Ezen majd elgondolkodunk, hogy belföldi vonatkozásban mit tudunk tenni a kézbesítési címen, egyeben kívül, hogyan tudnánk korrektebbül hozzájárulni, hogy valóban minden esetben megkapják az illetők, az érintettek a földhivatali intézkedéssel kapcsolatos értesítéseket. Ennyit tehát a lakcímmel kapcsolatosan.

A másik a hátralék. Kétségtelen, hogy nagyon fontos dolog a hátralék. Megnéztem, '95-től kezdődően nemcsak a hátralék, hanem az érkezés is növekedett óriási mértékben. Ez elsősorban a kilencvenes évekre vezethető vissza, hiszen a privatizáció kapcsán, az állami ingatlanok önkormányzati tulajdonba adása, társasházzá nyilvánítás, társasházak eladása, ipartelepek és az egyéb részaránykiadások, kárpótlási dolgok - mind olyan őrületes nagy mértékű feladatot róttak a földhivatalra, amit valójában nem követett a személyi és tárgyi feltételek biztosítása. Ezt egy ideig tudtuk teljesíteni; ennek végeredményben az lett a következménye, hogy a hátralékok növekedtek. Nekünk tudomásunk van a hátralékokról, hiszen minden hónapban statisztikai kötelezettsége van a földhivatalnak mind az érkezés, elintézés, jogorvoslatok, tulajdonilap-másolatok kiadása tekintetében, és ezzel követjük állandóan nyomon, hogy hogy s mint alakulnak országos viszonylatban, s ezen belül a fővárosban és Pest megyében - miután két érintett megyéről van szó - a hátralékok.

Éppen ezért a minisztérium vezetése is állandóan figyelemmel kíséri ezt, nemcsak a főosztály, és a múlt évben is, hogy országos viszonylatban hogyan alakultak a hátralékok, illetve az egy főre eső ügyintézés hogyan alakult, ennek függvényében biztosította a személyi-tárgyi feltételeket, mint ahogy tehát utalás történt erre, a pénzek vonatkozásában, a létszám növelésében, de ugyanakkor biztosították a számítógépek számának növelését is, mert nyilván számítógépen van az ingatlan-nyilvántartás, az ügyintézés, kézbesítés, postázás, minden úgy történt, tehát bővíteni, frissíteni kellett a számítógép-állományt. Ugyanakkor a postázás vonatkozásban is megfelelő postázási gépeket is biztosítottunk.

A hátralékok vonatkozásában pontos összeget nem tudok mondani, viszont kiszámolták az arra illetékes költségvetési-pénzügyi szakemberek, mekkora összeg kell ahhoz, hogy ezeket a hátralékokat mennyi idő alatt dolgozzák fel. Tudomásom szerint a Fővárosi Földhivatalnál a hátralék feldolgozása az első félév végére várható.

Kétségtelen, hogy a legnagyobb hátraléka országos viszonylatban a fővárosnak volt, de az érkezése is a legtöbb. Ha a december 31-i állapotot nézem, összesen 280 ezer hátralék volt, és ennek közel fele a fővárost illeti meg. Ennek a felszámolása belső átcsoportosításokkal, pénzzel, tehát a minisztérium által biztosított személyi-tárgyi feltételek mellett a belső átcsoportosításokat a hivatalvezető úr is másodfokon és első fokon is megtette és ugyanúgy a hivatalvezető asszony is, és erről rendszeresen beszámoltunk az adott helyeken, hogy ennek tudható be, hogy fokozatosan csökken a hátralék a földhivatalnál.

Az is igaz, mint ahogy a hivatalvezető úr utalt rá, hogy '98-ban az 500 ezer hátralékot a vidéki földhivatalok, a 19 megye bevonásával dolgozták fel, és amikor ilyen nagy mennyiségű ügyiratról van szó, ebből természetesen adódhatnak problémák, de a nagy része mégis eredményes volt a feldolgozásnak. Akkor is figyelemmel kísérte a minisztérium és most is állandóan figyelemmel kíséri, mi is vizsgáljuk, és ott, ahol valami akadály van vagy valami probléma, akkor mi mindig lépünk, jelezzük, hogy milyen vonatkozásban mit tudunk tenni.

Ennyit tehát a hátralékos ügyintézésről. Kétségtelen, hogy ez a közhitelesség alapját érinti. Érthető módon, ha a hátralékot földolgozzuk, akkor nyilvánvalóan a széljegyekkel sem lesz probléma, és az esetleges maffiákkal kapcsolatos dolgok is háttérbe szorulnak.

Az ügyintézési határidőre szeretnék itt reagálni. A nyilvántartási jogszabály többféle ügyintézési határidőt ismer, miszerint a gyakorlatban legismertebb az úgynevezett 30 napos általános ügyintézési határidő. De azért az ingatlan-nyilvántartási jogszabály ismer 8 napos határidőt, illetve a külön törvény alapján 90 napos határidőt és soron kívüli intézéseket. A soronkívüliség itt többször felmerült: egyrészt ismeri a nyilvántartási törvény alapján való soronkívüliséget, amikor a földhivatal vezetője engedélyezi. Úgy tudom, vidéki viszonylatban több ember alkot egy bizottságot, és úgy bírálják el, de ott nem is nagyon lehet probléma, mert a hátralékok már jóval kevesebbek, és a soronkívüliség ott nem annyira jelentős. A fővárosi viszonylatban véleményem szerint maximálisan jól csinálják az ingatlan-nyilvántartási törvényen alapuló soronkívüliségnek ezt az elbírálását.

Az is igaz, hogy amikor soron kívül bírálok, meg kell nézni a tulajdoni lapon lévő valamennyi széljegyet is, hogy annak függvényében el tudom-e bírálni vagy sem. Másrészt különféle törvények is előírnak soronkívüliséget, például a végrehajtási törvény, az adózás rendjéről szóló törvény, tehát a földhivatalnak ezt is figyelembe kell venni. De figyelembe kell venni például a jelzálog-hitelintézeti törvénynél a 8 napos határidőt, ebben kell intézkedni. Előfordul az, hogy miután beadják a jelzálogjoggal kapcsolatos bejegyzést, illetve az elidegenítési és terhelési tilalmi bejegyzést a pénzintézetek, nyilvánvalóan ahhoz, hogy mi a 8 napot teljesíteni tudjuk - nem is tudjuk bizonyos esetekben teljesíteni -, akkor nekünk az előző széljegyekkel azonnal foglalkoznunk kell, és lehet, hogy azt gyorsabban elintézzük, egy-három nap alatt, mert a nyolcnapos határidő miatt nekünk ezt teljesíteni kell. Lehet, hogy erről volt szó, úgyhogy általánosságban azért veszélyes így kijelenteni, hogy két-három napos

ügyintézés, mert mindig a konkrét, adott ügyet kell nézni, hogy valójában fennáll-e ez az esetleges valamilyen probléma, vagy a jogszabály szerint jártak el. Ezért is helyes az, és ki is adta a minisztérium, hogy valamennyi földhivatal-vezető kísérje figyelemmel a soronkívüliségek alakulását, elsősorban ott, amikor a földhivatal-vezető által engedélyezett soronkívüliségről van szó.

De beszélni kell a 90 napos határidőről is, mert ez 2000. január 1-je óta fennáll. Ez a köztudatba nem ment át, hogy igenis, amikor a kérelemben harmincnál több érintett van vagy harmincnál több érintett földrészlet van, akkor már eleve 90 napos határidőből indulunk ki, és természetesen az államigazgatási eljárási törvény alapján való hosszabbítási lehetőségek fennállnak.

Ennyit tehát a határidővel kapcsolatosan, de kétségtelen, hogy nagyon oda kell figyelni, és mi a jelzálogjog vonatkozásában például felméréseket végeztünk, és országosan is, de a két érintett hivatal vonatkozásában is korrektek voltak, tehát helytálltak, és ez magasabb szinten történő jelentésben meg is nyilvánul.

Kétségtelen, hogy ez az adásvételi jogügylet egy folyamat. Az első helyen állnak az okiratszerkesztők, a végén a földhivatal. Az összes probléma mindig a végén, a földhivatalnál csapódik le. Éppen ezért örömmel vettem, amit Horváth úr is mondott, hogy milyen körültekintően jár el, és bízom benne, hogy a többi ügyvéd úr, illetve az okiratszerkesztők is így járnak el, hogy körültekintően kötik meg a szerződést. Ugyanakkor a szárazbélyegzővel kapcsolatos javaslata is nagyon jó gondolat, és gondolom, ez jogi szabályozást is fog nyerni.

Az illetékhivatallal kapcsolatban szeretnék reagálni. Most volt egy ÁSZ-vizsgálat, az illetékhivatalokat vizsgálta az ÁSZ, és ennek kapcsán nem közvetlenül, de közvetetten érintette a földhivatali ügyintézést, illetve a hátralékokat. Kiderült a jelentésből, az egész ÁSZ-vizsgálatból az csengett ki, hogy tulajdonképpen ez az illetékelőlegesdi nem érte el a kívánt hatást, sőt dupla munkát eredményezett az illetékhivatal és a földhivatal vonatkozásában, mert kétszer kell nekik küldeni, egyszer, amikor beérkezik, 8 napon belül, és utána, amikor véglegesen megtörténik az érdemi intézkedés, akkor is értesíteni kell az illetékhivatalt. Az illetékhivatalnál ugyanígy kétszer jelentkezik, és sok esetben nem biztos, hogy találkozik; ez nem a földhivatal hibájául róható fel. Amikor '94-ben bevezették ezt az intézményt, az illetékelőlegnek ezt az intézményét, az akkor korrekt volt, mert nagyon magas volt a földhivatal hátraléka, és az állam akkor nagy pénztől esett volna el, mert mire az érdemi intézkedésre sor került, hosszú idő telt el. De azóta változtak a körülmények, és miután a teljes hátralékfelszámolás a cél - vidéki viszonylatban ez nem is jelent gondot, a főváros és Pest megye vonatkozásában is eleget tesznek az előírt határidőnek -, mi már tettünk is javaslatot, hogy ennek az illetékelőleg intézményének az újragondolása, felülvizsgálata indokolt volna, vissza kellene állni a '94 előtti állapotra, és akkor az állam is jól jár, a földhivataloknak, az illetékhivatalnak is kevesebb adminisztratív munkája lesz, és gyorsabban és hatékonyabban tudunk dolgozni. Tehát ennyit az illetékhivatal és a földhivatal kapcsolatát illetően.

Utaltam a személyi-tárgyi feltételekre, amit Tímár ügyvéd úr kérdezett.

A Takarnet-rendszer a másik. A Takarnet-rendszer tulajdonképpen a földhivatali adatbázis összekapcsolása; valamennyi földhivatali adatbázist, tehát a 116 elsőfokú körzeti földhivatalt összekapcsolták. Ebből az következik, hogy az adatszolgáltatás minden további nélkül megtörténhet, egyik hivatal a másik földhivatal adatbázisából tudhat hiteles és nem hiteles tulajdonilap-másolatot szolgáltatni. Tavaly jelent meg a nyilvántartási törvény, amely már szabályozta törvényi szinten, hogy hogyan lehet erre a Takarnet-rendszerre, számítógépes hálózatra külsőknek rákapcsolódni. Ennek a végrehajtási szintű rendelete - hogy mennyibe kerül, hogyan, milyen szerződést kell kötni, nem akarok erre kitérni - május 30-án lépett életbe, június 1-jétől viszont már a földhivatalok rákapcsolódtak úgy erre a számítógépes hálózatra, hogy adatot tudtak szolgáltatni más földhivatalhoz, hiteles és nem hiteles

tulajdonilap-másolatot. Ennek a tapasztalatait is összegyűjtöttük, és eszerint korrigáltuk a Takarnet-rendszer számítógépes vonulatát.

November közepén került a próbaüzem bevezetésre a földhivataloknál, ez december közepéig tartott. Ötvenen csatlakoztak rá, ügyvédek, végrehajtók, közjegyzők, hitelintézetek, azt hiszem, a rendőrség is. Akik jelentkeztek, azok közül választotta ki egy bizottság, tehát nem egyes ember, és ezeknek a próbatesztelése december közepe-vége felé befejeződött. Az ott szerzett tapasztalatok, amelyeket jobbító szándékkal tovább tudunk beépíteni ebbe a számítógépes adatszolgáltatásba, most feldolgozás alatt vannak, és most szűk körű vezetői értekezletre pont ezzel a rendszerrel kapcsolatosan kell egy anyagot készítenünk február tizenvalahányadikára, amelyben egyértelműen leszögezzük, hogy hogyan működik, milyen tapasztalatok voltak, hogyan dolgoztuk fel, mit tudunk tenni, hogyan történik a csatlakozási engedély kiadása, mert ez miniszteri szinten van, kinek adjuk le, milyen bizottság bírálja el, milyen szempontok alapján.

Tehát Horváth úr kérdésére azt tudom válaszolni, hogy ez február közepe, a vezetői után, akkor szerintem külső felhasználók már minden további nélkül rácsatlakozhatnak. De ennek vannak jogi feltételei, mert kérni kell, nyomtatvány alapján, engedélyezik, szolgáltatási szerződést kell kötni, és olyan menetben, hogy elsősorban azok számára, akik már a próbaüzemben részt vettek, utána amit az ingatlan-nyilvántartási törvény kötelező erővel előír bizonyos szervek vonatkozásában, azokat rákapcsolni, és akiknek korábban kiadtunk csatlakozási engedélyt; és utána fokozatosan a többit, a technikai lehetőségek függvényében.

Ez a Takarnet-rendszer egyúttal az önkormányzatoknak is lehetőséget ad az adatszolgáltatásra, mert a nyilvántartási jogszabály lehetővé teszi, hogy hiteles tulajdonilap-másolatot csak a földhivatal és a közjegyző adhat, viszont nem hiteles tulajdonilap-másolat továbbítására az önkormányzatot jogosította fel. Most tehát ezen is dolgozunk, a főmenüpontokon a Takarnet-rendszeren belül, hogy amikor az önkormányzatok rákapcsolódnak, hogyan tudják ezeket a tulajdonilap-másolatokat tovább szolgáltatni, természetesen az ott előírt díjak alapján.

Ugyanakkor, mivel nagyon nagy az ügyfélforgalom, különösen a fővárosban, Pest megyében is, helyiségekben is gondolkodunk. Az okmányirodáknál hallottuk - és ezért vesszük majd fel a BM-mel kapcsolatot -, hogy bevásárlóközpontba helyeztek ki irodát vagy más helyekre, így esetleg az okmányirodákhoz kapcsolódva, saját földhivatali dolgozóval, saját géppel az adatszolgáltatást segítenénk, jobbá tennénk, és esetleg az ügyiratok átvétele enyhítené a fővárosnak az amúgy is meglévő leterheltségét. Annak ellenére, hogy Pálfalvi úr nem mondta, de azért ő arra is kapott pénzt, hogy a földhivatalon belül bővítse az ügyfelek rendelkezésére álló helyiségeket, kulturáltabbá, szalonképesebbé tegye azokat, csak már annyira szerény volt, hogy erre nem akart kitérni. Ez folyamatban is van, és ugyanúgy a Pest megyei hivatalvezető asszonynál is hasonló dolgok, ötletek vannak, csak ezzel nem rukkoltak elő. Vártam, hogy részleteiben ők erre kitérnek, de nem tették, úgyhogy érintőleg ennyit azért megemlítettem volna.

Végezetül az ügyvéd úr által fölvetett jogszabály-módosításokat illetően: 2000. január 1-jén lépett hatályba - már annyiszor mondtuk - az új ingatlan-nyilvántartási törvény és végrehajtási rendelete. Ez a jogszabály az előző jogszabályhoz képest, mint ahogy hivatalvezető asszony és úr is mondta, korrekt, jó, talán azt is mondhatnám, hogy sokkal jobb. Fő vonalaiban változatlanul fent kell tartani, mert jó szabályok, ugyanakkor azt is el kell mondani, hogy szigorodtak, keményen szigorodtak az elutasításokat illetően.

Mi figyelemmel kísérjük egyrészt a nyilvántartáshoz kapcsolódó jogszabályok változásait, de a földhivatalok - mint ahogy a hivatalvezető asszony is utalt rá - által jelzett észrevételeket, a gyakorlat során kialakított véleményeket, tapasztalatokat összegyűjtjük, és annak alapján mi már kezdeményeztünk volna egy jogszabály-módosítást - a Ptk.-nál is a jelzálogjoggal kapcsolatosan kellene, de a csatlakozási vonatkozásban is szépíteni,

pontosítani, korrigálni a jogszabályi szöveget -, csak sajnos akkor a jogalkotási programba nem vették fel. Mi kértük, a minisztérium javasolta is, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvény most valami oknál fogva ne kerüljön módosításra. Mi mindig foglalkozunk ezzel, hogy igenis kell módosítani, sőt a Takarnet-rendelettel kapcsolatosan is tervezünk majd egy bizonyos idő után korrekciókat, mert hiszen ez teljesen új intézmény volt, nem volt semmi előzménye, és a megszerzett tapasztalatokat nyilvánvalóan be akarjuk építeni. Most viszont az, hogy a jogszabály-módosításra hogyan, mikor kerül sor, elsősorban a Ptk. koncepciójával függ össze. Mint tudjuk, a Ptk. koncepciójában keményen érintett a földhivatal, az egységes ingatlan-nyilvántartás; ebben tárgyalások folytak, folynak, holnap is lesz az IM-ben. A kormányhatározat megjelent, hogy nekünk március 28-áig egy anyagot kell elkészíteni az IM-mel közösen, de első helyi szerepléssel, az ingatlan-nyilvántartás helyzetéről, hatékonyságáról, pénzügyi, jogi, egyéb dolgokkal alátámasztva. Most tehát azért nem tudok a jogszabály-módosításokkal kapcsolatosan nyilatkozni, hogy mikor, hogyan tervezzük, mert ez a Ptk. koncepciójától függ.

Amit a továbbiakban mondott az ügyvéd úr a személyi azonosító miatti elutasítással kapcsolatban, erre utaltam, hogy nagyon szigorú szabályok vannak, mert nagyon sok esetben helyből el kell utasítani - felsorolja a törvény egyértelműen, milyen okokról van szó, amikor el kell utasítani -, és szűkebb lesz az a kör, ahol hiánypótlási felhívást kell kiadni. Ennek viszont van egy másik oldala is, hogy ha én ezt teljesítem a fellebbezési határidőn belül, akkor az eredeti rangsorban történik az elbírálás, nem kell felterjeszteni a másodfokra, hanem a földhivatal saját hatáskörben, eredeti rangsorban bírálja el, és ez nagyon fontos ám az ingatlan-nyilvántartásban, hogy eredeti rangsorban bírálom el azokat az ügyeket, amelyeket elintéztem. Úgyhogy ez viszont nagyon sokat jelent.

A másik a fellebbezéssel kapcsolatos. A fellebbezés tényét fel kell jegyezni a tulajdoni lap hármas részére múltban és jelenben is, és bízom benne, hogy a jövőben is. Ha valaki meg akar győződni, a tulajdoni lapot el kell olvasni, ott rögtön ott lesz a fellebbezés ténye vagy a jogorvoslat ténye, ha közigazgatási perben megy, de a perfeljegyzés ténye, ha polgári pert indítok, akkor is ott van. Ha tehát én tudok olvasni abból a tulajdoni lapból - és miért ne tudnék, ha már okiratszerkesztő vagyok -, akkor ez egyértelműen kiderül, és ugyanakkor az ügyvédnek vagy aki készíti az okiratot, joga van ahhoz, az érdekét valószínűsíti, hogy az összes előző iratokba is belenézzen, mert nagyon fontos az, hogy én ezt tudjam, mert nem biztos, hogy több széljegy esetén a végén úgy teljesül az a kérés, ahogyan én szeretném. Tehát az előzményektől nagyon sok függ, és 2000. január 1-jétől a nyilvánosság elve keretében való szabályozás, hogy az okiratok, az okirattárban lévő anyagok betekintésére vonatkozóan hogy s mint lehet ezt megvalósítani, arra szabály van. Ennyit szerettem volna tehát mondani a fellebbezéssel kapcsolatosan.

A másik, amire ön hivatkozott, azt hiszem, a 86-87. § volt, az a különleges eljárásra vonatkozott. A nyilvántartási jogszabály 2000. január 1-jétől egy új intézményt vezetett be, elsősorban a főváros vonatkozásában, pontosan a rendezetlen lakótelepek tisztába tevésére. Ez egy olyan dolog, hogy ha általános eljárás keretében nem mehetett, elutasításra került, nem is volt értelme továbbmenni, ha mentek a közigazgatási perbe, és biztos, hogy elutasították, mert az adott okirat nem tartalmazott olyan alaki-tartalmi kellékeket, amelyeknek alapján az általános szabályok szerint el lehetett volna bírálni, vagyis bejegyezni. Most erre született ez a különleges eljárás, nagyon szigorítva, egyrészt eljárási vonatkozásban, amikor kérni kell ezt az eljárást és a másodfok engedélyezi, és nagyon szűk körben, mert voltak azért visszaélések az ügyvédek részéről is, hogy e körben akarták levezetni a dolgokat. És ez mindig ki van adva, tudják is a földhivatalok: nagyon szigorúan kell figyelemmel kísérni ezeknek a különleges eljárásoknak az útját, mert komoly visszaélési lehetőséget is ad.

Amikor tehát a földhivatal másodfokon ezt a különleges eljárást engedélyezi, ő az engedélyezés kapcsán nemcsak az eljárásjogot nézi, hanem az első fok által felterjesztett

összes iratot áttanulmányozza, és annak függvényében mondja ki az igent vagy a nemet. Amikor az eljárás engedélyezésre került, akkor adják vissza az első foknak, és akkor kezdődik meg a valódi eljárás; hogy hogyan, arra már nem akarok részleteiben kitérni, azt egyértelműen megmondja a különleges eljárásra vonatkozó törvényi szintű, illetve végrehajtási szintű szabályozás. A lényege ennek az, hogy ha van egy olyan okirat, amelyik ugyan az általános szabályok szerint bejegyzésre nem alkalmas, de beazonosítható, és különféle igazolásokkal vagy nyilatkozattal en bloc, együtt el lehet bírálni, akkor ennek keretében ez a kérés teljesíthető. Ennyit tehát a különleges eljárásról.

A jogcím meg az "ellenjegyzem" szó humoros, mert nem akarom megmondani, hol, de találkoztam olyannal, hogy ezért utasították el, de utána helyrehozták, hogy "ellenjegyzem" vagy "ellenjegyezte". Ezzel maximálisan egyetértek, tényleg nem ez a lényeg, hanem hogy valójában az az ellenjegyzés azt tartalmazza, erre vonatkozik. Ha ilyen volt, akkor tényleg emiatt mondjuk is, hogy az egyes szám első vagy harmadik személy között azért ne tegyünk már különbséget. Volt ilyen, tudom, egyetértek önnel.

A jogszabály kétségtelenül tartalmazza, a törvény előírja, hogy a jogcímet meg kell jelölni, de ezt - nem vigasz önnek - a '72. évi régi, a telekkönyvi rendtartás is előírta, és ugyanúgy, csak azzal a különbséggel, hogy régen hiánypótlást adtak ki, és utána utasították el, ha nem teljesítette. Most pedig elutasítják, de utána, ha ezt teljesíti, akkor rögtön az eredeti rangsorában történik az elbírálás.

Összességében tehát azt szeretném mondani, hogy a minisztérium figyelemmel kíséri nemcsak a jelen lévő földhivatalok munkáját, hanem valamennyi földhivatal munkáját. Mi állandóan készek vagyunk, és ott, ahol probléma van, azonnal jelezzük, és mindent megteszünk annak érdekében, hogy a hátralékok feldolgozásra kerüljenek, az ügyfelekkel megfelelő hangnemben történjen az ügyintézés, mert nem biztos, hogy ha egy pozitív döntést olyan stílusban közlök, hogy az kedvező lesz az ügyfélnek, hanem azt mondjuk, hogy a döntéstől függetlenül megfelelő hangnemben tárgyaljunk az ügyfelekkel.

Ennyit szerettem volna mondani, és köszönöm szépen a szót.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Tisztelt főosztályvezető asszony, én most úgy éreztem magam, mint egy nagyon-nagyon széles körű szakmai konferencián, amikor végre megszólal a legjobban hozzáértő személy, és nagy-nagy segítséget ad nekünk a munkánk végzéséhez. Ültem én már így ingatlanközvetítő cég vezetőjeként is ilyen fórumon, ültem polgármesterként is ilyen fórumokon, és én nagyon szépen köszönöm, nagyon hasznos.

Amit viszont érzek: nem a szakma elleni támadás - és itt alelnök úrral ezt megbeszéltük - az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységet feltáró albizottság munkája. Aki a szakma csúcsán van, és tökéletesen ismeri az összes, a szakmájára vonatkozó szabályt, be is tartja és rendben működik és teszi a dolgát, annak tisztesség, becsület jár, megtiszteltetés, és köszönjük szépen. De vannak olyan esetek és nem is kis számban, amikor bizony azok az anomáliák, amelyek a földhivatali működés során, akár így, akár úgy bekövetkeztek, embereket olyan helyzetbe sodortak, hogy elvesztették a lakásukat, egyetlen értéküket. És még azt sem mondjuk, hogy mindig csak földhivatali anomália volt ennek az oka, mert ez nem igaz. Mert az emberek egy része hiszékenységből, félelemből, megfélemlítettségi helyzetből keveredik oda, hogy az egyébként fennálló földhivatali hézagot is kihasználva elveszti a lakását. Van olyan lakásmaffia-tevékenység, ahol bizony aki részt vesz ebben az ügyletben, azt hiszi, hogy így előbb kap kölcsönt, hitelt; lehet, hogy még olyanok is vannak, akik kapzsiságból, egy viszonylag olcsó lakás megvételéért megtéve néhány dolgot, vesznek részt ezekben az eljárásokban.

A lakásmaffia-tevékenységet feltáró albizottság viszont azt szeretné, ha soha nem kerülne arra sor, hogy azt tapasztaljuk egy lakásmaffiás tevékenységi körben, hogy itt a földhivatal hibázott, itt későn küldte ki, itt nem jegyezte be, itt véletlenül bejegyezte, még

mielőtt bármi történt volna - mert most vannak ilyen ügyek. Mi ezért ülünk itt. És kérem, ne vegyék személyes sértésnek, amit mi mondunk, és ne vegye a hivatal elleni támadásnak egyikőjük sem, amit mi itt végzünk, hanem együttműködést kérünk, együttgondolkodást, és a jövőre nézve a mindenféle bűncselekményi lehetőség kizárásának a segítését. Ez a mi feladatunk, és nem számonkérés, és nem az, hogy önöket bármiféle retorzió érje. Önök tökéletesen tudják azt, hogy milyen jogszabályok szerint kell eljárni és milyen ügyirathátralékkal rendelkeznek, azt hogyan kell felszámolni; tökéletesen tudják, hogy hogyan kell odafigyelni az egyes emberekre, az ügyintézőkre, nehogy olyat tegyenek, ami nem helyes. Tudják önök pontosan és precízen, hogy vannak olyanok, akik ennek ellenére tesznek olyat, ami nem helyes. Hiába írják le, hogy nincs fegyelmi eljárás, önök is tudják, talán jobban, hogy hol lehetne elindítani. Nekünk az a célunk, hogy minden magyar állampolgárt megvédjünk attól, hogy lakásmaffia-tevékenység áldozatává váljék. És önök nagyon nagy ügyszámot kezelnek, nagyon nagy munkát végeznek, de abban a pici kis sávban, ami a lakásmaffia-tevékenységet elősegíti, kérem, hogy ott minél többet dolgozzunk együtt.

Tisztelt Hölgyeim és Uraim! Kedves Vendégeink! Ezt a mai meghallgatási menetet, az 1. és 2. napirendi pontot lezárjuk, de tisztelettel kérem, hogy az albizottság tagjai maradjanak itt, és a 3. napirendi pontot, az egyebeket egymás között megbeszéljük. A szakértőinket kérem, hogy kint várjanak meg bennünket.

Köszönöm, hogy ilyen kimerítő napot vállaltak. Nem ez az utolsó kimerítő napjuk, ha egyszerűen csak dolgozniuk kell a hivatalban, az is elég kimerítő. Jó munkát kívánok, és köszönöm a minisztériumok képviselőinek is, hogy itt voltak.

Tájékoztatok mindenkit, hogy a következő ülésünket február 20-ára tervezzük - az órát még nem tudjuk megjelölni -, és vélhetően az ügyvédi kamara elnök urát és a budapesti kamarát fogjuk megkérni, hogy mondják el tapasztalataikat, ötleteiket, véleményüket, mert úgy látom, hogy ügyvédi körökben a legaktívabb a közreműködés. Köszönöm szépen.

(A jelenlévők egymás között tanácskoznak, majd az elnök összefoglalja ennek eredményét.) Az "egyebek" napirendi pontban az albizottság megállapította, hogy dr. Berényi Katalin szakértő részére havi 80 ezer forintos díjazás mellett adja meg a megbízását.

A másik lehetőséget egyelőre még nem használta ki az albizottság; fontolóra veszi, hogy Kiss B. Mihálynak ad-e megbízást.

Köszönöm szépen, az ülést bezárom.

(Az ülés végének időpontja: 13 óra 38 perc)

Devánszkiné dr. Molnár Katalin
az albizottság elnöke

Tartalomjegyzék

Elnöki bevezető, a napirend megállapítása **4**

Dr. Pálfalvi István, a Fővárosi Földhivatal hivatalvezetőjének meghallgatása **5**

Dr. Pálfalvi István (Fővárosi Földhivatal) tájékoztatója *5*

Hídvéginé dr. Erdélyi Erika, a Pest Megyei Földhivatal hivatalvezetőjének meghallgatása **8**

Hídvéginé dr. Erdélyi Erika (Pest Megyei Földhivatal) tájékoztatója *8*

A napirend elfogadása **10**

Kérdések, hozzászólások az albizottság tagjai részéről **10**

Hozzászólások a meghívottak részéről **16**

Válaszok **19**

Hozzászólások **28**

Dr. Latkóczy Olga, az FVM képviselőjének reflexiói **33**

Az elnök zárszava **38**

Egyebek **39**

AIB/3/2003.
(AIB/4/2002-2006.)

J e g y z ő k ö n y v

az Országgyűlés **alkotmány- és igazságügyi bizottságának, önkormányzati bizottságának és rendészeti bizottságának közös albizottsága, az úgynevezett lakásmaffia tevékenységét feltáró albizottság**

2003. február 20-án, csütörtökön, 10 órakor

az Országház főemelet 58. számú

tanácstermében megtartott üléséről

Napirend:

1. Dr. Horváth Jenő, a Magyar Ügyvédi Kamara elnökének meghallgatása

2. Dr. Bánáti János, a Budapesti Ügyvédi Kamara elnökének meghallgatása

3. Dr. Bókai Judit, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnökének meghallgatása

4. Egyebek

Elnököl: Devánszkiné dr. Molnár Katalin (MSZP), az albizottság elnöke, valamint dr. Kosztolányi Dénes (Fidesz), az albizottság alelnöke

Jegyzőkönyvvezetők: Prin Andrea és Molnár Emese

Az ülés résztvevői

Az albizottság részéről:

Devánszkiné dr. Molnár Katalin (MSZP), az albizottság elnöke
Dr. Kosztolányi Dénes (Fidesz), az albizottság alelnöke

Dr. Fodor Gábor (SZDSZ)
Hajdu László (MSZP)
Nyakó István (MSZP)

Meghívottak:

Dr. Horváth Jenő, a Magyar Ügyvédi Kamara elnöke
Dr. Bánáti János, a Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke
Dr. Bókai Judit, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnöke
Dr. Anka Tibor, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnökhelyettese
Dr. Kenyeres Gabriella (miniszterelnöki kabinet)
Dr. Hegyi Imre ügyvéd
Dr. Tímár György (Sors-Társak Egyesülete)

(Az ülés kezdetének időpontja: 10 óra 1 perc)

DEVÁNSZKINÉ DR. MOLNÁR KATALIN (MSZP), az albizottság elnöke (a továbbiakban ELNÖK): Jó napot kívánok. Tisztelettel és szeretettel köszöntöm az albizottság megjelent tagjait, kedves vendégeinket, a médiát és más szervektől érkezett érdeklődőket.

Megállapítom, hogy az albizottságunk hat tagjából jelenleg még csak hárman vagyunk jelen, így határozatot hozni még nem tudunk. Őszintén remélem, hogy még legalább ketten megérkeznek. Szentgyörgyvölgyi Péter jelezte, hogy nem tud részt venni az albizottság mai ülésén, ő igazoltan van távol.

Javaslom, hogy az albizottságunk a kiküldött napirendi javaslat szerinti sorrendben haladjon. Most szavazásra nem kérem fel az albizottságot, de gondolom, a három albizottsági tag egyetért abban, hogy elkezdjük a munkánkat. *(Nincs ellenvetés.)*

Elsőként szeretném felkérni - és egyben köszöntöm is - dr. Horváth Jenő urat, a Magyar Ügyvédi Kamara elnökét; ezt követően dr. Bánáti János urat, a Budapesti Ügyvédi Kamara elnökét kérjük fel meghallgatásra; megjelent és nagy szeretettel köszöntöm dr. Bókai Judit elnök asszonyt, a Magyar Országos Közjegyzői Kamarától; az ő segítségére eljött dr. Anka Tibor, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnökhelyettese is.

Tisztelt Albizottság! Felkérem tehát dr. Horváth Jenőt, a Magyar Ügyvédi Kamara elnökét, kezdje meg tájékoztatóját.

DR. HORVÁTH JENŐ, a Magyar Ügyvédi Kamara elnöke: Tisztelt Albizottság! Nagyon köszönöm és megtiszteltetésnek tekintem, hogy a mai napon a saját területünk problémáiról - nyilván csak az albizottság munkáját érintően - rövid beszámolót adjak. Szeretném elkerülni az ismétléseket, tehát mindarra, amit ugyanezen bizottság előtt, bár nem meghallgatásom során, hanem a kérdések vagy észrevételek megtétele során elmondtam, arra most legfeljebb csak utalnék.

Három kérdéskörrel szeretnék nagyon röviden, szinte távirati stílusban foglalkozni: 1. általános megállapítások; 2. a kamara teendői, felelőssége e probléma mielőbbi gyors és hathatós megoldásában; 3. javaslat arra, hogy más szervek által milyen segítséget kérünk és esetleg jogszabályi rendezést is ahhoz, hogy minél kisebb körre szorítsuk ezt a nagyon súlyos, és mind az állampolgárokat, mind a gazdálkodó szerveket egyaránt hátrányosan érintő gondot.

Az általános megállapítások körében azt szeretném hangsúlyozni, hogy érezzük a felelősségünket, érezzük azt, hogy valamit tennünk kell. Kérem azonban, higgyék el, hogy mindazok - és talán itt mindhármunk nevében nyilatkozhatom -, akiket a jogszabály ellenjegyzésre feljogosít, azon működnek, azt próbálják biztonságossá tenni, hogy azon kötelezettségüknek, amely szintén annak érdekében nyert jogszabályi rendezést, hogy biztonságosabbá váljanak az ingatlannal kapcsolatos ügyletek, e kötelezettségüknek szeretnének maradéktalanul eleget tenni.

Amit itt hangsúlyoznom kell: sajnálatosan a bűnözők, a rossz szándékú és bizonyos jogszabályellenes utat választók ügyeskedése mindig előbbre halad, mint a felfedezés, a megoldás és a biztonság megteremtésére irányuló szándék. Elsődlegesen újra utalok arra, hogy biztonságot akkor lehet elérni, ha biztonság van az ingatlan-nyilvántartásban. Elmondtam, de még egyszer szükségesnek tartom elmondani e grémium előtt, hogy álláspontom szerint a hiánygazdaság szüli a korrupciót. Addig, amíg nincs naprakész állapot, amíg nem lehet az ingatlan-nyilvántartás naprakész állapotában bízni, addig sajnálatosan bűncselekmények elkövetésére lehet számítani, lehet korrupciós tevékenységek elszaporodására számítani, és ennek a kiküszöbölésére bármilyen sajátos eszközöket

alkalmazunk, mindig csak kullogunk utánuk, és nem tudjuk tökéletesen biztosítani a megoldást.

Érdemes lenne - és ez javaslat részemről - a bizottságnak egyszer megvizsgálnia, egyszerű statisztikai adatok alapján beszerezhető, vajon az előforduló bűnesetek száma országos megoszlásban hogyan viszonyul ahhoz, hogy milyen rend van a földhivatal adott megyei nyilvántartásában. Ahol naprakész a földhivatal, meggyőződésem, hogy alig lehet ilyen eseményeket találni; és ahol a naprakészség hiányzik, ahol rendetlenség van, ahol problémák vannak, ott nyilván statisztikailag is kimutathatóan sokkal nagyobb ezeknek az eseteknek a lehetősége és az előfordulása.

Kint a folyosón beszélgettünk róla, tényleg csak érdekességként mondom el, hogy ha egyet tudnánk érteni, a 8400 ügyvéd, és azt mondanánk, hogy nem készítünk olyan szerződést, ahol nincs rendezett ingatlan-nyilvántartási állapot, akkor nyilván azok az ügyfelek, akiknek sürgős, akár gazdálkodó szerv, akár állampolgár, mindent elkövetnének annak érdekében, hogy ez a probléma mielőbb felszámolásra kerüljön. Ezt azonban nem tehetjük meg; azt hiszem, a bizottság tagjai megértik. Nincs rá lehetőség, mert nehéz megmagyarázni egy állampolgárnak, még nehezebb megmagyarázni egy külföldi befektetőnek, ahol még magyar gazdasági érdek is fűződik ahhoz, hogy az általa megvásárolni kívánt, építésre szánt területrész vagy egyéb ipari létesítmény minél előbb szerződéssel biztosított legyen és a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön; nehéz lenne megmagyarázni, hogy pillanatnyilag mi erre vállalkozni nem tudunk. Ezért tehát ez a felvetés inkább csak teoretikus, annak érdekében, hogy a probléma súlyát és a gyors megoldás szükségességét is ezzel illusztrálni tudjam.

A második kérdés, amivel most már konkrétan szeretnék foglalkozni, hogy mit tett a magyar kamara, és mit tesznek a kamarák - Budapesttel szándékosan nem foglalkozom, Bánáti elnök úr el fogja mondani, hiszen a probléma zöme Budapestre csúcsosodik -, mit tesznek a kamarák annak érdekében, hogy a lehetőségeik, kereteik között megpróbálják nehezíteni, visszaszorítani az elkövetési magatartások lehetőségét.

Az első, amit el szeretnék mondani, hogy amint az ellenjegyzéssel kapcsolatos kötelezettségünket a jogszabály rendezte, megalkottuk az ellenjegyzéssel kapcsolatos ügyvédi feladatokra vonatkozó szabályzatot. Ennek csak néhány pontját szeretném kiemelni.

Ügyvéd csak olyan szerződést ellenjegyezhet, amelyet saját maga készített vagy amely az irodájában készült. Tehát olyan szerződésre, amelynek a hátterét nem ismeri, amelynek az előkészítésében, a szerződés feltételeinek a megtárgyalásában nem vett közvetlenül részt, vagy az irodája nem vett abban részt, arra a bélyegzőjét nem teheti rá. Ha megteszi, akkor ezt mi súlyos fegyelmi vétségnek tekintjük. Itt, e bizottság előtt elárulhatom, hogy vannak bocsánatos bűnöket eredményező fegyelmi magatartások, tehát ahol enyhébbek a fegyelmi büntetések. Két súlyos fegyelmi vétség van, amire azt mondjuk, hogy megbocsáthatatlan: az egyik, ha az ügyvéd - bármilyen vonatkozásában - hozzányúl az ügyfele pénzéhez, a másik pedig, ha megszegi az ellenjegyzéssel kapcsolatos etikai és a már hivatkozott szabályzatunkban foglalt rendelkezéseket. Ezzel szeretnénk kiküszöbölni azt, hogy olyan bélyegzések történjenek, amelyek mögött érdemi tevékenység nincsen, tehát magyarul hogy strómankodással biztosítsák az egyébként, más körülmények között, akár zugírászat folytán, akár bűncselekmény elkövetése útján létrejött okiratok legalizálását.

A következő, ami szintén ebbe a körbe tartozik, és ezt most gondoltuk ki, hogy eddig az ügyvédek saját maguk elhatározása alapján - meg kell mondjam, én is megtettem, nem vagyok biztos benne, hogy adott esetben mit szólna az adatvédelmi biztos - az eladó és a vevő személyi igazolványát mindig lemásoltam, már csak azért is, hogy ha netán a személyi igazolvány nem megfelelő, hamisított, akkor utólag a rendőrségnek a nyomozáshoz a fénykép meglétével bizonyos beazonosíthatósági lehetőséget biztosítsunk. Hogy ezt legalizáljuk, már most kijelentem, módosítani fogjuk a szabályzatunkat, és azt fogjuk javasolni a teljes ülésnek,

hogy az ügyvéd a megbízás megadásakor mind az eladótól, mind a vevőtől írásban kérjen hozzájárulást ahhoz, hogy a személyi igazolványáról másolatot készítsen. Ezzel az adatvédelmi problémákat eliminálnánk, ugyanakkor viszont a biztonságot egy picit fokozni tudjuk. És ha azt látjuk, hogy az eladó vonakodik ezen engedély megadásától, akkor ez már egy olyan, gyanúra okot adó körülmény, amely további vizsgálódást tesz szükségessé.

Ami a legnagyobb probléma, az az, hogy a személyi igazolványokat leellenőrizzük. Természetszerűleg ezt csak a sajátos eszközeinkkel tudjuk megtenni, mégpedig azokkal az eszközökkel, amelyek az egyszerű szemrevételezés alapján állnak a rendelkezésünkre: ha elmosódott, ha eláztatott, ha lóg a fénykép, ha a szárazbélyegző és a fényképen lévő bélyegző elcsúszott, tehát ha bármi olyan körülmény van, ami valami gyanúra okot ad, akkor természetesen meg kell tegyük a szükséges intézkedéseket: útlevelet, más okiratot kérni hirtelen, amire az illető nincs felkészülve, és esetleg kiderül a probléma. De van, amikor tökéletes a hamisítvány, és az esetek nagy része most már ebből adódik.

Szeretném elmondani, hogy azok a durva eszközök, legalábbis a mi megállapításunk szerint, amelyek az első időszakra voltak jellemzőek és amelyekben - ha vannak ilyenek, remélem, nincsenek - a legsúlyosabb bűncselekmény és ügyvédi fegyelmi vétség, ha ezekben ügyvéd közreműködött, az, hogy valakit, az öntudatlan állapotát, a látható imbecillis voltát kihasználva odavisznek, és az ügyvéd előtt aláíratnak vele egy szerződést. Ha ilyenben ügyvéd közreműködik, bár ez nem ennek a vizsgálódásnak a körébe tartozik, az súlyos bűncselekmény. Remélem, hogy ha van is ilyen, elszórt esetben van, és akik ezt elkövették, megkapják méltó büntetésüket, mert meg kell mondjam, bár eddig kaptunk erre nézve jelzéseket, de ténylegesen, ítéletben és jogerősen megállapított cselekményekkel kapcsolatos adatokról még nincsenek információink. Ismét hangsúlyozom: nem tudom kizárni, 8400-an vagyunk, de mindent elkövetünk, hogy ezeknek az eseteknek a száma nullára redukálódjék.

A finomodás azonban egész más területre ment át. Ezen a területen már nyilván megnehezültek, másként történnek a dolgok. Érdeklődtem, és most az egyik, legalábbis általam tapasztalt, leggyakoribb elkövetési magatartás, hogy ezek a csoportok figyelik a különböző újságokban megjelenő hirdetéseket. Azt nézik meg, hogy ki akarja hosszú távra bérbe adni a lakását, leinformálódnak: külföldre megy munkavállalás céljából, egyetemi ösztöndíjat kapott, kimegy a leányához bébiszitternek, mit tudom én, millió lehetőség van, és hosszú távú bérbeadásra hirdeti a lakását. Akkor elmennek oda, tárgyalnak a tulajdonos bérbeadójelölttel, megnézik a korát, a nemét, és hozzá még talán egy kicsit arcban is hasonló személyt keresve hamisítják meg a személyi igazolványt, úgy, hogy az eladó adatai tökéletesek, és még az sem ad gyanúokot, hogy egy 60 éves bérbeadójelölt, tulajdonos esetén mondjuk egy 30 éves nő fényképét helyezik el a személyi igazolványban. Ennek a felfedezése az egyik legnehezebb probléma, ha tökéletes ez a hamisítás - és ehhez sajnálatosan minden eszköz rendelkezésre áll, hisz tudjuk jól, hogy annál szigorúbb és jobb technikai felkészültség, mint ami az útlevélosztályon és a kilépések ellenőrzésénél van, nem nagyon van, mégis előfordul egy-egy hamis útlevéllel való határátlépés lehetőséget. Ezért tehát itt kellene valami megoldást találnunk a külső segítségre. Nem tudom, de elképzeléseim vannak abban a vonatkozásban, hogy ha bármilyen kicsit is gyanús, vagy akár ha nem is gyanús, rákérdezhessek valahogy a nyilvántartóban, hogy közöljék velem legalább a személyi igazolvány első oldalát a fényképpel együtt. Ha ezt meg lehetne oldani, ezzel ki tudnánk zárni annak a lehetőségét, hogy a hamis személyi igazolványokkal történő ügyletkötési lehetőség nyitva álljon.

A következő: a napokban - és ez szerencse -, azt hiszem, talán a Magyar Közjegyzői Kamarát is felkereste egy cég, amely bemutatott számunkra egy olyan papírt, amelyet ott gyártanak, ahol a pénznyomda részére készülő papírokat is készítik, amelyeken víznyomás és láthatatlan, csak infrával előhívható jelek vannak, és még egyéb biztonság is van benne, amit most el sem akarok mondani, amelyek szinte kizárják a hamisítás lehetőségét. Gondolkodtam

azon - nyilván az elnökségünkkel megtárgyalandó -, hogy ha sorszámozottan, tehát szigorú számadási rendben rendelhetnénk ettől a gyártótól papírt, mondjuk 20 ezer darabot, és ezt osztanánk szét a kamaráknak, a kamarák pedig ugyancsak regisztrálva adnák át az ügyvédeknek.

Tehát bármikor ellenőrizhető lenne még az is, hogy a 6686. sorszámú papírral ki rendelkezik, tehát ki vette át és hogyan kerülhetett esetleg másnak a használatába. Ezzel is nehezíteni lehetne a további elkövetési magatartások lehetőségét.

Újabb probléma. Nagyon jól tudjuk, amikor én ügyvéd lettem, egyetlenegy bélyegzőkészítő cég volt, ahova ha elmentem, anélkül nem lehetett bélyegzőt rendelni, hogy a kamara ne adott volna egy igazolást, amelyen az is rajta volt, hogy milyen szövegű bélyegző rendelésére vagyok jogosult. Ma - kérem, tessenek kipróbálni - bárki bemegy egy olyan céghez, amelyik bélyegzőkészítéssel foglalkozik, és elmondja, hogy én ezt az ügyvédi bélyegzőt akarom megrendelni, minden további nélkül elkészítik a számára. Számtalan bélyegzőhamisítással elkövetett szerződés is közforgalomba kerül, és ez természetesen szintén megnehezíti annak a lehetőségét, hogy teljes biztonsággal végezhessük az ellenjegyzést, és ez kontrollálható legyen. Mert ott kell kizárni, hogy ilyen bélyegzőhöz ne juthasson hozzá, mert lehet, hogy vidéken talán könnyebb, de Budapesten a nagyszámú érkezésre tekintettel, amit a múltkor hallottunk, nehezen lenne megoldható, hogy minden egyes ügyben azonnal a kamarához forduljon az ügyintéző, mielőtt érdemi ügyintézést végez a bejegyzéssel kapcsolatban, és az előtt tisztázza, hogy az a sorszámú, az a szövegű bélyegző megfelel-e az előírásoknak, illetve kontrolláltan, ténylegesen bejegyzett ügyvéd számára engedélyezett bélyegzőhasználat alapján készült.

A továbbiakban: ismét vissza kell térjek a földhivatalhoz. Amíg a földhivatalnál ez a rettenetes elmaradás, ami két-három éves időszakra nyúlik vissza Budapesten - vidéken néhány nagy megyei földhivatalnál van, de messze nem ilyen hosszú intervallumú elmaradás -, amíg ez van, addig a helyzet változásával kapcsolatban pozitív eredményre véleményem szerint számítani nem lehet. Ebben a kérdésben tehát nem szabad anyagi eszközök hiányára hivatkozni, mert ha egyáltalán komolyan vesszük és érdekünk az, hogy a forgalombiztonság, a szerződések megkötésének, az ingatlan nyilvántartásba vételéhez való joga a szerződéskötőnek gyorsan és hatásosan elintézést nyerjen, akkor ezt a kérdést első helyre kell tenni. Nem akarok arra hivatkozni, hogy ez legalább olyan uniós kötelezettségünk, mint sok más, amit a harmonizációk során törvényi rendelkezésekkel igyekszünk megvalósítani. Ez tehát megoldandó.

Addig is, amíg ez megoldásra nem kerül, feltétlenül utasítani kell valamilyen módon, nyilván a Földművelésügyi Minisztérium útján a földhivatalokat, hogy oldják meg a beadott kérelmek iktatószámmal való azonnali ellátását. Tarthatatlan az a helyzet - postán már nem küldünk el iratokat, mert az ember nem tudja bizonyítani, hogy az ténylegesen megérkezett -, hogy ma beadom, és legjobb esetben másnap, ha újra kimegyek, kaphatok egy iktatószámot, és ebből az iktatószámból nem tudom kontrollálni azt, hogy az ugyanazon a napon beadott és erre az ingatlanra esetleg az ingatlant érintően három különböző beadvány sorrendisége hogyan alakult. Nekem azt senki nem tudja megmagyarázni, hogy akkor, amikor több ablaknál vesznek át beadványokat, de össze vannak kötve a számítógépes rendszerrel - ugyanúgy, ahogy ezt a cégbíróság is meg tudta oldani -, ne lehessen olyan programot készíteni, hogy a számítógép mindig ugrik egyet, mindegy, melyik ablaknál történik a bevétel. Ez nem lehet indoka annak, hogy én nem tudok azon a napon rögtön számot adni, mert egyesíteni kell ezeket. Régen, kérem, órára igazolták a beadást! Nem véletlen a sorrendiség fontossága, ami a polgári törvénykönyvből folyó jogosultságokat jelent, és nem utolsósorban a földhivatali nyilvántartás közhitelességét is alátámasztja. Csak ezzel lehet biztosítani! Mert ha ez nincs, akkor ez megint szüli a visszaélések lehetőségét.

Hallottuk itt, számomra teljesen érthetetlen, hogy nem lehet felszámolni a most már állítólag a kerítésen kívül álló közvetítők közreműködését. Ez megint a hiánygazdaságból adódik. Akkor, amikor két év alatt intéznek el valamit, még a jogszerűen eljárni kívánó állampolgár is meginog, mert az érdeke azt kívánja, hogy ha valaki ott fölajánlja neki, hogy kérem, én iksz ezer forintért magának holnapra kihozom a tulajdoni lapot, amin már bejegyzés történik, akkor tudom, hogy ez is helytelen és bűncselekmény, de másként kell megítélni egy ilyen megingott állampolgárnak vagy gazdálkodó szervnek a hozzáállását. Ezt is ki kell küszöbölni! Nincs más megoldás, mint felszámolni a hátralékot, mert ha ez megtörténik, akkor senki nem fog a neppernek 50 vagy 100 ezer forintot felajánlani azért, hogy két napon belül megkapja a bejegyzést elrendelő határozatot, illetőleg a tulajdoni lapot.

Még egyet említek, ahol szintén megtalálható a probléma. Olyan is van, hogy beadjuk, és mondjuk, nyolc-tíz hónap múlva a bejegyzés megtörténik. Erről azonban senki értesítést nem kap, csak az, aki gondosan mindennap kimegy, és nézi, hogy vajon történt-e már valami intézkedés az általa beadott kérelem kapcsán. Magának a bejegyzésnek az írásbeli határozat kiadása még a bejegyzést követően körülbelül nyolc hónap múlva történik meg! Tessenek elgondolni, hogy ha valakinek eladták hamisan az ingatlanát, már be is jegyezték, még eltelik nyolc hónap, amíg ő majd erről értesítést fog kapni - merthogy az eladó is megkapja a végzést -, hogy kérem, önnek már nincs ingatlana, mert ön eladta, és már be is jegyezték a vevő tulajdonát.

Mindezek nélkül nehéz lesz egyik napról a másikra rendet teremteni. Ezért azt szeretném végezetül, summázatként elmondani, hogy két feladat van. Minden szerv, amelyik ezekben az ügyekben eljár vagy eljárásra jogosult hatóság, a maga vonalán tegyen meg minden hathatós intézkedést annak érdekében, hogy az őalá tartozók - nálunk az önkormányzati szervnél bejegyzett ügyvédek - mindenben eleget tegyenek a hivatásukból folyó kötelességeiknek.

Ezt, ennek a meglétét súlyosan torolja meg a kamara. De ehhez szükséges az, hogy azok a szervek, amelyeknek ebben feltétlenül együtt kell működniük, vállalják ezt az együttműködést, és ne próbálják a másikra hárítani a hibákat, mert ha ebben nincs összefogás, ha nincs mindenki részéről egy egységes szándék annak érdekében, hogy a saját területén mindent megtesz annak érdekében, hogy bár a bűnözést sosem lehet teljesen kiirtani, de hogy az oly mértékben megnehezüljön, hogy ne legyen kedvük elkövetni, ezt csak ebben az esetben lehet megtenni.

Ezzel szerettem volna a jelenlegi helyzetet is vállalva, a saját felelősségünket ecsetelve és a megtenni kívánt további intézkedésekről is bizonyos fokig számot adva beszámolni, azzal, hogy amennyiben konkrét ügyekben kérdések vannak, szívesen állok rendelkezésre. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönjük szépen. Javaslom, hogy úgy folyjék tovább az albizottsági meghallgatás, hogy megadjuk a szót dr. Bánáti Jánosnak, a Budapesti Ügyvédi Kamara elnökének, és majd közösen, együtt tárgyaljuk meg a két előadást. Öné a szót, elnök úr.

DR. BÁNÁTI JÁNOS, a Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke: Köszönöm. Elnök Asszony! Tisztelt Bizottság! Kamarai vezetőként Horváth Jenő elnök úrral, azt hiszem, közösek a céljaink. Közösek a céljaink, hogy a hozzánk forduló állampolgárok és gazdálkodó szervezetek jogbiztonságát az eddiginél is jobban garantáljuk, ugyanakkor természetesen az is közös feladatunk, hogy miközben a vétkes ügyvédek ellen fellépünk, biztosítsuk annak a karnak, annak a hivatásrendnek a zavartalan működését, amely a jogállamiság egyik pillére. Ebből a feladatból indulunk ki tehát, amely közös feladat. Talán mondhatom: az elnök úr civilisztikával foglalkozó civiljogász, én úgymond büntetőjogász vagyok, ezért lehet, hogy a

megfogalmazásunkban néha most is lesz különbség, én időnként érdesebben fogalmazok, ezért előre is elnézést kérek.

Közös feladatunkból adódóan rögtön azzal kezdeném, hogy reflektáljak az elnök asszonynak arra a felvetésére, amely a meghívóban szerepel, amikor is tolmácsolja, hogy: „A korábbi meghallgatás során néhány személy annak adott hangot, mely szerint a lakásmaffia tevékenység sikeres elkövetéséhez szinte elengedhetetlen a szerződéskötésnél segédkező ügyvéd, esetleg a közjegyző hathatós közreműködése.”. Tisztelt elnök asszony, tisztelt bizottság, azt hiszem, kamarai elnöki feladatomnak akkor teszek eleget, ha ezt a feltételezést ebben a megfogalmazásban a leghatározottabban visszautasítom a kar, a döntő többségében becsületesen, etikusan dolgozók nevében. Segítségemre vannak a számok, ezzel kezdeném.

Hallottuk a földhivatal vezetőjétől, hogy havi 28 ezer ügy érkezik csak a Fővárosi Kerületek Földhivatalához, ez évi több mint 300 ezer ügy. Nem tévedek, ha azt mondom, hogy durván ennek a kétharmadában, tehát mintegy 200 ezer ügyben van ügyvédi közreműködés. Ez van tehát az egyik oldalon: 200 ezer ügy, ahol ügyvédi közreműködés van. A rendőri vezetőktől hallottuk, hogy összesen 150 bűncselekményben nyomoznak, és ebben összesen - ez egyébként országos szám - mintegy 10, Budapesten ebből körülbelül 5-6 ügyvéd érintett. Tudom, hogy természetesen az 5-6 is jelentős szám, azt szeretnénk, ha egyetlenegy ügyvéd sem lenne érintett bűncselekmény elkövetésénél, de az évi 200 ezer ügyhöz képest a lényeg mégiscsak az, hogy az ügyvédi kar, hivatásának megfelelően, minden erővel segíti a jogbiztonságot.

Engedjenek meg egy hasonlatot, bár tudom, hogy a hasonlat sántít! Az ügyvédi tevékenységet ebből a szempontból olyannak tekintem, mint amikor a betörés ellen ráccsal védekezünk, amikor felszerelünk egy rácsot. Ez a rács sohasem lesz képes arra, hogy mindig, minden betörést megakadályozzon, továbbra is kirabolnak bankokat, a legbiztonságosabb páncéltermet is felfeszítik, de nem jó, ha a rácsra vagy a páncélra haragszunk, és úgy gondoljuk, hogy az lesz a jó, ha a következőkben egyáltalán nem szerelünk fel rácsot. A megoldás a rács erősítése, meg kell erősíteni a rácsot vagy a páncéltermet. Azért vagyunk itt az elnök úrral közösen, hogy a bizottság segítségét kérjük ahhoz, hogy az ügyvédi közreműködés során olyan jogosítványokat, adott esetben további jogosítványokat kapjunk, amelyekkel ezt a szerepet be tudjuk tölteni.

A „lakásmaffia” kifejezést én egy olyan kifejezésnek tartom, amely hihetetlen karriert futott be az elmúlt időben, anélkül, hogy ennek a fogalomnak az értelmezését igazán pontosan sikerült volna megadni, és ebből, tisztelt bizottság, különböző problémák adódnak. Azért adódnak problémák, mert hihetetlen sokféle úgynevezett elkövetési magatartás mosódik itt egybe, és mindenféle elkövetési magatartásnak - és most, már elnézést, tényleg a büntetőjogász buggyan ki belőlem, amikor elkövetési magatartásról szólok - egész más a társadalmi alapja, egész más az elkövetői köre, és ennek megfelelően egész más az ellene való védekezési lehetőség.

Abban a rövid időkeretben, amit lehetőségként kaptam, természetesen nem veszem a bátorságot, hogy megadjam ennek a „lakásmaffia” fogalomnak a teljes értelmezését, de legalábbis háromféle elkövetési magatartást világosan szeretnék elkülöníteni, mert így nyilvánvalóvá válik, hogy egész másról van szó.

Az egyik, büntetőjogilag, azt mondanám: a „legegyszerűbb” elkövetési magatartás az úgynevezett áleladó, amikor egy ingatlan valódi tulajdonosa helyett valaki más adja ki magát az ingatlan tulajdonosának, és közokirat meghamisításával saját magát tünteti fel olyan adatokkal rendelkezőnek, mint amit a földhivatal feltüntet az ingatlan tulajdoni lapján. Az utóbbi időben Budapesten nem vitásan ez az egyik leggyakoribb elkövetési mód, és ilyen jellegű panaszokkal találkozunk a kamarában, amikor sértettek ügyvédi közreműködést panaszolván a kamarához fordulnak.

Teljesen világos az ügyvédi közreműködés - és itt rögtön visszautalok az első kérdésre - három szintje. Az első - és erről azt mondanám, nincs miről beszélni -, amikor az ügyvéd tudatosan közreműködik, bűnsegédi magatartást tanúsítva egy csalárd magatartásban: tudja, hogy áleladó adja el az ingatlant, és ebben közreműködik. Ez büntetőjogi kategória, az 5-6 bűncselekmény gyanúja között, amelyben ügyvéd ellen nyomoznak, 2-3 ilyen van. Itt, ahogy az elnök úr mondta, egyszerűen nincs mérlegelés, azonnali a kizárás, amint a megfelelő eljárás eljut abba a fázisba.

A következő kategória, amely nem bűncselekmény, de nem vitásan súlyos fegyelmi vétség, ha az ügyvéd gondatlanul jár el az okiratszerkesztésnél, és elmulasztja az ellenjegyzésből adódó kötelezettségét, amely kötelezettség, ahogy elnök úr mondta, a kamarai előírások által lényegesen szigorúbb, mint az a törvényből fakadna. Elmondanám, hogy ha az ügyvédeket megkérdeznék, azt mondanák, hogy hétről hétre, persze ez egy kicsit túlzás, de hónapról hónapra szigorítjuk kamarai előírásokkal, hogy az ügyvédnek mit kell tennie az ellenjegyzésnél. Szabadjon a saját példámra hivatkozni: a rácsot erősítjük, hogy ki tudjuk szűrni a hamis igazolványokat, de már most mondom: olyan sűrű soha nem lesz a rács, hogy valamennyi jól hamisított igazolvány fennakadjon rajta. Például eljutunk odáig, hogy azt mondjuk: ne csak egy igazolványt, hanem legalább kettőt kérjen el - kettőt is lehet hamisítani, de nehezebb.

A budapesti kamara elnöksége most azon gondolkodik - nyilván a Magyar Ügyvédi Kamarával közösen -, hogy adott esetben, noha a törvény szerint nem kell, ha van ellenjegyzés, legyen kvázi tanú, névaláírás-hitelesítő tanú. Hogyha a vevő a saját felelősségére azt mondja, hogy: kérem, én nem ragaszkodom hozzá, mert ismerem az eladót 15 éve, hanem egyébként az számára idegen, akkor névaláírás-hitelesítő tanúkat fogunk felkérni a közreműködésre, kettőt, ami már azt jelenti, hogy minimum három igazolványt kell tökéletesen hamisítani. Ezáltal a rács újra sűrűbbé válik.

Tehát az áleladók kiszűrésére vannak eszközeink. Az egyik legfontosabb, amire elnök úr utalt, a Belügyminisztériummal a kezdeti lépéseket megtettük, Hegedűs államtitkár úrral személyesen tárgyaltam, levelet írtam neki ebben az ügyben: ez a bizonyos adatnyilvántartásból való hozzáférés, ahol az igazolvány száma és az adatok azonosítása adott esetben még a fénykép nélkül is alkalmas lehet, és ez adott esetben megoldható, hiszen az eladó hozzá fog járulni, tehát nincs adatvédelmi probléma. Ha nem járul hozzá, én nem tudom elképzelni, hogy lesz olyan vevő, aki ezután ezzel az eladóval ügyletet köt.

A következő tevékenység, amely szintén úgynevezett lakásmaffiás tevékenység, lényegében ennek az áleladói magatartásnak egy másik válfaja. Ez nevezetesen - és anélkül, hogy én most nagyon más hatóságra mutogatnék, de itt kénytelen vagyok a földhivatalra - kihasználja a földhivatali lemaradást. Itt szerződést hamisítanak, maga a szerződés, amit benyújtanak a földhivatalhoz, elejétől a végéig hamis, ideértve az ügyvédi ellenjegyzést is. És ezt nagy nyomatékkal szeretném aláhúzni, a rendőrségi adatok ezt alátámasztják, hogy többszöröse, tehát tíz-ötvenszerese az az elkövetés, ahol ügyvédi bélyegzőt hamisítva, egész más névvel vagy valódi ügyvéd nevét és szárazbélyegzőjét is meghamisítva teszik rá; ez sokkal több, mint amikor valódi, gyakorló ügyvéd működik közre ilyen ügyekben, de nem vitásan a közvélemény adott esetben ezt is, úgymond, ügyvédi elkövetésnek tekinti, ahol egy ügyvéd neve felbukkan, holott, újra mondom, hamisították. Vagy - sajnos ilyen is van - a kamarából kizárt ügyvéd tudja a tevékenységét folytatni, itt ugyanis a kamara, azon túl, hogy ha nem adja le a kizárt ügyvéd a szárazbélyegzőjét, megjelentet egy közleményt, hogy ezt a bélyegzőt megsemmisítjük, de fizikai lehetőségünk természetesen nincs ennek a visszavételére; ez a szárazbélyegző önálló életre kel, erre a megfelelő rendőri szervek pontos adatokkal szolgálnak.

No tehát, az ilyen úgynevezett áleladók, amikor álügyvéddel szövetkeznek, beadnak egy hamis szerződést a földhivatalhoz, amelyet széljegyeznek, és miután ennek a bejegyzése

hónapokig elhúzódik, tehát mire a valódi tulajdonos egyáltalán tudomást szerezhetne arról, hogy történt az ingatlanával valami, hosszú hónapok telnek el, és ezeket a hónapokat használják ki arra, hogy találjanak valakit, akit becsapnak. Széljegyzett szerződésük van, és az ügyvéd kollégának is, aki adott esetben megnézi ezt a szerződést, semmi oka nincs arra, hogy ha ez a szerződés formailag megfelel, tartalmilag benne van a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas jognyilatkozat, ne kösse meg a szerződést.

Teljesen nyilvánvaló, hogy az egyik megoldás itt a földhivatali átfutási idő drasztikus lerövidítése; a másik pedig az ügyvédi szárazbélyegzők - ahogy elnök úr is utalt rá - szintén drasztikus jogszabályi változás folytán, kizárólag kamarai megrendeléssel való létrehozása és megrendelése egyetlenegy szervnél vagy egyetlenegy helyen Magyarországon. S a földhivatallal, ami egyébként már működik, de ezt jogszabályi alapokra kellene helyezni, hogy a földhivatal a szárazbélyegző-nyilvántartást a kamarából - ez ma már a technikai körülmények között meg sem nehezítené a földhivatali ügyintézést - le tudja kérni a nyilvántartásunkból, bejegyzett ügyvéd, gyakorló ügyvéd, övé még a bélyegző, milyen számon, és itt lehetne megint csak a rácsot erősíteni.

A harmadik elkövetési magatartás, amit mi úgy fogalmazunk meg magunk között, amikor ezzel az ügytípussal találkozunk a panaszokban: kiszolgáltatott, ezen belül idős, leépült és általában súlyosan eladósodott személyek kényszerítése az ingatlan eladására vagy bérlakásának a cseréjére; más néven bizonyos értelemben akarathibás ügyletek. Ennek természetesen a társadalmi alapjaihoz és szociológiai hátteréhez én nem nagyon nyúlnék, de mégiscsak kénytelen vagyok megemlíteni, mert ez Budapesten van elsősorban: az a lényegében kényszerű ingatlanvásárlás, hogy a bérlakásban élők tömegeivel, százezreivel megvásároltatták az ingatlant, másrészről pedig, hogy a magyar nyugdíjrendszer bizonyos jelentős rétegeknek a megélhetését a felemelt, piacosodott lakbérekkel nem tudja biztosítani, számtalan egyedülálló személy került olyan anyagi helyzetbe, hogy az ingatlana vagy a bérlakása megvan ugyan még jogilag, ugyanakkor anyagilag kiszolgáltatott helyzetbe kerül. Erre szakosodott csoportok ezt egyrészt valamilyen módon felderítik, tehát pontosan megtudják, melyik az a kör, amelyik ilyen helyzetbe került. Utána a feladatokat zseniálisan szétosztva, megjelenik az úgynevezett beetető, aki kedveskedik, elkezdi ajándékokkal elhalmozni, mindenféle szolgáltatást nyújtanak az egyedülálló idős személynek; ha kell, adott esetben ennek az ellenkezője, az erős emberek jelennek meg. És ilyen előkészítés, "előpuhítás" után kerül sor arra az ügyletre ügyvéd jelenlétében, ahol az ügyletkötésnél - és több ilyen ügyet vizsgáltunk, a nyomozó hatóság is - az ügyvéd nem tudja felismerni, hogy valamilyen módon úgynevezett akarathiba van, mert az ügyvédi irodában ennek nincs nyoma. A korábbi kedveskedés vagy esetleg a korábbi erőszak hatására az ügyvédi irodában ez egy problémamentes ügyletnek néz ki; tudja az eladó, a bérlakás átruházója, hogy mit akar; az ügyvéd két-három ellenőrző kérdése ebben a tekintetben semmit nem old meg - megkötik az ügyletet.

Azt hiszem, ebben a körben - és valóban nem hiszem, hogy ez már a feladatom lenne - ez tényleg a lakókörnyezet, az önkormányzatok feladata lenne. Egész más feladat lenne ez az ilyen egyedülálló és ráadásul jelentős részükben szellemileg leépült emberek esetében; és itt külön meg kellene vizsgálni, hogy vajon megfelelően működik-e nálunk a gondnokság alá helyezés intézménye, mert ha az után helyezik gondnokság után, mikor már az ingatlana nincs meg, kicsit nehéz a helyzet. De miért az ügyvéd, aki öt-tíz percet találkozik az eladóval, legyen kénytelen felismerni azt, amit az egész lakókörnyezet nem ismer föl? Senkinek nem jutott eszébe, hogy valahova menni kellene, hogy a valódi akarathibás személyt gondnokság alá helyezzék? Azt hiszem tehát, ezen a területen is van mit tenni.

Azt hiszem, tisztelt bizottság, hogy a teendőkkel kapcsolatban az elnök úr már lényegében összefoglalta a dolgokat. Itt az ügyvédi szervezetekből adódóan van, amiben a helyi, vagyis a területi kamaráknak vannak jogosítványai, de az igazán jelentős kérdésekben a

Magyar Ügyvédi Kamara teljes ülésének, ezért tehát a mi javaslataink, ami Budapestről indul, várhatóan a Magyar Ügyvédi Kamaránál irányelvvé, állásfoglalássá fog alakulni, és úgy kerül majd az ügyvédek számára kötelező penzummá.

Végezetül egyetlen mondat, és nagyon remélem, hogy ezt senki nem fogja félreérteni. Azzal kezdtem, és komolyan gondolom, hogy valóban, az albizottság feladata olyan javaslatok kidolgozása, amellyel ez a bűncselekmény visszaszorítható; nem megszüntethető, mert olyan csodagyógyszert még nem találtak ki, hogy bármelyik bűncselekményt, ennél súlyosabb bűncselekményt is - gondolok az élet elleni bűncselekményekre - meg lehessen szüntetni; vissza lehet szorítani. De tisztelettel kérem a bizottságot, hogy az arányosságot tartsa szem előtt. Én tudom, hogy az a négyszáz ügy, amelyről szó van, amelyen belül százötven bűncselekmény gyanúja van, az érintettek számára egy életre szóló tragédia, amit nem lehet megoldani. De megint azt mondom, több százezer ügy van az országban évente; olyan szabályokat, amelyek lehetetlenné, majdnem lehetetlenné teszik az ingatlanforgalmat - mint ahogy a legelején fölvetődött olyan kósza ötlet, hogy csak az ingatlan bejegyzett tulajdonosa kérhessen szemlemásolatot, ezt példának mondom -, ne hozzanak.

Példával kezdtem, egy példával zárom, tisztelt bizottság. Nyilvánvaló, hogy az életet említettem mint a leginkább óvandó értéket. Ha olyan lenne a KRESZ, hogy minden egyes útkereszteződésben minden gépjárműnek, balról, jobbról, középről meg kell állni, és csak azután hajthat be, nagyon sok emberi életet meg lehetett volna óvni, mert a kereszteződésekben a balesetek nem következtek volna be. De ilyen szabályt senkinek nem jut eszébe javasolni, mert a közlekedés mint olyan megbénulna.

Én tehát azt kérem, hogy legyenek javaslatok új szabályok meghozatalára, de ne olyanok, amelyek megbénítják az ingatlanforgalmat. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen, elnök úr. Természetesen igaza van, hogy az ügyvédi praxisban részt vevők nagy száma tisztességesen, becsületesen, a feladatait, a jogait és a lehetőségeit jól ismerve dolgozik, tevékenykedik. Tudjuk nagyon jól, hogy az úgynevezett lakásmaffia tevékenységhez kapcsolódó ügyek száma valóban elenyészőnek tűnhet ahhoz képest, ahány ingatlannal kapcsolatos ügyszám előfordul az országban. De feladatunknak tekintjük természetesen nem a megszüntetését, de mindenesetre a jó nagy mértékben való csökkentését annak a lehetőségnek, hogy valaki is visszaéljen más ember hiszékenységével, kiszolgáltatottságával vagy esetlegesen az olyan helyzetével, amelyben pénzhez kell jutnia. Ezt azért szerettem volna leszögezni, mert abba a levélbe, amely a meghívóban szerepel, azért került bele az a mondat, hogy egyértelműen jelezzük: egy társadalmi jelenségről van szó, és akármilyen kevés az ügyszám, a társadalmi jelenség felborzolja az állampolgárok idegeit. Szeretnénk elérni azt, hogy ebben az országban csak elvétve fordulhassanak elő ilyen cselekmények.

Köszönöm, hogy elmondta az ügyvédi kamara tagjainak védelme érdekében mindazt, amit elmondott, és kérem, ne sértődjenek meg se önök, se más kamarák, ha ezeket a mondatokat leírjuk. Szeretnénk jelezni, szeretnénk az állampolgárok jelzéseit önök felé továbbítani e kérdésben. Eddig is azt tapasztaltuk, és nagyon örültünk ennek, hogy ahogy megy előre az albizottság munkája, egyre több olyan választ és visszajelzést kapunk, ahol már az adott eljáró hatóság, szervezet, kamara jelzi, hogy mit tett eddig és hogy milyen lépéseket fog megtenni. És ha semmi mást nem ér el ez az albizottság, csak ezt, akkor, azt hiszem, a legfontosabbat már megtette. Ezek után jön az, hogy olyan jogszabályváltozásokat javasoljunk, amelyek nem teszik lehetetlenné az ingatlanügyeket, amelyek nem akadályozzák meg azt, hogy az emberek éljenek a tulajdonukkal való rendelkezés jogával, de lehetővé teszik azt, hogy az ingatlan-nyilvántartás és az ingatlangazdálkodási kör biztonságos legyen. Az ingatlan-nyilvántartásnak közhitelesnek, nyilvánosnak kell lennie, ezt tudjuk, de biztonságosnak is; az ingatlannal való rendelkezési jog körülményeinek biztonságosnak kell

lennie. Ezért jött létre ez az albizottság, ezért dolgozunk, és minden egyes javaslatukat, észrevételüket nagyon-nagyon köszönjük ezúton is.

Ezt azért kellett elmondanom, mert az általam kiküldött levél szövege visszajelzésre késztette mindkét kedves meghívotti körből jelen lévő elnökünket, Bánáti János urat is és a közjegyzői kamara elnök asszonyát is. Ezért ezt el kellett hogy mondjam.

Természetesen kérem, hogy most kérdésekkel, észrevételekkel segítsük a munkát. Ha van kérdés az elnök urakhoz, akkor most tegyük fel azokat! Van kérdés? Mert akkor csinálunk egy ilyen kört. *(Jelzésre:)* Akkor észrevételekkel egyben? Van kérdés... *(Közbeszólások: Egyben!)* Egyben. *(Dr. Hegyi Imre: Külső meghívott kérdezhet-e?)* Nincs akadálya, hiszen azért kértük meg önöket, hogy vegyenek részt a munkában... *(Dr. Hegyi Imre: Az is, aki először van itt? Mert akkor kérdeznék egyet! - Derültség.)* Ügyvéd úr, elmondom: elsőként természetesen az albizottság tagjait szoktuk volt megkérdezni, hogy van-e kérdésük. Ha az a javaslat, hogy kérdés és észrevétel egyben menjen, akkor nagyon egyszerűvé válik a dolog: először az albizottság tagjai elmondják a kérdéseiket, észrevételeiket, és utána természetesen bárki megszólalhat, hiszen azért hívtuk meg önöket hogy legyenek a segítségünkre.

Hajdu László képviselő úr jelezte, hogy szeretne kérdést, észrevételt tenni. *(Hajdu László a munkatársával beszélget.)* Egyeztet még a segítőtársával? *(Hajdu László: Nem arról egyeztettem. - Derültség.)* Megadom a szót.

HAJDU LÁSZLÓ (MSZP): Mi nem ebben a teremben tartjuk az ülésünket, ezért nem tudom kezelni ezt a technikát. Itt egy előkelő bizottság ülésezik, nekünk az önkormányzati bizottságban nincs ilyen jó technikánk. Azt gondolom erről a témáról ebben a teremben, hogy azt hiszem, ez az a terem, amely ‘98-ig a mindenkori kormányfő munkaszobája volt, ez volt a dolgozószobája a mindenkori kormányfőnek, úgyhogy ilyen rangos szobában ülünk, a háború előtti vezetők is ebben a szobában dolgoztak.

Szóval most itt egy elég érdekes témáról, a maffia jellegű ügyekről tárgyal két parlamenti főbizottság albizottsága, és azt gondolom, érdekes volt az eddigi meghallgatás is, és ahogy a kép összerakódik, az is. Tulajdonképpen az előzményeket is végighallgatva tenném fel a kérdést mind a két előadónknak, Bánáti úrnak is és Horváth Jenő úrnak is.

Ez az egész lakásmaffia ügy az önkormányzatnál jelenik meg elsősorban, ezek az emberek igazán ott jelennek meg, mert ott lesznek kisemmizve, ott derül az ki, hogy semmijük nincsen, ott válik világossá, hogy hajléktalanokká tették őket, és ott kezdenek panaszt tenni, idő után, amikor már mindenből ki vannak fosztva, és ez az idő természetesen lehet egy év vagy egy félév, attól függ, melyik módszert választották. Elterjedt az a módszer, hogy elviszik őket egy vidéki házba, merthogy nyugdíjasok, és akkor kiderül, hogy a vidéki ház albérletbe lett véve hat hónapra, aztán hat hónap után megjelenik éppen az ő emberük, és kidobja őket. Addig a hat hónapig csöndben vannak, hat hónap után meg minden el van intézve a földhivatalnál és sok minden helyen.

De van egy másik változat is. A földhivatal képviselőjét hallgattuk meg az elmúlt ülésünkön, de önök is utaltak rá, és teljesen hitelesen tetszettek utalni rá, hogy ez a bizonyos iktatószám alapján történő rangsorbejegyzés nincsen megoldva a földhivatalnál, ezért el tudják intézni, és elsősorban, azaz szinte kizárólag ügyvédek tudják elintézni, soron kívül, azon a napon, amikor a szerződést aláírják, el tudja intézni, hogy azon a napon széljegyre beírják. Ez a gyors, soron kívüli, de mindenképpen nyolc napon belüli elintézés jellemző, majdnem minden ilyen maffiás ügyben soron kívül van elintézve a bejegyzés, amíg egy önkormányzati bérlakás, amit mi eladunk, két-három év múlva sem kerül átadásra. Ez már önmagában is felveti a bűncselekmények kérdését.

A kérdésem konkrétan a következő, mert elhangzott, hogy büntetőjogász vagy ügyvéd is van közöttünk: mi tettünk kísérletet rendőrségi feljelentésre, többet is - én polgármester is

vagyok egyben -, és a rendőrség sorra visszaküldi, a múlt héten is visszakaptunk egy ilyen ügyet, tehát egyszerűen nem veszi be ezt az ügyet. A véleményét kérem a következő esetről, amely eset egy típuseset: azt csinálják, hogy egy ügyvédi iroda vagy egy ingatlanforgalmazó iroda - de általában mindig ügyvédi irodához is kapcsolódik az ingatlanforgalmazó iroda, vagy ügyvéd működik ott közre - meghirdeti a lakást eladásra, az azonban egy önkormányzati lakás, ahol tulajdonképpen a bérleti jog eladására kerül majd sor. Azt mondják, hogy ilyen és ilyen iroda, és amikor valaki odamegy, mondjuk az önkormányzat egyik köztisztviselője, és megkérdezi, hogy mi a cím - mert a címet nem jelzi a hirdetés, le kell fizetni öt- vagy négyezer forintot, melyiknél mennyit -, akkor megadják a címet, ki lehet menni megnézni, és amikor leellenőrizzük és mondjuk akár a polgármester a saját zsebéből is kifizeti ezt a pénzt, mert ilyen keret nincs, akkor visszamegyünk, és ezek után feljelentést tennénk. De a rendőrség nem vizsgálja ezt az ügyet, merthogy az ingatlanforgalmazó cégnek nem feladata tudni, hogy ez egy hamis dolog volt. Akkor hogy fogható meg bűnvádilag ez az ügy? A rendőrség nem vizsgálhatja.

Az ingatlanforgalmazó cégnek ez nem feladata, hogy ez egy hamis dolog volt. Akkor itt most hogyan fogható meg bűnvádilag az ügy? A rendőrség ezt nem vizsgálhatja, az ingatlanforgalmazó az egy cég, ha őhozzá hamisan jöttek be, ő nem kell vizsgálja. Tehát mindenki valahogyan kibújik alóla, hogy neki nem kell vizsgálnia - visszaküldi nekünk, hogy további bizonyítékot küldjek. Hát nem kell több bizonyíték: az önkormányzat bérleti jogát hirdették meg eladásra, és ez nem elegendő a rendőrségnek, hanem visszaküldik. Egyébként én megkérdeztem, a rendőrséget már meghallgattuk, itt voltak tőlük is, ezt a dolgot, ennek ellenére a múlt héten ilyet visszakaptunk, hogy mindenféle további bizonyítékokat csatoljak be. Nem tudok több bizonyítékot, mint ez a konkrét bizonyíték, és ennek ellenére.

Hogyan lehetne ezt megfogni? Mert a közvéleményt tulajdonképpen ez nagyon irritálja, most már egyre inkább. Ma már a közbizalmat, az egymás iránti bizalmat is, és a közhitelességet, ahogy már itt is elhangzott, teljeskörűen zavarja, ma már az önkormányzat hitelessége is problémát jelent. Erre vonatkozna a kérdésem, amit kicsit hosszan fogalmaztam meg.

Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Most pedig alelnök úr kért szót. Parancsoljon!

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Köszönöm a szót, elnök asszony. Tisztelt Bizottság! Kedves Vendégeink! Én biztos voltam abban, hogy az ügyvédség vezetői, kamarai elnökei nagy figyelmet fognak szentelni a mi munkánknak és ennek az egész kérdéskörnek. Nem azért, mintha az ügyvédség felelőssége ezekben a maffiás ügyekben bármennyiben is meghaladná az összes szereplő arányát, vagy elsősorban az ügyvédség lenne felelős ennek a bűncselekménytípusnak a kialakulásában, sőt talán ennek az ellenkezőjéről beszélhetünk, de ne felejtsük el azt, hogy az ügyvédség számára rendkívül fontos piacról van szó. Magához az ingatlanforgalmazáshoz és a polgári szerződéskötés több százezres számához az ügyvédségnek alapvető érdeke fűződik, egzisztenciális, anyagi érdek fűzi az ügyvédséget ehhez, és éppen ezért bátorkodom majd olyan igényeket is bejelenteni az ügyvédséggel szemben, ami talán erőn felül veszi őket igénybe, és lehet, hogy nem is lesz nagy hajlandóság, vagy nem lesz csupa befogadható vagy könnyen megemészthető javaslata az albizottságnak. De miután az ügyvédség piaci szereplője az ingatlanforgalmazásnak, éppen ezért valószínűleg mindent meg fognak tenni annak érdekében, hogy ez a részvételük megmaradjon.

Ugyanis föl szeretném vetni teoretikusan azt a kérdést, hogy mit hozott magával a kötelező ellenjegyzés: javított a helyzeten, rontott a helyzeten? Az úgynevezett ügyvédkényszer segítette-e gyakorlatilag Magyarországon az ingatlanforgalom oldaláról az ügyeket? Azt várhattuk volna az ügyvédi ellenjegyzés kötelezővé tételétől, hogy a szakmai

színvonal természetesen növekszik, az adásvételi szerződések és mindenfajta akaratnyilvánítás szakszerűbb lesz, és ez a földhivatalok tevékenységét rettenetesen elősegíti, és nemhogy az elmaradás növekszik majd a számoktól függetlenül, hanem miután csupa jó színvonalú, szakmailag megbízható papírral kell dolgozzanak, csökkenni fog az átfutási idő, sőt redukálódik 30 napra vagy egy belátható, elfogadható ügyintézési határidőre. Azt kell lássuk, hogy ez nem következett be; annak ellenére, hogy minden adásvételi szerződést ügyvéd ellenjegyez, ez nem segítette a földhivatalok munkáját, erről nem számolt be a földhivatal vezetője. Úgyhogy el kell vetnünk ezt a dolgot, és innentől kezdve - ne tekintsék eretnekségnek - vessük föl azt a kérdést, hogy akár el lehetne törölni a kötelező ügyvédi ellenjegyzési kényszert.

Szerintem az ügyvédség törököt fogott ezzel a biztos piaci részvételi indíttatású, a jogbiztonság köntösébe is bújtatott, de azért a jogbiztonságot valóban elősegítő tevékenységével. Ugyanis attól a pillanattól kezdve, hogy az állampolgárok és a szerződni kívánók, az eladók és vevők úgy tudják, hogy ügyvéd előtt kötik a szerződést, innentől kezdve egy felelőtlen bizonytalansági helyzet áll elő a részükről: ügyvédem van, aki az én ügyemet védi.

Hallottuk, a szabályzat azt mondja, hogy csak az irodában, illetve csak az ügyvéd által, saját maga által készített adásvételi szerződés ellenjegyzése a szabályos. Nehogy azt higgyük, hogy ez olyan nagyon jó bebetonozó és a jogbiztonságot növelő tényező! Ez inkább azt az ügyvédségi igényt jelzi, hogy a kedves ügyfelekért egy lépést nem teszek, mindenkinek oda kell jönni az én ügyvédi irodámba, ott fogok szerződni; tehát gyakorlatilag az ügyvédekhez hozza az ügyfeleket, mert azt állítják, hogy csak az ügyvédi irodámban, illetve a saját magam által szerkesztett irattal tudok dolgozni vagy szabad dolgoznom. Ugyanakkor a tényállást az ügyvéd egyáltalán nem ismeri, nem látta sem az eladandó ingatlant, sem a környéket, sem a házat, semmit. Tehát éppen hogy arról van szó, az adásvétel szereplői azt hiszik, hogy az ügyvédség az ő ügyét teljes mértékben védi, holott tulajdonképpen csak egy szeletet lát ebből a dologból, nincs teljes jogú képviselete. Pedig ő azt hiszi, hogy az ügyvédi ellenjegyzés mögött az ő érdekeinek a teljes és folyamatos képviselete van. És valóban, a helyzet tulajdonképpen olyan egyszerű, hogy elkészül az adásvételi szerződés, visszakapja az ügyfél, és intézi tovább a földhivatalnál s a többi, s a többi. Tehát az ügyvédek tulajdonképpen a legnagyobb hasznot akarják ebből az ügykörből kivenni a legkisebb ráfordítással.

Ezen kellene nekünk változtatni közösen, az ügyvédséggel végiggondolva, hogy mit lehetne tenni. Lehet ettől szabadulni, az ügyvédek azonnal meg tudnak szabadulni ettől az egész felelősségtől: azt mondják, kérem szépen, kezdeményezzük azt, hogy nem kell ellenjegyzés az adásvételi szerződésekre. Régen sem volt, akkor is ment valahogyan a forgalom; azok fordultak ügyvédhez, akik szerettek volna szakszerű jogbiztonságot elérni a saját maguk számára. Ha ezt eltöröljük, nem történik semmi olyan nagy gond, az ügyvédség sem fog éhen halni, mert akkor legfeljebb esetleg nő a polgári perek száma, ők a polgári perben már jogi képviseletet látnak el - a büntetőügyekben meg pláne.

Nem kellett volna az ügyvédségnek a legelején odaszaladni, és azt mondani, hogy csak az én ellenjegyzésemmel működik ez az egész dolog, mert három szakaszban vagyok jelen: megkötöm, ellenjegyzem az adásvételi szerződést; ha abból polgári jogi probléma van, én képviselem az ügyfelet; s ha büntetőügy van, én látom el a sértettnek vagy a bűnösnek a védelmét. Itt a baj, hogy ez nem egy kerek egész dolog!

Szeretném, ha arra törekednénk közösen az ügyvédséggel, hogyan lehetne létrehozni egy olyan konstellációt, amikor az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd köteles lenne az elévülési időn belül végig biztosítani az eladó vagy a vevő számára a képviseletet. Ha tehát az általa ellenjegyzett adásvételi szerződésnek bármilyen hibája, bármilyen folyománya lenne, perben, peren kívül, bárhol, akkor neki természetesen képviseleti kötelezettsége támad. Ezt a

8400 ügyvéd természetesen nem fogja vállalni, mert esze ágában sincs hosszú távú ügyfeleket vállalni; a tízperces ügyfelek jobb ügyfelek, mint az ötévesek, pláne ha gond van időközben.

Tehát azt kellene megteremteni, és akkor ezt kérdésként fogalmaznám meg az ügyvédség vezetői felé, hogy miért van mind a 8400 ügyvédnek jogosultsága ellenjegyezni. Nem tudja-e a kamara megteremteni annak a lehetőségét, hogy bizonyos emelt elvárások mellett működő irodákban lennének olyan ügyvédek, akik az adásvételi szerződéseket ellenjegyeznék? Ezek az irodák többek között szavatosságot, anyagi felelősséget vállalnának, kauciót tennének le - több tízmillió forintos kaucióra gondolok -, azért, hogy megszerezhesse egy ügyvédi iroda azt a jogosítványt, hogy hozzá jönnek az ügyfelek az adásvételi szerződések megkötésére.

Azt is szeretném megkérdezni, el tudnák-e érni az ügyvédek kollegiális alapon maguk között vagy szabályzattal azt, hogy legalább az előző ellenjegyző ügyvédet megkeresnék.

Ha feltűnik egy új ügyfél, az hoz egy adásvételi szerződést vagy egy telekkönyvi szemlét, amelyen látnivaló, hogy előbb egy kolléga valahol ellenjegyezte ezt az ügyet, tehát egy olyan kapcsolatot kialakítani - és megmondom, hogy ezt kollegiális kapcsolatnak, önvédelmi kapcsolatnak tekinteném -, hogy az az ügyvéd, aki továbbviszi annak az ingatlannak a sorsát, az azért megkeresné a korábbi kollégáját, aki ellenjegyezte, és megkérdezné tőle a körülményeket. Ez is egy olyan rácsos dolog lehetne, amit a Bánáti úr mondott, hogy az ügyvédek átvennék egymástól az arról az ingatlanról szóló ismereteket, ha már a saját ügyvédi irodájukban sajnos nem tudnak megfelelő ismeretekre szert tenni magáról az ingatlanról. Tehát az adásvétel tárgyáról a megjelent ügyfelek azt állítanak, amit akarnak, és ez szerintem egy óriási nagy hiba.

Láttuk az előző bizottsági ülésen is - és azért merem most előhozni, mert itt voltak az ügyvédség képviselői -, hogy kiderült: az adásvétel és az illetékhivatal kapcsolata teljesen elválik egymástól, fogalma sincs senkinek arról... Szóval nem működnek a pénzügyi fékek, az adóhatóság nem játszik szerepet az ingatlanforgalomban, csak nagyon kis mértékben, sőt az illetékhivatal sem, és sajnos az önkormányzatok sem töltik be azt a szerepet, ami például abban lehetne megfogható, hogy egy önkormányzat a saját territoriális területén úgynevezett értékbecslést adna ki. Majd halljuk, hogy jó lenne tudni, mi mennyibe kerül, de mi lenne, ha ezt a jogot, az értékbecslést, a kötelezően becsatolandó értékbecslést például az önkormányzatok adnák ki?

Lezárva ezt a fejtegetést azt szeretném még felvetni, hogy mi lenne akkor, ha növelnénk az ügyvédkényszert. Ne vessük el, növeljük, legyen kötelező a vevőnek és az eladónak is külön-külön, egymást is kontrolláló ügyvédeket alkalmazni! Nem arra teszek javaslatot, hogy istentelen magas ügyvédi munkadíjak legyenek és hogy azok megduplikálódjanak, sőt nagyon rossznak tartom az áfatörvényt, amit most az ügyvédi tevékenységgel kapcsolatosan bevezettek, ez senkinek az érdekét nem szolgálja, különösen nem segíti elő a jogbiztonságot, de a mi bizottságunk, azt hiszem, teljes mértékben politikamentesen működik, és ez talán már abba a körbe tartozna. Mindenesetre nem biztos, hogy két ügyvéd dupla annyiba kerülne egy adásvételi kapcsán, mint egy ügyvéd. Visszautalok arra, hogy szerintem az ügyvédség a munkadíj oldaláról önmérsékletet tanúsítana annak érdekében, hogy megmaradjon, sőt növekedjen a forgalom, a biztonság, a beléjük vetett bizalom, hiszen - még egyszer mondom - én az ügyvédséget piaci szereplőként tartom számon ebben az ingatlanforgalmazási körben.

Ezekről a dolgokról kellene tényleg őszintén beszélni, olyan formában, hogy az ügyvédség ne a saját érdekét nézze, mi se csak a saját érdekünket figyeljük, amikor azt vizsgáljuk, mit lehetne ezen segíteni. Szerintem végig kellene gondolni még egyszer, hogy akár el is lehetne törölni az ellenjegyzés kényszerét, de duplikáltan is meg lehetne követelni. A munka felénél tartva remélem, hogy év végéig ezt azért ki fogjuk érlelni.

Azért mondtam el ezeket a teóriákat, mert kérem az ügyvédség vezetőit, hogy ebben a kérdésben is gondolkozzanak, mert ezt egyáltalán nem érintették. Megmásíthatatlan, kész ténynek vették, hogy az ellenjegyzés márpedig hozzátartozik, annak lennie kell. Semmi nem örök, táblába vagy kőbe vésett, különösen akkor nem, ha az ügyvédségre fog özönleni az európai uniós tagállamban működő nem 8400, hanem 84 ezer ügyvéd. Nem fenyegetek senkit, hogy ide fognak jönni, de feltehetőleg lesznek ilyenek, és jobb lenne az európai uniós csatlakozás előtt a saját ügyvédi bástyáinkat, hadállásainkat közösen megerősíteni, mert meg vagyok róla győződve, hogy magyar állampolgár jogi képviseletét legjobban egy magyar ügyvéd tudja ellátni, nem egy uniós ügyvéd, hanem a mi nyelvünket, anyanyelvünket beszélő, ezen a nyelven író, a mi jogi nyelvezetünket értő és azon gondolkodó, a magyar mentalitást ismerő ügyvédekre van szükség. Hazaiügyvédség-párti vagyok a legmesszebbmenőkig, éppen ezért ebben a folyamatban is át lehetne gondolni azt, hogy az ügyvédkényszer irányába lépjünk-e el, az is megoldás, vagy szabadítsuk fel, és tényleg a szabad ügyvédválasztást bízzuk az állampolgárokra. Köszönöm a figyelmüket.

ELNÖK: Köszönöm. Ki kíván még szólni az albizottsági tagok közül? *(Senki nem jelentkezik.)* Senki. Akkor én szólok néhány mondatot, és mivel mi úgy dolgozunk, hogy nem adjuk át egymásnak formálisan a lehetőségeket, most magamhoz ragadom a szót.

Azt szeretném megkérdezni mindkét elnök úrtól, hogy van-e arról tapasztalatuk, hogy amikor csereügyletet kötnek az ügyvédek előtt az állampolgárok, akkor vajon a csereügyletben megjelenő két vagy három vagy több ingatlan vajon mindegyike valóban létező ingatlan, arról szólnak-e az ingatlanról előadottak, ami a valós tényhelyzet? Mindannyian ismerjük, és nem csak az az egy ügy van, hogy hat hónapra kötnek egy bérleti szerződést egy vidéki ingatlanra, és hat hónap után kiteszik a szerencsétlen áldozatot, hanem van olyan is, amikor kiderül egy családi háznak minősített vidéki ingatlanról, hogy az egy sufni, amibe csak akkor lehet beköltözni, ha nyár van és nem esik az eső, mert egyébként lakásra alkalmatlan. Nagyon sok esetben találkozunk olyan ingatlancsere-szerződésekkel, amelyeknek ez a vége.

Szó volt az áleladókról és az álügyvédekről. Valóban tudnak-e olyan gyakorlati segítséget adni a kamarák - és itt most minden ügyvédi kamarára gondolok -, hogy a lehető leggyorsabban kiszűrjék az álügyvédeket, tehát a zugírászkodó, magukat ügyvédnek kiadókat, illetve azokat, akiket kizártak az ügyvédi kamarából. Azt is szeretném megkérdezni, hogy ha valakinek felfüggesztik a tevékenységét, arról értesül-e más ügyvéd, értesül-e róla például a közjegyzői kar, értesül-e róla a földhivatal, értesül-e róla esetlegesen más hatóság? Ezt azért kérdezem, mert a kizárt ügyvédek köre általában nyilvánosságra kerül, de a felfüggesztés alatt álló ügyvédek védelme érdekében, úgy tudom, ezeket igazából nem hozzák nyilvánosságra.

Nem hangzott el egyetlen mondat sem arról a bizonyos akarathibás szerződéstípusról, amikor is - és itt a Sors-Társak Egyesületének az eredeti létrejöttét megalapozó esetekre gondolok - kölcsönszerződést kíván kötni a két fél: az egyik pénzt akar felvenni, ezért az ingatlanát adja fedezetül, és végül is adásvételi szerződés jön létre. Ebben érzik-e az ügyvédi közreműködés esetében az esetleges gondatlanságot vagy akár a szándékosságot, van-e erről tapasztalatuk?

Nagyon örültem annak, amikor elmondták, hogy az ügyvédi kamarák tárgyalásokat folytattak a BM-mel az adatvédelemnek is megfelelő lakcímnyilvántartással és személyi igazolvánnyal kapcsolatos on-line kapcsolatokról. Horváth Jenő elnök úr azt jelezte, hogy azért egy fénykép is legyen azon a bizonyos adatszolgáltatáson, ha már személyi igazolványról van szó, míg Bánáti elnök úr azt jelezte, hogy fénykép nélkül is elegendő, mert az is kellő biztonságot ad. Mi erről a közös álláspontjuk?

Van-e arról véleményük, hogy a jelenlegi földhivatali miniszteri felügyelet megfelel-e az elvárásoknak? És ez itt most nem arról szól, hogy személy szerint az egyik miniszter jobb-

e vagy a másik; az a lényege a kérdésemnek, mi az álláspontjuk azzal kapcsolatosan, hogy jó helyen van-e a földhivatalok felügyelete a Földművelésügyi Minisztériumnál.

Tudjuk nagyon jól, hogy a miniszteriális szervek egymás között is állandó vitában állnak, és vannak olyanok, akik nagyon erőteljesen szorgalmazzák azt, hogy a földhivatali ingatlan-nyilvántartás újra kerüljön bírósági felügyelet alá. Ezt itt most azért kell elmondanom, nehogy a sajtó képviselői félreértést érzékeljenek. Nagyon jól tudom, hogy a térképészeti, földmérési és egyéb feladatok tekintetében sokkal helyesebb, ha az FM felügyelete alatt áll ez a terület, de az a nyugati tapasztalat és az a régi magyar tapasztalat is, hogy az ingatlan-nyilvántartás felügyelete, konkrétan a földhivataloknak az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos feladatainak a felügyelete sokkal erősebb volt akkor, amikor a bíróság alá voltak rendelve. Erről szeretném a véleményüket hallani, különös tekintettel arra, mert kaptam egy megkeresést, hogy erről majd nyilatkozzunk. Nem kerülhetjük meg ezt a kérdést; önöknek, akik a leginkább foglalkoznak ezzel a kérdéskörrel, vajon mi az álláspontjuk?

Én alapvetően örülök annak, hogy alelnök úr felvetette azt, legyen egy ellenjegyzési kötelezettség, de felvetette ennek a másik oldalát is: a kétoldali képviselet lehetőségének a megteremtése. Volt egy olyan rádiós beszélgetés, ahol Bánáti elnök úrral vettünk közösen részt - Szabó Mihály volt még ott -, és egy betelefonáló nekiugrott az ügyvédi kamaráknak és az ügyvédeknek: ő, aki jogász ember, miért nem írhat adásvételi szerződést? - ez volt a lényege az ügynek. S ott én is azt fejtettem ki, hogy azért az a biztonság, amit egy ügyvédi ellenjegyzés, ügyvédi közreműködés egy ingatlanügyben jelent, ez azért sokkal fontosabb, mint az, hogy bárki megírjon egy adásvételi szerződést.

Én tehát azon az elven vagyok - és ezt most előre elmondom -, hogy maradjon az ügyvédi ellenjegyzés, a rácsot ne bontsuk le, hanem azt a rácsot inkább erősítsük meg. De mindkét fél ügyvédi képviseletének az előírása anyagi vonzatú feladat. Hamarosan tárgyaljuk majd az úgynevezett nép ügyvédje előterjesztést, amelynél a rászorulók ingyenesen vagy nagyon kedvezményes díj megfizetése ellenében hozzájuthatnak ügyvédi segítséghez, ügyvédi képviselethez. Lehet, hogy ezt egy csomagban kell majd kezelnünk. Szeretném kérdezni önöket, hogy erről mi a véleményük.

S még egy utolsó kérdés. Van-e arról tapasztalatuk, hogy az ügyvédek, akik csalást, erőszakot, fenyegetést, más bűncselekményre utaló jelet találnak egy-egy adott ügyben, jelzik-e ezt a nyomozó hatóságnak. Amikor megállapodnak bizonyos ügyekben, hogy hogyan kezelik, mondjuk, az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos ellenjegyzési jogukat, felhívják-e az ügyvédek figyelmét arra, hogy erre szükség lehet.

S még egy kérdésem van - s ez az utolsó -: jelenleg, ha nem titok, hány fegyelmi eljárás folyik országos szinten, illetve a Budapesti Ügyvédi Kamaránál úgynevezett lakásmaffia-tevékenységgel kapcsolatos ügyben?

Több kérdésem most nincs, de ez pont elég volt; és mivel az ügyvéd urak nagyon toleránsak, ezért én most tíz perc szünetet rendelek el, és utána válaszolnak, így egyeztetési kötelezettségüknek is egymás között eleget tudnak tenni. Van még egy kérdés, bocsánat.

DR. KENYERES GABRIELLA (miniszterelnöki kabinetiroda): Dr. Kenyeres Gabriella vagyok, a miniszterelnöki kabinetiroda képviseletében. Azzal kapcsolatosan szeretnék kérdezni, hogy azzal egyetértek, miszerint nagyon sokszor az egyszerű állampolgárok azzal, hogy azt mondják, ügyvéd köti meg a szerződést, megnyugszanak, és azt mondják, hogy akkor minden rendben lesz. Esetleg a szabályzatban van-e olyan törekvés, hiszen az ügyvédeknek minden évben hitelesíteni kell, illetve kapnak egy matricát, amely azt jelzi, hogy abban az évben a kamarai tagdíjat befizették és kamarai tagok, vagyis ez a kizárásnál és a felfüggesztésnél értelemszerűen nincs meg, hogy ha az ügyvéd ellenőrzi az ügyfél személyazonosságát, akkor esetleg az állampolgárnak, akár tényállásban, amit

egyébként rögzíteni is kell, úgy tudom, az ügyvédeknek bármilyen szerződéskötéskor, hogy bemutatta az igazolványát, ami tehát hitelesítve van ebben az évben. Ez az álképviseletet talán könnyebben kiszűrné. Van-e erre tendencia vagy esetleg remény, hogy ez bekövetkezzék?

Azt hiszem, a többi kérdésemet, ami lett volna, az elnök asszony föltette az imént; esetleg még annyit, hogy a bíróságok felügyeletét jónak tartanák-e vagy sem. A többi kérdésre, azt hiszem, így is meg fogom kapni a választ.

Köszönöm.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Hegyi Imre ügyvéd úr következik.

DR. HEGYI IMRE ügyvéd: Köszönöm szépen. Azt hiszem, én azért vagyok itt, mert harminc éve szerkesztek okiratot, és így kerültem ide külső segítőként. Én az elnök urak közül a civilistát, az országos kamara elnökét szeretném kérdezni, mégpedig úgy, mint gyakorló ügyvédet. Demonstrálásképpen hoztam egy tulajdoni lapot: e tulajdoni lap alapján készítene-e az elnök úr adásvételi szerződést? *(Derültség. - Átadja az iratot dr. Horváth Jenőnek.)* 19 oldal az elintézetlen széljegyek mennyisége.

ELNÖK: Köszönjük szépen. *(Dr. Hegyi Imre: Még észrevételem is van!)* Akkor az észrevételt még tegye meg; a tizenkilenc oldalas tulajdoni lap szemrevételezésére a tíz perc szünet talán még kevés is lesz.

DR. HEGYI IMRE ügyvéd: Van még egy észrevételem, bizonyos fokig polemizálva az elnök úr előadásával. Szóba került tudniillik az, hogy a hamis okiratok kapcsán pusztán a telekkönyv gyorsasága nem old meg semmit; én archaikus módon a régi nevet használom, a telekkönyvet, mert az még működött. A puszta gyorsaság alapján nem történik semmi más, mint hogy a hamis okirat nagyon gyorsan szépen megjelenik a tulajdoni lapon, és az ügyvédet még jobban át lehet verni vagy a közjegyzőt, mert akkor már a bejegyzett tulajdoni lappal fognak jönni.

Én azt az anomáliát kérdezem, ami a 31. tvr.-ben és a jelenleg hatályos ingatlan-nyilvántartási törvényben is benne van, nevezetesen, hogy a nem jogerős határozat alapján történik a bejegyzés - a jogász számára akkor határozat egy határozat, ha jogerős -, tehát megvan a beadvány, bejegyzik, utána a lehetetlen állapotok következtében másfél év múlva kikézbesítik a határozatot, de ugye, másnap már ott a tulajdoni lap, hogy a Nagy úr eladta a Kis úrnak, és másfél év múlva - egyébként egy ilyen kutyaól nagyságú teremben őrzik a tértivevényeket, senki meg nem tudja állapítani, mint egy bíróságnál, azt, hogy mikor jogerős egy határozat vagy mikor nem - a nem jogerős határozat alapján megjelenik a tulajdoni lapon az új tulajdonos, és a Nagy úr adott esetben másfél év múlva értesül arról, hogy eladták az ingatlanát.

Tehát ilyen jellegű jogszabályi módosítások nélkül elképzelhető-e az, hogy a csalókat úgysem lehet...? Most nem az én véleményemre kíváncsi a mélyen tisztelt bizottság, de a csalókat ezzel nem lehet kiszűrni. Csak miután a bizottságnak feladata adott esetben jogszabály-módosítás, én a gyakorló ügyvédtől kérdezem, hogy e jogszabály-módosítás nélkül lehet-e egyáltalán a feltételein rontani a csalónak.

Köszönöm szépen, elnök asszony.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Akkor most következik a tíz perc szünet... - ó, jaj istenem, mégsem. Tímár úr, parancsoljon!

DR. TÍMÁR GYÖRGY (Sors-Társak Egyesülete): Köszönöm szépen a szót, elnök asszony. Én az ügyvédi szakma védelmében szeretnék rámutatni egy nagyon fontos dologra. Az állam nem tesz eleget azon alkotmányos kötelezettségének, hogy biztosítsa minden vonatkozásban a jogbiztonságot.

Nevezetesen ha a földhivatal vagy telekkönyv - mindegy, hogy melyik kifejezést vagy elnevezést használom - nem biztosítja a naprakészséget és a valóságnak megfelelőséget, akkor ez nem csak azzal a hátránnyal jár, amiről itt folyamatosan beszélünk, illetőleg ami a bizottság eredeti programja. Kérem, tessék arra visszagondolni, hogy az ánti világban az volt az igazi biztosíték a bank felé, a házasságkötéseknél, az élet minden egyes területén, ha valakinek ingatlana volt, egyszerűen azért, mert minden egyéb kötelezettségnek vagy netalántán felmutatott készpénznek sem volt akkora vagyoni biztosíték ereje, mint a nem véletlenül kitalált magyar szónak, az ingatlannak. És itt lehet bűnbakokat vagy bűnösöket keresni a különböző résztvevők között, és meg is lehet találni őket, akár alaki, tehát eljárási, akár anyagi szempontból, de nem tudok elszakadni attól, hogy az alapvető mulasztást az állam követte el, amikor nem olyan telekkönyvi vagy földhivatali rendszert és gyakorlatot kényszerített rá a társadalomra, amely kellőképpen megalapozta volna azokat a biztonsági kritériumokat, amelyeket most nem akarok elismételni. Úgyhogy meg lehet húzni itt apró csavarokat, de ez az ügyet érdemben nem fogja tudni megoldani, akár az ügyvédet, akár a közjegyzőt, akár a földhivatali tisztviselőt vagy netalántán a turpis jogügyletet kitalálót vagy annak a végrehajtóját veszem elő.

Azon kívül, hogy az állam az ingatlanforgalomból származó illeték- és egyéb bevételeket szépen zsebre teszi, majd jobb célra fordítja, szeretnék még egy lényeges állami mulasztásra rámutatni. Akkor, amikor az 1990-es évek kezdetétől fogva tulajdonossá tették a tanácsi bérlakókat, az állam elmulasztotta, hogy eleget tegyen annak a minimális kötelezettségének, hogy felhívja az igen tisztelt új gazdagok figyelmét, mit is jelent a tulajdon: hogy nemcsak azt jelenti, hogy most lett egy millió forintos öröklakásom, hanem a tulajdonnal együtt járó terheket és veszélyeket is. Kutya kötelessége lett volna az államnak valamilyen formában egyszerűen tudattatni a polgárokkal, hogy: te idáig egy bölcsőben voltál egy többszörösen biztosított tanácsi bérlakási, illetve bérlői szituációban, és most lehet, hogy megjelenik a neveden egy virtuális vagyon - azért virtuális, mert vagy a híd alá költözik, vagy nem tudja értékesíteni, legfeljebb elcserélni, és akkor szintén szembe találja magát ugyanezzel a problémával... Kérem, nem is akarom ezt az idő célszerű felhasználása miatt tovább folytatni és elemezni.

Az államnak két alapvető mulasztása van: az első a tulajdon mibenlétének a valamilyen formában történő megmagyarázása - erre nagyon sok ötlet van, mindenki ki tud ilyet találni, vagy hogy melyik a legcélszerűbb vagy melyiket -; a másik, hogy akármelyik főhatóság alá is tartozik, akár az igazságszolgáltatáshoz, tehát a bíróságokhoz, akár a földművelésügyi tárcához vagy teszem fel a Miniszterelnökséghez, akárhova, úgy kell megszervezni, hogy naprakész, sőt órakész legyen a nyilvántartás. Minden egyéb magában rejti a kisördögöt, a turpis lehetőségeket. És még akkor is van valami kiskapu, majd kitalálják a csalók, mindenesetre akkor az állam a maga részéről eleget tett volna vagy eleget tenne az alkotmányos kötelezettségének. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Az alelnök úrral halk tanácskozással beszélgettünk erről a kérdéskörről, és különösen a volt tanácsi, önkormányzati lakások privatizációjával kapcsolatosan van egy megjegyzésem. Az alelnök úr azt mondta, hogy ’69 óta lehetett megvásárolni a tanácsi lakásokat, és teljesen igaza van, de az 1993. évi LXXIV. törvény, ahogy a számából is kiderül, azért mégiscsak 1993-ban keletkezett. Én akkor nem voltam képviselő, egyszerű, önkormányzati lakásokkal foglalkozó emberként végig azt mondtam,

hogy ennél nagyobb butaságot nem lehetett elkövetni, és pont, nem mondom tovább. A továbbiakban pedig majd még a legvégén visszatérünk.

Akkor most tényleg szünet, aki bújt, aki nem, szünet!

(Szünet: 11.37-11.53)

ELNÖK: Tisztelt Hölgyeim és Uraim! Folytatjuk a munkánkat. Sajnálatos módon már megint három főre csökkent a létszámunk, úgyhogy határozatot hozni megint nem tudunk.

Tisztelettel felkérem az elnök urakat, adják meg rövid, tömör, egyértelmű válaszaikat a feltett kérdésekre. Horváth úré a szó.

DR. HORVÁTH JENŐ, a Magyar Ügyvédi Kamara elnöke: Köszönöm szépen, megpróbálok rövid lenni. Abban egyeztünk meg, hogy Hajdu László polgármester úr kérdésére majd Bánáti kollégám fog válaszolni, miután úgyis pesti probléma, úgyhogy ezzel nem foglalkoznék.

Rátérek elnökhelyettes úr kérdéseire. Meg kell mondjam, egy-két olyan javaslata volt, ami az én egyetértésemmel találkozott; remélem, a saját elnökségünk egyetértését is kivívja, és ezzel szintén tovább tudunk lépni.

Amire szeretnék elöljáróban rámutatni: elnökhelyettes úr, ahhoz, hogy következtetéseket vonjunk le, akár arra nézve, hogy javult-e vagy romlott a helyzet az ügyvédi ellenjegyzés bevezetését követően, mélyebbre ható vizsgálatokra kell folytatni. Amikor az ellenjegyzés elképzelése felmerült, nekem meggyőződésem, hogy mikor a parlament ezzel foglalkozott, elsősorban nem ügyvédi érdekeket vett alapul, hanem azt, hogy a forgalombiztonság, az állampolgári érdek valahol hathatósabb segítséget kapjon. Én azt mondanám, hogy ha ennek a mélyére akarunk ásni, és biztos, hogy pozitív eredmény születne, meg kellene nézni azt, hogy amíg nem volt ellenjegyzés, hány szerződést kellett hiánypótlásra a földhivatalnak visszaküldeni az összetákolt, nem megfelelő módon, szakmailag megalapozatlanul elkészített szerződések miatt, sőt, továbbmennék: hány szerződés került elutasításra, mert nem is lehetett a hiányokat pótolni, vagy olyanok voltak a hiányok, amelyek pótolhatatlanok, tehát elutasították a bejegyzési kérelmet. Ez nyilván megnehezítette és lassította a földhivatal munkáját; ha kevesebb a hiánypótlási igény, ha szakszerű szerződések kerülnek be, amikor nem kell ilyen közbenső intézkedéseket tenni - ez államigazgatási eljárási gyakorlat -, akkor az nyilván gyorsítja a folyamatot.

Ugyanez vonatkozik arra is, hogy meg lehet nézni a bíróságoknál: hány olyan per indult, amíg nem volt kötelező ellenjegyzés, amelyek éppen amiatt indultak, mert telekkönyvön kívüli - most már én is így mondom - tulajdonszerzés esetleg a rossz, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan szerződések alapján mégiscsak létrejöhetett, és ezt bírósági ítélettel kellett pótolni. Hány ilyen felesleges eljárásra került sor, ami szintén, amióta a közjegyzői és ügyvédi ellenjegyzés bevezetésre került, álláspontom szerint ebben a vonatkozásban csökkenő perszámot mutat, ami a bíróság egyébkénti túlterheltségét is előnyösen befolyásolja.

Azt kérdezte elnök úr, hogy lehet-e a korábbi ellenjegyző ügyvédet megkeresni. Nagyon helyes, egyet tudok vele érteni. Meg kell mondjam, hogy eddigi szabályzati, előírási kötelezettség hiányában is sokan megtettük ezt, hiszen ha úgy láttuk, hogy nem tudjuk pontosan tisztázni, széljegyzet-tulajdon van csak az előzőnél, és nem tudom, van-e remény arra, hogy bejegyezzék, de látok ott egy ügyvédi szárazbélyegzőt és egy ügyvédi bélyegzőt, akkor nyilván felhívom a kollégát, és megkérdezem tőle. Én úgy érzem, tovább erősítené a biztonságot, ha ezt nemcsak lehetőségként használnánk ki, és azok, akik esetleg mélyebbre akarnak ásni a biztonság területén, hanem ezzel kiegészítenénk az eddigi szabályzatunkat,

mint sok minden egyébbel, amire igyekeztem utalni, ezt is bevennénk, tehát ezzel maximálisan egyet tudok érteni.

Felmerült az is, hogyan áll az illeték és az értékek közötti különbség. Én sajnos abba a korosztályba tartozom, hogy emlékszem arra, volt régen egy FIK-kötelezettség; a FIK értékelte az ingatlant, és az képezte aztán, függetlenül attól, hogy a szerződéses vételár mennyi volt, az illetékalapot. Nem tudom, erre szükség van-e, hiszen a jelenlegi szabályok szerint az illetékhivatal eltérhet a szerződésben meghatározott, és lehet, hogy a felek által megfontoltan kialakított vételártól, mert valakinek sürgős eladni, olcsóbban adja, de az illetékhivatal adott esetben azt mondja, hogy én ezt az értéket illetékezés szempontjából nem fogadom el. Erre a lehetőség megvan, és erre mindig föl is szoktuk hívni a figyelmet.

Annak sincs semmi akadálya, és azt hiszem, gyakorlat is van már rá - és nem is nagyon drágítja ez az eljárás költségét -, hogy adott esetben két ügyvéd járjon el.

Hiszen mind a két félnek, az eladónak és a vevőnek is vannak speciális érdekei, tehát hogy két képviselő, jogi képviselő, vagy az egyik oldalon közjegyző és a másik oldalon ügyvéd, járjon el, annak semmi akadálya nincs. Természetszerűleg ilyenkor - bár szabad megegyezés tárgya az ügyvédi munkadíj - ez a munkadíj-megállapodásnál nyilván figyelembe vételre kerül.

Azt hiszem, abban nem tudnánk tökéletesen egyetérteni, hogy mire vállalkozunk. Az ellenjegyzéssel és az ügyvéd vagy közjegyző - de azt meghagyom az elnök asszonynak - által készített szerződésben arra vállalkozunk, hogy szakmailag helytálló és bejegyzésre alkalmas szerződést készítünk, és a felek ügyleti szándékát nem tudjuk minden vonatkozásban befolyásolni, még ha eljárnék a helyszínen, akkor sem tudnám felvállalni annak az ódiumát, hogy megállapítsam: az az épület, ami ott feltüntetésre került és az ingatlan-nyilvántartásban is szerepel, most milyen minőségű, milyen az alapozása, tehát hogy megfelelő-e. Ezeknek megvannak a jogi előírásai, a szerződésbe beleveszünk bizonyos dolgokat, hogy miért garantál az eladó, meg a rejtett hiba, meg sok minden egyéb, nem akarok erre kitérni - ez az én kötelességem, egyéb nem.

Az pedig, én azt hiszem, elnökhelyettes úr, általánosságban az nem egy arrogancia az ügyvédség részéről, hogy mi azt akarjuk, hogy a mi irodánkban történjék egy-egy ilyen szerződéskötés. Egyrészt ott vannak meg a technikai eszközeink, lehetőségeink. Persze egy olyan szituációban, amikor az eladó beteg, de sürgős az eladás, és kéri, hogy menjünk ki a lakására, akkor ettől természetesen nem zárkózunk el. De alapértékként és alapkövetelményként azért nem volna szabad ezt felvetni, azért van az iroda. Ez nem olyan, mint hogy kihívom a háziorvost, de őt is csak akkor hívhatom ki, ha olyan súlyos indok van rá, ami miatt nem tudom a rendelőjében felkeresni. A biztonság is nagyobb, mert be tudok hívni tanúkat, behívhatom a kollégáimat, szóval sok minden ilyen lehetőségtől esek el egy ilyen kimenetelnél.

Végül, de nem utolsó sorban: talán nem utaltam arra az elején, és ez az én hibám, hogy ugyancsak előírás a kamara részéről, a budapesti és a magyar kamara szabályzatában is, hogy csak vagy a vevő által kiváltott hiteles tulajdoni lapot, vagy az általam kiváltott tulajdoni lapot fogadhatom el a szerződéskészítés alapjául. Tehát ebben a vonatkozásban semmiféle olyan lehetőség nem fordulhat elő. Az egy más kérdés, hogy jönnek, és arra a kérdésre majd fogunk válaszolni, amelyek még mindig megadják egy hiteles tulajdoni lap ellenében is a nem tényleges helyzetnek a felismerhető voltát.

Az elnök asszony jó néhány kérdést felvetett, amelyre, ha nem egyező a véleményünk, mindketten jogosultak vagyunk nyilatkozni. Ahogy itt egymással konzultáltunk, már ott különbség van közöttünk, hogy én ragaszkodnék ahhoz, hogy ha on-line kapcsolatba kerülhetünk a belüggyel, vagy bármi más módon, akkor nekem ne csak a személyi igazolvánnyal kapcsolatos adatokat közölje, hiszen a jó hamisításban az adatok rendben vannak: a fényképet szokták kicserélni, nem az adatokat megváltoztatni. Mert ha az adatot

megváltoztatják, az nem stimmel a tulajdoni lapon feltüntetett tulajdonosnak az ott bejegyzett adatával. Tehát nekem arra van szükségem, hogy a fényképet kontrolláljam, mert bármilyen rossz lesz is egy ilyen távközlési rendszerben leadott fénykép, azért ad valami támpontot ahhoz, hogy ez mégsem azonos azzal, vagy legalábbis gyanúm van rá, mint akinek a fényképe a személyi igazolványban szerepel. Tehát én azt szeretném, ha ebben továbblépünk, ha a teljes adatok rendelkezésre bocsátását biztosítsák.

A csereügyletek. Valóban ellenőrzöttek, és itt megint visszautalok arra, amit mondtam. Ma már egyértelmű, hogy ingatlant önkormányzati bérlakással cserélni nagyon nehéz, arra különböző előírások vannak, a cserék nagy része ingatlancsere ingatlannal, hiszen ebben van a cserét pótló illeték kedvezménye és sok minden egyéb, ezért tehát csere esetén mind a két ingatlanról szükséges beszerezni a tulajdoni lapot, és amit a tulajdoni lap elárul a két ingatlanról - legalább azt, hogy milyen, milyen felépítmény van ott bejegyezve, illetve ki a tulajdonosa -, addig tudunk elmenni, azt tudjuk vizsgálni.

Nagyon izgalmas és fontos kérdés a nép ügyvédje. Én nem ezt a szót használnám, és ezt már el is mondtuk az ezzel kapcsolatos jogszabály-előkészítés vitája során, hisz mindnyájan a nép tagjai vagyunk, tehát aki engem megbíz, az is a nép egyik tagja, tehát akkor nem lehet különbséget tenni, hogy ki kinek az ügyvédje. Ennek megvan a régi bevett elnevezése, a pártfogó ügyvéd, vagy bármi más néven más illethetjük, de nem ezzel. Itt sajnos nagy lemaradásunk van egyáltalán abban - és majd ez az EU-csatlakozásnál lesz jelentős -, hogy hol állapítjuk meg a költségmentesség, illetőleg az ingyenes jogi képviselő rendelkezésre bocsáthatóságának az anyagi cenzusát, határát, mert pillanatnyilag, aki nem tudja, annak mondom, a legalacsonyabb nyugdíj egy főre eső összege az az alap, ami egy családon belül lehet, annál több nem. Itt van az első előrelépés. A másik: nehezen tudom elképzelni, hogy hirtelen olyan nagyot lépünk, hogy azok is, akik ingatlant eladnak vagy vesznek, ezen anyagi cenzus figyelembevételével ingyenes pártfogó ügyvéd segítségét vegyék igénybe. Nem vagyok ellene, boldog vagyok, ha ez megvalósul és sikerül.

A legérdekesebb kérdések egyike az volt - nem tudom, ki vetette fel, én csak félig érintettem ezt -, hogy milyen probléma származik abból, hogy bejegyzik a tulajdont, és erről az érdekeltek csak nyolc-tíz hónap, de lehet, hogy egy év múlva kapnak értesítést, kivéve, ha kimegyek és én személyesen megnézem a képernyőn, hogy ez a bejegyzés valóban megtörtént-e, de az nem kívánható meg minden tulajdonostól, hogy naponta kijárjon és megnézze, nem adták-e el az ingatlanát. Ilyen esetben természetszerűleg megvan a félrevezetés, sőt a csalás lehetősége, mert egy nap alatt bejegyeztetik a tulajdont, már a következő napon tud hozni egy hiteles tulajdonilap-másolatot, és ezzel engem már meg tud téveszteni, hogy eladható, mert még csak nem is széljegyzett eladásról van szó, hanem már bejegyzett tulajdonnal rendelkezik de facto, nem csak látszólag. Ezt meg kell szüntetni. Itt vagy azt kell csinálni, hogy amíg jogerőre nem emelkedik, addig nincs bejegyzés, de ezzel egyéb problémákat idézünk elő. Vagy pedig a bejegyzéssel egyidejűleg, azonnal kézbesíteni kell, és meg kell adni a lehetőséget arra, hogy nyilatkozzon esetleg az, akié. Ezt küszöbölné ki, amire utaltam, hogy mi megpróbáljuk ezt a véleményünk szerint teljesen hamishatóság nélküli papírnak a használatát, amit nem lehet hamisítani, amit csak két példányban kellene felhasználni: egy maradna az ügyvédnél, az eredeti pedig bekerülne a földhivatalhoz. A földhivatal tudná azokat a paramétereket, hogy egyszerűen hol és mit kell megtekintsen, úgy, ahogy a bankban a pénzt átvilágítják, hogy mit kell tennie ahhoz, hogy tisztában legyen azzal: az a szerződés valóban azon a papíron készült-e, amelyen ezentúl a szerződéseket készíteni kell. Azt hiszem, ez átmenetileg segítséget nyújtana annak a problémának a kiküszöbölésére is, amiről itt szó esett.

Egyet tudok érteni azzal - nem biztos, hogy az én kollégám egyet fog érteni, de azt hiszem, ebben meg fogunk egyezni -, hogy ha nekem jogom van az ügyféltől elkérni a személyi igazolványt vagy a másik féltől, sőt még arra is nyilatkozatot kérek, hogy

lemásolhassam, miért ne legyen neki joga elkérni tőlem - a rendőrtől elkérhetem, ha intézkedik! -, hogy kérem, tessék megmutatni az ügyvéd úr igazolványát, érvényesítve van-e erre az évre. Akkor már csak az lehet a probléma, amikor kizárták abban az évben, de nem adta le az igazolványát, a kamara ugyan közzétette, de nem tud róla az ügyfél.

Azt is tudatosítani kell, hogy ha bármi gyanú fölmerül, az interneten rajta vagyunk, tehát a vidéki ügyvédek a magyar kamaránál, a budapestiek pillanatnyilag még nincsenek rajta a mi hálózatunkon, de a budapesti kamara ugyancsak rajta van az interneten: bármikor lekérhető. Ott a kizárt ügyvédek már nem szerepelnek, hiszen két-három napos up to date állapotban tudjuk rekonstruálni a mindenkori helyzetet.

A felfüggesztés már nehezebb kérdés, meg kell mondjam, erre majd a területi kamarák gyakorlata alapján Bánáti elnök úr fog nyilatkozni. Ugyanis felfüggesztés két esetben történhet: vagy olyan súlyú a cselekmény, ami már indokolttá teszi a felfüggesztést, vagy elsőfokú nem jogerős határozat van, és azzal egyidejűleg kizárási határozat, felfüggesztik az ügyvédet; vagy ma van a jelenleg hatályos törvényben egy olyan rendelkezés, hogy ha valaki ellen három évet meghaladó büntetéssel sújtható bűncselekmény miatt vádiratot nyújtanak be a bírósághoz - tehát el kell jusson a dolog a vádirat benyújtásáig -, és erről az ügyészség a kamarát értesíti, akkor kötelező a felfüggesztés, még mérlegelési lehetőség sincs. Hogy ezt hogyan lehetne nyilvánossá tenni? Itt ugyanis vannak személyiségi jogok is, mert nem biztos, hogy aki ellen vádiratot nyújtottak be, azt el is ítélik, pláne akit a kamara első fokon fegyelmileg zárt ki, hogy másodfokon vajon megmarad-e. Itt tehát bizonyos kérdéseket tisztázni kell, és ezek után lehet ebben szintén előrelépni.

Még egy kérdésre szeretnék válaszolni. Hát, igen... - ez a mi lelkiismeretünk kérdése. A legszívesebben tényleg egyetlen olyan szerződést sem készítenék, ahol széljegy van, és nem tulajdonos még az eladó. Ezt sajnos nem tehetjük meg. *(Felmutatja a számára átadott iratot.)* Ilyet biztosan nem vállalna el épeszű kolléga, mert ebből csak problémák származhatnak, mert nem tudom, hogy a tizedik jogelőd bejegyzése megtörténik-e, nem az én eladójelöltem, aki előtt még kilenc van, és még nem lehet tudni, hogy vajon melyik szerződés, látszatra, formailag esetleg bejegyzésre alkalmas, de egyéb okokból bejegyzésre mégsem kerül - szóval itt problémák lehetnek. Ez is azt involválja, hogy gyorsan és hathatósan felszámolni ezeket az anomáliákat és ennél kisebb anomáliákat is. Én egyetlen olyan szerződést készítettem el, ahol három tulajdonos nem volt bejegyezve, de mind a három eladás családon belül történt; nem tudom, mi volt az oka. Önkormányzattól történt az első vétel annak a bizonyos törvény szerinti lehetőségnek a keretei között, ezt követően átíratta a gyermeke javára, majd nem tudom, miért, a gyermeke ajándékozta az anyósának és az apósának. Itt nyilvánvalóan biztos volt az, hogy ez a három ügylet, ami családon belül történt, de bejegyzésre még nem került, olyan, ami foganatosításra került, tehát nyugodtan meg lehet a negyediket csinálni.

Ennyit szerettem volna mondani. Ha valami még kimaradt, arra Bánáti doktor nyilván válaszolni fog. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Elnök úr, öné a szó.

DR. BÁNÁTI JÁNOS, a Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke: Köszönöm szépen. Elnök Asszony! Tisztelt Bizottság! Hajdu képviselő úr felvetésére megpróbálok nagyon röviden válaszolni, de az egy olyan kérdéskomplexum, olyan sokirányú, hogy ebbe a rövid időkeretbe nem fér bele, hiszen utána elnök asszony kérésére párhuzamosan hangzottak el a kérdések kettőnkhöz, és elnök úr is utalt rá, hogy milyen kiegészítő választ szeretnék adni.

A képviselő úr az önkormányzatok szerepére utalt, ahol én úgy látom, hogy nyilvánvalóan az általam harmadik csoportnak jelölt ügyek jöhetnek csak szóba: ezek az úgynevezett akarathibás, bizonyos értelemben néha szellemileg is leépült, de anyagilag

mindenképpen nehéz helyzetbe került emberek ügyei, nem pedig az áleladók vagy a másik fajta ügyletek. Tehát ezeknél az ügyeknél én azt mondanám, hogy az önkormányzatnál valóban jelentkezik az a személy, aki a bérleti jogától megfosztatva, egyszer csak egy viskót talált valahol vidéken. De talán ha az önkormányzattal a kapcsolat már korábban szorosabb lenne, és ezek a helyzetek az önkormányzat számára korábban feltárásra kerülnének, biztos, hogy ezek egy része megelőzhető lenne.

Ide vonatkozik az a kérdés is, amire elnök asszony is utalt, ez a bizonyos cserealap-történés. Azt hiszem, elnök úr mondta, ez soha nem lehet ügyvédi feladat, hogy az ingatlanokról - legyen az ingatlan, legyen az bérleti jog, legyen az cserealap - az ügyvéd győződjön meg a helyszínen, és mintegy az ingatlan értékarányosságáért is például felelősséget vállaljon. Az ügyvédnek egy kötelessége van, de ez megvan: hogy megkérdezze minimum a szerződő felet, hogy ezt az ingatlant ő látta-e a helyszínen; benne van a szerződésben a szokott ügyvédi fordulat, hogy "a helyszínen megtekintett és ismert állapotban". Ha nekünk erre az ügyfél azt mondja, hogy igen, eléggé nehezen elképzelhető az a szituáció ügyvéd és ügyfél között, hogy elkezdem nyúzni az ügyfelet, hogy kérem, biztos, nem hazudik nekem, kint volt, látta belülről, fölmérte, hogy annyi négyzetméter, olyan vastagok a falak, amit önnek mondtak?

Amire tehát Tímár képviselő úr is utalt, hogy a tulajdonosi jogok ismerete az állampolgár részéről, szóval ha nincs árulkodó jel az ügyfél részéről az akarathibára, akkor mi nem kezelhetjük másként az ügyfelet, mint hogy felnőtt, szerződőképes, valóban tudja, mit akar. Sajnos, ez valódi tapasztalat, hogy az emberek már egy nap múlva megbánják. De ez egy más történet, mert az ügyek jelentős része arról szól, hogy másnap megbánta, rájött, hogy nem olyan értékarányos, mondjuk, az az ügylet, amit kötött, és elkezdi keresni az okát, és többek között megtalálja az ügyvédben is az okot, hogy rossz üzletet kötött.

Ami a cserealappal kapcsolatos büntetőhelyzetet illeti, én azt hiszem, képviselő úr, hogy alapvetően a rendőrség jó nyomon jár. Önmagában tehát azért, mert valaki felad egy hirdetést, amiből lehet következtetni arra, hogy ő a bérleti jogát tulajdonképpen pénzzé akarja majd tenni, nem pedig valódi ingatlancserét kíván lebonyolítani, ez önmagában lehet, hogy jogszabályba ütköző ügylet, de ha nincsenek egyéb körülmények, még nem bűncselekmény. A bűncselekmény és egy szerződés jogszabályba ütköző volta két önálló kategória. Tulajdonképpen fonák helyzet, hogy én, aki itt az előbb - kicsit talán nagyképűen, elnézést, vissza is vonom - magamat büntetőjogásznak tituláltam, mégis azt mondom, hogy nem a büntetőjog a csodafegyver. Mindig a büntetőjogtól meg a büntetőeljárástól várni, hogy megoldja az élethelyzeteket, az rossz megközelítés. Az élethelyzetek döntő részét az embereknek civilizáltan, szerződéssel, peren kívüli megoldással, rosszabb esetben polgári perrel kell megoldani, és ultima ratio, végső eszköz a büntetőeljárás. Ahol tehát áleladók vannak, csibészek vannak, lakásmaffiózók, ott menjünk azonnal a rendőrségre, és kezdeményezzünk büntetőeljárást, de nem biztos, hogy minden ügyben a büntetőeljárás kezdeményezése a helyes út, ha tényleg nincs bűncselekményre alapos gyanú.

Egy körülményre utalt képviselő úr, amelyet én azonban - és ez alig hangzott el az eddigi üléseken - az ingatlanforgalmi irodák helyzetével kapcsolok össze. Nem akarom a labdát tovább gördíteni, mert úgy tűnhet, hogy mi most itt lerázzuk magunkról a dolgot, de higgyék el, tisztelt képviselők, hogy az a helyzet, ami ezen a piacon alakul, az egyszerűen olyan burjánzása a vadkapitalizmusnak - ez egy divatos kifejezés -, amire nem lehet mit mondani.

Mert az ügyvédeknek megvan az a szerveződése, ami, hála istennek, több száz éves hagyományra vezethető vissza, és vannak eszközei a kamarának. Az ingatlanközvetítőknél semmi nincsen. Ma megnyitom, holnap bezárom, a cég úgy tűnik el, ahogy ismerjük ezeket a cégeket, pénzek, milliók tűnnek el. Ezek mögött az ügyletek mögött, azt hiszem, sokkal inkább ezeket a majdnem azt mondom, inkább ál-ingatlanközvetítőket kell keresni, mert

nyilván a valódi szakma, az ingatlanközvetítői szakma nem tekinti ingatlanközvetítőknek, én sem, azokat, aki tényleg arra szakosodtak, hogy felkutatják ezeket a leépült idős embereket és ezeket az ingatlanokat dobják piacra, másrészt pedig bizonyos értelemben még az áleladóknál is közreműködnek.

Ezt követően részben kiegészítve, részben pedig párhuzamosan válaszolnék az elnök asszony, az alelnök úr kérdéseire és más kérdésekre.

Amit az alelnök úr az ügyvédi közreműködéssel kapcsolatban mondott, arra egyszerű lenne azzal válaszolni, alelnök úr, hogy azt hiszem, tulajdonképpen a kérdésfelvetésre, hogy az ügyvédi ellenjegyzés mit előzött meg, mit nem, nem lehet válaszolni, mert azt nem tudjuk, hogy hány ügyet akadályoztunk meg. De én azt hiszem, hogy felelősségem tudatában kijelenthetem, hogy számtalan visszaélést előztünk meg. Erről persze nincs statisztikánk, mert az ügyvédi kamarához akkor fordulnak az ügyfelek, ha panaszuk van egy ügyvédre. Az ügyvédek elmondásából tudjuk, hogy sok száz, adott esetben sok ezer ügy van, amelyet az ügyvédi éberség megelőzött, amikor felhívták a vevőjelölt figyelmét a különböző problémákra, és nem jött létre ügylet, és ilyenkor nem szaladt be a kamarába a vevőjelölt, hogy: tisztelt kamara, tessék megdicsérni a Kovács ügyvéd urat, mert észrevette ezt meg azt meg amazt. Tehát erről nincs statisztikánk, nem tudok látványos számadatokat mondani, de azt hiszem, az egy elfogadható tézis, hogy nagyon sok visszaélést megelőztünk.

Ezt összekapcsolnám a feljelentéssel kapcsolatos kérdéssel. Az ügyvéd egyet tehet ilyenkor, de azt kötelessége megtenni: azt az ügyfelet, aki nem lett vevő, kioktatja és elmondja neki, hogy itt nem csak egyszerűen arról volt szó, hogy polgári meg egyéb problémák voltak, itt tényleg bűncselekmény gyanúja volt, és ha ő úgy érzi - ugyan nem valósult meg, de kísérleti szakaszban ragadt a bűncselekmény -, tegyen feljelentést. De az nem ügyvédi feladat, hogy ilyen értelemben még akár csak jogi tanácsért is hozzánk fordulót mi szaladjunk feljelenteni.

És itt ezt csatolnám egy másik felvetéshez, amit az alelnök úr mondott, hogy jó lenne, ha az ellenjegyzési kötelezettség arra is kiterjedne, hogy évekig, úgymond tartósan képviseljük a feleket, legyünk a segítségükre. Ezt egy alapvető ügyvédi törvényi szabályozás tiltja: az ellenérdekű felek képviselete. Abszolút összeférhetetlen. Ezért egyértelműen rárímel az, amire a képviselő úr is utalt, hogy a megoldás az önálló ügyvédi képviselet. Mert ha én egyedüli ügyvédként működtem közre az okiratszerkesztésnél, ahol mindkét fél jogos érdekét védenem kell, akkor az teljesen abszurd, ha jogvitában aki előbb, ipiapacs leütötte, beszaladt az irodába, azt fogom képviselni a másik féllel szemben, akit az okiratszerkesztésnél szintén képviseltem. Ezt törvény és a kamarai szabályzat kizárja. A kettős képviselet, mármint úgy, hogy az eladói körnek és a vevői körnek önálló ügyvédje legyen, ezt a kérdést is megoldaná.

Az álügyvédek kiszűrésével kapcsolatban azt hiszem, hogy a kamarai nyilvántartás - és én most tényleg csak Budapestről beszélek - naprakész. 24, ha ünnep van, maximum 48 óra múlva rákerül a felfüggesztés is, tehát az, aki nem jogosult ügyvédi tevékenységre, mert felfüggesztették - persze itt is van személyiadat-védelem, nem derül ki, hogy miért, de hogy nem jogosult tevékenységre, az a kamarai nyilvántartásból kiderül.

Idevonatkozik az igazoltatásról szóló felvetés. Suttogtunk egymással az elnök úrral, és természetesen nem arról van szó, hogy én ellenezném, hogy egy ügyvéd, ha kérik, felmutassa az igazolványát, miért ne? Én azt mondom: büszke vagyok rá, hogy van igazolványom, tehát biztosan felmutatom, és mindenki más is. A problémát ott látom, hogy hogyan lehet több millió állampolgárban tudatosítani azt, hogy ha elmegy valakihez, aki okiratot szerkeszt, attól kérje el. Mert ha valódi ügyvédhez megy, ott nincs probléma, de ha nem tud róla, hogy elkérheti... Ezzel arra utaltam, hogy ez kamarai oldalról nem oldható meg, tehát mi nem tudjuk kötelezni az állampolgárokat arra, hogy mindenképpen kérdezzék meg az ügyvédet, de ha elkérik, szívesen megmutatják.

Nem kerülöm meg, amire az elnök asszony utalt, az akarathibás ügyek egyik fajtáját, a kölcsön és a fedezet ügyét. Azt kell mondanom, ez valóban egy rendkívül összetett probléma, amelyre... Nézem az órát, nincs időnk megbeszélni. *(Derültség.)* Az a jogkérdés, nevezetesen hogy mi a felek valódi akarata, és amikor kölcsönt veszek fel és a kölcsön mögé leteszek egy ingatlant, az klasszikus ingatlanjelzálog. És amiatt, mert Magyarországon úgy alakult a végrehajtási helyzet, ahogy alakult: évtizedekig soha senki nem tudott eredményesen végrehajtást elérni, kialakult egy olyan elképzelés, hogy a jelzálogjognál biztosabb, ha eleve fedezet az ingatlan tulajdonjogának megszerzése, visszavásárlási joggal, hogy amikor kifizeti az illető kölcsönt a kamatokkal együtt, akkor visszaszáll az ingatlan. A probléma az - és megint úgy tűnik, hogy továbbdobom a labdát, de meg kell majd kérdezni a bírósági vezetést, azt hiszem, ők is lesznek itt -, hogy hihetetlen ellentmondó bírósági ítéletek születtek ebben az ügykörben. Aki el tud igazodni abban a kérdésben, hogy mi ma a hatályos magyar jog, illetve a bírósági gyakorlat, hogy ezeknél a szerződéseknél a felek valódi akarata miatt fennáll az érvénytelenség, semmiség, azt én külön, utólag levizsgáztatnám jelesre polgári jogból. A másik része pedig az, hogy az ügyvédi irodában természetesen nem úgy jelenik meg, hogy bejönnek a felek, és elmondják a valós helyzetet: hogy én kölcsönt adtam, ráadásul ez általában uzsorakölcsön, mert aki felveszi a pénzt, annak akkor nagyon sürgős és mindenre hajlandó. És itt van az, amire utaltam, a lépcsőházi effektus, hogy másnap már megbánja, mert a pénz már a zsebében van, és azt mondja: nem volt olyan jó, hogy az ingatlanomat lekötöttem. Tehát ez is egy sokoldalú dolog, de ha bejönnek az ügyvédi irodába, nem ezzel jönnek be. Mert ha ezzel jönnek be, és ezt kimondom: ha egy ügyvédnek elmondják, hogy itt kölcsönügylet volt, ingatlant akarnak fedezetként, és az ügyvéd belemegy, hogy ennek ellenére átírja az ingatlantulajdont, az kristálytiszta fegyelmi. Ha egy ilyen dolog bizonyítható, nincs az az ügyvéd, aki a kamara tagja maradhatna.

A kétoldalú ügyvédnél a feljelentésre utaltam.

Az úgynevezett lakásmaffiás ügyek számára vonatkozó kérdésre, elnök asszony: most dicsérem a munkatársaimat, a fegyelmi főmegbízottat és a fegyelmi bizottság elnökét, akik a kérdésemre rendkívül értékes anyagot állítottak össze, aminek egy átszerkesztett változatát a későbbiekben szívesen a bizottság rendelkezésére bocsátom. Bármennyire is meglepő, egybehangzóan azt állítják, hogy fegyelmi ügyben úgynevezett klasszikus, tetten érhető lakásmaffiás ügy - nem számítva azt, ahol büntető eljárás is van, ahol nekünk egy feladatunk van, hogy felfüggesszük a fegyelmi eljárást a büntető eljárás befejezéséig, ez budapesti viszonylatban négy-öt ügyvédet érint, attól függően, milyen év távlatára nézek vissza - nincsen. Olyan fegyelmi ügyünk van, nyolc darab, ahol ellenjegyzésnél való gondatlan közreműködés volt, de erre én nem húznám rá egyértelműen, hogy ez mind lakásmaffia volt, tehát hogy ott az eladó meg..., egész egyszerűen nem ragaszkodott ahhoz, hogy a jelenlétében történjen az aláírás, ami egyébként azért lényegesen tágabb körű. És itt egy mondattal visszatérnék az alelnök úr által elmondottakat: például természetesen ha a nyolc eladó társtulajdonos közül hét Zalaegerszegen lakik, nincs olyan kötelezettség, hogy feljöjjenek Budapestre, a kamarai szabályzat lehetővé teszi másik ügyvéd közreműködését. Tehát az eladó helyben, Zalaegerszegen fogja aláírni, és megkérünk egy zalaegerszegi ügyvéd kollégát, az ő jelenlétében írja alá az a hét társtulajdonos. Ez természetesen nekem mint ellenjegyző ügyvédnek a felelősségem, de nem kell felutaznia, tehát ügyfélbarát - ha fogalmazhatok így - az ezzel kapcsolatos szabályzatunk.

Azt hiszem, lényegében - ha egy kicsit ugrálva is, de - mindenre válaszoltam. Még egyetlenegy: a fénykép, ahol megint előjön a büntető- és a polgári jogász. A következőről van szó: anélkül, hogy itt a gazdag büntetőtapasztalatokkal elárasztanám a bizottságot, az áleladók soha nem azt az igazolványt használják fel, amely a tulajdoni lapon bejegyzett ingatlan tulajdonosának a valódi személyi igazolványa, amelyben tehát az a szám szerepel, amely a BM Adatfeldolgozó Hivatalában. Úgynevezett mosott személyi igazolványt használnak, vagy

pedig eleve... A mosás azt jelenti, hogy egy lopott személyi igazolványt vegyi eljárással kimosnak, és utána az az igazolvány kitölthető bármilyen adattal.

Ugyanígy különböző helyekről, hogy úgy mondjam, nem kellő körültekintéssel tárolt üres személyi igazolványokat elloptak, ennek van egy kereskedelme, ezeket használják fel, és töltik ki arra az adatra, ami a tulajdonos adata a telekkönyvnél. Itt tehát egész egyszerűen a BM adatfeldolgozó megadja a számot, arra a számra nem azok az adatok vannak, tehát kiszűrhető. A fényképpel nekem egy bajom van: hogy ez a ragyogó, a technika új vívmánya, az új személyi, ez a keménylapos, az semmire nem használható. Az azon levő fénykép nem másolható fénymásolással, semmilyen úton sem. A régi hagyományosból még csak-csak lesz fényképmásolat, az újból nem; de ahogy mondtam, a mosott személyi igazolvány meg az egyéb kiszűrésére elegendő lenne, ha az ügyvéd vagy a közjegyző megkaphatná a belügytől azt a számot és azt az adatot, hogy össze tudjuk egyeztetni.

Köszönöm szépen.

ELNÖK: Nagyon szépen köszönjük. Egyetlen megjegyzést szeretnék tenni, mégpedig azért, mert nagyon fontos.

Amit Hajdu László polgármester úr, képviselőtársunk elmondott, az arra is vonatkozott, hogy az önkormányzatnál csapódik le az összes ügy, mert ha ő egy klasszikus Sors-Társak-ügyet produkál, vagy éppen áleladótól vesz, az mind jelentkezik az önkormányzatnál; az önkormányzat a mentsvár - segítsetek, mert nincs hová menni lakni! És ha az önkormányzatnak éppen van két-három üres lakása, akkor igen nehéz azt mondani, hogy az önkormányzat nem helyezi el, még ha átmenetileg is, azt a szerencsétlen károsultat egy önkormányzati lakásban, aki nála jelentkezett. Tehát ezért utalt erre Hajdu képviselő úr, hogy az önkormányzatnál minden lecsapódik.

Nagyon szépen köszönjük a felajánlást, ha megküldi a fegyelmi ügyekkel kapcsolatos dolgoknak ezt a bizonyos szerkesztett változatát.

Köszönjük a nagyon részletes és alapos tájékoztatást, és a vitát külön élveztük a fényképek ügyében, ez számomra csemege volt.

Egyetlen dologra szeretnék még reflektálni, ez pedig nem más, mint hogy az ingatlanközvetítőkkel kapcsolatosan megállapodtunk, hogy a következő albizottsági ülésre meghívjuk őket. Engem meghívtak a magyar ingatlanosok egyik szövetségének klubjába - az a nevük, hogy MIX -, s ott viszont ők azt mondták el, őket is nagyon bánja, hogy mindig rájuk vetődik a legrosszabb fény. Nem minden ingatlanközvetítő csaló, nem minden ingatlanközvetítő csal, lop, hazudik, hanem ez néhány ember, és a néhány ember miatt nekik nagyon sokat kell szenvedniük. Viszont felvetették azt, hogy ők általában ismerik az adott települést, ismerik az adott környéket, tudnának felvilágosítással szolgálni az ügyvédeknek, ha szükséges, tehát a közreműködésüket igénybe lehetne venni bizonyos nehezebben megítélhető ügyekben. S még egy információ: a magyar ingatlanközvetítők szeretnének kamarába tömörülni, hogy megfelelő védettséget adjanak a becsületes tagtársaiknak, és ki tudják szűrni maguk közül azokat, akik nem ily módon végzik a tevékenységüket.

Elnök urak, nagyon szépen köszönjük a részvételüket. Nem tartóztatom önöket, de amennyiben módjuk van rá, legyenek velünk. Horváth elnök úrnak már úgyis mennie kell, ezt hallottam; ha itt maradnak, nagyon örülünk, ha elmennek, akkor viszont nagyon szépen köszönjük a részvételüket.

Most pedig nagyon gyorsan áttérünk a következőre, akik már nagyon régen várnak: a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnök asszonya és elnökhelyettes ura szeretnének minket tájékoztatni. Nagyon jó anyagot küldtek, nagyon részletes és kellő alapossággal kidolgozott írásbeli anyag áll rendelkezésünkre. Gondolom, dr. Bókai Judit elnök asszony ezt fogja kiegészíteni.

Elnök asszony, öné a szó.

DR. BÓKAI JUDIT, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnöke: Tisztelt Elnök Asszony! Tisztelt Bizottság! Mindenekelőtt szóban is szeretnék köszönetet mondani azért, amiért meghívták a közjegyzői kamarát ennek a bizottságnak az ülésére, melynek a tevékenysége a sajtóból, médiából nyomon követhető volt egy idő óta.

Az írásbeli anyag talán segít abban, hogy ha ezt módjuk volt, van, lesz megismerni, akkor most a szóbeli kiegészítést rövidebbre tudom fogni. Nagyon rövid történeti bevezetést engedjenek meg nekem azzal kapcsolatban, hogy a kamaránk az elmúlt év végén került kapcsolatba evvel a problémával, ami most itt a bizottság tevékenységének a tárgyát képezi; dr. Szili Katalin, a parlament elnöke küldte meg a Sors-Társak Egyesületének petícióját. Ezek után a kamaránk felvette a kapcsolatot az egyesülettel egy beszélgetés formájában, és kértük az egyesület elnök asszonyát arra, hogy bocsásson a rendelkezésünkre olyan konkrét információkat a sajtóból megismert közjegyzői érintettséggel kapcsolatban, melyek a kamaránál nem álltak rendelkezésre. A korábbi évekből egyetlen panasz nyomán indult ügynek az adatai ismeretesek a számunkra. Ezen ügy, hogy úgy mondjam, a bűnüldözés minden stációján keresztülment, ebben az ügyben volt nyomozás, volt ügyészi szak, elsőfokú és másodfokú büntetőeljárás, és abban egy közjegyző tanúként valóban közreműködött, azonban a bűnüldözésre hivatott szervek - és én sajnos nem vagyok büntetőjogász, úgyhogy lehet, hogy nem szakszerű, amit mondok - sem nem gyanúsították a közjegyzőt, sem vádat nem emeltek ellene.

Az elnök asszonytól megkaptuk az anyagot, ami talán részleges, mindenesetre egyes ügyekben az elkészített iratokon kívül bírósági ítéletek is állnak már rendelkezésre, más ügyekben nem. Ezeket az anyagokat szeretnénk egyenként megvizsgálni, de miután kedden érkezett a jelentős csomag, erre a mai napig még nem volt lehetőség, hogy elemezzük a megküldött ügyeket; azt tehát, amit az elnök asszonynak elküldtünk mint előkészítő anyagot, a közjegyzők általános tapasztalataiból merítettük, és talán ennek az egy konkrét ügynek a kapcsán, amiben kamarai panaszeljárás is volt és fegyelmi bírósági eljárás, illetve büntetőeljárás.

Azt hiszem, annak ellenére, hogy nem egyeztettünk semmilyen vonatkozásban az ügyvédi kamara igen tisztelt képviselőivel, elnökeivel, nagyon sokban megegyezik a véleményem, és nagyon sokban ugyanarról kellene beszélni. Az elkövetési magatartásokat megpróbáltuk mi is elemezni, és ebben a körben a hamis személyi igazolvány használatával kapcsolatban, a szerződéses partner megtévesztése, illetve az eljáró ügyvéd vagy közjegyző megtévesztése kapcsán - erről itt már esett szó - csak egyet tudok érteni mindazzal, ami elhangzott.

A másik az ingatlan-nyilvántartással összefüggő visszaélések, a tulajdoni lapok hamisítása, a hosszú ügyintézési határidő, a széljegyek tömege, amelyek között nagyon nehéz eligazodni; más oldalról pedig az az érdek, hogy az ingatlanforgalom teljes egészében ne álljon le, hiszen a közjegyzők a hagyatéki eljárásban, az öröklési ügyekben is gyakran találkoznak olyan tulajdoni lapokkal, ami példaként erre az asztalra kikerült.

És nem könnyű meggyőzni az örökösöket arról, hogy a közjegyző ebben az ügyben nem tudja eldönteni, hogy az örökhagyó tulajdonos volt-e, ha valahol a széljegyek közepén helyet foglal, és mindaddig hagyatékként ezt az ingatlant átadni sem lehet, amíg a tulajdoni helyzet nem tisztázódik. Az örökös örökölni akar, az örökös holnapután szeretné eladni azt, amit megörökölt, és ezért ez egy nagyon gyakran előforduló, nagyon ellentmondásos és feszültségekkel terhes szituáció.

A mi gyakorlatunkban utóbb azoknál az ügyfeleknél, akik - mint ahogy Bánáti elnök úr is említette - megbánták az ügyet, időről időre előfordul az, hogy azt mondják: miért nem szólt a közjegyző, hogy ez feltűnően drága vagy feltűnően olcsó, tehát hogy az értékkülönbségre a közjegyző nem hívta fel a figyelmet. Ezzel kapcsolatban a mi javaslatunk

az - nemcsak ezzel az üggyel összefüggésben, egyébként is már többször felmerült -, hogy az átlagárakat valamilyen módon hivatalosan nyilvánosságra lehetne hozni. Erre az illetékhivataloknak van megfelelő információjuk, az illetékhivatal mint hatóság időről időre hivatalosan közzétehetné az adott területen, adott környéken uralkodó átlagárakat a nála bemutatott szerződések alapján, és ez mindenki számára nyitva állna, maga az ügyfél is tudná ellenőrizni, hogy az a szerződéses érték megfelelő vagy nem.

A hamis bélyegző használatával kapcsolatban teljes mértékben egyetértek mindazzal, amit az ügyvédi kamara tisztelt képviselői elmondtak. Mi is ismerjük, hogy korábban, még a második világháború előtt, egy belügyminiszteri rendelet szabályozta ezt a kérdést. Ma teljesen szabad a gazda ezen a területen. Úgy tudom, évekkel ezelőtt előfordult, hogy a földművelésügyi miniszter bélyegzőjét is legyártották, és azzal visszaélést követtek el.

A legsúlyosabb kérdés - és a Sors-Társak Egyesülete által részünkre elküldött iratanyagok túlnyomó többségét is ezek „teszik ki" -, az akarathibás szerződéseké. Ezt az előkészítő anyagomban úgy fogalmaztam meg, hogy az okiratot szerkesztő jogász megtévesztése, hiszen ez az az eset, amikor az ügyfelek teljes egyetértésben keresik fel az okiratot készítő jogászt, ők nem egymást tévesztik meg. Ők abban is megállapodtak, hogy mi az a történet vagy mese, amivel az okiratkészítő jogászt felkeresik, hogy kölcsönszerződés helyett adásvétel, és így tovább. Ez ellen a tényállás ellen a már általunk is felajánlott technikai megoldással egyszerűen nem lehet védekezni, hazugságvizsgálatnak mégsem vetheti alá sem az ügyvéd, sem a közjegyző az ügyfelét, mielőtt részére okiratot szerkeszt. És ha az egyik ügyintézőnél megbukott a történet, mert az ügyvéd vagy a közjegyző, teljesen mindegy, belekérdezett a dolgokba, és annak birtokában nem vállalta el az ügy elintézését, mert rájött arra, hogy a felek mit szerettek volna leplezni, és így tovább, tehát nem sikerül az elképzeléseiknek megfelelő okirathoz eljutni, akkor felkeresik a következőt, meg a harmadikat, meg a negyediket, és előbb-utóbb annyira begyakorolják a történetet, hogy már meggyőzően tudják elmondani.

Ez az a terület, ahol én úgy gondolom, egyetlenegy dologgal lehet felvenni a küzdelmet, ez pedig a nyilvánosság és a tájékoztatás. Ezért tartom sorsdöntő fontosságúnak azt, hogy a parlamentben alakult egy bizottság, amely felvállalta annak a terhét, hogy foglalkozik ezzel a témával. És ugyan örömünkre nem szolgálnak azok a sajtóközlemények, amelyek nagy számban jelennek meg ez idő óta, amelyekben úgy tüntetik fel a közjegyzőket, mint a lakásmaffiát magát, ugyanakkor úgy gondolom, ennek a másik oldalon van egy olyan nagyon komoly társadalmi haszna, hogy az emberek, akik ezekről értesülnek a televízióból, az újságból, bizony jobban meg fogják gondolni legközelebb, hogy érdemes-e megtéveszteni a jogászt, vagy érdemes-e belemenni ilyen történetekbe.

Itt is van egy olyan szociológiai háttér, aminek az egyik oldaláról a Bánáti elnök úr beszélt. Egyik oldalról itt van, illetve volt a piacon - hiszen itt '95-96-97-es ügyekről van szó, legalábbis amelyek hozzám kerültek, tehát abban az időben, és nem ma -, hogy egy banktól, amelynek hivatása a kölcsönzés vagy a jelzáloghitelezés, még nem lehetett jelzáloghitelt kapni, vagy legalábbis csak nagy nehézségek árán, az már egy későbbi fejlemény. Ez az egyik dolog. Tehát volt igény arra, hogy ingatlanfedezetre kölcsönt vegyenek fel, és ezt „tisztességes úton", banki kölcsön módján nagyon nehéz volt megtenni. A másik oldalon voltak emberek - és erre bizonyítékok ezek a bírósági ítéletek, amelyek itt vannak összegyűjtve -, akiknek befektetési hajlandóságuk volt, volt megtakarított pénzük, és azt valahová szerették volna befektetni, hogy az nekik több kamatot hozzon, mint az az összeg, amit mondjuk egy bankbetéttel vagy más befektetési formával el lehetett érni. Nagyon sokan újsághirdetés révén találtak egymásra vagy ilyen kölcsönközvetítő cégekre, amelyek egyrészt összeszedték azokat, akik kölcsönre vágytak, másrészt azokat, akik úgy gondolták, hogy azért, mert az ingatlanukra a jelzálogjog három hónapra vagy négy hónapra rákerül, nekik jár

egy jelentős ellenérték, ami a kölcsönösszeg százalékában volt meghatározva. Tehát ez volt a társadalmi háttere ennek a dolognak

Úgy gondolom, ma már azért nem itt tartunk - vagy lehet, hogy én vagyok túl optimista -, mert azóta egyrészt a jelzáloghitelezés más formában jobban megoldódott, másrészt pedig közjegyzőként azt veszem észre, hogy a földhivatali ügyintézés az utóbbi egy-két évben gyorsult. Nem tartunk még az ideális állapotoknál, de valamiféle előrelépést lehet itt látni. És nagyon nagy jelentőséget tulajdonítok annak, hogy ha nagy nehézségek árán is, de a belátható jövőben csatlakozni tudunk a földhivatal on-line ingatlan-nyilvántartásához, ami a közjegyzők esetében rendkívüli segítséget jelent majd a földhivataloknak. Tessék arra az évi 100 ezer hagyatéki ügyre és arra a 100-200 ezer tulajdoni lapra gondolni, amit díjmentesen szolgáltat a földhivatal a közjegyzőknek a hagyatéki eljárás lefolytatásához! Ezeket a másolatokat el kell készíteni, el kell látni azzal a biztonsági jelzéssel, le kell pecsételni, alá kell írni, borítékolni kell, el kell vinni a postára, ki kell küldeni. Nem állítom, hogy minden gondját és baját megoldjuk az ingatlan-nyilvántartásnak, de biztos vagyok abban, hogy ez munkaerőkapacitás-felszabadulást fog ott eredményezni, és így tovább lehet csökkenteni az ügyhátralékokat az ingatlan-nyilvántartásban. Azt az egyet nem értem, hogy miért ilyen nehéz ez a csatlakozás, olyan, mint egy akadályverseny, amit végig kell járni. Kamaránk elnöksége a hétfői ülésén foglalkozott ezzel a kérdéssel, és úgy ítéljük meg, hogy talán április végére valamennyi közjegyzőt sikerül csatlakoztatni ehhez a rendszerhez.

A közokirat-hamisítással, illetve hamis közjegyzői okiratokkal kapcsolatban csak annyit szeretnék hozzátenni, hogy minden olyan esetben, amikor közjegyző tudomást szerez arról, hogy az ő bélyegzőjének meghamisításával, neve alatt valaki hamis okiratot vagy névaláírás-hitelesítést készített, illetve nyújtott be az ingatlan-nyilvántartásba, ismeretlen tettes ellen feljelentést tesz; ez nálunk kamarai irányelv, hiszen az egy nem létező ügyfél, aki az én okiratomat hamisította, feléje én semmiféle titoktartással, anonimitással én nem tartozom.

A javaslataink összefoglalva a következők. A közjegyzői kamara is, illetve a közjegyzői kar is szeretné az on-line csatlakozást a személyi igazolványok nyilvántartásához, ahogy ez már elhangzott. Bízunk abban, hogy az ingatlan-nyilvántartás helyzete rendeződik, mi ebben bármilyen áron, úton-módon szívesen segítünk a földhivataloknak, ezt korábban is fölajánlottuk. Az on-line csatlakozás megvalósulhat áprilisra. Az aktuális ingatlanárakról adott hivatalos tájékoztatás bevezetését javasoljuk. A bélyegzőkészítési jogosultság szabályozását javasoljuk. Maga a kamara is szeretne hozzájárulni a közvélemény tájékoztatásához, úgyhogy készül egy olyan tájékoztató anyag ezekről az akarathibás ügyletekről, ami valamennyi közjegyző várójában elhelyezésre kerül, amelyben, hogy úgy mondjam, előre figyelmeztetjük az ügyfeleket arra, hogy tessék igazat mondani a közjegyzőnek, tessék igazat mondani az ügyvédnek, mert akkor sokkal kevesebb az esélye annak, hogy bajba kerülnek.

A közjegyzői kamara dolgozik egy digitális levéltár létrehozásán, ez azonban csak a következő évtől valósul meg. Ez is komoly biztonsági tényező lehet a hasonló esetek kiszűrésében.

Nagyon szépen köszönöm a figyelmet. További jogi kérdésekkel kapcsolatban, ami a bírói gyakorlattal függ össze, szeretném átadni a szót Anka Tibor elnökhelyettes úrnak, és bármely kérdést szívesen megválaszolok.

Köszönöm a szót.

ELNÖK: Elnökhelyettes úr, nagyon kérem, hogy röviden próbálja meg összefoglalni, ha lehet.

DR. ANKA TIBOR, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnökhelyettesének tájékoztatója: Akkor én rendkívül röviden összefoglalom: 1996-ból a 200-as és 2002-ből a 182-es. De gondolom, ez azért ehhez túl rövid.

Tehát, kérem szépen, azokban az ügyekben sem lehetünk biztosak, amely szerződésekre nézve egy-két bírósági ítélet rendelkezésre áll, és az adásvételi szerződésként visszavásárlási vagy elállási jog kikötésével mint színlelt szerződéssel leplezett kölcsönszerződés érvénytelenségét állapítja meg, ugyanis ezek az ítéletek - Bánáti elnök úr a bírói gyakorlat bizonytalanságára utaló megjegyzéseivel egyezően - a korábbi évekből származnak, és egymásnak is ellentmondanak. A Legfelsőbb Bíróság 2002-ben tette közzé azt az eseti döntését, amelyik az ilyen típusú szerződéseket érvényes szerződéseknek minősíti. Ugyanazt az utat járjuk be, mint amit bejártunk a kölcsön biztosítékául engedett vételi jog hitelbiztosítéki szerepénél, ahol a Legfelsőbb Bíróság szakkollégiumai 2:1-es arányban tettek közzé olyan döntéseket, amelyek ezeket érvényesnek ismerték el, noha bírói ítéletek sora szólt az ilyenfajta vételi jog érvénytelenségéről. Az érvényesség melletti álláspont olyan mértékben helyes kell hogy legyen, hogy az agrárgazdasági célok támogatásáról szóló FM-rendeletek következetesen hitelbiztosítékként említik a vételi jogot; talán a következő éviben hitelbiztosíték lesz a feltételhez kötött vagy visszavásárlási joggal kötött adásvételi szerződés is a támogatás útján megtermelt terményekre nézve.

Még egyetlen dolgot szeretnék mondani. 1996-ban jutottunk el odáig, hogy tisztázódott az a kérdés, hogy egészen más dolog és csalás, ha a másik fél megtévesztésével kötök szerződést, ám ez a szerződésnek a polgári jogi érvényességét önmagában nem befolyásolja. Tehát ehhez bizony megtámadási per lefolytatása szükséges, mert amíg ez sikerrel be nem fejeződik, a szerződést érvényes szerződésnek kell tekinteni.

Az utolsó: a fogyatékos elmetehetségű személy védelméről a jog úgy gondoskodik, hogy a cselekvőképességét korlátozza, és jogainak megóvása végett részére képviselőt rendel. Kérem szépen, a polgári törvénykönyvnek a legutóbbi, a gondnokság alá helyezés szabályait érintő módosítása - sajnos - a cselekvőképesség korlátozását nem jogvédelmi, hanem mintegy a jogképességet csorbító eszköznek fogja fel, igen helytelenül. Ez sajnos az ilyen ügyekben is érintett, idős koránál, egyébként szellemi leépülésénél, szenvedélybetegségénél, állapotánál fogva könnyen befolyásolható emberek védelmét nehezíti.

Szeretnék még egy dolgot ezzel kapcsolatban a bizottság szíves figyelmébe ajánlani, akár úgy is, mint megfontolandó jogalkotási feladatot. A polgári törvénykönyv említett módosítása lehetővé teszi a korlátozottan cselekvőképes, ilyen hatállyal gondnokság alá helyezett személy által a megfelelő ellenérték nélkül történő kötelezettségvállalást idegen kötelezettség teljesítéséért; csak a kiskorúaknál tartotta fenn az erre vonatkozó tilalmat. Ha ezt megengedjük, ez azzal a következménnyel jár, hogy kiszolgáltatjuk azokat az embereket a kölcsönadók, a biztosítékot keresők kényének-kedvének, akik a legutóbbi módosításig nem voltak kiszolgáltatva, mert tilos volt az általuk idegen kötelezettségért ellenérték nélkül való felelősségvállalás. Sajnos, a jogalkotás legutóbbi fejleményei ezt a lehetőséget kizárták, ezek a szerződések érvényesek lesznek.

Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen a jogi fejtegetést is és a Ptk. más irányú módosításainak megvilágítását. Mindenesetre leginkább az szokott előfordulni, hogy nincs cselekvőképességet korlátozó, sőt kizáró - az aztán végképp nem - gondnokság alá helyezve az az illető, akinek az ügyében eljár akár a... - és most már nem merem kimondani ezek után - az ügyvéd vagy a közjegyző.

Szeretném leszögezni, én is használtam ezt a kifejezést, hogy ügyvédek, közjegyzők is segédkezet nyújtanak bizonyos lakásmaffiás tevékenységek végzésénél. S éppen ezért most magamhoz ragadom a szót, és felteszem az első kérdésemet. Felmerült-e bármikor

közjegyzőknél, hogy ha többször megjelenik ugyanaz a család, ugyanaz a név, ugyanaz a kör, és hasonló jognyilatkozatot mondat okiratba újabb és újabb személlyel, személyekkel, akkor megkérdezzék akármelyik újabb személyt, hogy milyen körülmények között döntött arról, hogy azt a jognyilatkozatot megteszi?

Hallom a választ: nincs rá kötelezettségünk. Hallom a választ: szabad szerződéskötés van, a szerződési akaratot mindenki úgy foglalja közokiratba, ahogy gondolja. Hallom a választ: ez nem közjegyzői feladat.

Személyesen ismerem azt az öt családot, amely úgy került utcára, hogy szabályos ingatlan-végrehajtást követően különféle eszközökkel ugyanaz a család - és nem Kiss, nem Nagy, nem Molnár, nem Hegedűs, tehát nem egy olyan nevű, amelyet nem lehet megismerni - erőszakkal, fenyegetéssel ráveszi a lakhatási joggal rendelkező volt tulajdonost, aki szerencsétlen az árverésen elvesztette a lakás tulajdonjogát, hogy elkocogjon velük a közjegyzőhöz, és ott közokiratba foglaltassa azt, hogy szabad elhatározásából, minden további ellenszolgáltatás nélkül lemond a lakhatási jogáról, és iksz határidőn belül kiköltözik a lakásból.

És most azért fogalmaztam ilyen sarkosan - eddig nem szoktam -, mert valahol azt látom, hogy például az ügyvédi kamara nagyon tisztességesen azt mondja: igen, előfordul, hogy a kamaránk tagjai közül néhányan részt vesznek ilyen ügyben. Ezért kérem, hogy önök is foglaljanak úgy állást, hogy ugyan a közjegyzői kamara legnagyobb része, a tagság 98-99 százaléka tisztességgel, becsülettel, a hivatása legmagasabb fokán állva végzi a munkáját, de lehet önök között is olyan, aki megtévedt vagy aki nagy fokú gondatlanságból úgy tesz, mintha nem látná az adott körülményeket.

Érdekes a helyzet, hogy amennyiben olyan tevékenységet látnak el a közjegyzői kamara tagjai, amely az ügyvédi tevékenységhez hasonló, akkor e vonatkozásban ugyanúgy kötelező rájuk is az ügyvédi titoktartás, mint az ügyvédekre, ezzel teljesen tisztában vagyok; más az egyéb közjegyzői feladatok ügye, azt most mi nem nézzük, természetesen ott is megvannak a szabályok, hogy hogyan kell eljárniuk. De felteszem, hogy csak az a körülmény, hogy megfélemlített, reszkető emberek önök előtt mondják közokiratba az adott, lényegében hamis állítást, nem lehet oka annak, hogy ne jelezzék a nyomozóhatóságnak, hogy ilyen ügyeket tapasztaltak. Ha erre önöknek most nincs módjuk, és az a válaszuk, hogy erre nincs módjuk, akkor én majd az albizottság tagjaival egyeztetve valamiféle javaslatot fogok kidolgozni arra, hogy hogyan lehet majd jogszabályi felhatalmazással esetlegesen ezeket a lépéseket megtenni.

Nagyon örültem annak az anyagnak, amelyet az elnök asszony eljuttatott hozzánk. Ennek az anyagnak a legnagyobb része teljesen precíz, megfontolt, megalapozott és nagy mértékben segíti az albizottságunk munkáját. Egyetlenegy kifogásom volt ezzel szemben, az pedig nem más, mint hogy nem érzékeltem benne azt, hogy a közjegyzői kamara a belső szabályzatainak szigorításával, a közjegyzői munka folyamatos javításával, a közjegyzői tevékenység még fokozottabb etikai szempontú ellenőrzésével segítené, hogy ne kerüljön sor akár szándékos, akár gondatlan közjegyzői közreműködésre az ilyen ügyekben.

Elnök Asszony! Elnökhelyettes Úr! Egy óra elmúlt. A kérdéseinket a következő albizottsági ülésen összeállítjuk, és elküldjük önöknek. Még egyszer nagyon köszönöm az ötoldalas anyag mintegy négy oldalát, és nagyon örülünk annak, hogy eljöttek és elmondták az álláspontjukat. Még egy rövidke hozzászólásra megadom a szót Kosztolányi Dénes alelnök úrnak, aki most velem ellentétben kedves lesz *(Derültség.)* - most így osztottuk meg a feladatot, hol így, hol úgy. Alelnök úr.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Köszönöm szépen. Valóban el szeretném mondani, hogy körülbelül 10-12 évvel ezelőtt, amikor a közjegyzői kar önállósodott, jó pár közjegyzőt ismertem, akik kikérték a véleményemet, hogy merjenek-e magánpraxisba

átmenni, merjék-e vállalni az önállóságot és saját közjegyzői irodának a megteremtését. Mindegyiküknek azt mondtam, hogy természetesen, nyugodtan, mert ha csak Bécsig megyünk el, ott minden kis utcában három olyan táblát látunk a kapu alatt, amelyre az van írva: Notar, Notar, Notar, és nem mozdul meg szinte egyetlenegy kis cég sem - már akkor sem mozdult meg - közjegyzői közreműködés nélkül. Ügyvédeik is voltak, de közjegyzője is volt minden cégnek, sőt a komolyabb magánembereknek is.

Nekem nagyon jó véleményem van a közjegyzőség elmúlt 10-15 évben nyújtott tevékenységéről, szerintem sikerágazata a mi jogrendünknek, és én további sikereket kívánok önöknek. Itt térnék rá arra, hogy az aggódás szól belőlünk, mert azzal találkoztunk, hogy amikor a lakásmaffia sértettjeinek már nem volt elég az, hogy kérem szépen ügyvédhez megyünk vagy a földhivatalhoz, az közhiteles, akkor jöttek önök, és azt mondták: közjegyzőhöz megyünk, hiszen a közjegyző az aztán már a hitelességnek és mindennek a csúcsa. Szóval olyan nagy a bizalom a közokirat-készítő közjegyzőség iránt, hogy nem szabad, hogy meginogjon az önökbe vetett bizalom. És akkor a levélben megfogalmazott fenntartásaikat tegyék félre a Sors-Társakkal szemben is, és dolgozzunk együtt! Nincs itt szó arról - ugyanúgy, ahogy az ügyvédeknél is elmondtam -, szó sincs arról, hogy az önök felelőssége bármiben is nagyobb lenne e tekintetben bárki másénál. *(Az elnök elhagyja az üléstermet.)*

(Az elnöklést dr. Kosztolányi Dénes, Fidesz,
az albizottság alelnöke veszi át.

Arra szeretnék csak röviden reagálni, ami az értékkülönbözetről szóló felvetést illeti, tehát ami az adásvétel tárgyának a kirívó értékkülönbözetéről szól. Én nem azért feszegetem - és ezt Bánáti úrnak is mondom - az illetékhivatal tevékenységét, mert itt próbálom megtalálni, hogy akár az ügyvédeknek, akár a közjegyzőknek itt értékbecslői képesítést, jogosítványt vagy feladatot adjunk. Mert például vannak olyan ingatlanközvetítők, akik csak ingatlanközvetítésre jogosultak mint egyéni vállalkozók, és vannak olyanok, akik közvetíthetnek is és értékbecsülhetnek is. Tehát nem kell egy külön szakmát odadelegálni sem az ügyvédséghez, sem a közjegyzőséghez. Én az illetékhivatal szerepét abból a maffiás megoldásból keresem, ami itt a chicagói Al Capone oldaláról nézi a dolgot, hogy nem a golyószórón vagy a golyózáporon bukott meg, hanem az adó oldaláról. És én másutt is feszegetni fogom, hogy az ingatlanok adásvétele után a csalárd ügyfelek feltehetőleg nem fizetik be az illetékhivatalhoz se az illetékelőleget, se utána nem fizetnek illetéket. Tehát kérdés, hogy hogyan lehetne elkapni, kiszűrni valamilyen formában az illetékhivatal oldaláról is azokat a közreműködő maffiózókat, akiknek eszük ágában sincs még a legkisebb mértékben sem fizetni az államnak. És itt Tímár úrnak, képviselőtársamnak igaza van abban, hogy az sem lehet, hogy ezekben az ügyekben az állam elteszi az ingatlanátruházási illetéket, ugyanakkor nem feccöl bele semmit sem ennek az eljárásnak a megelőzésébe. Tehát itt gondolom én ezeket az illetékhivatali kapcsolatokat feltárni.

Alapvetően, ugyanúgy, mint ahogy az ügyvédségnek, önöknek is teljesen igazuk van abban, hogy meg kell teremteni - és ez fő feladatunk lesz -: tudni kell, kivel állunk szemben, ki az az ügyfél, aki bejön az ügyvédi irodába, ki az, aki oda bejön. Tehát az, hogy azonnali összeköttetés legyen a BM nyilvántartásával a törzslapra, szerintem senkinek a személyiségi jogait nem sérti, egyáltalán nem. Biztos, hogy az albizottság tagjaiban már mind kialakult, hogy ezt a lehetőséget biztosítanunk kell az ügyvédek és a közjegyzők számára, ne legyenek kitéve annak, hogy kétségek kell felmerüljenek bennük, hogy aki oda bejött és azt mondta, hogy én özvegy Kovács Istvánné vagyok, akkor az nem is özvegy Kovács Istvánné, hanem Furulyás Péter nevezetű úr.

Nagyon szépen köszönjük az észrevételeket, ugyanis az elkövetési magatartásokat önök is jól mutatják be, s úgy tesszük majd fel - ahogy elnök asszony is mondta - a további kérdéseinket, ahogy nálunk itt összejönnek az információk. És még egyszer: bármilyen kérdést teszünk föl vagy bármilyen nyilatkozatot tesznek olyanok, akik itt a munkánkban részt vesznek, azt segítik, az ne adjon okot semmi félreértésre vagy sértődésre, hiszen az a cél, hogy ezt az eljárást olyan zárttá tegyük, hogy megszűnjenek ezek a visszaélési lehetőségek.

Úgyhogy a magam részéről is nagyon szépen köszönöm a tájékoztatást, az írott anyagot is, és mindazt a jogi fejtegetést, ami természetesen egészen a polgári törvénykönyvig elvezet minket, bár azt az albizottságunk nem fogja tudni felhasználni, de a jegyzőkönyvek megörökítik az alelnök úr jogi fejtegetéseinek az értékét.

Köszönöm szépen. Esetleges reakcióra megadom a szót az elnök asszonynak.

DR. BÓKAI JUDIT, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnöke: Köszönöm szépen a szót. A mi meghallgatásunk ezek szerint itt valahol félbemarad, mert már a kérdések feltételére nincs lehetőség. Azt szeretném jelezni elnökhelyettes úrnak, hogy bármikor szívesen állunk rendelkezésre ennek a beszélgetésnek a folytatására.

Azt szeretném hozzátenni, és reflektálni arra is, amit az elnök asszony említett - ő sajnos már nincs itt a teremben -, hogy a közjegyzői karnak elsőrendű érdeke, hogy ne keveredjen ilyen színbe sem, és egyáltalán semmi köze ne legyen a lakásmaffia név alatt jelezhető bármely tevékenységhez. Nagyon sajnálom, hogy az írásbeli anyagból az elnök asszony nem vette ki - de úgy tűnik, nem volt elég egyértelmű - a kamara tevékenységét az önvizsgálatra, illetve a szigorításra. Én említettem az életfogytig tartó tanulás bevezetését, és azokat az oktatásokat, amelyeket közjegyzők számára tartunk, melynek részét képezik már azok a tudnivalók is, amelyek itt megfogalmazásra kerültek.

Természetesen a bűnözők után kullogunk, mi tehát utólag szerzünk tudomást olyan dolgokról, amelyeket már elkövettek, és amelyeket tapasztalatként hasznosítani tudunk.

Ami az ügyfelek valódi szándékának a feltárását illeti, elnök asszony hiányolja a bűntudatot. Én úgy gondolom, hogy nálunk nem belső szabályzatból, hanem önmagából a közjegyzői törvényből következik, hogy - idézem - a közjegyző köteles meggyőződni először is az ügyfél személyazonosságáról, majd a valódi szándékáról. Ez minden közjegyző kötelessége, ha ezt nem teszi meg és ez bizonyításra kerül, akkor ez fegyelmi, büntető-, kártérítési és egyéb ügyek tárgya lehet.

Arra mi itt ketten kevesek vagyunk, hogy 275 közjegyző és a többi munkatársa nevében nyilatkozzunk, azt viszont elmondhatjuk, hogy arra törekszünk, hogy a közelébe se kerüljünk ezeknek az ügyeknek. Ezt megígérhetem, és köszönöm elnökhelyettes úr aggodalmát is. Remélem, nem gyakran kerül sor arra, hogy aggódnia kelljen a közjegyzők miatt.

Köszönöm a lehetőséget.

ELNÖK: Köszönöm szépen, elnök asszony. Tisztelt Jelenlévők! Ne haragudjanak, hogy most már nem tudok senkinek hozzászólási vagy kérdési lehetőséget adni. Elégedjenek meg azzal, hogy a képviselőtársaink nem ok nélkül távoznak, hanem halaszthatatlan megbeszéléseken kell részt vegyünk, így jómagamnak is.

Azt szeretném elmondani mindenkinek, hogy a legközelebbi bizottsági ülésünkön a bírósági végrehajtók kamarájának elnökét fogjuk meghallgatni, és már kijegecesedett az a biztos hitünk, hogy valamilyen felelős ingatlanközvetítői kamarai, egyesületi vagy valami hasonló képviselőt, akár többet is meg fogunk hallgatni, hiszen ez a szakma is terepe lehet, sőt, tudjuk, hogy terepe az ingatlanforgalmazásnak és az ottani visszaéléseknek is.

Nagyon szépen köszönöm a megjelenést, és kérem, hogy mindazok, akik most is megtiszteltek minket, maradjanak a bizottsági munka mellett, és a legközelebbi ülésünkön is szívesen látunk minden részvevőt.

Köszönöm szépen, a mai ülést berekesztem.

(Az ülés végének időpontja: 13 óra 17 perc)

Devánszkiné dr. Molnár Katalin
az albizottság elnöke

Tartalomjegyzék

Elnöki bevezető **4**

Dr. Horváth Jenő, a Magyar Ügyvédi Kamara elnökének meghallgatása **4**

Dr. Horváth Jenő, a Magyar Ügyvédi Kamara elnökének tájékoztatója *4*

Dr. Bánáti János, a Budapesti Ügyvédi Kamara elnökének meghallgatása **8**

Dr. Bánáti János, a Budapesti Ügyvédi Kamara elnökének tájékoztatója *8*

A tájékoztatók együttes megvitatása **12**

Az elnök észrevételei *12*

Kérdések, észrevételek *13*

Válaszok *21*
- dr. Horváth Jenő, a Magyar Ügyvédi Kamara elnöke 21
- dr. Bánáti János, a Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke 24

Az elnök zárszava *28*

Dr. Bókai Judit, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnökének meghallgatása **28**

Dr. Bókai Judit, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnökének tájékoztatója *29*

Dr. Anka Tibor, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnökhelyettesének tájékoztatója *32*

Kérdések, észrevételek *32*

Dr. Bókai Judit, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnökének reflexiói *35*

Az elnök zárszava *35*

AIB/4/2003.
(AIB/5/2002-2006.)

J e g y z ő k ö n y v

az Országgyűlés **alkotmány- és igazságügyi bizottságának,**
önkormányzati bizottságának és
rendészeti bizottságának közös albizottsága,
az úgynevezett lakásmaffia tevékenységét feltáró albizottság
2003. március 13-án, csütörtökön, 10 órakor
az Országház főemelet 58. számú
tanácstermében megtartott üléséről

Napirend:

1. Dr. Erdős Ákos, az Állami Nyomda Rt. elnökének telekkönyvvel kapcsolatos prezentációja

2. Dr. Krejniker Miklós, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara elnökének meghallgatása - *elmaradt*

3. Dr. Hampel Tamás, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara ingatlangazdálkodási szekciója elnökének meghallgatása

4. Dr. Sztranyák József, az Origo Ingatlanbörze Egyesülés elnökének meghallgatása

Elnököl: Devánszkiné dr. Molnár Katalin (MSZP), az albizottság elnöke

Jegyzőkönyvvezetők: Prin Andrea és Soós Ferenc

Az ülés résztvevői

Az albizottság részéről:

Devánszkiné dr. Molnár Katalin (MSZP), az albizottság elnöke

Dr. Kosztolányi Dénes (Fidesz), az albizottság alelnöke

Hajdu László (MSZP)

Helyettesítési megbízást adott:

Dr. Szentgyörgyölgyi Péter (Fidesz) dr. Kosztolányi Dénesnek (Fidesz)

Meghívottak:

Dr. Erdős Ákos (Állami Nyomda Rt.)

Gyergyák György (Állami Nyomda Rt.)

Dr. Hampel Tamás (Magyar Kereskedelmi és Iparkamara)

Dr. Sztranyák József (Origo Ingatlanbörze)

Dr. Berényi Katalin szakértő

Dr. Gulyás Gábor ügyvéd

Dr. Hegyi Imre ügyvéd

Dr. Abonyi Katalin

Dr. Kiss B. Mihály ügyvéd

Török-Szabó Erzsébet (Sors-Társak Egyesülete)

(Az ülés kezdetének időpontja: 10 óra 10 perc)

DEVÁNSZKINÉ DR. MOLNÁR KATALIN (MSZP), az albizottság elnöke (a továbbiakban ELNÖK): Tisztelt Hölgyeim és Uraim! Nagy szeretettel köszöntöm az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységet feltáró közös albizottság valamennyi megjelent tagját, meghívottainkat és előadóinkat.

Bejelentem, hogy Szentgyörgyvölgyi Péter megbízta Kosztolányi Dénes alelnök urat, hogy képviselje. Megállapítom, hogy így az albizottságunk határozatképes.

Javaslatot teszek a napirend elfogadására. Kérdezem az albizottság tagjait, van-e ezzel kapcsolatban bárminemű felvetésük, észrevételük, javaslatuk. *(Nincs ilyen jelzés.)* Ilyet nem látok, úgyhogy tisztelettel kérem, hogy fogadjuk el a napirendet. Aki elfogadja, kérem, kézfeltartással jelezze. *(Szavazás.)* Megállapítom, hogy 4 igen szavazattal, egyhangúlag az albizottság a napirendjét elfogadta.

Megkezdjük a munkánkat. Bejelentem, hogy elsőként egy demonstrációra kért lehetőséget az Állami Nyomda Rt., amely, látszik már a technikai felkészültségből is, hogy komoly munkát végzett ez idáig is. Szeretnék bemutatni azt az elképzelésüket, amellyel esetlegesen segíthetnénk az albizottság munkáját is, illetve a jogszabály-módosítások felé is valamiféle javaslattal élhetnek.

Gyergyák György vezérigazgató úr van itt és csapata; megkérem őket, hogy a demonstrációt kezdjék meg.

DR. ERDŐS ÁKOS (Állami Nyomda Rt.): Köszönöm szépen. Tisztelt Elnök Asszony! Tisztelt Képviselő Hölgyek és Urak! Erdős Ákos vagyok, az Állami Nyomda igazgatóságának elnöke. A tízperces időkeretet igyekszünk nem túllépni.

Az Állami Nyomda, mint az ország legnagyobb biztonsági és értékcikkeket előállító nyomdája az elmúlt tíz évben kereste a lehetőségeket arra, hogy a gazdaság és az államigazgatás működése biztonságosabbá válhasson. Részt vettünk az okmánycsalád kifejlesztésében, ami elég sokat hozott biztonságban, sokat segített az állampolgároknak. Úgy gondoljuk, ennek az okmánycsaládnak az egyik eleme, az autótörzskönyv, ennek bevezetése szerepet játszott abban, hogy Magyarországon csökken az autólopások száma. Azt gondoljuk, hogy amit ingatlantörzskönyv-ügyben Gyergyák vezérigazgató úr be fog mutatni, az nem "a" megoldása annak a problémának, amiről önök nálunk sokkal többet tudnak, de rövid távon, kevés pénzért, költségvetési bevételeket generálva segíthet abban, hogy megnőjön a jogbiztonság, és kevesebb bűncselekmény és visszaélés legyen; ugyanakkor időt adhat arra, hogy egy tartós megoldás - ami általában az ingatlan-nyilvántartás rendezettebbé, átláthatóbbá tételét jelenti és a könnyebb hozzáférést - kialakulásáig se legyenek állampolgárok ezrei, akik valamilyen módon bűncselekmény áldozataivá válnak.

Köszönjük szépen, hogy lehetőséget kaptunk, és akkor most Gyergyák vezérigazgató úr következik.

GYERGYÁK GYÖRGY (Állami Nyomda Rt.): *(Vetített képekkel kíséri előadását.)* Köszönöm szépen. Jó napot kívánok, hölgyeim és uraim, Gyergyák György vagyok.

Ahogy Erdős úr említette, 1997-98-ban foglalkoztunk a Belügyminisztérium munkatársaival a járműtörzskönyv kialakításán. Egy sor intézkedés született akkor, ami a járműlopások visszaszorítására irányult. Ennek egyik hatékony eszköze lett a járműtörzskönyv, amely napjainkban is jól működik.

A jelenlegi jogszabályi környezetet önök nagyon jól ismerik. Ez biztosítja az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos feladatokat, tennivalókat. Az ingatlan-nyilvántartásban a jogosultságok átvezetése kérelem alapján történik. Ez egyaránt igaz a közokiratokra és a

magánokiratokra is. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás egy államigazgatási eljárás, és ennek a szabályai is ismeretesek önök előtt. A jelenlegi eljárási rendben az érintett felek között adásvételi szerződés van, és nyilatkozatban történik az eladó részéről az ingatlan per-, teher- és igénymentességének kinyilvánítása. Az adatokat pedig tulajdoni lapon lehet igazolni.

A változások vezetése szintén kérelem alapján történik, és a mostani jogszabály ügyvédi ellenjegyzést vagy pedig közjegyzői hitelesítést kíván meg. Itt azonban kockázati tényezők vannak jelen, hiszen a szerződésben tulajdonképpen egy egyoldalú nyilatkozat támasztja alá ezt a hitelességet, és a tulajdonilap-másolat korlátlan számban áll rendelkezésre.

Az adásvételi szerződések ellenjegyzését ügyvéd vagy közjegyző végezheti. A feladatai közé tartozik az okmányok ellenőrzése, különböző nyilatkozatok bekérése. Az okmány ellenőrzése szemrevételezéssel történik, az adattartalom egyfajta azonosításával, de nagyon fontos hangsúlyozni, hogy az adatokat az ellenjegyzést végzők nem tudják egy központi adattárban ellenőrizni, és így azt ellenőrizni, hogy ezek az okmányok valóban megfelelőek-e.

A javasolt változás egy ingatlankísérő kártya, amely ezeket a legfontosabb adatokat tartalmazhatná. Szeretném felhívni arra a figyelmet, hogy ez biztonsági okmány, lehet akár egy A-kategóriás biztonsági okmány, amelynek másolása vagy hamisítása igencsak nehézkes, illetve nem megoldható. Ennek a kártyának lehetne a rendeltetése az, hogy egyfajta adattartalmat igazoljon, illetve a földhivatali kérelmek esetében egy melléklete legyen ezeknek a szerződéseknek, és egyfajta bizalomerősítőként biztosítéka is az adásvételi szerződésnek.

E kártya előnye lehetne, hogy ez egy biztonsági okmány, és ez beazonosítható egy központi nyilvántartásban, s hogy az adásvételi szerződésnél letétbe kerülhetne az ügyvédnél vagy pedig a közjegyzőnél, és ha nincs kártya, akkor ez akadálya lehetne az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésnek.

Szeretném felhívni a figyelmet arra, hogy hasonlóan, mint a járműtörzskönyvnél, ennek a kiadása igazgatási szolgáltatási díj ellenében történhetne, ami jelentősen fedezné ennek a rendszernek az előállítási vagy informatikai költségeit, és mindenképpen költségvetési bevételt is jelentene.

A másik javaslat, amelyet szeretnék ismertetni, ezt közjegyzői vagy akár ügyvédi kártyának is nevezhetnénk. Felhívom rá a figyelmet, hogy ez egy csipkártya lenne, amely elektronikus aláírást is tartalmazna, illetőleg egy bizonyos azonosítás után hozzáférést biztosíthatna az olyan adatbázisokhoz, melynek segítségével akár a közjegyző, akár az ügyvéd ellenőrizni lenne képes az okmányok valódiságát. Ez egyaránt vonatkozik az ügyvédekre és a közjegyzőkre. Az interneten keresztül biztosítva egyfajta biztonságos hozzáférést, lehetne megoldani, hogy az ingatlan-nyilvántartásban és az adatfeldolgozó hivatal adatbázisában az okmányok ellenőrzése ilyen módon megtörténhetne. Ennek előnye lehetne tehát a biztonságosabb ingatlanforgalom, hitelesebb ügyvédi, közjegyzői munka.

A megoldás módjához jó néhány lépésre van szükség. Szükségesek fejlesztések, jogszabály-módosítások.

A cél és az eredmény - azt hiszem, ehhez túlságosan sokat nem kell hozzátenni.

A rendszer tehát még egyszer úgy nézne ki, hogy az ügyvédeknek, illetve a közjegyzőknek ezzel az intelligens kártyával lehetőségük lenne az ügyletek lebonyolításakor, a szerződések megkötésekor és azoknak az ellenőrzésekor mind az ingatlan-nyilvántartásban az adatok ellenőrzésére, és egyben az ingatlan-ellenőrzésnél az ingatlankísérő kártya ellenőrzésére is, illetőleg letétben tartására, illetve a bemutatott személyi igazolvány, jogosítvány vagy útlevél valódiságának ellenőrzésére az adatfeldolgozó hivatal adatbázisában.

Nagyon szépen köszönöm a figyelmet.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Van-e még valaki, aki az Állami Nyomda részéről szólni szeretne?

DR. ERDŐS ÁKOS (Állami Nyomda Rt.): Ha bármilyen kérdés van, arra szívesen válaszolunk.

ELNÖK: Nagyon szépen köszönjük. Kérdezem a bizottság tagjait, illetve a vendégeket, hogy van-e kérdésük az Állami Nyomda vezérigazgatójához, illetve munkatársaihoz. *(Nincs jelentkező.)* Nekem van egy kérdésem, uraim.

Ennek a kártyának nagy jelentősége lenne, de kérdés, hogy egy olyan ingatlannál, amelynek különféle örökösödések után 28 tulajdonosa és 32 haszonélvezője van, mit tudnak tenni. Az ilyen esetekben milyen megoldást ajánlanak?

DR. ERDŐS ÁKOS (Állami Nyomda Rt.): Erre is gondoltunk. A törzskönyvön kizárólag a tulajdonjog és a tulajdoni hányad kerülne feltüntetésre. Mivel az ingatlan élő dolog, amin bármikor megjelenhet haszonélvezet, ezer széljegy és egyéb terhelés, a kártya nem helyettesítené azt, hogy az aktuális terheléseket a földhivatalban mindig ellenőrizni kell. Ez csak a tulajdonjogot bizonyítja.

ELNÖK: Hogy pontosan értsük egymást, akkor 28 darab kártyája van ugyanannak az ingatlannak.

DR. ERDŐS ÁKOS (Állami Nyomda Rt.): Egy tulajdonosnak egy kártyája van, a 28 tulajdonosnak pedig 28.

ELNÖK: Köszönöm szépen, megértettem a dolgot. Van-e más kérdés? *(Nincs jelentkező.)*

Most ötperces technikai szünetet rendelek el, önöket pedig majd tájékoztatjuk arról, hogy az albizottságunk milyen álláspontot alakított ki ezzel kapcsolatban. Felhívjuk az ügyvédi és a közjegyzői kamara figyelmét az önök ajánlatára, az elektronikus aláírás és az ügyvédi, közjegyzői kártyák használatára. Nagyon szépen köszönöm, hogy eljöttek és bemutatták nekünk az ötletüket. *(Rövid szünet.)*

Tisztelt Hölgyeim és Uraim! Közben alelnök úrral komoly tárgyalásokat folytattunk, tehát egy perc sem volt kihasználatlan.

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 kerülnek 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 2. pontot ezért kénytelenek vagyunk levenni a napirendről.

Rátérünk a 3. napirendi pontra. Megkérem dr. Hampel Tamás urat, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara ingatlangazdálkodási szekciójának elnökét, hogy tartsa meg tájékoztatóját.

DR. HAMPEL TAMÁS (Magyar Kereskedelmi és Iparkamara): Tisztelt Elnök Asszony! Hölgyeim és Uraim! Elsősorban szeretném az örömöm kifejezni azért, hogy

egyáltalán szóba kerülhet, az ingatlanszakma milyen gondokkal küzd és mi idézi elő ezen a területen a rendellenességeket. Őszintén meg kell mondanom, hogy ezek a legszélsőségesebb esetek. Ezenkívül még nagyon sok minden zajlik, ami a megbízók és az ügyfelek kárára van, jóllehet nem látványos dolgok ezek.

Miután nem vagyok tisztában azzal, hogy mennyi ideig beszélhetek, nem akarván visszaélni a türelmükkel elsősorban azt próbálom meg felvázolni, hogy az ingatlanközvetítés, az ingatlanszakma szolgáltatásainknak mindössze kis szeletét - nem azt mondom, hogy a legkisebbet, de csupán egy szeletét - képezi, hiszen ez egy sokrétű szakma, ide tartozik a vagyonértékelés, az ingatlanfejlesztés, az ingatlanok üzemeltetése, kezelése, és újabban önállóan az ingatlanokkal kapcsolatos tanácsadási tevékenység is.

Azt kell mondjuk, hogy egészen sajátos okok miatt úgy alakult Magyarországon a helyzet, hogy az ingatlanforgalomban az ingatlanközvetítők mindössze 15-20 százaléknyi arányban részesülnek, az összes többi közvetítés, illetve ingatlantulajdonos-váltás gyakorlatilag az ingatlanszakma közbenjárása nélkül zajlik, vagy úgy, hogy a felek megtalálják egymást és egymással próbálnak egyezségre jutni, vagy úgy, hogy újsághirdetés formájában közzétett hirdetéseikre válaszolva, akár egy ügyvédi irodánál tudják az igényeiket bejelenteni, vagy pedig szintén egymással megbeszélve próbálják az üzletet létrehozni. Ennek pedig megint csak önmagában nagyon sok hátránya van, hiszen nem biztos, hogy tisztában vannak a pontos eladási, illetve vételárral; sokszor akaratlanul is egymást hozzák nehéz helyzetbe a feltételek meghatározásával, majd pedig azzal, hogy azokat nem tudják betartani. Emiatt akár szerződést szegnek, akár a szerződés elkészülte előtt próbálkoznak újabb javaslattal, újabb elvárással a másik fél irányában előállni.

A lényeg tehát az, hogy a szakma sajnos nagyon kis százalékban érintett az ingatlanmobilitásban, az ügyfelek nem tartanak rá igényt, és ezzel el is érkeztünk a fő problémához, miközben a nyugat-európai országokban 60-80 százalékban van szükség a közvetítők igénybevételére, és ezt teljesen természetesnek veszik azok, akik eladnak, vásárolnak vagy cserélnek. Kialakult egy teljesen önálló szakmaág, az alkuszi szakma, amely Magyarországon szinte nem is létezik. Ugyanakkor az angolszász országokban és az Egyesült Államokban jóformán száz százalékban, 90 százalék fölött veszik igénybe az ingatlanszolgáltatásokat, pontosan azért, mert tisztában vannak azzal, hogy egy ingatlanszolgáltató, közvetítő igénybevétele nagyságrendekkel meghaladja azt a kiadást, amit a felek számára ez a megtakarítás jelent, és ezért ezen a tevékenységen ott nem szokás spórolni. Magyarországon sajnos, részben azért, mert a hirdetési újságok sokkal nagyobb arányban vesznek részt a közvetítésekben, mint maguk az ingatlanközvetítők, ez lényegében elhitette az ügyfelekkel azt, hogy alapvetően ez a rendes és járható útja az ingatlanok eladásának, vételének vagy éppen cseréjének.

Az ingatlanszakma megbecsültségét évről évre látjuk süllyedni, aminek legfőbb oka az, hogy amikor az állami monopólium, illetve önkormányzati monopólium megszűnt, akkor az első lépésként mindössze egy erkölcsi bizonyítvány birtokában lehetett kérni a szakmai jogosultságot egy névjegyzékbe vétel formájában, majd később különböző jogszabályok - megítélésünk szerint meglehetősen következetlenül és nem igazán megfelelő szigorral - írták elő, hogy milyen képzettség és milyen végzettség birtokában lehet ingatlanközvetítéssel és egyéb ingatlanszolgáltatással foglalkozni.

Azt is el kell mondjam, hogy az értékbecslés és a közvetítés kivételével tulajdonképpen kötelező szakmai képesítés más szakterületeken egyáltalán nincs. Az utóbbi időben az ingatlankezelésekre irányulóan megjelentek a képzések, és úgy tűnik, a komolyabb szolgáltatást igénybe venni kívánók, még társasházak is, nem is beszélve a vállalkozásokról, ma már csak olyannal tárgyalnak, akinek megfelelő szakmai előképzettsége van. Igen ám, de a gyakorlati idő még mindig hiányzik ezekből a jogszabályokból, és azt gondoljuk, hogy ha még az elméleti képzés tökéletesen megvalósulna is, akkor sem biztosítaná azt, hogy

megfelelő felkészültséggel kerüljenek ki, és önálló szolgáltatást nyújtsanak azok a kollégák, akik korábban nem próbálkoztak ingatlanszolgáltatásokat folytatni.

Nos, nagyon sokszor próbálkozunk elmondani, és ezért is örültem ennek a meghallgatásnak, hogy itt gyökeres változásokra van szükség, amit kizárólag jogszabály-módosításokkal lehet elérni, hiszen alapvetően azt sem tudjuk igazán, hogy hány kollégánk működik az országban. Óvatos becslések szerint 10 ezer körül vannak az önálló szolgáltatók - ebben nemcsak a közvetítők vannak benne, mint említettem, hanem a többiek is -, de vannak olyan becslések, hogy akár 30 ezren is lehetnek. Meg kell mondjam, ezt a becslést már csak az is bizonytalanná teszi, hogy több jogcímen lehet ingatlanszolgáltatást nyújtani, hiszen mint tudjuk, maguk az ingatlanközvetítők a saját tevékenységük keretében végzik, az ügyvédek automatikusan jogosultak ingatlanközvetítési szolgáltatás nyújtására, ugyanakkor az értékbecslési tevékenységet megbízásra és bírósági felkérésre igazságügyi szakértők egyaránt végeznek; ők szorosabban véve nem tartoznak az ingatlanszolgáltatók közösségéhez, hiszen saját kamarájuk, az igazságügyi kamara ernyője alá tartoznak, mind szakképzés, mind pedig a felügyelet szempontjából.

Nos, ez önmagában is eléggé polarizált helyzetet eredményez, hiszen ha meg is tudnánk találni a saját szakmatársaink regisztrációját, és el tudnánk érni azt, hogy egy szigorúbb képzési és gyakorlati idővel és dologi feltételekkel rendelkező elvárásrendszerben tudjanak csak működni, akkor még mindig számolni kellene azzal, hogy nem a teljes kört fedtük le. S visszatérnék az eredeti problémához: a regisztráció hiányában egyszerűen nem tudjuk, hogy hányan végeznek ingatlanszolgáltatást ma Magyarországon. És én csak a legális szolgáltatókról beszélek, hiszen akik illegálisan végzik ezt a tevékenységet, azok természetesen teljes mértékben kiesnek a látókörből.

Azt is el kell mondjam, hogy az én fölméréseim, illetve bekért adataim alapján azt mondhatom, hogy maga az ingatlanszakma talán ha egy százalékban érintett az ingatlanmaffia-bűnözésben, ami természetesen nem azt jelenti, hogy ez egy jó arány, hiszen ez is nagyon rossz, de alapvetően úgy gondoljuk, nem a szakmatársaink törekednek elsősorban ilyen típusú üzleteknek, pénznek a megszerzésére, hanem azok, akik egyébként más bűncselekményekben, korábban olajszőkítésben vettek részt, vagy ami éppen eszükbe jut és jó jövedelmezőséggel kecsegtet, abba fognak bele. Azt gondolom, az az egy-két százalék, amiről pillanatnyilag tudunk, hogy az ingatlanszakmát érintő és ingatlanmaffia-bűncselekményekben érintett kört lefedi, nem feltétlenül jelenti azt, hogy tudatos tevékenységről van szó. Itt is azt kell mérlegelni, és ezt megint csak hangsúlyozom, hogy nem mentő körülményként említem meg, hanem az alulképzettség, a tudatlanság okán sokszor olyan dolgokra vállalkoznak, olyan tevékenységet folytatnak, amelyet kellő információk birtokában meg sem kísérelnének, és már be sem következnének ezek a bűncselekmények és ezek a sorstragédiák.

Természetesen nagyon sok elképzelésünk van arra vonatkozóan, hogy miként lehet a problémát kezelni és miként lehet kiszámíthatóvá tenni az ingatlanszolgáltatásokat, amire erre előbb-utóbb szükség lesz, hiszen már látszik, hogy az uniós csatlakozás után ez a rendkívül szélsőségesen működő szakma igen komoly problémákkal fog küzdeni. Sokszor ez is elviszi tisztességtelen irányba a szakma gyöngébbik felét, azokat, akik mindenáron megpróbálnak megélni, ugyanakkor nincs korlát, amely az ő működésüket mederbe szorítaná. Azok, akik tisztességesek és jól felkészültek, tudnak olyan színvonalú szolgáltatást nyújtani, mint amilyet az európai csatlakozás után meg fognak tőlük kívánni, hiszen már ma is gond nélkül tudnak alkalmazkodni minden olyan elváráshoz, ami a fejlett országokban ma kívánatos.

Azt is el kell mondani, hogy ez a szakmában működőknek csak a kisebbik hányada, míg a nagy tömegek sajnos rendkívül alulképzettek, s nincs meg az igényük - de sokszor a lehetőségük sem - arra, hogy színvonalas munkát végezzenek. Ezért alakultak ki olyan szélsőséges árak a szakmában, amiket az ember néha már kétkedve fogad. A magam részéről

nem is tartom helyesnek azt, hogy árszabályozással éljünk, hiszen az ország gazdasági potenciálja sem bírna el egy fixáras ajánlást. De azt is tudni kell, ha valaki nagyon olcsón dolgozik, akkor nincs más lehetősége, minthogy az ügyfél kárára bizonyos munkafolyamatokat, lelkiismeretességet, információk megszerzésére fordítandó költséget megspórol.

A nagy megbízók - s ezek közé sorolom a bankokat is - nagyon sokszor visszaélnek azzal az erőfölénnyel, amivel munkát tudnak biztosítani a szakmának, hiszen olyan feltételeket diktálnak, amit kénytelenek elfogadni azok, akik a pályázatokon részt vesznek, pusztán azért, mert ezen az úton jelentős mennyiségű munkához tudnak jutni. Tehát azt kell mérlegelniük, hogy irreális árakon dolgoznak vagy adott esetben olyan tömegű és nagyságú árbevételtől esnek el, ami megingathatja egy ingatlanértékelő cég tevékenységét.

Ez is nagyon nehéz kérdés. Már felszínre került és széles körben megjelent az a szakmai aggály, hogy itt valamit tenni kell. Ha küzdeni akarunk azért, hogy az ingatlanszolgáltatók tisztességes munkát végezzenek, akkor kiszámítható árszínvonalra van szükség, amit semmilyen eszközzel és semmilyen módon nem lehet sem a magasabb, sem az alacsonyabb irányba eltéríteni, bár úgy gondolom, hogy piacgazdaság esetében a fölfelé eltérített áraknak különösebb jelentőségük nincs, mert a piac azt úgy honorálja, hogy elpártol azoktól, akik drágán dolgoznak. De az alacsony árak is nagyon veszélyesek, mert akkor nincs más választása a szolgáltatónak, minthogy rosszul dolgozik. A javaslatunk alapvetően arra irányul, hogy az ingatlanszakma működési feltételeit meg kell újítani - a megbecsültségét már ez önmagában is elő fogja mozdítani -, ugyanakkor szükséges az is, hogy az ingatlanszolgáltatókról valóban el lehessen hinni, hogy képesek tisztességesen szolgálni az ügyfeleiket és ezzel számukra akár megtakarítást, akár többletbevételt tudjanak biztosítani.

Első lépésként arra gondolunk, hogy részben az egyéni vállalkozásokról, részben a cégekről pontos regisztrációt kell felfektetni. Ugyanezt kell tenni a szakmai jogosultság jogcíméről, magyarán az elvégzett iskoláról, a megkapott és anyakönyvezett bizonyítványról, hogy pontosan tudjuk, kik mit végeztek és ezek közül kik azok, akik tényleges tevékenységet is folytatnak. Természetesen nem mindenki önállóan szolgáltat, hiszen sokan dolgoznak valamely társaság keretében, és nyilvánvaló, hogy a komolyabb társaságoknál több szakmai jogosultsággal rendelkező kolléga is működik. Azonban ezt sem tudjuk pontosan felmérni, hiszen ezek a nyilvántartási rendszerek is hiányoznak.

Fontosnak tartjuk, hogy a jelenlegi képzési feltételek radikálisan megváltozzanak és élethivatásszerűen is lehessen az ingatlanpálya valamely ágára felkészülni. Ennek érdekében megállapodást kötöttünk a Budapesti Műszaki Egyetemmel azt kidolgozandó, hogy hogyan lehet ugyanúgy, mint bármely más szakmát - például a közgazdász vagy a jogász szakmát - élethivatásszerű formában képezni, és nemcsak egy egyetemen. Mi többszintű oktatásra gondoltunk, ahol nem vesznek kárba az eltöltött idők. Az első szint még nem érné el a főiskolai szintet, de már valamilyen asszisztensi alapképzést adna azoknak, akik félbehagyják a tanulmányaikat; a második szint önálló jogosítványt biztosító főiskolai szint volna, amelyre rá lehet építeni az egyetemi képzést; a végén pedig posztgraduális képzés keretében lehetne szakosodni az ingatlanszakma valamely ágára.

Felmerül a kérdés, mi történjék azokkal, akik jelenleg a szakmában vannak, mert a szerzett jogokat nem volna helyes csorbítani, hiszen akik ma legálisan működnek, azok mind 1990 után szerezték a bizonyítványukat. Ezzel kapcsolatban azt javasoljuk és azt szeretnénk elérni, hogy - ugyanúgy, mint Nyugat-Európában - kredit rendszerű és időszakonként visszatérő képzéseken kelljen a megfelelőségről számot adni. Amennyiben ezt sikerül elérnünk, akkor automatikusan ki tudjuk szűrni azokat a kollégákat, akik ezeknek a követelményeknek nem tudnak megfelelni, és később, a megfelelő türelmi idő után a kreditpontok hiányában el lehet őket a foglalkozástól tiltani.

Természetesen az ellenőrzést és a számonkérést is erősíteni kell, hiszen pillanatnyilag bármit írunk elő, nincs szervezet, amely képes volna ellenőrizni, hogy a szakmatársaink hogyan működnek. A szankcionálás pedig problémát okoz, mert amióta megszűnt a kötelező kamarai rendszer, valamennyi szervezetnek tagsági gondjai vannak. Meg kell vallani őszintén, hogy 4 ezer taggal a legnagyobb ingatlanszakmai szervezet az MKIK ingatlangazdálkodási szekciója, de mi sem szívesen zárunk ki tagot a sorainkból. A kisebb szervezeteknél még inkább érvényes az, hogy csak a legsúlyosabb szabályszegések esetén szánják rá ilyesmire magukat.

Ami az ingatlanforgalmazással kapcsolatos visszaéléseket illeti: nagyon sokat segítene az is a kiszámíthatóságon és a jogbiztonságon, ha a tulajdonosok határozat formájában értesítést kapnának arról, hogy az ingatlanuk megterhelésre, eladásra stb. került. Amikor ezt a határozatot kézhez veszik, még mindig megkereshetik azt a jogorvoslati lehetőséget, amely alapján a fiktív vagy a csalárd üzletet meg tudják hiúsítani. Pillanatnyilag olyan mennyiségű, egyébként eurokonform szigorítás van akár az ügyvédi ellenjegyzés, akár a közjegyzői okirat-hitelesítés formájában, hogy alapvetően már ezeknek is be kellene tölteni a funkciójukat. Hogy ez mégsem így történik, nyilván azért van, mert anyagi jogszabályokat könnyebb hozni, mint eljárási jogszabályokat betartatni.

Azt is szeretném elmondani - s utána nem rabolom tovább az idejüket -, hogy az ingatlanszakmával kapcsolatban a közvéleménynek is nagyon jelentős tudatformáló hatása volna, illetve a sajtónak kellene odafigyelnie arra, hogy ne csak a bulvárjellegű információkat juttassa el a közvéleményhez, hanem azokat is, amelyek adott esetben fontosak és tárgyszerűek. Ma Magyarországon az ügyfelek nem tudják, hogy egy ingatlanszolgáltatótól mit lehet elvárni. Ennek két következménye van. Az egyik az, hogy a szolgáltatók becsapják az ügyfelet vagy éppen az ügyfelek csapják be egymást, a másik pedig az, hogy olyan elvárások vannak, amit egy szabályszerűen működő ingatlanszolgáltató tisztességes keretek között egyszerűen nem tud elfogadni és felvállalni, ennek következtében komoly üzleti veszteségek érik. Magyarországon olyan ingatlanszolgáltatásra volna szükség, amelyik gyors, olcsó és befolyásolható. Ez egészen sajátos és nem hiszem, hogy van olyan ország, ahol ilyen szempontok alapján működhetne szakma. De nagyon sokan ennek a kísértésnek engedve folytatnak olyan tevékenységet, amit mi sem kívánunk és ami miatt önök is folytatják a munkájukat. - Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönjük szépen. Reméljük, hogy nem a gyors, olcsó és befolyásolható lesz a fő lózung ezután az ingatlanszakmában. Kinek van kérdése, észrevétele a szekcióelnök úrhoz? Alelnök úr!

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Köszönöm szépen. Elnök úr, engedje meg, hogy kollégaként mutatkozzam be *(Derültség.)*, és aláhúzzam azokat az észrevételeit, amelyek a regisztráció hiányosságáról szóltak. Nemcsak azért, mert készültem a mai megbeszélésre, de igen büszkén fölmutatok egy 1990. június 18-án kelt, a saját nevemre szóló ingatlanközvetítői vállalkozói igazolványt, amikor is névjegyzékbe vettek, és kiadták számomra ezt az ingatlanközvetítői egyéni vállalkozói igazolványt. Egészen alacsony számú volt, és a regisztrációmra is nagyon büszke vagyok, mert az is úgy szól, hogy én voltam a rendszerváltás után a 309., akit névjegyzékbe vettek annak idején. Az érdekes dolog az, hogy ezt a vállalkozói igazolványt még a tanács adta ki, aztán az önkormányzat vett névjegyzékbe. És most nem kritikaként, csak a regisztráció pontatlansága miatt: önöktől pedig kaptam 2000. július 24-én egy igazolást arról, hogy én tíz év után sem szerepelek a BKIK névjegyzékében.

Aláírom, hogy valószínűleg legalább 10, de inkább 30 ezer ingatlanközvetítői jogosultsággal bíró személy dolgozhat vagy nem dolgozik, szünetelteti a vállalkozását. Mindenesetre az a szomorú a mi szempontunkból, hogy bárki előhúzhat egy ilyen igazolást,

amit én is a kezemben tartok, ami úgy szól - szép, gyönyörű önkormányzati pecsétes papír -, hogy ingatlanközvetítői tevékenységre jogosítja a bemutatott iratok alapján, ügyleti okirat készítésére igen, értékbecslésre nem jogosít; tehát mondjuk, én értékbecslésre nem vagyok jogosított. De hány ezer ilyen igazolás lehet olyanok kezében, akik ezzel nem élethivatásszerűen foglalkoznak? Én sem, én is szüneteltetem már '93 óta ezt a tevékenységemet. Viszont egy ilyen igazolvány tökéletesen elégséges arra, hogy a leendő, potenciális sértettek, károsultak higgyenek annak az ingatlanközvetítőnek, aki szerepel abban az eljárásban, aminek ő alanya. Hiszen azt mondja, itt ez a pecsétes papír, és akkor nem is kell ezt tovább ragozni.

Az tehát a helyzet, hogy nemcsak az a baj, hogy esetleg az ügyvédi mivolt tudja megtéveszteni az áldozatot vagy a közjegyzői dolog vagy a ráhatások, hanem van egy olyan szakma - és ezért hívtuk meg önöket -, akikkel szemben szintén egy hihetetlen közbizalom alakult ki az elmúlt tíz évben. Az újságok tele vannak újsághirdetéssel, minden nagyobb főútvonalon három-négy ingatlanközvetítő iroda található, a kirakatokban táblák vannak - tele-tele adattal, házak fényképével, eladási árral. Mi azért aggódunk - és azt hiszem, ezt osztani fogja a bizottság többi tagja is -, mert az önök szakmája képviselőinek kezében hihetetlen nagy adatbázis jön össze. Olyan adatbázis, amelynek a fele-háromnegyede már nem él, amit, meg vagyok róla győződve, legalábbis a tapasztalatom az, hogy senki nem tart karban, hiszen az ingatlanközvetítők nagy része - elnök úr, ugye, nem neheztel érte - semmi mással nem foglalkozik, mint címek közvetítésével. Bemegy az ügyfél az irodába, és akkor ott kap két címet. A múltkor az ügyvédség képviselői voltak itt, és nekik is fölhánytorgattam, hogy sajnos az a baj, hogy amikor elvállalnak valamilyen képviseletet, azt nem kísérik végig, csak annak egy szakaszába belépnek.

Tehát valószínűsítjük, nem vagyunk benne biztosak, de az újságokból és az ingatlanközvetítő irodák adatbázisából ki lehet gyűjteni a potenciális áldozatokat, és talán szerepelnek is azok között sokan, akik egyszer azt gondolták, hogy én most megértékbecsültetem a lakásomat, föladok egy hirdetést, illetve bemegyek egy ingatlanközvetítő irodába, kell-e az én lakásom; tehát egyszerűen meg akarja szondázni maga körül a piacot. Itt szeretnénk mi együttműködni önökkel, hogy hozzá tudjunk nyúlni a dolognak azon részéhez, hogy itt is be lehessen csukni azt a kiskaput, hogy ellenőrizhetetlenül, tíz- és százezrével kerüljenek ki az ingatlanforgalmazási adatok, amelyek csak úgy kint vannak, mindenki számára hozzáférhetően.

A kérdésem tulajdonképpen azzal kapcsolatos, hogy az ügyvédek használják-e az ingatlanközvetítőket, vagy az ingatlanközvetítők dolgoznak-e ügyvédekkel, mert erről nem hallottunk bővebbet. Hiszen ennek a két szakmának rettenetesen együtt kellene dolgoznia! Amit azt mondtam, hogy ingatlanközvetítésre, okiratkészítésre ez a képesítés elégséges, de már egy ellenjegyző ügyvédet mindenképpen szerezni kellene. Tehát a rendszer azért úgy működne, hogy az ingatlanközvetítő értékbecsül, elkészíti az okiratot, de elmegy egy ügyvédhez vagy egy közjegyzőhöz. Miért nem dolgoznak szorosan, szimbiózisban? Miért nincs minden ügyvédi kamarának külön egy ingatlanközvetítő munkatársa, tagja? El lehet képzelni, hogy kötelezően előírnánk, legyen egy ingatlanközvetítő képzettségű, végzettségű tagja is valamelyik ügyvédi irodának, vagy csak az foglalkozhasson ingatlanközvetítéssel, amelyiknek ilyen képzettségű, végzettségű és felhatalmazású dolgozója van.

Abban segítsenek tehát nekünk, hogy betömjük a lyukakat. Én itt most úgy látom, hogy ha egyszer megnézné az adatvédelmi biztos, hogy hány százezer lakástulajdonnal, cserével kapcsolatos olyan adat kerülhet bárkinek a birtokába, anélkül, hogy ő igazolná magát, bemegy egy irodába, és háromezer forintért azonnal kap tíz címet. Erre törekszünk, hogy ennek valahogyan elejét vegyük, hogy ez regisztrálva legyen, nyilvántartva legyen, vagy ezekhez az adatokhoz ne lehessen hozzáférni. És az ingatlanközvetítők tevékenysége pedig bővüljön, és a felelősségük is növekedjen azzal, hogy az általuk közvetített címekért egy jó

ideig még felelősséggel kell tartozzanak. S ha isten ne adja, kiderül, hogy a lakásmaffiás tevékenység áldozata valamilyen formában ingatlanközvetítői közvetítéssel került föl a célszemélyek közé, akkor pedig valamilyen felelősségi rendszerbe kellene állítsuk a dolgokat.

A legkényesebb önök körül tapogatózni, hiszen egy önálló szakmának is mondhatják magukat: ingatlanközvetítők vagyunk, kérem szépen, közvetítjük az ügyfeleket, semmi közünk semmifajta hatósági dologhoz.

Ez a jelenlegi véleményem az ügyről, mint kolléga mondom ezt, és szeretném, ha önök ebben minket segítenének.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Hajdu László bizottsági tag következik.

HAJDU LÁSZLÓ (MSZP): Köszönöm. Tisztelt Elnök Úr! A kérdésem azzal kapcsolatos, hogy a nagyobb önkormányzatoknak általában van vagyonkezelőjük, ingatlanforgalmazó cégük. Ezek az önkormányzati ingatlanforgalmazók lehetnek-e és van-e olyan gyakorlat, hogy ha igen, lehetnek, tagjai-e a kamarának? Nálunk is - én is egy önkormányzatban vagyok érdekelt - van ilyen önkormányzati értékbecslő cégünk, és tudtommal nem vagyunk tagjai, de lehet, hogy lehetnénk a tagjai, és akkor sokkal jobb lenne.

A megjegyzésem pedig a következő. Az az igazság, hogy mindamellett, hogy van ilyen vagyonkezelő cégünk, amelyiknek ilyenfajta jogosítványa van, hogy ingatlant forgalmaz elsősorban az önkormányzat vagyonával kapcsolatosan - persze azzal a demokratikus döntési rendszerrel, ahogy egy önkormányzat forgalmaz, hogy kétszázan beleszólnak és huszonöt csatornán átmegy; ettől függetlenül az ingatlant nem a legjobb piaci feltételekkel szoktuk venni vagy eladni, de azért megvan ez a csatorna -, rengeteg találkozási pontunk van ingatlanforgalmazó cégekkel, több százzal egy évben. S ami hihetetlen, hogy egy ingatlanérték-becslő cég, attól függően, hogy azt most hitelfelvételhez adják ugyanarra az ingatlanra, vásárlásra, cserére, aszerint állapítja meg az értékét. És van olyan is, aki nem röstelli megkérdezni tőlem, hogy polgármester úr, mennyire értékeljük. Ez közhiteles, amit mondok, ez így zajlik.

Ez a bizottság igazából azért jött létre, mert a közvéleményben ezek az ügyletek az ingatlanokkal, mindenekelőtt a lakásingatlanokkal kapcsolatosan tulajdonképpen már az állami szervek, az ingatlanforgalmazók, a földhivatalok, az ügyvédek, a közjegyzők és mindenki iránti közbizalom megromlását eredményezik, és ezért az ingatlanforgalmazók sem tartoznak a közbizalom övezte szakmákat gyakorlók közé.

És ma már ott tartunk, hogy azok az önkormányzatok is, amelyek ilyen cégekkel kapcsolatban vannak, a közhitelesség problémájával küzdenek. Amelyik önkormányzat nem áll ellent, nem vitatkozik, hanem elfogadja, arról - vagy annak valamelyik szervéről, mondjuk, a polgármesterről - az terjed el, hogy maffia közeli. Ezért szomorú az, hogy ilyen erkölcsi állapotok vannak. Amelyik önkormányzat csak évente kerül kapcsolatba egy-egy ilyen céggel, arra is rávetül ennek a gyanúja, és ha ügyvéd vagy közjegyző szolgáltatásait igénybe veszi, akkor sem érezheti magát biztonságban. Hogy látja ezt ön? Nyilván figyelemmel kísérte ennek a bizottságnak a munkáját, vagy ha nem, akkor, amikor meghívtuk, utána nézett, hogy mivel foglalkozik ez a bizottság. Miben látja a kivezető utat?

A tájékoztatót egyébként jónak tartom. Viszont elég riasztó az, amit mondani tetszett, hogy becsülni se lehet, hányan foglalkoznak ingatlanbecsléssel vagy ingatlanközvetítéssel. Azt mondta, hogy 4 ezerről tudnak önök, de hogy valójában hányan csinálhatják ezt az ügyletet, azt nem tudni, akiknek az aláírására egyébként önkormányzati döntések születhetnek az ország 3200 önkormányzatának bármelyikében, akár naponta. Nem lehet tudni, hogy ez a szakma tényleg szakma-e. Az is érdekes volt, amit a képzéssel kapcsolatban mondott, meg hogy ki is lehet ingatlanbecslő. Nos, ezek foglalkoztatnak engem, de az az alapvető kérdésem, hogy az önkormányzatok ebben milyen szerepet játszanak. - Köszönöm.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Amíg a kamarai tagság kötelező volt, addig az ilyen tevékenységet folytató önkormányzati cégek is tagjai voltak a kamarának. Én egy ilyen cég vezetője voltam, és nem rendelkeztem se értékbecslői, se ingatlanforgalmazói bizonyítvánnyal, de a cég dolgozói közül sokan rendelkeztek ilyennel. A kamarában én ennek megfelelően természetesen tevékenykedtem is. Azt nem tudom, hogy az a cég, amit már régen elhagytam, tagja-e most is a kamarának, de ott hiteles bizonyítvánnyal rendelkező értékbecslők és igazolvánnyal rendelkező ingatlanforgalmazók működnek.

Még egy dolgot szeretnék mondani. Ne keverjük az értékbecslést és az ingatlanforgalmazói szakmai követelményeket. Azt nagyon pontosan értettük, hogy se az egyiknek, se a másiknak nincs tökéletesen kidolgozva a szakmai követelményrendszere, egyelőre csak a papírok vannak meg.

Dr. Berényi Katalin szakértőnek adom meg a szót.

DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Véleményem szerint az ingatlanközvetítők és az ügyvédek együttműködése nem hogy nem jó, hanem egyenesen nagyon rossz. Ha átgondolnánk, hogy ebben a témakörben kinek mi a feladata és mi a kötelezettsége, akkor már az első lépcsőnél, az ingatlan tulajdonosánál is nagy segítséget nyújthatnának az ingatlanközvetítők az ügyvédeknek. Nekem mint ügyvédnek az a tapasztalatom, hogy nagyon ritka kivétel az az ingatlanközvetítő, aki minden olyan feladatnak eleget tesz, ami elvárható lenne tőle annak a szerződésnek az alapján, amit az ügyféllel köt. Felteszem a kérdést, érvényes-e az a közvetítői szerződés, ami az ügyfél és az ingatlanközvetítő között köttetik, amiben a jogosultság nem szerepel. Ez az ingatlanközvetítő személy egyáltalán jogosult-e - illetve igazolta-e, hogy milyen papírral jogosult - a közvetítési tevékenységre? Ezt azért kérdezem, mert gyakran kerülünk szembe olyan ingatlanközvetítővel, aki a szerződést már rég megkötötte az ügyféllel, ám nemhogy jogosultsága nincs, hanem annak sem tett eleget, amit neki kellett volna megtennie, de mint ügyvéd nem tudom azt mondani az ügyfélnek, hogy ne fizesse ki, ne rendezze a számláját.

Mivel az ingatlanközvetítőnek többször kell találkoznia az ingatlantulajdonossal, ez egy nagyon jó blokk vagy kapu lehetne annak megítélésére, hogy valóban a tulajdonossal áll-e szemben az ember. Ezzel szemben az a tapasztalatom, hogy az ingatlanközvetítő nagyon gyakran még a tulajdoni lapot sem kéri ki. Tehát úgy tárgyal, mi több, úgy kéri a díjazását, hogy még ennek sem tesz eleget. S nagyon sokszor azt sem nézi meg, hogy valóban az ingatlan tulajdonosával tárgyal-e akkor, amikor összehozza a feleket. Számunkra, ügyvédek számára ez nagyon fontos lenne, egy biztonsági kapu. Azt javaslom, ahol ingatlanközvetítő működik, ez legyen benne az adásvételi szerződésben. Ő is feleljen azokért a feladatokért, amiket közvetít, amikért a díjazását kapja. Én ezt boldogan beletenném. Már elég régóta dolgozom ingatlanokkal, de eddig csak egy ingatlanközvetítő engedte meg, hogy az adásvételi szerződésben ez szerepeljen. Ezt a fajta kapcsolatot hogyan lehetne javítani? Milyen lehetőségeket lát a számonkérésre? Mi a második kapu vagyunk, de semmit nem kérhetünk számon az ingatlanközvetítőkön, és úgy látom, nincs, aki számon kérje azokat a feladatokat, amiket meg kellene tenni. Ha ezt a lépcsőt erősítenénk, akkor a szerződések is biztonságosabbak lennének és a kettős felelősség érvényesülhetne.

Még egy dologra szeretném felhívni a figyelmet. Nagyon sok ingatlanközvetítővel vitázom azon, hogy az előszerződés alapján nem jár a díjazás. Meg kellene határozni, hogy a közvetítés hol kezdődik és hol fejeződik be. Ebben az esetben sokkal inkább megnéznék, hogy valóban a tulajdonossal tárgyalnak-e és mindent meg tudnak-e vizsgálni azelőtt, hogy a szerződés létrejön. Így mindketten tudnánk segíteni, például ezekben a kérdésekben is. - Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Gulyás Gábor ügyvéd úré a szó.

DR. GULYÁS GÁBOR ügyvéd: Azt szeretném megkérdezni, hogy mennyiben vállalnak, vállalhatnak felelősséget és azt mennyire érvényesítik az ingatlanközvetítőkkel szemben ezekben az ügyekben. Megmondom, hogy miért kérdezem ezt. A kolléganő is azt feszegette és a jelenlévő jogász és ügyvéd társaim is azt tartják helyesnek, hogy az ingatlanközvetítőnek - már a jogszabály alapján is - ügyvéddel együtt kell dolgoznia, amikor a szerződés megköttetik. Ezzel nincs is semmi baj. De ha bármilyen gond van, akkor az ingatlanközvetítő elegánsan azt mondja, köszöni szépen, neki semmi felelőssége nincs, és onnantól kezdve minden felelősséget az ügyvéd nyakába lőcsölnek. Véleményem szerint ez már csak a demokratikus játékszabályok szerint sem helyes, hiszen a mi feladatunk az, hogy az iratokról megfelelő módon gondoskodjunk, azokat megtekintsük és amennyiben minden körülményt rendben találunk, az okiratot megszerkesszük, illetve ellenjegyzésünkkel lássuk el.

Elnök úr azt mondta, hogy a bankoknál dömpingáron dolgoznak az ingatlanközvetítők. De ez fordítva is így van, nevezetesen az ingatlanközvetítőknél dömpingáron dolgoznak ügyvédek, mert azt mondják, még mindig jobb a sűrű fillér, mint a ritka forint. Ugyanis ha egy héten van három szerződés, aminek a darabjáért mondjuk 15 ezer forintot kap, akkor az egy héten már 45 ezer forint, egy hónapban pedig 180 ezer forint, és ez biztos pénz.

Viszont az ingatlan értéke, a felelőssége, a munkája jóval nagyobb. De még egyszer mondom, ha bármi történik, akkor az ingatlanközvetítő azt mondja, hogy kérem szépen, én leközvetítettem a feleket, szerintem megtettem, amit meg kellett, és innentől kezdve az ügyvéd vigye el a balhét. És ez nem elsősorban csak az ingatlanközvetítők felelőssége; egyrészt, ahogy ezt eddig is többször hangsúlyoztuk, a jogszabályalkotóké is, és a földhivataloké. Mert ha az ember - és bármelyik kollégám, aki itt ül, szerintem ezt is alá tudja támasztani - megpróbál korrektül, tisztességesen eljárni, akkor is belefuthat bármilyen csapdába, mert egyszerűen olyan dolgok történnek meg a földhivatalban, amelyeket itt már elmondtak és nem kívánok ismételni, hogy a legjobb és legfelkészültebb ügyvédre is bármikor, egy hét alatt akár három fegyelmi ügy is várhat, és ismerve az eljárási szabályokat, pénzbírság, kizárás, egyebek, vígan megilletik az ügyvédet.

Úgy gondolom tehát, hogy a bizottság munkájában, illetve jelentésében valahol majd ezt is meg kell említeni. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Én egyetlen kérdéssel egészítem ki, hogy mi a véleménye az ingatlanközvetítők garanciális feltételeiről, tehát egy háttérbiztosításról mi a véleménye: szükségesnek tartja-e? Öné a szó.

DR. HAMPEL TAMÁS (Magyar Kereskedelmi és Iparkamara): Köszönöm szépen. Igen sok kérdést kaptam, és meg kell mondjam, hogy ezeknek egy része nem is igazán kérdés, hanem javaslat és olyan észrevétel, amivel természetesen egyszerűen nem lehet nem egyetérteni.

Először azon gondolkoztam, hogy annyira tiszteletlen leszek, hogy nem sorrendben haladok, de aztán annyi észrevétel érkezett, hogy mégiscsak sorrendben fogok haladni, és így Kosztolányi képviselő úrnak válaszolok először, aki maga is rendkívül sok és szerintem konstruktív javaslattal állt elő. Hiszen valóban, itt egyszerűen arról van szó, hogy a munkamegosztásnak olyan szintűnek kell lenni, ahol pontosan együtt tud működni a két szakmaterület, és ennek elsősorban az ügyfél látja előnyeit.

Sajnos ma nem így van. Pusztán azért nem, mert én azt gondolom, hogy ennek az együttműködésnek elsősorban üzleti okai vannak. Annál a cégnél, amelyik meg tudja engedni

magának azt, hogy állandó jelleggel foglalkoztat ügyvédet, természetesen ez a probléma egészen másképp vetődik föl, mert adott esetben a vevő mondja azt, hogy a szabad ügyvédválasztás jogát sérti az az iroda, amelyik a saját ügyvédjét ajánlja okiratszerkesztésre, ami elvileg igaz. De mi azt szoktuk mondani, hogy bizony van olyan szolgáltatás, és az ingatlanszolgáltatás is ilyen a maga komplexitásában, ahol alapvetően az ügyfél, ha korrekt tájékoztatást kap, akkor pontosan tisztában lehet azzal, hogy amikor betette a lábát és neki megfelelő ingatlant sikerült találni vagy a saját ingatlanát megfelelő módon sikerült értékesíteni, akkor ehhez csatlakozik még további szolgáltatás. Nagyon szeretném, ha ezt a vitát nem itt kellene eldönteni, mindenesetre a komolyabb irodák együtt tudnak működni ügyvédekkel, ügyvéd kollégákkal, és ez alapvető problémát nem okoz, legföljebb a kenyérféltés szintjén.

Ami nagyon lényeges, hogy milyen pontatlan a címregisztráció. Azt gondolom, hogy mindaddig, amíg arra jogszabály nem születik, hogy alapvetően kik tarthatják nyilván részben a szakmai jogosultságot, részben pedig azt, hogy milyen vállalkozási formában működik az adott szolgáltató, addig ez a kérdés nem oldódik meg. Mert ha jobban megnézzük, alapvetően az önkormányzatoknál meg lehet nézni, ki az, aki egyéni vállalkozóként folytat ingatlanszolgáltatást; meg tudjuk nézni azt a cégbíróságnál, hogy kik folytatnak társas vállalkozás formájában szolgáltatást; a megyei bíróságoknál, ha esetleg szövetkezet folytat ilyen típusú szolgáltatást. Ez a rendszer mégsem áll össze egységessé, és mégis azt kell mondjuk, hogy alapvetően a pillanatnyi mozgást, az egyik vállalkozási formából a másikba való átmenetet vagy a tevékenység fölfüggesztését egyszerűen nem tudjuk látni.

Azt is el kell mondjam, hogy 5-10 százalék között vannak azok a vállalkozások, illetve vállalkozók, amelyek valamely szakmai szövetség vagy a kereskedelmi és iparkamara tagjai együttesen. De azt is el kell mondjam, hogy itt még átfedés is van, ugyanis sokan több szervezetnek is tagjai, ha tehát ezt megnézzük, egészen elenyésző kisebbség az, amelyre konkrét rálátásunk van, és egyáltalán elő tudunk állni azzal, hogy normákat és elvárásokat fogalmazzunk meg velük szemben, és ezt ellenőrizzük is. Egyébiránt - sajnos nagy tiszteletlenül - egyetlenegy etikai kódexet hoztam magammal, amiből elég sok mindenre választ fog kapni a képviselő úr, úgyhogy én ezt tisztelettel majd át is adnám a meghallgatásom végén.

Azt szeretném még elmondani, hogy a felhígulás önmagában véve az adatvédelem minden formájának gátját szabja. Egy olyan országban, ahol pontos rendben lehet ingatlanszolgáltatást nyújtani, föl sem merül az, hogy adatok szivárognak ki. Egyébiránt mi a címközvetítőket nem tartjuk kollégának, az egy más szolgáltatás, és kifejezetten el is zárkózunk attól, hogy őket ingatlanközvetítőként minősítse bárki is. Természetesen szankció nélkül, mert nem tudunk semmit csinálni a címszolgáltatókkal, de mindazok, akik a tagjaink közül címszolgáltatással foglalkoznak és azt ingatlanszolgáltatásként adják el, azok kizárásra kerülnek, ezt viszont felelősséggel ki tudom jelenteni. Tehát a kamarai tagságban a címszolgáltatás büntetett. Erre egyébként utal az etikai kódexünk is, amiből ez világosan kiderül, ugyanis az ingatlanközvetítés természetéből adódóan egy olyan komplex szolgáltatás, ahol valóban az ügyfél kezét fogjuk egészen addig, ameddig az üzlet létre nem jön, és ez a normális fölvetés és ez a normális elvárás. Még azt is megkockáztatom, hogy adott esetben a helyszínekre kijárnak a vevőkkel a munkatársaink, vagy mi mutogatjuk az eladandó ingatlant. Tehát egy olyan mély kapcsolat alakul ki a közvetítő és az ügyfél között, és ezért is csodálkozom azon, hogy amikor az ingatlanmaffia működésbe kezd, akkor komoly ingatlanközvetítő hogyan tud ilyenbe belekerülni: úgy, hogy már eleve megsérti szakmai szabályok sorozatát.

Nem tudom, képviselő úr, hogy válaszoltam-e valamennyi fölvetésére.

Továbblépek az önkormányzatokkal kapcsolatos felvetésekre. Igen, önkormányzatnak akkor van tagvállalata a kamarában vagy bármely szakmai érdekképviseletben, szakmai

szövetségben, ha erre igényt formál. Úgy gondolom, hogy ez a helyi kamarai szervezetnek és a polgármesternek vagy az önkormányzatnak a nexusán alapuló dolog. Én nagy büszkén állítom, hogy ahol én vagyok a helyi területi vezető, ott az önkormányzat minden vállalata benne van a kamarai szervezetben, akár ingatlanközvetítő, akár egyéb, közüzemi szolgáltató vagy bármilyen tevékenységet folytat. De erre jogszabályi kötelezettség nincs, mint ahogy elnök asszony ezt említette; mindenki szabadon mérlegeli, hogy a kamara szolgáltatásait, tevékenységét becsüli-e annyira, hogy ez megéri a tagsági díjat, és egyáltalán azt, amit a tagság kapcsán elvárnak tőle. Úgy gondolom, itt nem is etikai és szakmai dolgokról lehet inkább szó, hanem a tagdíjról.

Szakmai regisztráció. Ez minden kérdésben visszatér, és nekünk is ez a legnagyobb gondunk, hogy a szakmai regisztráció kérdését valamilyen szintű jogszabállyal, lehetőleg minél magasabb szintű jogszabállyal meg kell oldani, és minél hamarabb egy szervezet kezébe, mi természetesen azért lobbizunk, hogy a kereskedelmi és iparkamara kezébe kerüljön, ugyanis olyan nyilvántartási bázissal rendelkezünk a kötelező kamarai tagság idejéről, amivel mást nem kell csinálni, mint aktualizálni, illetve átalakítani, mert a szakmai jogosultságot eddig mi önmagában a bizonyítványok anyakönyvi száma alapján nem vizsgáltuk, de természetesen erre a nyilvántartást ki lehetne és ki kellene terjeszteni.

Berényi Katalin fölvetésére szintén azt tudom mondani, hogy mindennel maximálisan egyetértek, egyszerűen nincs miről vitatkozni. Az a helyzet, hogy ami miatt csorbát szenvedhet az, hogy egy ügyvéd és egy ingatlanszolgáltató együtt tudjon működni, annak csak anyagi okai lehetségesek; az egyik a másiktól félti azt a pénzt, amit egyébként meg kellene osztani. Bár okos ember azt mondja, hogy a sűrű fillér sokszor jobb, mint a ritka forint, de a gyakorlatban ez nem így van. Ezt hiába mondjuk, hiába sugalmazzuk, nem akarják betartani. Nem beszélve arról, hogy ha mi most föltételezzük, hogy a szakma színvonalát - legalábbis elvben - magasra rakjuk vagy raktuk, akkor adott esetben sok iroda van, amelyik ezt a közvetítés vonalán nem tudja vagy nem akarja betartani. Erre volna jó megoldás, amit Kosztolányi képviselő úr mondott: együtt kellene dolgozni, mégpedig nem informálisan, hanem formálisan és szervezett keretek között. Én személy szerint nagyon büszke volnék rá, ha az ügyvéd azt mondaná, hogy a cégünk közvetítői tevékenységét a szerződésbe beleírná; ha másért nem, azért, mert megkapnánk a közvetítői díjat minden esetben, amitől rendre elesünk. Azt kell mondjam, hogy a díjunknak körülbelül a 40 százaléka emiatt úszik el, hogy eszébe nincs a szerződő feleknek különösképpen, hiszen nekik többletköltségük származna ebből, de az ügyvéd kollégáknak sem megkérdezni azt, hogy esetleg nincs-e közvetítői díjtartozás valahol.

Ezt a megoldást nagyon jónak tartom, mert kimondottan segítene rajtunk, és ahol csak tudom, propagálni is fogom; feltéve, ha az ügyvéd kollégák is partnerek lesznek benne.

Az a közvetítő, aki a tulajdoni állapotokról - vagy a paraméterekről és sok minden egyébről - nem győződik meg már a közvetítés elvállalásának stádiumában, olyan súlyos szakmai vétséget követ el, amit normális körülmények között, akkor, ha mindenki tagja volna a rendszernek, szankcionálni lehetne először - mondjuk - dorgálással, aztán nyilvános dorgálással, majd felfüggesztéssel, és vég nélkül lehetne sorolni, hogy milyen szankcióval. Ma ezt nagyon nehéz szankcionálni, mert - mint említettem - a döntő többség kívül van a szakmai szövetségeken.

Korrekt megbízási szerződésekre volna szükség. Azt hiszem, a felek pontosan tudják, hogy kitől mit várhatnak. Mi elmondjuk, hogy mit és milyen feltételek mellett tudunk szolgáltatni. Ebben benne van a teljesítés teljes vertikumától kezdve a díjazás esedékességéig sok minden. Az fel sem merül, hogy a közvetítési díjat előszerződésre ki kellene fizetni. Ha mégis előfordul, az megint szakmai szabályszegés és nem a szakmáról való bármiféle vita. Ha korrekt megbízási szerződést sikerül készíteni és az ügyféllel aláíratni - amit nem szeret az ügyfél, az ügyfél szereti a legkevésbé a korrekt megbízási szerződést -, akkor nincs ilyen

probléma, mert senki nem érti félre a másik szándékait, teljesítési képességét, illetve lehetőségeit.

DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Köszönöm. Még egy kérdésem lenne. Tud-e abban segíteni az önök kamarája, hogy ha az ember olyan szerződéssel találkozik, amelyben az van, hogy előszerződés alapján jár a díjazás, az mégse járjon? Fontos, hogy az együttműködés jó legyen, mert ha jó az együttműködés, akkor az ügyvéd tud segíteni abban, hogy a szakember is megkapja a díjazását és a feladat is jól működjön. Ha az ügyvéd szakszerűtlenséget lát, a kamara tud-e segíteni abban, hogy azt érvényteleníti, vagy nem kaphatja meg a díjazást? Ebben tud-e segíteni az önök kamarája? S nemcsak nekünk, hanem maguknak is.

DR. HAMPEL TAMÁS (Magyar Kereskedelmi és Iparkamara): Feltétlenül tudunk segíteni, méghozzá többféle fajsúlyú segítséget is tudok mondani. A tagjaink vonatkozásában akár szankcionálni is tudjuk az ilyen típusú elhajlásokat, egyéb esetekben pedig a felvilágosítás eszközével tudunk élni a sajtónkon, információs rendszerünkön keresztül, ami azokhoz is eljut, akik nem tagjai a kamarának. El tudjuk mondani, hogy ezeket a magatartásokat és eljárásokat nem tartjuk se szakszerűnek se etikusnak. A felvilágosító munka nem lebecsülendő még akkor sem, ha közvetlen hatással nem is jár a szakma megtisztulására. Ha a regisztráció kötelezővé válna, akkor lehetne szankcionálni az ilyen típusú elhajlásokat.

Elnök asszonynak azt tudom válaszolni, hogy mi is nagyon fontosnak tartanánk a biztosítást, de két dolgot meg kell jegyezni. Egyrészt a biztosító - mert konkrétan egyetlenegy biztosítóról esett szó, hadd ne mondjam ki a nevét - alapvetően két hibát követ el. Az egyik a túlzott mohóság. Ezt nagyon könnyű alátámasztani, mert ingatlanközvetítő olyan kárt egyszerűen nem tud okozni, amit ők szívesen biztosítanának, de ha mégis okozna, akkor kikötik, hogy mekkora az önrészesedés, magyarán fedezetlenül marad a károkozás. Ez a biztosítási rendszer ezért sem működik jól.

S van még egy aggályunk. Két szakmai szövetséggel hajlandók voltak tárgyalni. Írásban kértem a nevezett biztosítótól ajánlatot - többtől kértem, de csak egynek van ilyen konstrukciója -, és az volt a válasz, hogy ezt egyedileg kell megbeszélni. Nos, autóra sem úgy szoktak biztosítási ajánlatot tenni, hogy majd bejövök és megnézem, az illető jól vezet-e, illetve milyen háttér áll mögötte, hanem kidolgozott konstrukciók vannak, s mivel pontosan tudjuk, hogy két szakmai szervezetnek ilyen típusú megállapodása már született, ezért azt mondjuk, abból szeretnénk egyet látni és hajlandók vagyunk arról vitatkozni, hogy azt el tudjuk-e fogadni vagy nem. Önmagában a kérdésre igen a válaszom, de amíg monopolhelyzetben van a biztosítótársaság, a többi pedig ebben nem lát akkora üzletet, mint ez az egy, addig nagyon nehezen tudunk előrelépni ebben a kérdésben. De megállás nélkül is próbálkozunk, vannak, akik egyéni biztosítást kötöttek havi több százezer forintért úgy, hogy maximalizálva van a biztosító felelősségvállalása, ugyanakkor tíz éven keresztül - ellenőrizhetően - nem érkezett kárigény velük szemben. - Köszönöm szépen.

ELNÖK: Én is nagyon szépen köszönöm. Nagyon hasznos információkkal látott el bennünket az elnök úr. A 3. napirendi pont tárgyalását lezárom.

A 4. napirendi pont következik, melynek keretében megkérem dr. Sztranyák Józsefet, az Origo Ingatlanbörze Egyesülés elnökét, hogy tartsa meg tájékoztatóját, majd válaszoljon a kérdéseinkre.

DR. SZTRANYÁK JÓZSEF (Origo Ingatlanbörze): Tisztelt Elnök Asszony! Tisztelt Képviselő Hölgyek és Urak! Nagyon jó helyzetben vagyok, mert az ingatlanszakma egyes

kérdéseit már elég jól körüljárták, ugyanakkor picit nehezebb a helyzetem, mert szeretném bebizonyítani önöknek, hogy jogbiztonság, bűnmegelőzés csak szervezett ingatlanszakmában lehetséges. Ha ezt sikerül bizonyítanom, akkor elérem a célom.

Azzal kezdeném, hogy tisztelt reménybeli támogatóink, tisztelt parlamenti albizottság. Azzal a kéréssel fordulok önökhöz, hogy az ingatlanokkal foglalkozó magyarországi szervezetek által előkészített, szakemberek részére létrehozásra kerülő ingatlankamara - s itt megállnék, mert eddig kamaráról beszéltünk - mielőbbi létrejöttét, széles körű támogatását lehetőségeikhez mérten elősegíteni szíveskedjenek.

Miért is? Az elmúlt időszakban az ingatlanszakma - ezt Kosztolányi képviselő úr pregnánsan bizonyította - jelentősen fejlődött. Ő egy alapdokumentumot mutatott be a bizottságnak, de én tudok mutatni oklevelet is. Ebből a szempontból formailag mindenképpen fejlődött a szakma. De a formai fejlődés tartalmi fejlődéssel is együtt járt. Szeretnék néhány számot mondani; mint tudjuk, a számháborúnak sosincs vége. 1500-2000 irodát tart nyilván a szakma, amelyek aktívan dolgoznak. Az RICS Magyarország felmérése szerint 3359 olyan vállalkozás működik, amely használja is az ingatlanforgalmazás vagy ingatlanközvetítés kitételt. Míg Budapesten körülbelül 300 iroda működik a hivatalos Matáv-telefonkönyv szerint - magyarán, aki deklaráltan meg is jeleníti a tevékenységét -, az ingatlanközvetítésre jogosult társaságok száma a különböző mérési adatok alapján 50 ezerre tehető - forrás: KSH -, ugyanakkor az RICS Magyarország felmérése 38 300 gazdasági társaságot, vállalkozást mutatott ki. A személyükben ingatlanközvetítésre jogosultak száma 12-14 ezer.

Ha innen tetszenek kiindulni, máris látszik egyfajta disszonancia. Amíg 1989-ben az ingatlanközvetítés volt a fő profil, addig ma olyan szakmai területeket tudunk pregnánsan elkülöníteni, mint ingatlanközvetítők, ingatlanirodák, ingatlanügynökségek. A másik nagy szakmai csoport lehet az ingatlanértékelők, forgalmi értékbecslők, a harmadik az ingatlanfejlesztők, ingatlanforgalmazók, és az ingatlankezelők, társasházkezelők, ingatlangazdálkodók, facility management tartoznak a negyedik nagy csoportba.

2000 szeptemberében minőségi változás indult el az ingatlanszakmában. Ez a váltás ahhoz kötődött, hogy nagyon sok értékes szakember megelégelte a helyzetet, magyarán érezte, hogy van egy változás és ebben a változásban valami rendet kellene tenni. Ezért létrehoztunk egy úgynevezett ingatlanklubot, amely civil szervezet. Cél, követelmény, egységesedés, cselekvések követték egymást. Ennek folyománya volt, hogy 2001 szeptemberében létrehoztuk az Ingatlan Fórumot, amelynek 19 szakmai szövetség, többek között a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara is tagja.

Ez a fórum fő célkitűzéseként egy egységes, az ingatlannal jogszerűen foglalkozó szakemberek kamarájának alakítását határozta meg. A feladatot szükségessé tette az ingatlanpiacon működő, nem megfelelő felkészültséggel rendelkező, úgynevezett "kontár" egyének, társaságok kizárásának a lehetősége, valamint a jelenleg hiányzó egységes, a végzettséget, illetve a képzettséget figyelembe vevő nyilvántartás hiánya. Mi úgy gondoljuk, hogy az ingatlankamarát törvényi úton kellene létrehozni.

2002. október 15-én sikerült egy történelmi pillanatot megragadni, amikor levédettük mindazt, ami ennek az egésznek a szakmai patentjét jelenti. Mit védettünk le? A magyar ingatlankamara alapító dokumentumait, tehát ingatlanszakmai és etikai kódexet, alapszabályt, szervezeti felépítést, szakmai követelményrendszert a különböző szakmai ágazatokra kidolgozva. Azt mondtuk, hogy miután ma ez a szakma tényleg egyre nagyobb jelentőséggel bír, elképzelhető, hogy nem elegendő hozzá a középfokú végzettség. Ez korábban alap- és középfokú végzettségről indult - '95-ben középfokú végzettség, azóta is OKJ-s középfokú végzettséggel működik -, holott három nagyon komoly szakmai területet érint: műszaki, jogi és közgazdasági területet, nemegyszer egyetemi diplomával. A nemzetközi tapasztalatok is abba az irányba mutatnak, hogy célszerű ezt alap-, közép- és egy felsőfokkal, adott esetben

master of science fokozattal is elismerni. Tehát ebben a kérdésben van mit tenni a szakmának, ezt próbáltuk meg rögzíteni.

Ezzel az újkori magyar ingatlanszakma első alkalommal fejezte ki azt a közös szándékát, hogy egyéni tagságon alapuló - és ez nagyon fontos: egyéni tagságon alapuló -, törvényes alapokon nyugvó, egységes szakmai szövetséget kíván létrehozni, egyrészt a szakma, másrészt a fogyasztók, az ingatlanos szakmai szolgáltatásokat igénybe vevő polgárok védelmében. Ennek szellemében az elfogadott dokumentumok szabályozzák a szakemberekkel szemben támasztott követelményeket, szakmai és személyi feltételeket. Kidolgoztuk a tevékenység normatíváit, alapvetően fogyasztóvédelmi szempontokra koncentrálva, és nem utolsósorban a lakásmaffia háttérbe szorítása érdekében.

A dokumentum elfogadásával a magyar ingatlanszakma partnerséget keres és ajánl a mindenkori kormányzattal és ezen túlmenően a törvényhozással, így önökkel is a magyar ingatlankamara mielőbbi létrehozását megteremtő törvényi feltételek megalkotása és elfogadása érdekében. Partnerséget azért keresünk, hiszen a kamara megalakításához szükséges törvényi feltételek létrehozása a kormányzat, illetve az Országgyűlés hatáskörébe tartozik. Ugyanakkor partnerséget ajánlunk, hiszen egy működő szakmai kamara megfelelő garanciát teremt a törvényes, minden állampolgár számára korrekt szolgáltatások végzésére, és a szükséges helyzetekben megfelelő szakmai hátteret biztosít az állami vezetés és a törvénykezés számára a legfontosabb ingatlanszakmai kérdésekkel kapcsolatos gazdasági és politikai célkitűzések megfogalmazásához, illetve megvalósításához.

Mit mondunk még? A létrehozandó kamara teljeskörűen szabályozni kívánja az ingatlanszakma ágazatainak működését, beleértve ezek szakmai, képzési és etikai vonatkozásának feltételrendszerét. Az elmúlt időszakban szakértőink közreműködtek a '94. évi XXIV. törvény, illetve a végrehajtásáról szóló 299/2001. (XII. 27.) kormányrendelet létrehozásához szükséges mintaszabályzat elkészítésében. Ennek megvitatása során már jeleztük, hogy a megfelelő átláthatóság és ellenőrizhetőség érdekében meg kell szüntetni a szakszerűtlen tevékenységet, ezért javítani kell az ingatlanforgalomban a szakértői közreműködés arányát, valamint biztosítani kell a részvevők egységes nyilvántartási rendszerét. Ezekről szintén esett már szó a mai napon is. Ezen túlmenően úgy gondoljuk, hatékonyan tudunk részt venni napjaink egyik legégetőbb kérdésének megoldásában, konkrétan a lakásmaffia elleni harcban, illetve a fogyasztóvédelemben és az EU-konformitásban. Ízelítőül még néhány célkitűzésünket ismertetném.

Az egyik: a kamara az államigazgatási szervezetektől fokozatosan átvenné azokat a jogosítványokat, amelyek a szakmai tevékenység szabályozásához, a jogosítványok elbírálásához, kiadásához, valamint a jogszerűen végzett tevékenység ellenőrzéséhez szükségesek. Az átvett feladatok elvégzéséhez szükséges forrásokat költségvetési forrásból gondoljuk biztosítani.

A kamara érvényesíti tagjainak érdekeit az ingatlanos tevékenység szabályozásában, a teljes tevékenységi folyamat ellenőrzésében és a megfelelő díjazás ellenében végzett munka feltételeinek javításában - gondolok itt a dömpingáras kérdésre is. A hazai és nemzetközi versenyben védi és érvényesíti tagjainak érdekeit. A kamara a magyar ingatlanosok reprezentatív szakmai önigazgatási szerveként működne, amely távlatilag minden ingatlanos képviseletét tekinti céljának. Érdekvédelmi és kommunikációs tevékenységével megteremti, megszilárdítja, helyreállítja a magyar ingatlanosok szakmai és 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. Tájékoztatásul szeretném megemlíteni, hogy a dokumentum-előkészítő bizottság vezetőjeként az ingatlanfórum soros ülésén tárgyalni fogjuk a felsőfokú oktatással kapcsolatos dolgainkat,

amely ebbe az említett láncba, a képzési rendszerek összehangolásába illeszkedik bele. Ez most 17-én kerül sorra.

Következetes eljárási rendjével megfelelő jogi és szakmai környezetet teremt a törvényes működésbe vetett bizalom helyreállításához és erősödéséhez.

Mindehhez azt mondtuk - divatos ma ilyen kifejezésekkel élni -, a magyar ingatlankamarának van egy küldetési víziója. Ebbe az fér bele, hogy érdekérvényesíteni kívánjuk azt a részét, hogy a társadalom érdekeivel összhangban, a hazai és nemzetközi téren egyaránt képviselni, védeni a szakterületeken dolgozó munkatársakat. Tehát kiket? A közvetítésben, a forgalmazásban, a fejlesztésben, az ingatlanértékelésben, értékbecslésben, kezelésben, gazdálkodásban, facility managementben vagy városmenedzserségben dolgozó kollégáinkat.

Önkormányzati igazgatás: önkormányzati hatáskörben ellátni az ingatlanos tevékenység igazgatási feladatait.

Szakmai kérdésekben a kamara állásfoglalásaival elősegíteni kívánja a közvélemény és a társadalom pártatlan, felelős tájékoztatását.

Az ingatlanszakma - nem kell mondanom önöknek, hiszen ezt is megerősítették itt a hozzászólásaikban - meghatározó feladatot tölt be az ország gazdasági életében, amely az Unióhoz való csatlakozáskor még jelentősebbé válik. Véletlen egybeesés, hogy a Magyar Ingatlan Fórum négy tagjának kezdeményezésére - a legjelentősebb szervezetek támogatásával - épp a mai napon fordulunk az ország felnőtt lakosságához, mondjanak igent az EU-csatlakozásra. Szeretném majd ezt is mellékelni az átadott anyaghoz.

A fentiek alapján kérjük, hogy ingatlanügyekben segítsék célkitűzéseink megvalósítását.

Mondottam, udvariatlan voltam, mert kéréssel kezdtem; most szeretném valamivel viszonozni a kérést, a bizottság munkájához szeretnék néhány konstruktív javaslatot tenni.

A korábban napvilágot látott írások, illetve a szervezett ingatlanszakmában ezekre történt reagálások alapján látható, hogy kollégáim a lakásmaffiával kapcsolatban számos ötlettel éltek. Bár ezek egy része nem a probléma érdemi részével, hanem bizonyos következményekkel foglalkozik, az albizottság tisztelt elnök asszonya személyesen is tapasztalhatta a Magyar Ingatlan Fórum januári klubestjén, hogy egy harcedzett, az ingatlankamara alapító dokumentumainak operatív előkészítését végző szakmai kör eltökélt szándéka a kóklerek, a bűnözők visszaszorítása.

A szakmai viták során egyértelművé vált: ahhoz, hogy valódi ingatlancsalást lehessen elkövetni, először egy vagy több "egyszerű" közokirat-hamisításra van szükség. Hamisított tulajdoni lapot, hamis szerződést vagy hamis személyi okmányokat kell készíteni. Azokban az ügyekben, ahol a valódi, esetleg korlátozottan cselekvőképes vagy szenvedélybeteg tulajdonost erőszakkal forgatják ki a vagyonából, színlelt jogügylettel vagy megtévesztéssel, az ingatlanforgalmazó, valljuk be őszintén, ma igen keveset tehet, mert az ilyen ügyletekbe nem szokás ingatlanközvetítőt bevonni. Akik ilyesmit ingatlanközvetítőnek álcázva csinálnak, azoknak semmi közük a szakmához. Ezek az ügyek azonban abból a szempontból tanulságosak a számunkra, hogy a szakma rossz hírét keltik. Ugyanígy nem foglalkoznék a végrehajtások során tapasztalható anomáliákkal.

Visszatérve viszont az eredeti problémához, az abban csúcsosodik ki, hogy az ingatlanügyletben közreműködőket - ügyvéd, közjegyző, ingatlanforgalmazó, bank s a többi - az ügylet egy vagy több részvevője szándékosan megtéveszti, és tevékenységével a jogügyletet szabályosnak kívánja feltüntetni.

A több javaslatban szereplő ingatlantörzskönyv bevezetését - amelyről ma is volt itt szó - mi nem látjuk lehetségesnek és szükségesnek, de hasonlót igen. Nem lehetséges gondolatunk szerint a rendeleti bevezetés, mert a teljeskörűség és a hitelesség elve nem biztosítható. Tehát innen indulunk. Az ingatlanok jelentős részénél a tulajdoni helyzet

tisztázatlan, illetve csak a telekkönyv teljes rendbehozatala után rendeződhet. Gondot jelent az általános érdekeltség hiánya is. Az értékesítésre nem tervezett ingatlanok tulajdonosait nehezen lehetne például a törzskönyvezéssel járó költségek viselésére rávenni, vagy költségvetési forrást kellene erre használni. Ebből a szempontból a helyzet tehát nem hasonlítható a gépjárműtörzskönyvhöz.

Ha az ingatlanosok ebben az ügyben tehetnek valamit, az az ingatlan státuszának feltárása és tanúsítása. Ezt az ingatlanszakértők az ügyletben részt vevők - eladó, vevő - megbízása alapján végezhetnék el, mely eljárás keretében megvizsgálnák a ingatlan fizikai és jogi állapotával kapcsolatos dokumentumokat, tényeket és állításokat, s tapasztalataikat minősítés formájában a megbízó tudomására hozzák. A minősítés konklúziója lehet, hogy az adott ingatlan forgalmazásra ajánlott vagy forgalmazásra nem ajánlott. A tanúsítvány birtokában a megbízó eldöntheti, hogy a tervezett ingatlanügylet számára milyen kockázatot jelent és ennek tudatos vállalásával is létrejöhet az ügylet. Az ingatlanosok fent vázolt tevékenységét támogatná, ha díjmentesen vagy racionális költségek ellenében szabályozott betekintést nyerhetnének a telekkönyvi adatokba, tulajdoni lapokba hagyományos vagy elektronikus úton.

A tanúsítvánnyal való visszaélések elkerülésére biztonsági elemek - bélyeg, címke, hologram - alkalmazását javaslom, valamint a tanúsítvány egy példányának a kamaránál való letétbe helyezése is célszerű lehet annak biztosítására, hogy azt jogosult szakértő adja ki.

Ide illeszkedik a másik javaslatunk, ami a személyi okmányok ellenőrzésével kapcsolatos. Célszerű lenne olyan hatósági szolgáltatás kialakítása, ahol a jogügylet létrehozója - ügyvéd, közjegyző, bank, ingatlanszakértő, kereskedő stb. - a nála bemutatott okmány azonosítását kérheti az okmány elektronikus képének elküldése útján. Az elektronikus képnek a hatóság adatbankjában lévő törzspéldánnyal való összehasonlítása után a hatóság rövid üzenetben közli, hogy a bemutatott okmány megfelelő vagy nem megfelelő. Az így megszerzett információ a tervezett jogügylet részvevői számára elegendő ahhoz, hogy a kétes minőségű okmány felhasználásával kezdeményezett jogügylet meghiúsuljon, valamint ezenfelül a hatóság közvetlen információt szerez az esetlegesen hamisított okmány létéről és tartalmáról. Belátható, hogy az itt vázolt folyamat gyorsan, néhány perc alatt is elvégezhető, a szükséges technikai eszközök ésszerű összegért beszerezhetők. A folyamat hasonlatos a bankkártyaterminálok, illetve a határátlépések során alkalmazott rendszer által naponta sok ezres példányszámban elvégzett tranzakcióihoz.

A hatóság adatszolgáltatással kapcsolatos költségeinek fedezése érdekében célszerű lehet a rendszert például emeltdíjas távközlési szolgáltatásként működtetni, hasonlatosan az Egyesült Államok nagykövetségén alkalmazott vízumigénylő rendszerhez. A szolgáltatáshoz hozzáférők számát pedig korlátozni lehet a szükséges programcsomag megvásárlási feltételeinek biztosításával és beszabályozásával.

Tisztelt Albizottság! Szeretném megköszönni kitüntető meghívásukat és figyelmüket. Megítélésem szerint és eddigi tapasztalataim alapján a továbbiakban is kölcsönösen hasznos lenne az önök és a szervezett ingatlanszakma rendszeres véleménycseréje. Itt szeretném hangsúlyozni, hogy az ingatlankamara létrehozása, ennek szakmai és törvényi előkészítése, valamint mielőbbi működése, illetve a tisztelt albizottság feladatköre azonos rendszerbe tartozik, ezen ügyek egységes rendszerben történő kezelése mindannyiunk érdeke. Meggyőződésem, hogy egy szervezett szakmai kör jobb partner a mindenkori hatalom számára, mint egy visszaélésekkel, szakmai hiteltelenséggel akárcsak a legkisebb mértékben is fertőzött társaság.

A magunk részéről jelezni szeretnénk, hogy törekvéseiket szakmailag és a rendelkezésünkre álló eszközökkel támogatni kívánjuk. Itt szeretnénk felajánlani, hogy a hazai ingatlanélet legnagyobb eseménye, a magyar ingatlanszakmai szervezetek túlnyomó többségének szakmai támogatását bíró ötödik, jubileumi ingatlanexpó keretén belül az idén

májusban szívesen biztosítunk lehetőséget további szakmai körökkel, illetve a lakosság ingatlanügyekben aktuálisan érintett rétegének jelentős részével való találkozásra, a médiának és a szaksajtónak a rendezvény iránti hagyományosan élénk érdeklődése mellett.

A fentiek szellemében - mint az Ingatlan Fórumban tevékenykedő szövetségek, szervezetek megbízásából a Magyar Ingatlan Kamara létrehozásáért felelős döntés-előkészítő bizottság elnöke - kérem, segítsük egymás munkáját. S ha még emlékeznek rá, amennyiben mondanivalómmal sikerült bizonyítanom a kezdetben felvetett alaptételt, akkor a célomat elértem, de azt kérem, hogy ezt döntsék el önök. - Köszönöm a figyelmet.

ELNÖK: Köszönjük szépen. Kinek van kérdése, észrevétele? *(Nincs jelentkező.)* Én tennék egy rövid észrevételt.

Valóban részt vettem az ingatlanklubnak egy nagyon kedves összejövetelén, ahol a jelenlévők nagyon komolyan megfogalmazták, hogy a szakmai kamarára szükség van. Én elkötelezett híve vagyok annak, hogy legyenek olyan szakmai szövetségek, amelyek tömörítik a legjobbakat, a legmegbízhatóbbakat, a leghitelesebbeket. Éppen ezért ezt támogatom, de nem mint elnök, hanem mint magánszemély.

Szeretném leszögezni, minden ötletet, elképzelést, amely segít abban, hogy az ingatlan-nyilvántartás megbízhatóbb legyen, megfontolunk, komolyan veszünk, az on-line kapcsolat pedig majd lehetséges lesz, hiszen az ügyvédi kamara már tárgyalt erről a Belügyminisztériummal, a Belügyminisztérium pedig tárgyalt a Földművelésügyi Minisztériummal, hogy a BM és az FVM hatókörébe tartozó nyilvántartások közötti átjárás megfelelő módon titkosított legyen. Új elem, hogy az ingatlanforgalmazók is szeretnének - nagyon szigorú feltételek mellett - ugyanezekbe a rendszerekbe belépni. Ezt természetesen rögzítjük és a javaslatainkban is szerepeltetni fogjuk. Az albizottság ebben vélhetően egyet fog érteni.

Nagyon szépen köszönjük a felkészült tájékoztatót. Nem maradt senkiben gondolat? De maradt. Megadom a szót dr. Hampel Tamás elnök úrnak.

DR. HAMPEL TAMÁS (Magyar Kereskedelmi és Iparkamara): Köszönöm a szót, elnök asszony. Elnézést kérek, hogy vendégként előhozakodok néhány gondolattal. A következőket szeretném még elmondani.

A szabályozás rendkívül komplikált és nem valószínű, hogy rövid távon olyan hatással jár, mint amit az ingatlanszakma szeretne. Végeztünk egy gyűjtést, amelyben a 70-es TEÁOR-számon működő, tehát kimondottan az ingatlanszakma valamely ágát első helyen megjelölő cégeket és egyéni vállalkozásokat vizsgáltuk, és arra a megállapításra jutottunk, hogy sokan második-harmadik, azaz ellenőrizhetetlen helyen nyújtanak ingatlanszolgáltatást, jóllehet árbevételük domináns részét ebből a tevékenységből szerzik. Azt már nem is tudtuk vizsgálni, hogy jogosultan-e vagy sem, mert idáig egyszerűen nem lehetett eljutni. Amikor a szakmai kört majd regisztrálni és szűrni kell, akkor fel kell készülni arra, hogy ötöd-hatodsorban is művelhetnek ingatlanszolgáltatást, főként társaságok, és igen nehéz lesz majd a regisztrációt megvalósítani.

A földhivatali betekintéssel kapcsolatban a következőt szeretném elmondani. A közjegyzők már megkapták a csatlakozási feltételeket. Ezt azért tudjuk, mert nemcsak ügyvédekkel állunk intenzív kapcsolatban, hanem közjegyzőkkel is. Ha a csatlakozás összegszerűségét illetően az ingatlanszolgáltatásokra is ugyanezek a feltételek fognak vonatkozni, akkor nem nagyon lesz olyan ingatlanszolgáltató, aki ehhez a rendszerhez hozzá tud majd férni, ugyanis olyan magas ez az összeg, ami csak rendkívül magas ügydarabszám esetén fizethető ki. Miután nincs kényszer az ingatlanközvetítő igénybevételére és feltételezzük, hogy az összes mobilizált ügyletből maradunk a 20 százalékon, akkor ez nem

fogja kitermelni ezt az összeget, ugyanakkor számolni kell azzal, hogy a kopogtatós érdeklődés megszűnik, tehát nem lehet bemenni a földhivatalba. - Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm. Alelnök úr következik.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Elnök úr, az előadása elején feltett kérdésére az a válaszom, hogy meggyőzött minket arról, ami a mondandó veleje volt. Azt külön köszönöm, hogy úgy szólalt meg a szakma és az egyesületi tagság nevében, hogy nem másokkal szemben, nem mások kárára fogalmazta meg a kamarává válást, a kamarai tevékenységet, hanem azon túlmenően, azokkal együttműködve, és ez igen szimpatikus megközelítés. Innen látszik az, hogy az ingatlannal foglalkozók is komolyan gondolják, az itt folyó albizottsági munka közös érdek mellett próbálja megtalálni azt a területet, amelyen mindenki nyugodtan, közhitelesen, törvényesen és eredményesen végezheti a feladatát. Legyen értékes, jó megítélés alá eső szakma az ingatlanforgalmazás, és ne az terjedjen el a társadalomban, hogy ennek egy része a hóhányók gyülekezete. Ön nagyon helyesen elmondta, hogy kikhez nincs közük, kik nem tartozhatnak bele ebbe a körbe.

Ugyanúgy el kell mondjam, én azt gondoltam, hogy ha az ügyvédségnek is alapvető érdeke, hogy ezen a területen előálljanak a tisztességes, európai viszonyok, úgy az ingatlanforgalmazóknak ez még nagyobb érdeke. És ha azt elérjük néhány éven belül, hogy ha valaki ingatlannal, ingatlanával valamit tenni kíván, vagy arra gondol, hogy ingatlant vásárol, abba fektet be, akkor először önök jussanak az eszébe, ne is az ügyvédek, ne a közjegyzők, a földhivatal, hanem amikor valaki abban kezd gondolkodni, hogy most olyan élethelyzetbe került, hogy neki valamilyen ingatlanra szüksége van, akkor azonnal megszólaljon a csengő: akkor én egy ingatlanforgalmazóhoz fordulok, keresek egy ingatlanközvetítőt - ilyen egyszerű az élet. És onnantól kezdve rábízom magam, és az visz végig engem - ahogy ön mutatta és mondta is, hogy végig fogjuk a kezét az ügyfélnek, egészen addig, ameddig az ő elvárásai perfektuálódnak, és a szolgáltatás ezzel nem is fejeződik be.

Egyértelmű, elnök úr, hogy önök kamarát szeretnének, és ennek magas szintű, törvényi szabályozását; ennél alacsonyabb szintű jogforrás, azt hiszem, elégtelen lenne ehhez a működéshez. És az előadásából is az derült ki - és most mindkét ingatlanos megszólalónknak mondom -, hogy önök gyakorlatilag teljes mértékben felkészültek, külön-külön is és közösen is arra, hogy törvényi szintű megoldással lefedjék az egész ingatlanforgalmazást, tehát önök legyenek az első lépcső az ingatlanforgalom területén, és ennek valamilyen törvényi súlyát is megteremtsük. Az elnök asszony már fölvetette azt, hogy a legmagasabb szintű szabályozásra tesz javaslatot; ezt a magam részéről is támogatni fogom.

Köszönöm.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Azt hiszem, ezzel így az ülésnek ezt a részét befejezhetjük. Megköszönöm minden meghallgatottunknak, hogy ilyen nagyon komolyan felkészült. Amennyiben gondolják, maradjanak velünk, folytatjuk a munkánkat.

Nem szerepel ugyan ötödikként a napirendi pontok között, de azt hiszem, nagyon fontos eleméhez érkeztünk az albizottsági munkánknak. Szeretnék javaslatot tenni az albizottságnak arra, hogy az eddig meghallgatottak körével ezt az első etapját zárjuk le az albizottság működésének, és készítsünk egy közbenső jelentést, egy helyzetfelmérést, amely azt a célt szolgálná, hogy utóbb az illetékes szaktárcák, az ügyvédi, ügyészi és más körök, bíróságok áttekinthessék az eddigi eredményeinket, a feltárt körülményeket, megfigyelhessék, hogy javaslataink milyen irányban indulhatnak el, és ennek megfelelően készítsenek egy válaszanyagot, amely az albizottság további munkáját segítené.

Azt szeretném - és gondolom, albizottságunk tagjai ezzel egyetértenek -, hogy ebben a jelentésben, akármennyire is közbenső és helyzetelemző és csak időközi -, hogy a köznyelvben lakásmaffia-tevékenységnek nevezett cselekményekről állapítsuk meg, hogy ez nem egy nagyobb térséget vagy egy egész országra kiterjedő területet érintő maffia jellegű bűnszervezet; tehát ezeket a cselekményeket nem egy maffia hajtja végre, hanem az ingatlanokkal kapcsolatos visszaéléseket elkövető kisebb-nagyobb csoportokat nevezi a köznyelv lakásmaffiának. És bár ezek a kisebb-nagyobb csoportok önmagukban jól szervezettek, egymással nem állnak kapcsolatban, egymástól függetlenül dolgoznak, egymás tevékenységéről akár nem is tudnak, tehát önálló kis csoportocskák; továbbá, hogy az egyes ilyen kisebb-nagyobb csoportok az ország bármely területén felbukkanhatnak, és a saját maguk számára kidolgozott elkövetési magatartást ott is kifejthetik.

Ezt azért fontos hangsúlyozni, mert ez a következő etap jelentőségét alátámasztja. Tudniillik rá kell világítanunk arra, hogy az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység felderítése és megakadályozása, azon kívül, hogy természetesen a jogszabályi környezetet meg kell változtatnunk, olyan, az egész országra kiterjedő együttműködést igényel, amely feltárja az ott cselekvő személyeket, szervezeteket, és a hatóságokat egymásra figyelő tevékenységre ösztönzi. Ki kell építeni egy olyan információs hálót, amely képes kiszűrni a személyi összefüggéseket, és értékeli, elemzi azokat az azonos elkövetési magatartásokat, amelyeket az egyes csoportok végrehajtanak, és így hatékonyan képes lenne a hatóságok hálója fellépni a bűnözőkkel szemben.

Ennek érdekében tehát a jelentésünkben meg kell fogalmazni, hogy milyenek azok az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységek, amelyeket mi feltártunk, milyen típusú jogsérelmek szerepelnek az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység kapcsán. Le kell írnunk, hogy az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységet milyen társadalmi, gazdasági, lakáspiaci és szociális körülmények indukálják. Fel kell tárnunk, hogy melyek az ingatlan-nyilvántartás hiányosságai és mik a következményei; mi ezt már megtettük, csak le kell írnunk a jelentésünkben. Ugyancsak le kell írnunk, milyen tapasztalatokat szereztünk, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos ügyekben eljáró személyek, szervezetek - és itt hangsúlyozom: ingatlanközvetítők, ügyvédek, közjegyzők, bírósági önálló végrehajtók, pénzintézetek - milyen valós vagy látszólagos érintettséggel vesznek részt az ingatlanpiac működésében. És le kell írnunk azt is, mit tapasztaltunk, hogy a munkavégzésüket milyen jogszabályi és technikai feltételek hibáinak, hiányosságainak közepette kell végezniük. Ebből már az is látszik, én természetesen arra is gondolok, hogy nagyon sokszor az ingatlanközvetítőket, ügyvédeket, közjegyzőket, bírósági önálló végrehajtókat, sőt a pénzintézeteket is becsapják, ők is kiszolgáltatottak a csalóknak, a bűnözőknek.

Azt is le kell írnunk a jelentésünkben, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos ügyekben eljáró személyek szakmai szervezetei milyen helyet, szerepet foglalnak el az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységek megakadályozásában. Láttuk, hallottuk, hogy például az ügyvédi kamarák milyen komolyan veszik, ha valaki ingatlannal kapcsolatos visszaélést követ el. Láttuk, hogy a közjegyzői kamara még nem eléggé meggyőzött arról, hogy az ő tagjai körében is elképzelhető, hogy nem mindenki jár el tisztességesen. És láttuk, hogy például a végrehajtói kamara a mai napon nem jelent meg a meghallgatáson, bár jelezte, hogy máskor szívesen állna rendelkezésünkre. Ezzel kapcsolatban azt is meg kell fogalmaznunk, hogy milyen elvárásaink vannak a jövőben ezekkel a szakmai szervezetekkel kapcsolatosan.

A jelentésünkben ki kell térni arra is, hogy a hatóságok - gondolok itt a rendőrségre, ügyészségre, bíróságra, illetékhivatalra, de még az adóhatóságra is - eljárásában megismertünk hiányosságokat, és vajon ezek a hiányosságok megakadályozhatók-e belső szabályok szigorításával vagy akár jogszabályi előírások változtatásával.

Le kell írnunk azt is, amit tapasztalhattunk az albizottság eddigi munkájában, hogy a polgári és a büntetőügyekben hozott döntések részben kioltják egymást, illetve nem segítik

egymás hatásának az érvényesülését, és a lakásmaffia tevékenységére sajnálatos módon inkább ösztönzőleg hatnak, hiszen nem kellő súllyal lépnek fel az ilyen cselekmények ellen.

Meg kell fogalmaznunk a jelentés utolsó részében, hogy az eddigi meghallgatásokon milyen javaslatok, igények merültek fel. Ezt akkor is le kell írnunk, ha ezek egymással néha ellentétesek, illetve egymást kioltók. Mire gondolok? Arra, hogy meg kell fogalmaznunk, milyen jogszabály-alkotási javaslatok hangzottak el. Az előbb már szó volt róla, hogy például az ingatlanszakmában vélhetőleg csak egy törvényi szabályozás tehet majd rendet. Alelnök úr viccelődve azt mondta, hogy ez a lex Devánszkiné lesz. Nem sok dicséretet fogok kapni az ingatlanforgalmazóknak nem nevezhető, de annak látszó személyektől, szervezetektől, az biztos, de felvállalom, hogy tegyünk rendet akár törvényi szabályozással is.

A másik, amire gondolok - ami külön téma, de jogszabály itt is előfordulhat, sőt kötelező is -, az, hogy a földhivatal működésének szabályozása, szigorítása hogyan történjen meg. Elsősorban a belső szabályozásra gondolok, de amikor azt mondom, hogy jogszabály-változtatásra is szükség van - ami az albizottság működése során többször is megfogalmazódott -, akkor a szöveget természetesen le kell írnunk.

Harmadikként azt javaslom, a jelentés az utolsó részben térjen ki arra, hogy a rendőrségi, ügyészségi eljárást belső szabályokkal hogyan lehet megszigorítani, illetve alkalmassá tenni arra, hogy az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységet feltárja, illetve visszaszorítsa.

Nem írtam le, de hadd mondjam el, hogy a mai napig nem alakult ki olyan közös szóhasználat a rendőrség és az ügyészség körében, amely pontosan definiálná az egyes elkövetési magatartásokat, amelyeket a köznyelv úgynevezett lakásmaffia-tevékenységnek nevez. Nagyon jó lenne, ha az ügyészség és a rendőrség a bírói szervezetre is hatást gyakorolva megfogalmazná azt a szakmai megjelölést, ami az egyes típusokra alkalmazható lenne.

Negyedikként javaslom, hogy az ügyvédi, közjegyzői, végrehajtói kamarák belső szabályozására vonatkozó javaslatainkat fogalmazza meg a jelentés.

Ötödikként azt javaslom, hogy az ingatlanközvetítéssel foglalkozó személyek, vállalkozások szakmai etikai követelményeit is igényelje az albizottság. Ez persze eggyel alacsonyabb szint, mint a törvényi szabályozás, de a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara által kidolgozott etikai kódex minta lehet arra, hogy amíg nincs törvényi szabályozás az ingatlanforgalmazási tevékenységre, ez addig is használható legyen. Én egyébként ismerem ezt az etikai szabályzatot. Egy nagyon komoly, szankciókat is megfogalmazó, jól kidolgozott rendszert írtak le a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara ingatlangazdálkodási szekciójában.

Hatodikként javaslom, a jelentés írja le, hogy a személyek, szervezetek, hatóságok egymás közötti információszolgáltatásának milyen szervezeti, technikai rendjét fogalmazták meg a meghallgatottak, valamint az albizottság tagjai. A jelentésben ki kell emelnünk azokat a javaslatokat, azokat az igényeket, amelyeket maga az albizottság is támogatásra ajánl.

Szeretném, ha az albizottság felkérné Mohainé dr. Berényi Katalint, szakértőnket ennek a jelentésnek az összeállítására, valamint felkérné dr. Murányi Zoltánt, a Fővárosi Önkormányzat városrendészeti bizottsága lakásmaffia munkacsoportjának tagját, hogy vele együttműködve készítse el ezt a jelentést. Szeretném, ha mások is vállalnának részanyag-készítési feladatot, de felhívom a figyelmet arra, hogy szoros az a határidő, amit megajánlok. Ez a határidő nem több, mint egy hét a részanyagra, a jelentés elkészítésére pedig március 27.

Megkérdezhetik tőlem, hogy miért „kapkodunk” ennyire. Két oka van ennek. Az egyik: egyre inkább azt látom megfogalmazódni a közvéleményben, hogy ezek csak üléseznek, miközben nem történik semmi, az ügyek ugyanúgy folynak tovább, mint eddig. Tudom, hogy igaztalan ez a vélekedés, már csak azért is, mert az albizottság nem egyedi ügyekben jogosult eljárni. De mindazonáltal jogosnak tartom, hogy valamiféle konkrét, kézzelfogható eredményt az albizottság most már produkáljon. A másik ok pedig az - és ez a

fontosabb -, hogy szeretnénk letenni a szaktárcák asztalára egy összefoglaló anyagot, amely lehetőséget teremt arra, hogy a saját szakmai apparátusukkal kidolgoztassák azokat a megoldási módokat, amelyekre az albizottság nem lehet képes és nem is vállalkozhat rá.

Éppen ezért az albizottság értesítené erről a jelentésről az érintett tárcákat, a Legfelsőbb Bíróság elnökét, a legfőbb ügyészt, az országos rendőrfőkapitányt, az Országos Ügyvédi Kamarát, a Budapesti Ügyvédi Kamarát - mert ők mindig ragaszkodtak ahhoz, hogy őket külön kérjük fel -, az Országos Közjegyzői Kamarát, a Sors-Társak Egyesületét azzal, hogy az időközben megfogalmazott javaslatukat mielőbb juttassák el az albizottsághoz. S mindezeknek egy előzetes értesítést is küldünk. Ez az egyik javaslatom.

A másik viszont az - hogy addig se üljünk tétlenül, amíg a jelentés készül -, hogy kezdeményezésekkel álljunk elő. Szeretném javasolni, kérjük fel az országos rendőrfőkapitányt, rendeljen el átfogó vizsgálatot annak megállapítására, hogy az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységgel kapcsolatos bejelentések nyomán minden esetben megtörtént-e a nyomozás elrendelése feltételeinek vizsgálata; hány esetben kezelték feljelentésként a sértett bejelentését; hány esetben és vajon jogszerűen zárult-e az eljárás nyomozást megtagadó határozattal; hány esetben éltek panasszal ezek ellen a határozatok ellen és milyen eredménnyel. Ezt röviden azzal indokolom, az a tapasztalatom - ennyi levél érkezett az albizottsághoz segítségkéréssel *(Mutatja, hogy mennyi.)* -, hogy a helyi rendőri szervek nagyon gyakran mondják, ezzel nem lehet semmit tenni, alá tetszett írni, tessék hazamenni és sírni egyet. Vagy ha mégis feljelentésként kezelték, akkor azt állapították meg a nyomozást megszüntető határozatban, hogy bűncselekményre utaló jelet nem találtak. Szeretném, ha az országos rendőrfőkapitány ezt megvizsgálná. Lehet, hogy komoly eredményt nem tud felmutatni, mert a legtöbbről, az első etapban elutasítottakról még csak feljegyzés sem szokott készülni, de legalább felhívjuk a figyelmet arra, hogy a jövőben ilyen ne következzék be.

Szeretném továbbá felkérni az országos rendőrfőkapitányt, vizsgálja meg annak a lehetőségét, hogy tudna-e minden megyében működni olyan Kaptár-alosztályhoz hasonló szervezeti egység, amilyen itt, Budapesten a BRFK-n belül szervezeti egységként működik. Ezt nem kell magyaráznom; a Kaptár-csoportról mindig azt hiszik, hogy országos hatáskörrel rendelkező szerv, miközben a BRFK-nak egyik alosztálya, és nincs országos illetékessége.

Szeretném továbbá felkérni - és gondolom, az albizottság tagjai ezzel egyetértenek - az országos rendőrfőkapitányt arra is, hogy vizsgálja meg, a helyi, megyei rendőri szervek együttműködésének megvan-e a személyi, tárgyi, technikai lehetősége, annak érdekében, hogy ezzel a lakásmaffia-tevékenységet visszaszorítsuk. Mire gondolok? Arra, hogy egymás között van-e kapcsolata a rendőri szerveknek, felfigyelnek-e arra a saját informatikai hálójukon keresztül, hogy egy adott személy vagy csoport itt is, ott is felbukkan, és elvégzi a maga kis bűnözői tevékenységét.

Szeretném, ha felkérné az albizottság a legfőbb ügyészt, vizsgálja meg a földhivatalok ügyintézésének szabályszerűségét, különös tekintettel az eljárási határidők betartására, az érdekeltek értesítésének körülményeire, továbbá arra, hogy a földhivatali ügymenetmodellek megfelelnek-e a jogszabályi előírásoknak, illetve ezeket az ügymenetmodelleket kellőképpen betartják-e. És arra is szeretném felkérni, nézzék meg, hogy a jogorvoslati eljárásokat a megyei földhivatalok szabályszerűen végzik-e.

Szeretném továbbá, ha az albizottság felkérné a Pénzügyminisztériumot, hogy vizsgálja meg annak a lehetőségét, miszerint a büntetőeljárás megindításának igazolása esetén lát-e esélyt arra, hogy a károsultnak ne kelljen megfizetni az illetéket, illetve van-e arra mód, hogy az illetékmegfizetési kötelezettséget felfüggesztik az eljárás jogerős befejezéséig. Lehet, hogy van erre jogszabályi kötelezettség, de több ízben tapasztaltam, hogy az illetékhivatalok e kötelezettséget nem tartják be.

Ezeket a javaslatokat fogalmaztam meg, és ezen kívül hozzáteszek egy negyediket. Javaslom az albizottságnak, kérje fel az Igazságügyi Minisztériumot, hogy készítsen az

Európai Unióban meglévő gyakorlatról egy áttekintést, és tárja azt elénk, és ebben külön térjen ki az ingatlanforgalmazással kapcsolatos EU-s tapasztalatokra. Ez segítené a jövőbeni a munkánkat, és segítené a törvényalkotásunkat is.

Azért mondtam el most ezt szóban is, mert többen nem kapták meg ezt az anyagot, de az albizottság tagjai megkapták. Tisztelettel kérem, hogy ezzel kapcsolatban folytassuk le a vitát. Igen, alelnök úr!

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Köszönöm a szót, elnök asszony. Két kiegészítést szeretnék tenni. Úgy gondolom, hogy a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara annak ellenére, hogy a mai napon nem tudott megjelenni, a levelük tartalmából azt olvasom ki, hogy ők nem zárkóznak el a velünk való együttműködéstől, ellenkezőleg, azt írják, hogy reményeik szerint megfontolásra érdemes javaslatokat kívánnak előterjeszteni. Akkor ezt kérjük meg tőlük írásban... - már kérjük, jó.

ELNÖK: Ezzel már rendben vagyunk.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Jó. Annyit szeretnék ugyanis ehhez a meghallgatáshoz hozzátenni, hogy voltak olyan meghallgatott szervek, személyek és hatóságok itt előttünk, akik úgy látták - ez volt a kisebbség -, hogy ők nem tudnak tenni a maffia jellegű bűncselekmények visszaszorítására. Én gondolom, hogy a végrehajtói kamara nem így gondolja ezt a dolgot, hiszen az nem elég "mentség", hogy ők jogerős bírói végrehajtói okiratok alapján járnak el a folyamat legeslegvégén. A végrehajtás is jobban menne, a társadalmi elfogadottsága is talán növekedne valamelyest, ha a végrehajtói tevékenységgel együtt járna a polgárok részéről egy önkéntes jogkövetés. Nem az történne, mint tegnap, hogy azért, mert elárverezik a házamat, föl akarom robbantani a fél kerületet, mert ez az elkeseredettség és az öngyilkosság valamilyen összemosása. Tehát a végrehajtói kamarának érdeke, hogy ez a tevékenység megszűnjön, hiszen nekik akkor könnyebbedik meg a munkájuk, ha olyan végrehajtói papírokkal dolgozhatnak, és olyan végrehajtásokat foganatosíthatnak, amelynek a jogszerűsége nem kétséges, még annak a részére sem, aki azt kénytelen elszenvedni.

A másik javaslatom pedig, elnök asszony, a harmadik fejezethez a következő. Szeretném, ha a tartalmát most még különösebben nem kifejtve, de felhívással fordulnánk az önkormányzatok vezetőihez, a polgármesterekhez és a jegyzőkhöz, és kérnénk őket arra, hogy a vagyonrendeletüket vizsgálják át abból a szempontból, hogy mindenütt szerepel-e - ami egyébként törvényi előírás - az önkormányzati lakások értékesítésének a szabályozása, megvan-e ez, a vagyonrendeletben benne van-e valóban, és az működik-e a saját önkormányzati területükön. A felhívás lényege az lenne, hogy ha tudomást szereznek arról, hogy bárhol bármilyen formában önkormányzati lakás értékesítésére jelentkeznek, vállalkoznak, hirdetnek, fellépnek bárkik, akkor legalább minden esetben tegyenek feljelentést ismeretlen tettes ellen. Ettől én azt várnám, hogy tudatosulna a közvéleményben, hogy az önkormányzati bérlakás tulajdonosa az önkormányzat, és senki más eladóként vagy vevőként ott nem szerepelhet, és ez talán már kifejtene egy preventív hatást, mielőtt mi még ezt az igen hasznos és jól összefogott jelentésben megfogalmazott feltételrendszert fölállítanánk és végső formába öntenénk.

Ez lenne a kiegészítő javaslatom.

ELNÖK: Nagyon szépen köszönöm a két kiegészítő javaslatot. Az egyik lényegében már meg is történt, hiszen tájékoztattam a tisztelt albizottságot, hogy 15 napos határidővel felkértük a végrehajtói kamarát, tegye meg a javaslatait, csak a személyes meghallgatás elmaradásának ódiumára hívtam föl a figyelmüket.

Egyébként a végrehajtói kamaránál nem is az a legnagyobb probléma, hogy ők nem olyan jogerős végrehajtói bírói ítéleteket vagy végrehajtható közjegyzői okiratokat kapnak, amelyekkel probléma van, hanem a lakásárverések során ők tapasztalhatnak olyan anomáliákat, amelyeknél mi elvárnánk tőlük, hogy jelezzenek. Nemcsak az önkormányzati feljelentések megtételét kellene szorgalmaznunk, hanem azt is, hogy például a végrehajtók, ha ilyennel találkoznak, akkor tegyék meg a feljelentést. Mert őelőttük megjelenik egy árverési vevői kör, és ha mindig ugyanaz a kör jelenik meg, akkor kezd gyanússá válni a dolog, hogy minden lakást ugyanaz az árverési kör szeretne megvásárolni? Itt erről van szó, és erre szerettünk volna igazán kitérni a végrehajtói kamaránál. De köszönöm a figyelmeztetést, és a javaslataikat figyelembe fogjuk venni.

A felhívás kapcsán pedig azt kell mondjam, hogy több önkormányzat élt ezzel az ismeretlen tettes elleni feljelentési lehetőséggel, sőt van olyan önkormányzat, amelyik meg is jelölte, hogy szerinte ki az, aki árulja az önkormányzati bérlakást.

Itt inkább az volt a probléma, hogy az adott rendőri egység nem kezdte meg a nyomozást. Megint csak arra kellene felhívni a figyelmet, az országos rendőrfőkapitány követelje meg a rendőri szerveknél, hogy az ilyen ügyben tett feljelentések után el kell kezdeni a nyomozást. Ettől függetlenül egyetértek azzal, hogy adjunk ki egy sajtóközleményt, amelynek az lenne a tartalma, hogy kérjük az önkormányzatokat, ha ilyen a tudomásukra jut, minden esetben tegyék meg az ismeretlen - vagy nem ismeretlen - tettes elleni feljelentést annak reményében, hogy a helyi rendőri szervek a nyomozást lefolytatják.

Van-e még valami? Ügyvéd úr!

DR. HEGYI IMRE ügyvéd: Tisztelt Bizottság! Mint külső meghívott szeretnék valamit javasolni ezzel a jelentéssel kapcsolatban. Két olyan dologhoz szeretnék hozzászólni, amihez értek.

Tisztelettel javaslom a bizottságnak, hogy a jelentésben emelje ki a prevenció érdekében elhangzott javaslatot. Kikerülhetetlen a felderítési arány növelése, mert az szorítja vissza a bűnelkövetések számát. Vannak persze jogszabályi változtatási lehetőségek, lehet akármilyen szigorú a közjegyzői belső szabályzat vagy az ügyvédi kamara szabályzata, de amikor az ügyvéd elé odarakják a hamis okiratot, a csalót nem tudja kiszűrni. Én szkeptikus vagyok a vadonatúj vagy bankjegyszerű papírokkal kapcsolatban, félek tőle, hogy egyetlen következménye lesz ennek, az, hogy az ügyvédi irodákat zsinórban fogják feltörni ezekért a most már nagy értékű papírokért. Mint minden bűncselekményfajta tekintetében, itt is a felderítési arány növelése fogja visszaszorítani a bűnözői réteget.

Elnök asszony azt mondta, hogy meg akarják keresni a PM-et az illetékhistóriával kapcsolatban. Nemrég tettem feljelentést egy csalóval szemben, aki nem a lakásmaffia tagja, hanem egy hetvenen felüli őszes, decens, idős hölgy, akinek egy okirat-hamisítással sikerült becsapnia az általam képviselt, nagy rafinériával rendelkező ingatlancéget és engem is. A büntetőeljárás megindításának az igazolásával az illetékhivatal felfüggeszti az eljárást, ebben az ügyben legalábbis ez így volt.

Ingatlan-nyilvántartás. Már megkövettem az elnök asszonyt és az alelnök urat azért, mert késtem. Nos, azért késtem, mert a Fővárosi Bíróságról jöttem egy földhivatal elleni eljárásról. Egy 1996. december 18-ai adásvételi szerződéssel kapcsolatban egy tény még mindig nincs beküzdve a tulajdoni lapra. Tudom, hogy abszurdumokkal jövök. A múlt megbeszélésre eljöttem azzal a tulajdoni lappal, amelyen tizenkilenc oldal széljegy volt. Ez az ingatlan-nyilvántartási visszaélések melegágya, és a gyorsítás nem fogja megakadályozni az okirat-hamisítást, mert ha gyorsított eljárás lesz a földhivatalban, akkor a hamisított okiratot gyorsan fogják bejegyezni. Egy okirat valódiságát a bíróság is csak akkor vizsgálja, ha azt

valaki kétségbe vonja. Egy hivatal sosem lesz képes kiszűrni azt, hogy a kifogástalan külsejű okirat hamis.

Tisztelettel javaslom, a bizottság azt is írja be, hogy keresse meg közösen az igazságügy-minisztert és a földművelésügyi minisztert azért, hogy az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó törvény alapvető változtatására van szükség. A múlt bizottsági ülésen beszéltem arról, hogy a feje tetejére van állítva a dolog, mert nem jogerős határozat alapján történnek a bejegyzések. Persze mindenekelőtt meg kellene keresni a pénzügyminisztert, hogy hol van az a rengeteg millió, amivel a földhivatalt európaivá lehetne tenni. Hát hogy megyünk az EU-ba, ha tizenkilenc oldal széljegy van egy ingatlanon? Mit szól a külföldi akkor, hogy megtudja, hogy amit ezelőtt hat évvel megvett, az forgalomképtelen. Nagyon szellemes és okos volt az egyik elnök úrnak az a mondása, hogy átminősítés történt. No de mit fog szólni az a tulajdonos, akinek úgy minősítik át a tisztességesen megvett ingatlanát, hogy nem nagyon ajánljuk forgalomra. A szerencsétlen kétségbe fog esni, mert nem érti, hogy a mellette lévő ház forgalomra ajánlott, az övé meg nem, mert a földhivatal nem méltóztatik dolgozni. A földhivatalban alapvető változtatásra van szükség.

Elnök asszony az elmúlt tárgyaláson feltett egy kérdést, amire a kamara vezetői nem tudtak válaszolni. Nem akarok fogadatlan prókátorként a nevükben nyilatkozni, mert nem ismerem a véleményüket, de alkotmányjogi helyét tekintve az 1970-es évek második felében történt reform alapvetően elhibázott volt és nem lehet kétséges, hogy a földhivatallá avanzsált intézmény pillanatnyilag rossz helyen van az FVM alatt. Kvázi igazságszolgáltatási tevékenység egy nagyon-nagyon fontos regisztrációs tevékenység. Gondoljunk arra, hogy az 5 ezer forint alaptőkéjű közkereseti társaságot vagy betéti társaságot egy szakbíró regisztrálja, ugyanakkor a másfél milliárdos ingatlannal suszterolnak hozzá nem értő, maximum érettségivel rendelkező emberek. Iszonyatos mennyiségű pénz kell a földhivatalba, valamint szakmai tudás. Az ingatlan-nyilvántartási törvényt pedig meg kell fordítani.

Már hallom az ellenzőket, akik elkezdenek visítani, ha még azt is megvárjuk, hogy jogerős legyen a határozat és csak akkor eszközöljük, akkor mi lesz a tulajdoni lapokon. A múltkor már elmondtam, az nem működik, hogy háromnegyed vagy egy év múlva történjen meg a bejegyzés. Ebben az esetben dezinformatív a tulajdoni lap, mert van rajta egy olyan bejegyzés, ami adott esetben fellebbezhető, perrel támadható. S mielőtt bármi is történne, a megsürgetett és megolajozott esetekben szépen ráírják a változást a tulajdoni lapra, és adott esetben másfél-két év múlva Nagy úr megtudja, hogy eladták az ingatlanát. Az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatban két minisztériumot keresnék meg.

A tekintetben pedig, hogy a földhivatalok alkotmányos helyét hogyan lehet visszaállítani, ebben a Házban a legjobb helyen mondom el, a mezei ügyvédnek az a véleménye, hogy kerüljön vissza bírói felügyelet alá, ahogy a telekkönyv volt, mert a telekkönyv közhiteles, megbízható volt, arra támaszkodva lehetett dolgozni. A földhivatal nem ilyen. - Köszönöm szépen, hogy meghallgattak.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Természetesen nem mi fogjuk lefolytatni azt a vitát, hogy melyik minisztériumhoz tartozzon, egyáltalán az igazságszolgáltatás alá kell-e tartoznia a telekkönyvi eljárásnak. Természetesen ezt is le fogjuk írni, hiszen többen is felvetették az albizottság ülésén, tehát ez is a megfogalmazott javaslatok körébe tartozik.

Szeretném megkérdezni, hogy van-e valakinek ajánlata arra, hogy részanyagot készít a jegyzőkönyvekből. Dr. Gulyás Gábor vállal ilyen részanyagot. És melyiket?

DR. GULYÁS GÁBOR ügyvéd: Az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos részanyagot.

ELNÖK: Egy hetet szabtunk rá.

DR. ABONYI KATALIN ügyvéd: Én a rendőrségi eljárásokkal kapcsolatos részanyagot vállalom.

ELNÖK: Nagyon köszönjük. Tessék!

DR. KISS B. MIHÁLY ügyvéd: Volna egy tiszteletteljes javaslatom. Egyetértek a közbeeső jelentés elkészítésével, azonban nem kellene kategorikusan kijelenteni, „az albizottság megállapítja, hogy nincs lakásmaffia-tevékenységre utaló adat", hanem azt kellene leírni, hogy „a vizsgálat az albizottság munkájának jelenlegi szakaszában" ezt még nem tudja megállapítani. Véleményem szerint ez fontos lenne.

ELNÖK: Édes istenem, bocsánat, ez egy rettenetes félreértés! A maffia, kérem szépen, az olyan, mint egy olasz maffia: egész Olaszországban vagy egész Szicíliában egybefüggően, egymásra figyelve végzi a tevékenységét - ez egy bűnszervezet. Nálunk nem ez van. Mi nagyon jól tudjuk, hogy kis csoportocskák léteznek, és ezt akarom leszögezni, hogy ország-világ megismerhesse: nálunk nem egy darab maffia van, mint a Casa Nostra, hanem a közvélemény nevezi ezt a tevékenységet maffiatevékenységnek, ami egyébként nem maffiatevékenység. Világos, ügyvéd úr?

DR. KISS B. MIHÁLY ügyvéd: Igen, világos előttem. Nem is a Camorrára vagy bármi másra gondol itt bárki, aki erre gondol, hanem arra gondolok én, hogy ezeknél a csoportoknál - és ez kimunkált és egyértelműen vitathatatlan - bizonyos összefüggések, együttműködések tapasztalhatók, ennek a nyomai fellelhetőek a vizsgálat eddigi szakaszában és a hatósági eljárásokban is. Én ezt megfontolásra ajánlottam.

A másik: szeretnék én is jelentkezni, akár amit Gulyás úr felajánlott, illetve az ORFK részére történő levél vonatkozásában tudnék segítséget nyújtani.

Köszönöm.

ELNÖK: Vélhetően a levelet meg tudjuk írni. Ha az albizottság eldönti, hogy ezt a felkérést megfogalmazzuk, akkor ezt fogom megírni a levélben, és lesznek segítőtársaim, akik ezt a levelet megírják.

Én inkább azt kérem, hogy az ügyvéd urak egymással együtt dolgozva tevékenykedjenek. Ehhez a feltétel a következő. Elkészültek az eddigi jegyzőkönyvek, ezeket át tudom adni Murányi doktornak, illetve azt hiszem, Berényi Katalinnak megvannak. *(Dr. Berényi Katalin: Igen.)* És van még egy példányunk belőle, amit ki fogunk egészíteni. Akik tehát részanyagra, illetve a jelentés egészére kaptak megbízást vagy vállalkoztak erre, kézbe kapják a jegyzőkönyveket, és amint elkészül a mai jegyzőkönyv, ezt is átadjuk részükre.

Most tehát kérdezem a bizottság tagjait - miközben bejelentem, hogy én Hajdu Lászlót helyettesítem -, hogy elfogadjuk-e ezt az előbb ismertetett javaslatot annak 1. és 2. pontjával, az alelnök úr kiegészítésével. *(Szavazás.)* Megállapítom, hogy az albizottság 4 igen szavazattal ezt a javaslatot elfogadta.

Van-e még valakinek bárminemű egyebe? Igen, parancsolj!

TÖRÖK-SZABÓ ERZSÉBET (Sors-Társak Egyesülete): Köszönöm szépen. Csak annyit szeretnék hozzátenni, hogy a december 24-i bazilikai meghívással együttesen minden kerületi polgármesternek és minden kerületi rendőrkapitánynak elküldtem ezt az összesítőt, úgyhogy mindenki ismer már, hívnak vissza a polgármesteri hivatalokból, és erre a kérdésre könnyen fognak tudni válaszolni, amit szeretnétek föltenni a polgármestereknek.

Még egy mondatot szeretnék hozzátenni. Sajnos a földhivatalban még mindig folynak a visszaélések. A napokban rögzítettünk magnófelvételt, hogy átírásokat milyen összegekért ki hol készít - per pillanat is él, működik a földhivatalban ez a visszaélés.

Köszönöm.

ELNÖK: Alelnök úr?

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Köszönöm szépen a szót. Én az ügyvéd urat szeretném megnyugtatni, hogy nem azt szeretnénk most a részjelentésben rögzíteni, hogy nincs lakásmaffia, hanem pontosan körülírnánk, részletesen kibontanánk, hogy milyen jelenséggel állunk szemben, és annak milyen összetevői vannak. Mert az ön aggódó hozzászólásából azt gondoltam, a közvélemény azzal fog szembesülni, hogy ó, lakásmaffia nem is létezik... Mi éppen precizírozni kívánnánk, mert a lakásmaffiának, a maffiának az egyik elengedhetetlen eleme, hogy ott közhatalmi kötődés, beépülés is lenne. Feltételes módban fogalmaznánk most is, inkább csak leírnánk, hogy mi milyen tapasztalatokat gyűjtöttünk; és a pontosítás előnyére fog szolgálni a dolognak, és nem lesz olyan felütése vagy felhangja, hogy kérem szépen, azt állapítottuk meg, hogy lakásmaffia márpedig nincs, hanem pontosan megmondjuk, hogy mi van.

ELNÖK: Pontosan felolvasom: "A jelentésben kapjon hangsúlyt, hogy a köznyelvben lakásmaffia-tevékenységnek nevezett cselekményeket nem egy nagyobb térségre vagy az egész országra kiterjedő maffia jellegű bűnszervezet hajtja végre; az ingatlanokkal kapcsolatos visszaéléseket elkövető kisebb-nagyobb csoportok bár önmagukban jól szervezettek, nem állnak egymással kapcsolatban, egymástól függetlenül, egymás tevékenységéről akár nem is tudva, önállóan működnek; továbbá azt, hogy az egyes kisebb-nagyobb csoportok az ország bármely területén felbukkanhatnak a saját maguk részére kidolgozott elkövetési magatartással." Tehát ez az, amit ki kell hangsúlyoznunk.

Tisztelettel kérem, hogy az ügyvéd urak, akik vállalkoztak arra korábban, hogy segítenek nekünk, kicsit maradjanak itt, mert rengeteg olyan egyedi ügy van, amiben szeretnénk, ha a szakvéleményükkel segítenének. Nem intézzük el az egyedi ügyeket, csak segítünk azoknak, akik megszorultak. Köszönöm szépen.

A mai albizottsági ülést bezárom. Nagyon szépen köszönöm a vendégeinknek az aktív és nagyon hatékony közreműködését.

(Az ülés végének időpontja: 12 óra 38 perc)

Devánszkiné dr. Molnár Katalin
az albizottság elnöke

Tartalomjegyzék

Elnöki bevezető **4**

Az Állami Nyomda Rt. prezentációja **4**

Dr. Erdős Ákos (Állami Nyomda Rt.) bevezetője *4*

Gyergyák György (Állami Nyomda Rt.) bemutatója *4*

Észrevételek, válaszok *6*

Dr. Hampel Tamásnak, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara ingatlangazdálkodási szekciója elnökének meghallgatása **6**

Dr. Hampel Tamás (MKIK) tájékoztatója *6*

Kérdések, észrevételek *10*

Dr. Hampel Tamás (MKIK) válaszai *14*

Dr. Sztranyák Józsefnek, az Origo Ingatlanbörze Egyesülés elnökének meghallgatása **17**

Dr. Sztranyák József (Origo Ingatlanbörze) tájékoztatója *17*

Észrevételek *22*

Tájékoztató az albizottság közbenső jelentésének összeállításáról **23**

Az elnök tájékoztatója *23*

Észrevételek, javaslatok *27*

Állásfoglalás *30*

További észrevételek **30**

AIB/5/2003.
AIB/6/2002-2006.

J e g y z ő k ö n y v

az Országgyűlés **alkotmány- és igazságügyi bizottság**,
önkormányzati bizottság és rendészeti bizottság
közös, úgynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró albizottságának
2003. április 10-én, csütörtökön 10.00 órakor
az Országház főemelet 58. számú
üléstermében megtartott üléséről

Napirend:

Az albizottság részjelentésének megvitatása

Elnököl: Devánszkiné dr. Molnár Katalin (MSZP), a bizottság elnöke

Jegyzőkönyvvezetők: Nebehajné Varga Edina és
Lajtai Szilvia

Az ülés résztvevői

A bizottság részéről:

Devánszkiné dr. Molnár Katalin (MSZP), az albizottság elnöke
Dr. Kosztolányi Dénes (Fidesz), az albizottság alelnöke

Hajdu László (MSZP)
Nyakó István (MSZP)
Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter (Fidesz)

Felszólaló meghívottak:

Török-Szabó Erzsébet elnök (Sors-Társak Egyesület)
Dr. Tímár György (Sors-Társak Egyesület)
Dr. Koncz Béla (Sors-Társak Egyesület)
Latkóczy Olga (Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium)
Szomor Sándor (Belügyminisztérium)
Dr. Gulyás Gábor (Fővárosi Közgyűlés)
Dr. Kenyeres Gabriella (Miniszterelnöki Kabinetiroda)
Dr. Hegyi Imre ügyvéd

(*Az ülés kezdetének időpontja: 10 óra 3 perc.)*

DEVÁNSZKINÉ DR. MOLNÁR KATALIN (MSZP), az albizottság elnöke – a továbbiakban ELNÖK: Tisztelt Albizottság! Hölgyeim és Uraim! Kedves Vendégeink! Megkezdjük a mai albizottsági ülésünket, amely nagyon jelentős az albizottság életében tekintettel arra, hogy a mai napon, megszakítva a meghallgatások sorát, egy részjelentés megvitatására kerül sor. Tudomásul kell vennünk azt, hogy minél gyorsabb eredményeket kell elérnünk, tekintettel arra, hogy a társadalom vár tőlünk ilyen eredményeket, ezenkívül a parlament és a kormányzat más területeken is nagyon élénken foglalkozik a jogszabály-módosítás lehetőségeivel, többek között például a társasházi törvény módosítása most zajlik, és az ezt koordináló dr. Csiha Judit rendszeresen kérdezi tőlem, hogy mikor leszünk már kész a részjelentéssel, mert szeretnék ezt is felhasználni. Többféle oldalról kapjuk a jelzéseket, hogy meg kell gyorsítani a munkánkat, éppen ezért döntöttünk a múlt alakalommal erről, hogy a meghallgatások sorát most megszakítjuk.

A részjelentés nehezen készült el, hiszen annyi anyag, annyi információ, annyi előzetes tudnivaló gyűlt össze, hogy sem szakértőink, sem én magam nem mindig tudtuk, hogy pontosan és precízen hogyan építsük fel ezt a részjelentést. Ami most elkészült, az két szakértőnk, valamint egy önkormányzati szakértőnk közös munkájának az általam összerendezett változata, végeredménye.

Nagyon sok minden kimaradt belőle, nagyon sok minden nem olyan hangsúlyt kapott, mint amit esetleg kaphatott volna, de mi most azért vagyunk itt, hogy ezeket az ügyeket megtárgyaljuk, és a részjelentés tervezetét úgy véglegesítsük, hogy a lehető legnagyobb konszenzus alakuljon ki annak szövegével kapcsolatosan, nemkülönben a megfogalmazott javaslatainkkal kapcsolatosan.

A mai munkamódszerként azt fogom javasolni, hogy a részjelentésről vitázzunk, és azt fogom javasolni, hogy szakaszonként haladjunk, de első menetben legyen egy olyan lehetőség a megszólalásra, hogy általános megjegyzéseket is lehessen tenni a részanyaggal kapcsolatosan. Megkérdezem az albizottság jelenlévő tagjait, miközben megállapítom, hogy az albizottságunk határozatképes, hogy egyetért-e ezzel a mai egyetlen egy napirenddel és a munkamódszerrel. *(Szavazás.)* Ellenvéleményt nem látok. Megállapítom, hogy egyhangúlag elfogadtuk a napirendet, és a munkamódszert ennek megfelelően kialakítottuk.

Javaslom, hogy elsőként természetesen az albizottság tagjai szólalhassanak meg, és kiegészítő megjegyzéseket tegyenek a kedves vendégeink, a szakértőink, a felkért megjelentek.

Szentgyörgyvölgyi Péter, tessék parancsolni!

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Köszönöm szépen. Tisztelt Albizottság! Tisztelt Meghívottak! Eleve azzal nem vagyok tisztában, de elfogadom, hogy létezik-e ilyen fogalom, hogy *„részjelentés”*. Azt hiszem, nincs ilyen. Az albizottság vagy akármilyen bizottság abban a kérdésben, amelyet a vizsgálata tárgyául meghatározott, jelentést készít. Az elhangzottak alapján erre a részjelentésre azért kerül sor, mert a jogalkotás folyamatában azoknak az előkészítői mintegy a bizottság munkáját, megállapításait be akarják építeni a majdani jogszabályokba. Ezt akceptálom, és annak ellenére, hogy sehol ilyet, hogy *„részjelentés”* leírva nem láttam, elfogadom, meg lehet próbálkozni vele, de mindenféleképpen az arra való utalással, hogy ez miért történik, valamint arra is, hogy a bizottság nem fejezi be a munkáját, hanem tovább folytatja, és a végén, akár a részjelentésben már egyszer leírtakat is megismételve, végső véleményt alkot.

Azért is szükségesnek tartom ezt, mert időközben befutott hozzám néhány olyan szakértői vázlat vagy felvetés, amely igen-igen elgondolkodtató. Nevezetesen a

közhitelességről van szó. Mindenféleképpen az ingatlan-nyilvántartás helyzetéről van szó, amely olyan kérdéseket is érint, hogy nincs-e ellentétben a jelenlegi módszer az adatvédelmi törvénnyel. Mindebből következően elengedhetetlennek tartom, hogy az Országgyűlés adatvédelmi biztosát az ügyben megkérdezzük jelezve azokat a pontokat, amelyek véleményünk szerint sértik az adatvédelmi törvényt, és amelyek miatt a visszaélők ezt ki is tudják használni. Mire gondolok? Felvetődött már korábban is, hogy a jelenlegi földhivatali adatokból bárki hozzájuthat a tulajdonosok teljes személyi anyagához, ami nemcsak, hogy sérti az adatvédelmi törvényt, de pontosan a kihasználására ad lehetőséget. Vagyis bárki besétál és hozzájut ezekhez az adatokhoz, ezeknek az adatoknak a felhasználásával készít egy adásvételi szerződést, hozzásegíti ezáltal a szélhámost ahhoz, hogy a nem igazi tulajdon tulajdonosnak adja ki magát, mert hisz' azok az adatok fognak szerepelni majd az adásvételi szerződésben, valahogy még egy személyazonosságit is hamisítanak, az ügyvédet is megtévesztve kötnek egy látszólag érvényes adásvételi szerződést. Olyan ez, mint az az útlevél, ami hamis, és ha csak úgy felületesen megnézik, át is mehet a határon, de ha jól megnézik, kiderül, hogy ez bizony hamis.

Erre viszont azért van lehetőség, mert a jelenlegi rendszer van hatályban. Tehát ezeket feltétlenül még tovább kellene vizsgálni, megállapításokat kell tennünk, ebben a részjelentésben ez még nem is szerepelhet, ezért javaslom én a további vizsgálódást. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Teljes mértékben egyetértek, tehát a részjelentésben fogalmazzuk meg, hogy miért kellett ezt a részjelentést elkészíteni és fogalmazzuk meg azt, hogy természetesen az albizottság folytatja a munkáját és nem fejezi be ripsz-ropsz ezzel a dolgot. Egy dolgot szeretném még megjegyezni. Ami nem tilos, azt szabad, szoktuk volt mondani, tehát részjelentés készítése nem tilos az albizottságoknak, ezért úgy gondolom, hogy nyugodt szívvel készíthetünk részjelentést. Köszönöm szépen. Ki a következő? Nyakó István.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Köszönöm a szót, elnök asszony. Nagyon rövid leszek. Nekem sincs semmi problémám a részjelentéssel, mint műfajjal. Valamit várnak tőlünk, valamit le kell tenni az asztalra és valóban itt az elmúlt hónapokban már összegyűlt annyi tudásanyag, amiből legalábbis egy elsőkörös információt tudunk adni a parlament többi képviselőjének, illetve a társadalom felé is tudunk valamit prezentálni. Egyetértek adatvédelmi biztos úrral, hiszen az elmúlt időszakban sok állami intézménynek gyűlt meg vele a baja, jól is teszi, őrködjön az állampolgárok adatai felett, de jó az, ha egy előzetes normakontrollra megmutatjuk ezt az anyagot. Én is fedeztem fel benne olyan dolgokat, amelyek talán aggályosak lehetnek. Az anyag többi részét többé-kevésbé átbeszéltük az elnök asszonnyal és a bizottság többi tagjával. Egy ilyen szerkezetben fogyasztható az egész anyag azzal együtt, hogy a bizottság további működése kapcsán, amely már nem nyúlhat azért annyira hosszúra, természetesen új adatok, új ötletek, felvetések még jöhetnek és azok fogják majd módosítani a végleges tervezetünket és a végleges anyagot. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Akkor most bárkinek a rendelkezésére áll a lehetőség, hogy az általános megjegyzéseit a részjelentéssel kapcsolatosan megfogalmazza, amennyiben át tudta olvasni. Tessék, parancsolni.

LATKÓCZKY OLGA (Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium): A földügyi és térképészeti főosztály dolgozója vagyok. A részjelentést mi is megkaptuk, köszönettel vettük. Bizonyos részek minket érintően pontosítást igényelnének. A legelső témában az adatvédelmi biztos úrral kapcsolatosan szeretnék reagálni. Maximálisan

egyetértek, hogy az adatvédelmi biztos úrnak nagyon fontos szerepe van, hiszen maga az ingatlan-nyilvántartás adatokat, jogokat, tényeket tartalmaz. Tehát elengedhetetlen feltétel az ő részvétele is. De azt is hangsúlyoznom kell, hogy az adatvédelmi biztos úr rendszeresen figyelemmel kíséri a földhivatalon belül az ingatlan-nyilvántartás munkáját adatvédelmi szempontból.

A mi nyilvántartási törvényünk a szigorúan előírt adatvédelmi törvényeknek megfelel. Bizonyos dolgokban korrigálást igényel például, hogy mennyire figyeli az adatvédelmi biztos úr a tulajdoni lapot, hogy most legutoljára a tulajdoni lapról a jogosultaknak a születési hónapját és a napját le kell vennünk. Mert jelezte, hogy vagy a nyilvántartási törvényt módosítsuk, per pillanat erre most nem kerülhet sor, éppen ezért programot fogunk módosítani, hogy ez a két adat lekerüljön. Igaz ugyan, hogy a személyi azonosító használatára jogosultak vagyunk, hiszen óriási szerepe van az egész ingatlan-nyilvántartásban, de a tulajdoni lapon a természetes azonosítók közötti feltüntetésnél a hónap és a napszám nem szerepel. Tehát az adatvédelmi biztos úr kérésének megfelelő programmal rövid időn belül lekerül ez a két adat.

A nyilvánosság elvére, illetve a közhitelesség elvére térnék ki pár szó erejéig. Amire a képviselő úr is utalt, az inkább a nyilvánosság elve volt. Tudjuk azt, hogy az ingatlan-nyilvántartás nyilvános, így bárki betekinthet az adott ingatlan tulajdoni lapjára, ugyanakkor másolatokat is kérhet. Ezek szigorúan naplózva történnek, tehát megrendelések alapján, személyi igazolvány elkérésével. Azt is szeretném hangsúlyozni, hogy a nyilvánosság elve egy régi klasszikus alapelv, a telekkönyvből vettük át, nagyon jól működik. A nyilvántartási tvr. is ugyanezt tartalmazta, ezt követően a jelenlegi hatályos jogszabályunk is ezt tartalmazza. Tehát álláspontunk szerint ezen nem kellene változtatni, mert mi bizonyítja a legjobban, hogy ez jól működő elv? Az, hogy egyszerűen a tulajdoni lapok hamisítására nem került sor. Tehát ezt a nyilvánosság elvet változatlanul fenntartjuk. A szigorú adatvédelmi jogszabályoknak megfelelően. Köszönöm szépen a szót.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Nagyon örülök, ugyanis éppen tegnap írtam az FVM-nek egy levelet a személyi számok használatával kapcsolatos ügyben. Pont egy szakértői véleményt figyelembe véve rákérdeztem, hogy az országos program jó hivatkozási alap-e arra, hogy a hatályos jogszabályokat áthágjuk. Ezek szerint már megkaptam a választ, de gondolom, erre írásban is ki fognak térni.

Hadd mondjam azt, hogy a nyilvánosság ellen senki nem fogalmazott meg felvetést. Tehát azt mi pontosan tudjuk, hogy közhiteles és nyilvános ingatlan-nyilvántartást szeretnénk a jövőben is megfogalmazni. Nekünk nem ez a problémánk és lehet, hogy itt van egy kis félreértés, hogy tisztázzuk ezt, még mielőtt továbblépnénk. Hogy ön is azt mondta, hogy naplózott, megrendelésre kiadott tulajdoni lapok vannak. Na most, nekünk ebben vannak kétségeink, hogy ez a naplózás pontos és precíz, és abban vannak kétségeink, hogy a személyi azonosítás mindig helyesen történik meg. Ez nem biztos, hogy a földhivatal hibája, hogy hamis személyi igazolvánnyal kérik ki a tulajdoni lapot, tehát tényleg nem lesz nyomon követhető. De van azért földhivatali naplózási probléma is, mi erre szerettünk volna korábban is utalni. Tessék, parancsolni.

LATKÓCZKY OLGA (Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium): A naplózást illetően a TakarNet rendszerünk működik. Eddig próbatesztelés alatt volt, mától kezdve a szolgáltatási szerződések is megkötésre kerültek és fokozatosan kapcsolódnak rá a TakarNet rendszerre. A TakarNet rendszernek az egyik nagyon szigorú feltétele a naplózás. Ebbe nem lehet belenyúlni, nem lehet manipulálni. Ahogy lekérdezik, úgy rögtön megjelennek óra-percben a lekérdezésre vonatkozó adatok.

A másik a nyilvánossággal összefüggésben. Ha mi nagyon szűkítenénk a nyilvánosság elvét vagy korlátoznánk, ez a TakarNet rendszernek mondana ellent, mert a TakarNet rendszer pont azt szolgálja, hogy külső felhasználók is rákapcsolódhassanak. Természetesen szigorú jogi, adatvédelmi és egyéb szempontok alapján és szigorú eljárással történik az ilyen csatlakozási engedélyek, illetve a szolgáltatási szerződések megadása. Tehát a nyilvánosság vonatkozásában tartani kell ezeket a szabályokat. A naplózásba tehát belenyúlni nem lehet. Az feketén-fehéren jelentkezik. Öt évig meg kell őrizni és bármikor abból adatokat visszaszolgáltathatunk, természetesen azt is előírja a jogszabály, hogy mikor kinek milyen feltételekkel. Tehát a naplózás terén probléma nem jelentkezhet.

A másik oldal, amikor bemegyek és kérek tulajdoni lap másolatot, az kétségtelenül fennáll, hogy amikor a személyi igazolványomat bemutatom, az nem biztos, hogy valódi. De sajnos mint ahogy az ügyvédek esetében, mi sem tudjuk kontrollálni, hogy az a személyi igazolvány valódi-e vagy sem. Odaadja, megnézzük, beírjuk a megrendelő könyvbe és ennek alapján tudunk ebből is adatot szolgáltatni.

A személyi igazolvány használata egyébként megengedett, mert az adatvédelmi biztos úr erre is odafigyelt, hogy egyáltalán mi jogosultak vagyunk-e személyi igazolványt kérni, és azt mondta, hogy ez nemcsak a Földhivatal biztonságát jelenti, hanem a tulajdonosok biztonságát is jelenti, mert adott esetben meg tudjuk nézni, hogy ki volt az, aki az adott személyi igazolvány alapján kért tulajdonilap-másolatot.

Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Még egyszer hangsúlyozzuk: senki nem akarta a nyilvánosságot korlátozni, fel sem merült az albizottság tagjaiban, de a szakértőkben sem.

Ügyvéd úr, parancsoljon, öné a szó.

DR. TÍMÁR GYÖRGY (Sors-Társak Egyesület): Köszönöm szépen. Elöljáróban egy rövid megjegyzést szeretnék tenni az éppen most elhangzott állásponttal kapcsolatban. Sajnos jelenleg is van a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt folyamatban olyan büntetőeljárás, ahol eléggé el nem ítélhető módon földhivatali tisztviselő kihasználva azt, hogy a munkatársa időlegesen elhagyta a munkahelyét, annak a gépén, annak a nyilvántartási számával végzett bizonyos műveleteket. Még az ilyen jellegű megoldás, program vagy terv, mint amit most hallottunk, sem jelent teljes garanciát semmire. Ugyanakkor szeretnék arra is rámutatni, hogy már volt olyan - a napi sajtóból is tudjuk -, hogy bizonyos földhivatali iratokat kukában találtak meg, méghozzá élő anyagokat. Többszörös hiányosság is kimutatható. De ezeket csak megjegyzésjellegűen szerettem volna mindenki elé tárni.

Volna egy javaslatom, amely, gondolom, élénk vitát indikálhat, és amely bár nem teljes mértékben ad megoldást az összes anomáliára, azonban azok jelentős részének a megnyugtató megoldásához hozzásegíthet. Anélkül, hogy most elmondanám azt a mindannyiunk által tudott tényt, hogy milyen jellegű csalások és csapdába ejtések zajlanak le az ingatlanforgalommal kapcsolatban, ezeket feltételezve, hogy mindenki ismeri, egy olyan indítványt szeretnék törvénytervezetben látni, amely szerint ingatlannak kapcsolatos jognyilatkozatot joghatályosan csak és kizárólag akkor és olyan körülmények között tehessen az arra egyébként feljogosított, amikor ezzel egyidejűleg előzetesen meggyőződhet a tulajdoni lap vagy másképp kifejezve, a telekkönyvi állapot pillanatnyi állásáról. Egy komputeren lehívva az összes illetékes résztvevő meggyőződhet arról, hogy a jelenlévő résztvevők, akik jognyilatkozatokat tesznek, azonosak-e az iratokban feltüntetett személyekkel. Mód van a személyi igazolványok stb. lehetőség szerinti kontrollálására, akkor és ott eszközölheti az aláírását, amivel egyidejűleg rögtön átvezetésre is kerül a nyilvántartáson ennek a jognyilatkozatnak a megtétele, a széljegy abban a pillanatban felkerül.

Ennek a technikai megoldását többek között úgy tudom elképzelni, hogy a Földhivatal vagy netán a telekkönyv épületében arra illetékes tisztviselő jelenlétében, aki meggyőződhet azokról a tényekről, amit próbáltam vázolni, írhatja alá a jognyilatkozatát az arra illetékes, és a tisztviselő egyidejűleg ezt fel is vezeti a hatósági nyilvántartásba. Ezzel ugyan nem minden csalásos, zsarolásos, erőszakos problémát lehet kiküszöbölni, de a problémák jelentős hányadára megítélésem szerint ez egy megnyugtató megoldást jelenthet. Nagyon sok kialakult gyakorlatot kellene megváltoztatni, netán egy-két jogszabályt is, de kérdés az, hogy a jogbiztonság, a jogi garanciák megérnek-e egy ilyen jellegű érdemi változtatást, amely önmagában deklarálná az egész állam jogi megalapozottságát is.

Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Közben eszembe jutott, hogy házasságot is csak személyesen lehet kötni. Ezt a megoldást javasolja az ügyvéd úr.

Tessék parancsolni!

DR. KENYERES GABRIELLA (Miniszterelnöki Kabinetrida): Két megjegyzésem lenne. Azt szeretném elsősorban megjegyezni, hogy jó, hogy szigorítunk, és ez kell, mert érzékeli ezt a Miniszterelnöki Kabinetiroda is, de azért azt figyelembe kéne venni a javaslatoknál, hogy most kialakult egy ingatlanforgalmazási gyakorlat, az ingatlanpiac most is élénkül, felfokozott várakozások vannak az Európai Unióba való belépés kapcsán, és azért ez az ingatlanpiac működik. Most szélsőséges esetekről beszélünk. Ha nagyon megnehezítjük a forgalmat, akkor ezzel egy kicsit a gazdaságot és mindenféle egyéb forgalmat is befolyásolunk, ami lehet, hogy később hátrányos lesz a gazdaságra. Figyelembe kéne venni, hogy ne szigorítsuk meg annyira, hogy aztán a rendes gyakorlat is annyira megnehezül, hogy visszafogja a keresletet.

A másik megjegyzésem ahhoz kapcsolódik, hogy az anyagban érintőlegesen felvetődött, hogy szétosztanánk a telekkönyv és a tulajdoni lap nyilvántartását. Engem az érdekelne, hogy a jövőben ezt hogyan képzelik, mert ennek nagyon komoly pénzügyi, anyagi, technikai háttere kellene, hogy legyen. Régen ez így működött, és nosztalgiával gondolunk rá, hogy akkor kevesebb volt a visszaélés, vagy nem volt visszaélés, de érdemes lenne legalább egy felvetés erejéig megnézni, hogy ez hogy működne a gyakorlatban, ma megvalósítható-e, és hogy működne a telekkönyvi nyilvántartás a párhuzamosságokat kiküszöbölve.

Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Erre hadd mondjam, mielőtt bármiféle vita kialakulna, hogy a két miniszter már folytatott erről tárgyalást. Ezeknek nagyon komoly anyagi vonzatai lehetnek, és ezenkívül tudnunk kell azt, hogy végre kialakult egy olyan egységes rendszer, amely ha hibákkal is, de működik. Amikor a térképészek, a területrendezés, a telekalakítás és az ingatlan-nyilvántartás elvileg végül is egy egységet alkotva remekül kéne, hogy működjön. Felmerülhet az a kérdés is, hogy elég-e a jogi végzettségű szakember a földhivataloknál, lehet, hogy ezen változtatni kell, és legalább csoportvezető, csoportvezető-helyettesi szinten a sok újratermelődött és most kitermelt fiatal jogász legalább munkához jutna, miközben nagyon jól tudjuk, hogy fél évekig nem kapnak munkát. Ezt az ötletet dr. Hegyi Imrétől loptam, elnézést, hogy elmondtam.

Lehet, hogy tényleg nagyobb tekintélye lenne viszont a telekkönyvi igazgatásnak, amennyiben az igazságszolgáltatás alá rendezett lenne, amikor a jogbiztonságot jobban érzékelné az ingatlantulajdonosi kör. A régi telekkönyvnél nagyon egyértelmű volt, hogy ott ült a bíró, és bíró döntött arról a kérdésről, amiről most esetleg egy nagyon jól képzett, gyakorlott, de ügyintéző dönt középfokú végzettséggel. Lehetséges, hogy össze kell vetni azt, hogy a cégbíróságoknál a legkisebb Bt.-nek a bejegyzése is bírói hatáskör, miközben, és itt

megint Hegyi Imrét idézem, egy másfélmilliárdos ingatlan bonyolult tulajdoni jogi bejegyzését egy középfokú végzettségű, nagy tekintéllyel ugyan rendelkező és jól felkészült ügyintéző végzi el.

Tehát ezeket az ügyeket pro és kontra vizsgálni kell. Nekünk elsősorban szerintem nem az a feladatunk, hogy ebben egyértelműen állást foglaljunk, hanem az, hogy felvessük azokat a gondokat, problémákat, amelyeket meg kell tárgyalni. Ez kormányzati döntés és majd parlamenti döntés, hiszen végül is ez egy törvénymódosítási csomagnak a része kell, hogy legyen. Erre, bevallom, az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró albizottság és én magam, mint ennek elnöke, nem vállalkozunk.

Ki a következő hozzászóló? Dr. Gulyás Gábor.

DR. GULYÁS GÁBOR (Fővárosi Közgyűlés): Köszönöm. Nagyon röviden szeretnék csak hozzászólni, tekintettel arra, hogy az anyaggal egyetértek. Csak annyit elmondok, hogy az én hibám is, hogy bizonyos gondolatok, amiket most elmondott, nem jelentek meg, bár technikai okok miatt nem tudtam a Berényi doktornőnek eljuttatni a gondolataimat.

Még a legvégéhez szeretnék kapcsolódni, a jogszabály-módosítási igényekhez. Hiszen itt zanzásodik a 15 oldalnak a lényege. Én egyrészt szeretném azt jelezni, hogy nem értek egyet az első két pontnak vagy bekezdésnek a szövegével abban a vonatkozásban, hogy az ingatlan-visszaélésben részt vettek ügyvédek, közjegyzők. Én úgy gondolom, hogy bármelyik ügyvédkolléga bármikor áldozata lehet ennek, tehát én kiegészíteném egy szóval, hogy szándékosan részt vevő. Hiszen ilyen alapon bárki, aki részt vesz benne, felelősségre vonható lenne, holott nem biztos, hogy felelősség terheli az adott ügy elkövetésében.

Kettő: ezt megint csak elméleti szinten jelezném, hogy ahogy az anyagból is olvasható és hallhattuk is a korábbi üléseken, végül is az évi, durván 200 ezer ügyből mindösszesen öt ügyvéd ellen folyik eljárás és abból is egy, ami igazából szándékos. Most egy ügyvéd vagy egy közjegyző miatt ezt nem tudom, hogy érdemes-e megtenni. Ezt rábízom azokra, akik ezt hivatottak eldönteni, ezt csak jelezni szerettem volna.

Bár az anyag többi részében találkoztam azzal, amiről beszéltünk és megemlítik az anyag szerkesztői, hogy a vonatkozó jogszabályok módosítása szükséges. Itt nem találkoztam ezzel, úgyhogy mindenképpen szeretném jelezni, hogy azért azt bele kellene vennünk ebbe a 17 pontba, illetve utána valahogy, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvénynek bizonyos paragrafusait kellene módosítani, illetve ahol a minisztériumokról van szó, ott azt kellene valahogy megemlíteni, hogy figyeljenek oda jobban az egyébként jó szakaszok, paragrafusok alkalmazására. Amit én említettem és nem akarom ezzel az időt húzni, például a rendezetlen jogállású ingatlanok vonatkozó paragrafusai a lehető legritkább esetben kerülnek alkalmazásra, holott ez is egyrészt táptalaja lehet a lakásmaffiának nevezett ügyeknek. Kettő: óriási jogbizonytalanságot idéz elő. Holott egy vétlen, de jóhiszeműen szerző fél kerül nehéz helyzetbe és ha alkalmazzák ezt a bizonyos 87-88. §-t, akkor nagyon sok ügyhátralék letudódna a földhivatalok hátralékából.

Ezenkívül annyit szeretnék csak megjegyezni, hogy lehet, hogy én látom rosszul, de jogászként megengedhetem magamnak, hiszen nem matematikusok vagyunk, itt a 2-szer kettő nem mindig négy. Megemlíti az anyag, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez legyen tartalmi követelmény, stb. az úgynevezett nullás igazolások benyújtása. Ehhez azt szeretném jelezni, hogy amennyiben ez kötelező, akkor azt is természetesen hozzá kell tenni, hogy milyen feltételek mellett. Mert ugye azt nagyon jól tudjuk, hogy sajnos nem biztos, hogy egy-két nap alatt ezek az igazolások beszerezhetőek, ez pedig esetleg indokolatlanul elnyújthatja a szerződés megkötését. Ne adj isten egy banki kölcsönös ügyletnél a banki kölcsön folyósítását, ami egy abszolút rosszhiszemű eladó esetében azt is eredményezheti, hogy azt mondja, hogy engem nem érdekel, hogy miért nem tudtad beszerezni ezeket az iratokat, eltelt a határidő, elállok a szerződéstől, aztán csókolom. Bár erkölcsileg ez elítélhető, de jogilag

senki nem mondhatja azt, hogy határidő eltelte esetére mondjuk nem jogszerűen állt el a szerződéstől.

Én most hirtelen ezeket szerettem volna elmondani, és természetesen majd az elnök asszonynak és a Berényi doktornőnek ezeket le is fogom írni, ha lesz végre normálisan működő számítógépem. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Ehhez hadd mondjak két dolgot. Az, hogy hány jogerős ítélet született bizonyos körökben, ez bevallom, hogy igazából engem nem tud izgatni. Tudniillik az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró albizottságnak az egyik nagyon fontos feladata, hogy rámutasson arra, hogy van látens bűnözés az ingatlanokkal kapcsolatosan. És az, hogy 5 vagy 6 vagy x év alatt jogerősen elítélve, legyen az ingatlan-nyilvántartási ügyintéző, mint ahogy az FVM által megküldött levél jelzi vagy legyen ügyvéd, vagy legyen nulla, mint a közjegyzők esetében, ez minket nem ment fel az alól, hogy vizsgáljuk, hogy van-e látens bűnözés. És abban meg tudunk egyezni, hogy van. Tehát ehhez képest köszönöm a szándékosságra való utalást, de szerinte a szöveg nem annyira rossz. Aki ezt jogilag érti, az megérti.

A másik dolog: az önkormányzati lakáscseréknél például alapkövetelmény az összes nullás igazolás beszerzése. Én, mint volt önkormányzati ember azt kell, hogy mondjam, hogy ugyan macerás az ügyfeleknek, viszont egy nagyfokú biztonság mindkét partnernek, cserepartnernek és az önkormányzatnak is. Ha egy sima önkormányzati bérlakásnál ezt meg tudjuk követelni és be tudjuk tartatni, nem tudom elképzelni, hogy bármelyik eladó ezért meghátráljon egy ügylettől. Tudom, hogy az ügyvédek számára ez majd macerás lesz, de meg kell, hogy mondjam, hogy ez is hidegen hagy egy picit, de nagyon szívesen várjuk a javaslatokat kedves ügyvéd úr. Ki a következő?

DR. HEGYI IMRE (Fővárosi Közgyűlés): Annyival rövidebb lesz a hozzászólásom. Tisztelettel köszöntöm a jelenlévőket. Felírtam magamnak a jelentéssel kapcsolatban három rövid gondolatot, de az elhangzottak most arra inspirálnak, hogy azokra is reagáljak. Rendkívül szimpatikus számomra, hogy a mellettem ülő ifjú kolléga a mundér védelmében az utolsó oldalon ezt a bizonyos mondatot kéri kihagyni. Itt a hév elragadta őt. A mondat kifogástalan jogi értelemben. Ingatlan-visszaélésben részt vevő ügyvédek, közjegyzők, bírósági végrehajtók büntetőjogi szankcionálásának a szigorítása. Büntetőjog alapján szankcionálni valakit csak szándékosan, vagy ha a törvényt azt büntetni rendeli, gondatlan alakzatban lehet, tehát nem kell odaírni semmi mást. Kifogástalan itt a feljegyzés. Ami a Tímár kolléga úrnak a megjegyzését illeti, hadd reagáljak annyit, mint 31 éve gyakorlati szakember, hogy idealistának tartom. Dicséretes és tényleg erkölcsi magasságokban van az alapötlet. Ez technikailag kivitelezhetetlen. Az, hogy a földhivatalnak lesz egy olyan terme, ahol ügyvéd, a 14 darab eladó, a három vevő és a négy haszonélvezeti vevő sorban áll arra, hogy jognyilatkozatot tegyen, hát ez egész egyszerűen kizárt. Ezt nagyon komolyan mondom, hogy aki ide jött, én még jelentkeztem is, hogy idejöjjek, az újságban olvastam ezt az egész dolgot, az azért jött ide, mert a jelenség bántja és szenvedő alanya is voltam kétszer vagy legalábbis megérintett a szele ennek a történetnek. Úgyhogy ez egész egyszerűen kivitelezhetetlen.

Egy mondatot hadd mondjak a Miniszterelnöki Hivatal képviselője által felvetett kérdésre, hogy melyik minisztérium alá tartozzon ez a dolog. Nyilvánvaló makrogazdasági, költségvetési kérdésekben egy kültelki fiskálisnak nincsenek megfelelő ismeretei. Tehát az, hogy ez az államháztartás vonatkozásában milyen következményekkel jár ennek a visszaszervezése, a meggondolatlan 1970-es években megtörtént, ami megtörtént, ezért nem tudok hozzászólni, egyet tudok mondani: a telekkönyv vezetése minden csinosodottabb országban jogalkalmazási tevékenység. A tevékenység lényegében kell kiindulni és ez

határozza meg. Az analógia alapján leginkább a nem peres eljárásokhoz vagy a másik regisztratív eljáráshoz, a cégbírósági eljáráshoz hasonlítható.

Az rögtön kapcsolódik a jelentésnek az általam kihangsúlyozandó egyik pontjához, igenis, ahogy az alelnök asszony mondta, itt minden körülmények között a szakmai színvonalat emelni kell. Gyakorlott ügyvédként bemegyek, és nem értek szót vele. Az egy ragyogóan felkészült, gyakorlott ember, de nem érti. Nem ugyanabba az iskolába jártunk. Nyilvánvaló, hogy az autószerelőmmel nem tudok szakmai vitába keveredni, mert nem abba az iskolába jártunk. Ma már ilyen hatalmas vagyontárgyakról ehhez nem értő emberek jogalkalmazást végezzenek, egyszerűen nonszensz. Két alapvető érdek van: egyik oldalról a forgalom biztonsága, másik oldalról pedig az Európa által elvárt működő és meg nem nehezítet ingatlanforgalom.

Az egyik ilyen bizottsági ülésen elriasztó dologként behoztam egy olyan tulajdoni lapot, ahol 19 sűrűn teleírt oldal van, aminek a széljegyéhez még hozzá sem nyúltak, amely egy óriási ipartelep. Mikor elénk pördül az a távol-keleti befektető, akinek ott egy 2,5 milliárdos ingatlanhányada van, és én közlöm vele azt, hogy a jelenlegi magyar földhivatali állapotok mellett, Mr. X az ön ingatlana forgalomképtelen, akkor ő mit fog szólni?!

Amennyit a bizottsági jelentésekhez értek, a magam részéről azt gondolom, ez szinte véglegesnek is elfogadható lenne, mert olyan magas színvonalú. Miután el kell mennem, részleteiben szólnék hozzá.

Az ügyvédi, közjegyzői közreműködés utolsó bekezdésében tudom, hogy a kamarák elnökei voltak itt, és ők javasolták, hogy speciális papírra lehessen csak adásvételt készíteni. Ezzel megint praktikus gyakorlati kifogásaim vannak. Véleményem szerint azonkívül, hogy megdrágítja az eljárást, ezeknek a papíroknak az értéke bankjeggyel azonos értékű lesz, hiszen, ha 15-20-50 milliós ingatlant hamisíthatok ezzel a papírral, akkor ez annyit ér. Ezeknek az őrzésére az ügyvédi irodák nincsenek felkészülve. Sorozatban fogják az irodáinkat feltörni ezért a papírért, arról nem is szólva, hogy hamisítani fogják. Véleményem szerint ez nem viszi előbbre a dolgot.

A 8. oldal alján a megítéléssel kapcsolatban pontokba van szedve, hogy mi lenne a változtatás, hisz az albizottságnak az én olvasatomban az ügy érdekében azok az eszközök állnak a rendelkezésére, hogy jogszabály-módosításra tegyen javaslatot. Vastagon, hosszan és különösen kiemelném azt, hogy a tulajdoni lapra csak jogerős határozat alapján lehessen bejegyzést tenni. A jogász számára egy határozat akkor határozat, ha jogerős. Ma a tulajdoni lap dezinformatív, kézbe veszem, és az adott bejegyzési határozatnak a dátumából próbálok spekulálni, hogy ez már elég réginek tűnik ahhoz, hogy ismerve a földhivatali kézbesítésnek a botrányos mivoltát, egy-másfél év múlva jön ki, és ha elfogadom, hogy a Nagy úr a tulajdonos, hátha az ő tulajdonszerzésének az elrendelését egy Kiss úr megfellebbezte, mert örökjogi vitája van. Ez alapvető dogmatikai dolog, hogy a határozat a jogász számára akkor határozat, ha jogerős. Annak, kvázi, végrehajtására csak akkor kerülhet sor, ha az jogerős. Ezzel szemben a feje tetejére van állítva a földhivatal, oda beérkezik valami, és ha végre hozzányúlnak, egyszerűen bejegyzik, másnap kiváltom hozzá a friss tulajdoni lapot, Nagy a tulajdonos, és a Nagy úr másfél-két év múlva fogja megkapni az általa egyébként perrel támadható határozatot, hogy valaki eladta az ingatlanát.

Ez kapcsolódik ahhoz a ponthoz, hogy „a tértivevények kezelése nem megoldott”. Gondoljuk el, mi lenne a bíróságokon, ha nem tudnák megállapítani azt, hogy az a fellebbezés fel volt-e adva a 15. napon 0 óráig vagy nem. Azt a tájékoztatást kaptam, hogy a földhivatalban van egy bűvös szoba, ahova be vannak hányva a különböző tértivevények, és ember nincs, aki megállapítsa, hogy ezeket a határozatokat megkapta-e valaki, sőt az ingatlan-nyilvántartási új törvényünkben olyan szabály van, ha bármely okból valaki nem kapta meg, akkor egy év után nem tud hozzászólni. Aki másfél éves tartós kiküldetésen van, hazajön, és meglepődve tapasztalja, hogy az ingatlanában laknak, az idő eltelte után még azt sem tudja

mondani az ingatlan-nyilvántartóban, hogy álljon meg a menet, a tulajdonjog egy olyan dologi jog, ami nem évül el.

Mindenképpen jogszabály-módosításra van szükség. Osztályvezetői, osztályvezető-helyettesi szinten már a földhivatalban a leghatározottabban jogászra van szükség.

Nagyon nagy tisztelettel a bíróságok felé a jelentés tartalmaz egyfajta szignalizációt, a másik hatalmi ágnak a tiszteletteljes megkeresését. Ebbe kihangsúlyoznám azt, hogy feltétlenül indokolt lenne a leplezett adásvételek, a vételi jog fedezeti felhasználásának a jelzálogjog kérdésében feltétlenül szükséges lenne, hogy a legfelsőbb bíróság egyéb jogászi körök bevonásával szakmai konferenciát tartson. Tudom, hogy Salamonnénak, legfelsőbb bírósági bírónak ezzel ellentétes álláspontja van, de a vételi jognak a fedezeti felhasználása nem más, mint egy leplezett szerződés, és annak a kijátszása, hogy a jelzáloggal kapcsolatban az a megállapodása a feleknek, ha nem teljesít az adós, akkor a zálogtárgy a tulajdonába megy, az semmis minden mértékadó polgári jogi kódexben, tudniillik a kiszolgáltatott helyzetet a hitel felvételénél vélelmezi. A vételi jog az adásvételnek egy különös neme, arra van, amikor még nincs meg az elhatározás a vevőtől, hogy megveszi-e, kap egy olyan jogot, ami alapján megveszi. Hol van ezeknél a fedezeti vételi jogoknál a felek szándéka, hol irányul az ingatlan elidegenítésére?! Az ingatlan lenyúlására irányul!

Meg kell mondanom, hogy a létező összes nagy bank ezt a módszert alkalmazza, és visszaélve gazdasági erőfölényével, rákényszeríti a hitelfelvevőkre ezt az egyértelműen semmis vételi jogot.

Köszönöm szépen. Bocsánatot kérek mindenkitől, ha túl hosszú lettem volna.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Tehát ennek hangsúlyosabb szerepet kell adni az anyagban, ez a javaslat, és ezzel alapvetően én magam is egyetértek. Amit közben nem hallottam, de feltétlen fontos feladatomnak tettem eleget, elszívtam egy cigit, ami nagyon nagy bűn, és köszönöm alelnök úr addigi elnöklését. Ki a következő hozzászóló? Igen, ügyvéd úr még egyszer.

DR. TÍMÁR GYÖRGY (Sors-Társak Egyesület): Csupán az érintettség miatt, én tulajdonképpen nagyon örülök annak, amit a kolléga úr elmondott. Nem is vitatom azt a megállapítást, amit az én javaslatommal kapcsolatban tett. De itt most el kell dönteni, hogy a nagy problémák melyikét választjuk megoldásnak. Amit a kolléga úr mondott, nem vitatom, életszerű. Egyet is értek vele. Természetes. De ugyanakkor végig kell gondolni, hogy hány esetben van ingatlan-adásvételnél, amikor 20-30 félnek kellene jognyilatkozatot tenni és hány, amikor egy vagy két félnek. Itt ez már egy olyan óriási differencia, ami eldöntheti a megoldások közötti választást. A másik szempont pedig az, hogy ha probléma az, hogy 15-20 embernek kell netalántán elmennie valahova valamiért, egy hatósági helyre, ugyanakkor mi van akkor, ha 15-20 ember ugyanebben az ügyben a rendőrségi épületbe, meg bírósági épületbe kényszerül majd a későbbiek során járni. Tehát valahol kell keresni a megoldás lehetőségét, amely nagyon sok szempontot vesz egyidejűleg figyelembe. Természetes, miután az élet bonyolult, a jelenség bonyolult és pillanatnyilag égető helyzet van ezzel kapcsolatban. Mert sajnos az egész társadalomban – hogy úgy mondjam – sok minden egy kicsit sréggé vált.

Én elfogadom, amit a kolléga úr mondott, miután egy abszolút objektív jogászi és reális szempont. De az sem irreális, amit én mondtam. Majd az illetékesek eldöntik, eldönthetik, hogy a két tiszteletre méltó álláspont közül pillanatnyilag melyik az, amelyiket több szempont támasztja alá. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönjük szépen. Én megkérem az alelnök urat, hogy mondja el a véleményét, mert mindjárt el kell mennie, és én nélküle nem igazán óhajtok továbbmenni a véleménye nélkül ebben az albizottsági ülésben. Tessék, megadom a szót.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Köszönöm szépen a szót, elnök asszony. Tisztelt Albizottság! Kedves Vendégeink!

Én kiemelten két kérdéssel kívánok majd a végleges jelentésben foglalkozni. Az egyik, ami a parlamenti munkámhoz is köt engem, az önkormányzatok kérdésköre, szerepe mindazok a lehetőségek, amelyek az önkormányzatok számára biztosítottak, illetve sajnálatos módon nem biztosították törvényi szinten ahhoz, hogy a területükön lévő állampolgárokat megóvják ezektől a bűncselekményektől. Itt az anyagban egyetértek az összes felvetéssel mint problémakezdeménnyel. A lakástörvény adta olyan anomáliák, miszerint a legritkább esetben tudja a tulajdonos önkormányzat megtagadni az önkormányzati bérlakásokhoz a tulajdonosi hozzájárulás megadását, illetve olyan bírói gyakorlat és olyan közigazgatási gyakorlat van jelenleg az országunkban, ahol rendre tömegesen vesztik el az önkormányzatok azokat a pereket, amikor a polgármester, vagy az egyébként a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság vagy alpolgármesterek megtagadták a hozzájárulásukat a cserékhez. Az a gond, hogy ezeknél a megtagadó határozatoknál tulajdonképpen tényállást nem tud bizonyítani az önkormányzat, hanem a személyes tapasztalataira vagy a megérzéseire alapítja ezt a megtagadó határozatot, ami természetesen jogilag így aztán nagyon gyenge lábakon áll, és szinte biztos, hogy bírói szakban vagy jogorvoslati szakban elutasításra, megváltoztatásra kerül.

Én a bizottsági munkám során többször feszegettem azt a kérdést, hogy közelebb kellene hozni az ingatlan-nyilvántartást az önkormányzatokhoz, ennek a megvalósítását itt a részanyagban még nem látom. Látunk-e egyáltalán lehetőséget arra, hogy az önkormányzatok ingatlan-nyilvántartása a jelenlegi gyakorlaton túlmenően - hogy gyakorlatilag az önkormányzatoknak gyorsabb és közvetlenebb a kapcsolata a földhivatallal, ez elsősorban vonatkozik a budapesti kerületekre - hamar megkapják általában a saját tulajdonukat képező tulajdoni lapokat. Könnyíti a hatósági munkáját az önkormányzatnak, de ilyen bűncselekmény-megelőző tevékenységet gyakorlatilag nem lát el.

Én az ügyvédi közreműködéssel kapcsolatosan bizonytalan vagyok két megközelítés tekintetében. Az egyik feltétele a másiknak. Hogyha van annak realitása, hogy a primér problémát, az ingatlan-nyilvántartásnak a kérdését rövid időn belül hatékonyan, hathatósan megoldjuk, akkor felvetem annak a lehetőségét, hogy el kellene törölni a kötelező ügyvédi közreműködést az ingatlan-nyilvántartásban. Ha az államnak most ehhez a feladathoz pénzt kell csoportosítania, akkor szerintem minden eszközzel a földhivatalokat kell megerősítenie. Naprakésszé kell tenni és ott olyan ügyviteli nyilvántartást kell bevezetnie, hogy ne lehessen rés az ingatlan-nyilvántartásban, csak súlyos bűncselekmények megvalósításával.

Ha a földhivatalok megerősödnek, a földhivatalok mellett jogi irodák, jogi osztályok, jogi hivatal alakul ki, akkor az állampolgárok eldönthetnék azt, hogy kérem szépen, csak a földhivatalhoz fordulok és az ottani jogi szolgáltatást veszem igénybe, amit egyébként a földhivatalnak valamilyen alapvető tevékenységi kötelezettségévé is tennék. És azok az állampolgárok, akik úgy gondolják, hogy a saját maguk biztonsága érdekében még ügyvédet is fogadnak, azok duplán be tudnák magukat biztosítani.

Tehát én valószínűleg javasolni fogom részletesen és indokolással kibontva azt, hogy a földhivatalok mellett működjenek jogi osztályok, jogászok tucatszámmal dolgozzanak piaci bérszínvonalon az ingatlan-nyilvántartás mellett, hivatali formában vagy mellérendelt formában és az ügyvédi közreműködés az szabad választás kérdése legyen. Mi itt alapvetően azt mondjuk, hogy Magyarországon szabad választás kérdése az, hogy igénybe veszek-e ügyvédet vagy nem veszek igénybe. Kivéve azok az esetek, amikor a jogi képviselet kötelező.

Szerintem, ha az ingatlan-nyilvántartás megerősödik, akkor megtehetjük azt a lépést, hogy az ügyvédi kényszer múlna el. A másik dolog, amiben még mindig nem vagyok egészen biztos, bár a hozzánk beérkezett több anyag is azt mutatja, hogy nagyon sok jogász és ügyvéd kolléga kiindulva abból, hogy gyakorlatilag alkotmányellenes az a gyakorlat, miszerint az

ellenérdekelt feleknek ugyanaz a jogi képviselője, tehát, hogy az eladónak és a vevőnek is külön jogi képviseletet rendelnénk előírni. Ezt a két szélsőséges álláspontot szeretném úgy feloldani, hogy az természetesen ne váljon az ingatlanforgalom kárára, de ugyanakkor erősítse a jogbiztonságot. Nem szándékozom az ügyvédségnek a gazdasági érdekeit sérteni az egyik megoldással sem, és nem kívánok növelni az ügyvédi munkadíjakat és az ügyvédi munkalehetőségeket azzal, hogy egy adásvételi szerződésnél adott esetben ügyvéd közreműködéséhez kötnénk azoknak az okiratoknak az elkészítését, amelyeket aztán az ingatlan-nyilvántartásban tényleg nem kellene felülvizsgálni sem.

Ezt a két területet tartom a legfontosabbnak, és a végleges jelentéshez elsősorban az önkormányzati fejezetet kívánom részletesebben kidolgozni és az ügyvédekkel kapcsolatosan felvetni azt a kérdést, amit most megpróbáltam vázolni, azzal, hogy döntést nem kívánunk ebben az ügyben hozni, majd a tisztelt albizottság többségi állásponttal kialakítja a véleményét ezzel kapcsolatosan.

Köszönöm a szót.

ELNÖK: Nagyon szépen köszönöm. Bevallom, hogy amikor kiadtuk a részjelentés-tervezetet, akkor belém villant az, hogy nem említettem meg ezt a nagyon fontos problémafelvetést, hogy lehetséges lenne az önkormányzatok mellé helyezni bizonyos decentralizált földhivatali ügyintézést. Úgy érzem, ezt egyszerűen kihagytam, hogy ez egy nagyon konkrét felvetés volt az albizottságban.

A másik üggyel kapcsolatosan pedig hadd idézzek egy részt dr. Mészáros Gyula közigazgatási államtitkár leveléből, amely érdekes megvilágításba helyezi az albizottság további munkájával kapcsolatos lehetőségeket. „Az úgynevezett lakásmaffia típusú bűncselekmények kizárólag közigazgatási földhivatali eszközökkel nem előzhetőek meg, hiszen azok elkövetésére nem a földhivatali eljárásban, hanem még jóval az okiratok földhivatali benyújtását megelőzően kerül sor általában megtévesztő kényszer vagy erőszak alkalmazásával. stb.” Szeretném megerősíteni magunkban azt a véleményt, hogy a tyúk vagy a tojás kérdése itt nem annyira élesen vetődik fel, mint másutt, ugyanis, ha az ingatlan-nyilvántartásban rend lenne, és teljes mértékben biztosított lenne az a nyilvános és közhiteles nyilvántartás, amelyet elvárunk, akkor nem lenne módjuk, és erre az alelnök úr is kitért, bizonyos bűncselekmények elkövetésére sem a tulajdonosoknak, sem a leendő tulajdonosoknak, sem a közreműködő személyeknek.

Valahol talpára kell állítani ezt a rendszert, és tudomásul kell venni, hogy a rosszul működő ingatlan-nyilvántartás alapjaiban meghatározza a bűnelkövetés lehetőségét. Egyetértek tehát az alelnök úrral: meg kell változtatni ezt a helyzetet, fel kell dogozni az összes ügyirathátralékot, el kell tüntetni a rendezetlen ingatlanokat, meg kell szüntetni a széljegyek százát-ezrét a még be nem jegyzett társasházi épületre vonatkozóan, és akkor nem lehet kétséges, hogy mely ingatlant óhajt eladni, megterhelni, vagy haszonélvezeti joggal megerősíteni mondjuk a tulajdonos. Azt hiszem, nagyon egyetértek az alelnök úrral, és nagyon örülnék neki, ha az önkormányzati rész kibontásában sok segítséget tudna nyújtani. Nagyon jó részanyagot kaptunk már az önkormányzatok vonatkozásában, amely remélem, az alelnök úr rendelkezésére áll, és kérem, foglalkozzon ezzel. Ez nagy segítség lenne a jövőbeni munkánkhoz.

Osztályvezető asszony!

LATKÓCZY OLGA (Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium): Köszönöm a szót. Mint ahogy az elnök asszony utalt is rá, az egységes nyilvántartás a maga szervezetében egy jól működő rendszer. Ezzel nem is volt sohasem probléma. A gondot az jelentette, hogy nagyon sok feladatot kapott a földhivatal, tulajdonreform és egyebekkel kapcsolatos feladatok dömpingjét, viszont nem kaptuk meg a személyi-tárgyi feltételeket.

Ebből adódtak a gondok, és éppen ezért nagyon örülünk a jelentésben foglaltaknak, hogy vegyük fel a kapcsolatot a PM-mel és a BM-mel, és ezeket a dolgokat tisztázzuk.

A kormányhatározat szerinti közös előterjesztésünk elkészült, és hogy telekkönyvi vagy egységes földnyilvántartás lesz-e, amelyben már tárcaközi egyeztetés is volt, és most még az IM további adatok alapján próbálja kiszámolni, hogy mennyi pénzbe kerülne a szétválasztás. A mi anyagunk már készen van, és számításokat is végeztünk, hogy eddig mennyit költöttünk rá, mi a jelenlegi állapot, ami szükséges a további működésünkhöz mind a létszámot, mind az informatikai fejlesztést és egyéb pénzügyi kérdéseket illetően. A feltételek biztosítottak lesznek, akkor az egységes nyilvántartás igenis nagyon jó működőképes, áttekinthető, korrekt nyilvántartás lesz, annál is inkább, mert ez a jogharmonizáció tárgyát sem képezi. Minden országban más és más nyilvántartás van, függetlenül, hogy az egyes telekkönyvi rendszerekből milyen nyilvántartások alakultak ki.

Azt el kell mondani, hogy miután nem kaptuk meg a feltételeket, ebből adódtak a hátralékok, de az elsődleges szempont, mint ahogy az elnök asszony és mások is utaltak rá többször is, a hátralékok felszámolása. Igenis, ezt nagyon fontos feladatnak tartjuk. A terveink szerint nyár végéig ezek a hátralékok felszámolásra kerülnek, állandóan ellenőrizzük, havi jelentések vannak. A 2002. december 31-ei állapothoz képest, ami 275 ezer, ma már csak 157 ezer van. A 20 megyéből 13 megyének már nincs hátraléka, és a maradó hét megyéből 4-5 ezres hátralékok vannak, és két megyében van, amely jelentős. A fővárosban 100 ezres hátralék van, de december 31-éhez képest 40 ezer hátralékot dolgoztak fel. A másik Pest megye, amely az 52 ezerhez képest 25 ezres hátralékkal rendelkezik a március 31-ei állapotnak megfelelően. A rendbetétel alapvető feltétele a hátralék feldolgozása. Nagyon azon az úton vagyunk, hogy ez nullázódik.

A másik, ami fontos dolog, hogy a lakcímek elavultak voltak, pontatlanok voltak bizonyos adatok az okiratok alapján. Korábban jeleztük, hogy a népesség-nyilvántartóval felvettük a kapcsolatot. Az első feladat egy felülvizsgálat lesz, hogy személyi szám alapján beazonosítjuk, utána pedig, ahol személyi szám nincs, ők adják meg, és a természetes azonosítók alapján történnek a beazonosítások. Lesz egy általános generális adatváltozás helyreállítása, és utána, ami nagyon fontos, és most készül már a program, hetenkénti frissítés. Most csak a nyilvántartásban szereplő adatokat tudtuk kontrollálni, de ami újként jelentkezett, nem tudtuk hogy az a személyi szám hamis-e vagy valóságos. A hetenkénti frissítéssel pedig azt fogjuk elérni, hogy amikor az ügyintézőhöz kerül már az adásvételi szerződés, akkor már rögtön be tudja írni, hogy az a személyi szám valójában létezik-e. Ez már nagyon fontos szerepet kap a visszaélések visszaszorításában, és a hátralék feldolgozása is óriási szerepet kap.

A problémát mindig a főváros és Pest megye okozza, a többi megyében nincs ilyen gond.

Az iskolai végzettséget illetően is készítettünk statisztikát és az előterjesztésünkhöz is. Az ingatlan-nyilvántartási ügyintézők száma 1535, ebből 126 jogi végzettségű, illetve jogi szakvizsgával rendelkező földhivatali dolgozó van és 250 az egyéb felsőfokú végzettségű és 400 ember tanul. Államigazgatási egyetemen, jogi egyetemen és a székesfehérvári főiskola ingatlan-nyilvántartási szakán. Tehát szerintem volt egy időszak, amikor a tanulás héttérbe szorult, de most nagyon erőteljesen előtérbe került, és véleményem szerint ez is a munka minőségének javítását fogja szolgálni.

Ami elhangzott Tímár úrtól, azzal mi is egyetértünk, hogy ha valaki ellen bárminemű jelentés érkezik, ügyintéző vagy vezető ellen, azonnal lépni kell, de ugyanakkor a földhivatalok felé is állandóan jelezzük és kérjük, hogy azonnal tegyék meg a szükséges intézkedéseket. Az kétségtelen, hogy a fővárosról szólt a történet, az illető kollégáról. Előfordult, de annak majd lesz következménye és kiderül, hogy mennyit és mit követett el. 2000-ben bevezette pont a főváros a szigorú ellenőrzést a kerületben, hogy ha valaki belépett

a rendszerbe, az hogy lépett be, mikor lépett be. Sajnos volt egy időszak, amikor ezt megszüntették, most 2003 januárjától újra visszaállították, tehát naprakészen tudják, hogy mikor ki lép be más számítógépébe. Az viszont baj, hogy ha valaki nyitva hagyja a gépet és más belép. Erre állandóan felhívjuk a figyelmet, hogy amikor elhagyja a helyiséget, lépjen ki belőle. Ezt nem lehet kikerülni, hogy amíg bent van a jelszavával, utána valaki azzal belép. Ez egy olyan dolog, hogy lehet, hogy ebben az esetben is ez fordulhatott elő. Nem tudom. De egyébként összességében erre felhívjuk a figyelmet, és megfelelően tudják – elsősorban a főváros – ellenőrizni ezt a be-kilépést, illetve az adott műveleteket, hogy mit végeznek a kollégák.

A széljegyekkel kapcsolatosan, ha a hátralékot feldolgozzuk, a széljegy is el fog tűnni, de a széljegynek figyelemfelkeltő szerepe van. Tehát az nem jelent semmit, abból lehet pozitív, meg negatív döntés is. A széljegyek a rangsort biztosítják és nyilvánvalóan a hátralék csökkenésével a széljegyek száma is csökken, mert az ügyintézési határidőn belül figyelembe kell venni. Van 30 napos ügyintézés, soron kívüli, nyolcnapos ügyintézés és ettől függően alakul a széljegyek száma, de ahogy az ügyirat-érkezést néztük éppen, a III. hó 31-es állapotban már egymillió a földhivatali érkezés, míg tavaly egész évre vetítve az ország érkezése 3 millió 600 ezer volt. Tehát várható, hogy ha ezt beszorozzuk néggyel, akkor mi már olyan 4 millió körül vagyunk. És ebből az iratmennyiségből körülbelül 70-80 százalék a tulajdonjoggal kapcsolatos. Az utóbbi időben a lakásvásárlással, a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye, a jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom párosult. De a termőföldek vonatkozásában a tulajdonjog mellett az elővásárlási jognak van nagy szerepe. Olyan 20 százalék lehet ennek a 3 millió 600 ezernek az adatváltozással kapcsolatos száma. Tehát ehhez képest a visszaélések nagyon komoly gondot jelentenek mindenki számára, a földhivatal számára is, az összes érkezéshez viszonyítva ezt is figyelembe kéne venni, hogy a földhivatalok azért minőségi munkát is végeznek.

Reagálnék a részjelentésbeli dolgokra. A 7. oldalon a tanácsi bérlakásokkal, illetve az önkormányzati tulajdonú épületekből alakult társasházak átvezetése megtörtént. A fővárosban is megtörtént ezeknek az átvezetése. Ott, ahol nem történt meg, ott nyilvánvalóan olyan problémák vannak, ami miatt el kell utasítani vagy hiánypótlási felhívást kell kiadni. Mostanában is előfordul fővárosi viszonylatban, hogy például az egyik kerületben 20-30 esetben az önkormányzat részéről nem volt korrekt az adott okirat és ilyenkor miután panasz érkezett, az ügyfelek jöttek be, abban állapodtunk meg, hogy ilyen esetben az adott önkormányzattal vesszük fel a kapcsolatot, mert ez egy olyan probléma, ami nem egy-két alkalommal, hanem folyamatos rendszerességgel fordult elő. Azért, hogy az ügyfelek kellemetlenségeit csökkentsük, korrekt okiratok alapján a földhivatal is tud intézkedni.

A másik, hogy nem ritka a lakótelepek ingatlan-nyilvántartási rendezetlensége. Ez is a fővárosról szól. A rendezetlen jogállású ingatlanokkal kapcsolatos jogi szabályozás, mint ahogy ön is utalt rá, pont ezt hivatott rendezni, és a fővárosban az összes lakótelepet ennek alapján lerendeztük. Emiatt csökken a hátralék is nagymértékben. Ez az ombudsmani vizsgálat eredményeképpen indult el és azok ellenőrizték utólag is. Tehát így a lakótelepek rendezetlenségéről nem beszélhetünk, ezt megoldottuk. Egyes esetek vannak. Ez kétségtelen, de ez nemcsak a földhivatal hibája.

Viszont azt el kell mondani, hogy az ipartelepekkel vannak gondjaink. Most próbáljuk a rendezetlen eljárás keretében, ha általános eljárási szabályok szerint nem bírjuk orvosolni, akkor a rendezetlen szabályokra vonatkozóan próbáljuk rendezni. De ennek is szigorú szabályai vannak, mert először az eljárásjogi kérdést kell tisztázni és csak utána mehetünk bele az érdemi kérdésbe. De fontos feladat szintén ezeknek az ipartelepeknek a tulajdonjogi rendezése.

Az iktatással kapcsolatosan szeretném még mondani, hogy az azonnali iktatószám adására perpillanat nincs mód. Mert rangsorelve van. Nemcsak az ügyvédek hozzák be

csütörtöki napon a beadványokat, hanem postán is érkezik, és egyéb ügyfelek is hoznak be. Így nem tudjuk kezelni, hogy mikor milyen iktatószámot adjunk, hanem szigorú rangsorba rakjuk be és folyamatosan történik az iktatás. Fővárosi viszonylatban arra is ügyelnek, hogy az iktatás ügyfelektől független legyen. Van egy terem, ahol csak iktatók dolgoznak az iktatott beadványokkal. És külön van az ügyfélfogadás is, tehát a kettő nem keveredik össze, esetleg visszaélésre nem kerülhet sor. Azt is el kell mondani, hogy a széljegyzést aznap vagy a következő nap ügyfélfogadási idő előtt be kell fejezni. A TakarNet rendszerben ez abszolút követhető, lehet is ellenőrizni a pillanatnyi állapotot, hiszen, akik most folyamatosan mennek rá a TakarNet rendszerre, azt észre is veszik, hogy éles állapotot tükröz. De azonnal iktatószámot még nem tudunk adni, az informatikusok gondolkodnak azon, hogy hogy lehetne úgy megcsinálni, hogy senkinek a joga ne sérüljön, de mindenki jól járjon. Az iktatást követően kaphatják meg az iktatószámot, annak viszont nincs akadálya, hogy ha beadnak plusz példányt, akkor az érkeztető bélyegzővel ellátott plusz példányt vissza is kapják. Ezt a fővárosi kerületeknél csinálják most.

Vidéki viszonylatban viszont előfordul, hogy ott talán még iktatószámot is kapnak. De elsősorban a fővárosról beszélek, hogy jelenleg ott nem tudjuk ezt megoldani, de azon vagyunk, hogy erre is megoldást keressünk.

A számítógéppel kapcsolatosan kétségtelen, hogy három éves átfutási ideje van a számítógépeknek, állandó fejlesztést igényelnek. Nagyon örültünk, hogy a részjelentésben erre is külön pénzt kértünk, mert ahhoz, hogy jól működő rendszerünk legyen, a technikai feltételeket is biztosítani kell.

Az 500 ezres hátralékot, amit a vidék feldolgozott, akkor a tértivevények nem kerültek visszatételre az adott aktába. Ezeket most külön diákszövetkezetek csoportosították, nyilvántartásba tették, tehát a tértivevényeknek is nagyon fontos szerepe van, mint ahogy ön is utalt rá, mert a nélkül nem tudunk mit kezdeni. Azokat most már sorba rakták, és kezelhetők. A frissek pedig rögtön az aktába bekerülnek, addig nem is foglalkoznak az üggyel, míg a tértivevényeket vissza nem rakják. Ez az elmaradás és a postázási gond az elmúlt 500 ezres hátralék feldolgozására volt visszavezethető, a postázások folyamatosan mennek.

Olyan probléma is van, hogy egyik oldalról azt mondják, hogy milyen hosszú ideig nem intézi el a földhivatal ügyet, a másik oldalon pedig 1-2 napos ügyintézési határidők vannak. Mi elsősorban a jogszabályból indulunk ki. Kétségtelen, a hátralék miatt a 30 napos ügyintézési határidőt is sértjük. De ugyanakkor például a végrehajtási törvény soron kívüliséget ír elő, a jelzálog-hitelintézeti törvény nyolc napos soron kívüliséget ír elő. Ezeket teljesítjük, és még a fővárosban is teljesítik, mert ez szintén fontos szerepet kap a földhivatali munkában, de előfordul vidéki viszonylatban, ha naprakészen állnak, hogy két nap alatt is teljesítik.

Miután van egy ilye jelzés, hogy ezt is kísérjük figyelemmel, már készen van a program, és egy hónapon belül leválogatjuk a 116 körzeti földhivatalra vonatkozóan, hogy milyen határidőkkel dolgoztak. Jogok, tények vonatkozásában jelent gondot, hogy mennyi az, ami nyolc napon, 30 napon vagy egy-két napon belül történt, és utána azt tételesen át kell nézni. Ott, ahol valamit látunk, az természetesen kivizsgálást fog igényelni. Örülünk ennek az egy-két napos határidőnek, mert ez egy haladás, hogy már a földhivatalnál ilyenről is beszélhetünk, hogy egy-két nap alatt is elintézik az ügyet. Az az érzésem, hogy ez nem a visszaélésekkel van összefüggésben, hanem a korrekt, szakadatlan ügyintézésre vezethető vissza. De ezt is ki fogjuk küszöbölni, és megvizsgáljuk, hogy valójában hogyan is alakul ezeknek az elintézése.

Kétségtelen, fokozni kell a számítógépes rendszer biztonságát. Ez a rendszer nagyon szigorúan működik, és naplózva van, hogy ki lép be, hogy lép be. Szerintem a jogosulatlan beavatkozás ilyen vonatkozásban nem áll fenn. Nagyon büszkék vagyunk a TakarNet-

rendszerre, hogy pillanatokon belül rákapcsolódnak, akik már kifizették a csatlakozási díjat, a továbbiakban pedig azok, akik már megkapták a csatlakozási engedélyt, majd pedig a többiek, akik rá kívánnak csatlakozni. El kell mondani, hogy például kötelező részvétel a végrehajtóknak kellett volna, és pár darab jelentkező volt csak a próbatesztben, a mostani jelentkezők között sem nagyon találkoztunk végrehajtókkal. Ügyvédi viszonylatban összesen 80-90 csatlakozási engedély iránti kérelem van, körülbelül tíz volt, aki a próbatesztben szerepelt, tehát kifizette a csatlakozási díjat, megkapta az engedélyt, és egy-két napon belül már ő is rákapcsolódhat. –Fokozatosan történnek a ráengedések a TakarNet-rendszerre, és ez nagyon jó.

ELNÖK: Osztályvezető asszony, hadd kérjem meg, hogy próbáljon meg arra koncentrálni, hogy esetleg mi az, amivel nem ért egyet a részjelentésben.

LATKÓCZY OLGA (Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium): A jogerő intézményével kapcsolatosan vannak aggályaink, mert eleve a telekkönyvi rendszer nem ismerte a jogerő intézményét. 1997-ben bevezette az ingatlan-nyilvántartási törvény a jogerő intézményét, de nem lépett hatályba, tudjuk, hogy 2000-ben lépett hatályba, de 1999-ben már a jogerő intézményét ki is vették a nyilvántartási törvényből. Miért vették ki? Azért, mert a közhitelesség elvét nem a jogerős határozat voltához, hanem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez, feljegyzéshez kapcsolták. Egyrészt a jogi biztonság továbbra is fennáll, mert amikor a fellebbezés tényét, a jogorvoslat tényét, a perfeljegyzés tényét tüntettük fel, akkor a tulajdoni lap 3-as részén szerepelnek, másrészt ez a jogerősítés intézménye a hátralékot növelni fogja. Mit jelent ez? Ha én beadtam egy beadványt, akkor először megnézem, hozok egy határozatot, akkor még nem törölhetem le a széljegyet, nem foganatosíthatok a tulajdoni lapon, hanem jogerő előtt kiküldöm. A fellebbezési határidő 30 nap. Ha nem jön vissza a tértivevény, akkor állunk, várunk, újra kézbesítünk, növekszik a hátralék. Addig nem nyúlhatok tehát hozzá, amíg vissza nem jön a tértivevény. ha a 30 nap letelik, akkor újra kézbe veszem a határozatot, azt foganatosítom a tulajdoni lapon, akkor húzom le a széljegyet, és utána újra kézbesítek.

Az ügyiratmennyiség vonatkozásában ez szinte kezelhetetlenné válik, sőt táptalaja lesz az esetleges visszaélési lehetőségeknek. Ez már így kezelhetetlen, mert ezeket nyilvántartásba kell tenni, és addig nem nyúlhatok hozzá. Ugyanakkor a közhitelesség elve is veszélyben van, mert ugyan én már dolgoztam benne, de sehol nem jelenik meg a tulajdoni lapon: nem nyúlhatok széljegyhez, nem nyúlhatok a tulajdoni lap tartalmához. Főleg most, amikor egyre nagyobb az igény, hogy 30 napon belül történjenek az ügyintézések a jelzálogjog vonatkozásában, akkor az életben nem lesz nyolc napos határidő meg soron kívüliség. A 30 napos fellebbezési határidőt mindenféleképpen be kell tartani, kivéve, ha nem mondanak le. De együttesen kell lemondani, mert ha több fél közül az egyik lemond, a másik nem mond le, nem lesz jogerős a határozat. Anyagilag is óriási gondot jelent a földhivatalnak, mert kétszer kell tértivevénnyel kiküldeni a határozatot.

Éppen ezért röviden ezek miatt mi is támogattuk a jogerő intézményének az elvetését, és ’99-ben ezért került ki a nyilvántartási törvényből. Tessék elgondolni, hogyha mi ezt újra bevezetjük, hogy ez egyszerűen áttekinthetetlen lesz. A fővárosra vonatkoztatva, ott ahol most is ennyi hátralék van. Mennyi az ügyintézés? Ez megduplázódna. Kétségtelen, hogy elméletben jó ez a jogerő kérdése, de a jelenlegi viszonyok között ezt nem tudjuk elfogadni és a nyilvántartási törvény vonatkozásában nem is szeretnénk, ha ilyen tekintetben módosítás lenne. Ennyit még a jogerő kérdéséről.

A másik, amiben gondolkodtunk, az a nyomtatvány kérdése, hogy az ügyvédek számozott nyomtatványok készítenék el az okiratokat. Ez tényleg, mint ahogy ön is mondta, rendkívüli biztonsági intézkedést igényel. Ott külön helyiség, ember, pénz kell, tehát nagyon-

nagyon biztonságosnak kell lennie. Ha elrontottunk valamit, akkor külön jegyzőkönyvet kell felvenni. Tehát nem tudjuk ezt elfogadni, arról nem is beszélve, hogy a termőföld törvény módosításánál, amikor az elővásárlási jognak nagyon nagy szerep jutott, ott is próbálkoztak ezzel a nyomtatványdologgal, de ott is annyiban maradt gondolati szinten.

Viszont az on line rendszer egy lehetőség az ügyvédeknek, hogy valóban ő jogosult-e az okirat ellenjegyzésére. Ezen el kéne gondolkodni, de nekünk azt kellene tudni, mert az okirat benyújtásának…

ELNÖK: Osztályvezető Asszony! Tisztelettel kérem, hogy akkor amennyiben ilyen rengeteg megjegyzés van az adott ügyhöz kapcsolódóan, ezt készítsék el írásban, mert nekem az a véleményem, hogy még a többiek is szeretnének szólni. Ha esetleg azt elmondaná még, hogy mi az a téma, amivel az FVM-nek gondjai vannak, azt rögzítenénk és írásban megkapnánk.

LATKÓCZKY OLGA (Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium): Ezzel be is fejeztem volna. Ez volt az utolsó. Én kérek elnézést, hogy ilyen hosszúra sikeredett. Köszönöm szépen a szót.

ELNÖK: Köszönöm szépen. De tényleg megy az idő, mindenki siet valahová. Ez egy komoly dolog, hogy ön ennyire védi az ingatlan-nyilvántartásban részt vevők jogait, mi ennek nagyon örülünk, és örülünk annak is, hogy észrevette, hogy mi jó szándékkal és segítőkészséggel próbálunk hozzáállni az egész ingatlan-nyilvántartási rendszer átalakításához. Török Szabó Erzsébet következik, a Sors-Társak Egyesület elnöke.

TÖRÖK SZABÓ ERZSÉBET (Sors-Társak Egyesület): Köszönöm szépen. Nagyon örülök, hogy ilyen becsületesen elmondta az előttem szóló, hogy mit kellene a közhivatalokban megtenni. Én a saját bőrömön és a sorstársaim által beadott iratokból érzem a problémát. Először is a tulajdoni lapot nem hamisítják, hanem már úgy jön ki a földhivatalból, hogy bizonyos adatok le vannak törölve róla. Attól függ, hogy milyen csoportok kérik ki a tulajdoni lapot. Vagy a széljegyzet törlése van vagy a tulajdonjog átírása vagy letörlése. Ha a földhivatal nem adja ki a tulajdoni lapot, nem jönnének létre a fiktív, színlelt adásvételi szerződések. Én váltottam ki több esetben tulajdoni lapot, nem kérik el az igazolványt, úgyhogy nem ellenőrzik le, hogy végül is ki az, aki kikéri. Én voltam az az illető, akinek a kukába kerültek az anyagai 2000. május 26-án. Többször megkerestem és kérdeztem a rendőrséget, hogy hol tart az ügy. Felfüggesztették a vizsgálatát.

Az azonnali bejegyzés abban az esetben történik, amikor a bűnöző csoportok, tehát a lakásmaffia-működtető csoportok kérik ki. Ott azonnal megkapják az anyagokat és a bejegyzések azonnal megtörténnek. Több esetben volt, hogy a földhivatalból működő büfében jönnek létre ezek a megbeszélések és már az illető beszól az irodába, hogy a feljegyzést megtegyék. A széljegyzet-bejegyzések nem a rangsorban történnek, mivel saját bőrömön érzem, hogy a felülvizsgálati kérelem beadásában a bíróság perfeljegyzése nem történt meg, hanem megtörtént az úgymond fiktív vevőnek a bejegyzése, a név átírása. Tehát sajnos én mindent a bőrömön érzek, ezek sajnos ’96-os ügyek. Nagyon örülök, hogy 2003-ban majd úgy fog működni a földhivatal, hogy ezek a visszaélések ne történjenek meg, de a bizottság felkérése is arról szólt, hogy a ’95-96-97-ben történt ügyek menete a földhivatalban hogy történt. Én csak ezt szerettem volna megjegyezni.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Javaslom, hogy ne kezdjük újra a vitát, teljesen egyetértek a mondandókkal, hiszen úgy tűnik, hogy minden rendben van, közben nagyon jól

tudjuk, hogy az ingatlanmaffiának nevezett tevékenységgel kapcsolatos ügyek számosságával kell találkoznunk. Ki a következő hozzászóló?

SZOMOR SÁNDOR (Belügyminisztérium): A jelentés, amit megkaptak az elején, az az én kezem munkája. Úgyhogy elég régen benne vagyok ebben a munkában, még BRFK-s koromból. Én csak rövid szövegpontosításokat szeretnék kérni, nem húzva az időt. Tekintve, hogy ez ki fog kerülni a bizottság kezéből, ez a 9. oldalon érinti a rendőrséget. Ez összességében kilenc apró kis bekezdés. Mindjárt a másodikban van egy, a kollégáim és az én számomra is pejoratívnak tűnő megállapítás: „megállapítom tehát, hogy a BRFK ha nem is azonnal, de felismerte a probléma fontosságát". Úgy gondolom, hogy ha valahol elkezdenek köhögni, nem biztos, hogy influenzát kell kiáltani. Tehát úgy gondolom, hogy a rendőrség idejében ismerte fel a probléma fontosságát és tette meg azokat a lépéseket. Én ezt a magam részéről kihagynám, ezt a részt, hogy „ha nem is azonnal".

A 3. bekezdés, hogy „országos rendőrfőkapitány úr levelében jelezte, hogy nem kíván a megyei főkapitányok dolgába beavatkozni, hogy létrehoznak-e speciális egységeket", ide a zárójel elé betenné, hogy a szakma nem is tartja indokoltnak, tekintve a területi megosztást és a megyékben történt bűncselekményszámot, nem is tartja indokoltnak az egységek létrehozását. Ott viszont, ahol történt több bűncselekmény, például tudom mondani Győr-Moson-Sopron megyét, ott azon nyomban létrehoztak egy speciális egységet, akik ezeket az ügyeket nyomozzák még most is.

Aztán a 5. bekezdésben szintén zárójelben szerepel, hogy a sértettek mellett a megfélemlített tanúk ritkán hajlandók vallomást tenni. Úgy gondolom, hogy azok a tanúk, akik itt nem hajlandók vallomást tenni, nem megfélemlítve vannak, hanem azok a tanúk közreműködők, hiszen a tanúkat általában ez a csapat viszi magával. Tehát a sértettek között valóban van, akik meg vannak félemlítve, de akik ott jelen vannak tanúk az adásvételnél, ők általában tevékeny résztvevői ennek a bűncselekménynek.

Aztán a 7. bekezdésben írják, hogy az ORFK-n három éve folyik egy adatgyűjtés. Hát lehet, hogy nem ez a legjobb fórum, ahol ezt el kell mondani, de ez az adatgyűjtés kicsit illegális. Ezt, én miután a BRFK-ról átkerültem az ORFK-ra - és most nem a vállam simogatásáról van szó – találtam ki, hogy valamilyen módon összegezni kéne azoknak a bűncselekményeknek a résztvevőit, a közjegyzőtől az ügyvéden át a sértettig, amelyek az országban előfordulnak, és ezeket mi valóban gyűjtjük. A következő mondat írja, hogy „meg lehet állapítani az elkövetők, a regionális és családi alapon való szerveződése…" nem ebből az összegzésből, hanem ennek az összegzésnek a területi szerveknek kiküldött felméréséből és a BRFK felméréséből lehet megállapítani, hogy nagyjából 3-4 családra lehet bizonyos területeket felosztani. Tehát én itt javasolnám az összegzés szót kivenni. „A tapasztalatokból megállapítható", így korrektebb lenne a dolog.

Úgy gondolom, nemcsak laikusok kezébe fog ez a jelentés kerülni, és ha csak megfigyelőként is, de részt vettünk ebben a dologban, ez így lenne korrekt.

A (8) bekezdésben szerepel, hogy a rendőrség kellő indok nélkül megtagadja a nyomozást. Szóba került már a forgalombiztonság, kíváncsi lennék, hogy ki az a jogász, akihez bemegy egy ügyfél egyedi esetben, és van egy szerződés, van egy szerződésszerkesztő ügyvéd vagy közjegyző, aztán még két tanú, egy állítás, és mellettem egy okirat, ki az, aki erre nyomozást fog elrendelni. A mostani hatályos eljárásjogi törvény alapján nem is lehet elrendelni nyomozást. *(Elnök: Van megoldás?)* Megoldást több síkon is javasoltunk erre a dologra.

Azt javasolnám, hogy ezt ne feszegessük, hogy a rendőrség kit zavar indokolatlanul és kit nem. Megoldási javaslatként egyrészt azt szoktuk javasolni, hogy ezt elkerüljük, ezekben az esetekben írásban megtenni a feljelentést, a rendőrkapitányság vezetőinek megküldeni, és biztos, hogy szakszerű jogi megfejtés fog az ügyben születni. Hangsúlyozom, a rendőrségnek

feladata és kötelessége a jogszabályok szerint eljárni. Ez lehet a megoldás, hogy senkit ne küldjenek el hozzá nem értő kollégák.

Az utolsó bekezdésben szerepel, hogy „a lakosság körében felháborodást, félelmet idéz elő, hogy igen hosszadalmas a vádemelési eljárás, de különösen az, hogy az elkövetői csoportból a rendőrség gyakorta csak 1-2 személy esetében tudja bizonyítani a bűnelkövetést". Az önök szíve joga, hogy benne hagyják-e. Nem biztos, hogy a rendőrséget érintő kérdések között kéne ezt megfogalmazni, hogy elhúzódnak az eljárások, mert biztos vagyok benne, hogy a szükségesnél jobban és hosszabban senki nem folytat eljárást.

Nagyon szépen a jövővel kapcsolatosan meg vannak fogalmazva a dolgok, és én is gratulálok a szerzőknek, nagyon frappánsan körbefogták a témát, de nem éreztem azt, hogy mi van a már bajban lévőkkel. Egy polgári perhez már az indításhoz is illik egy kis pénzt letenni illeték gyanánt. Azt mondhatom, hogy szinte 80-90 százalékban – ezt Török-Szabó Erzsébet nálam jobban tudja – már az anyagi lehetőség sincs meg az eljárás megindítására. Javasolnám megvizsgálni annak lehetőségét, hogy akár közalapítvány, akár közhasznú társaság bármilyen formában létrehozna egy kis csapatot jogászokból, nyilván anyagi háttérrel, hogy ezeket a pereket polgári úton is végig lehessen vinni.

Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Ehhez hadd tegyek hozzá néhány mondatot. Nekünk nem az a feladatunk, hogy a rendőrségi munkát mindenféle szempontból teljesen objektíven megítéljük; ez az önök dolga, önök ezt meg is teszik. Mindenesetre a tapasztalatainkat akkor is le fogjuk írni, ha ez ellentétes az önök álláspontjával. Bevallom, hogy ezt mondhattam volna az előbb is, amikor az osztályvezető asszony nyilatkozott néhány kérdésben. Megállapításaink azt szolgálják és azt akarják elérni, hogy a jövőben még véletlenül se fordulhassanak elő olyan anomáliák, amelyek például az eddigiekben előfordultak.

Az írásban való feljelentés megtétele helyes dolog lenne abban az esetben, ha minden szerencsétlen kiszolgáltatott kárvallott képes lenne írni. Mutathatnék önnek olyan leveleket, ahol egyrészt a következő a megszólítás: Devánszkiné dr. Molnár Katalin, dr. Kosztolányi Dénes miniszterelnök uraknak. Ez a helyzet, ezt tudomásul kell venni. Ha az ügyeletes tiszt elküldi őt, nem fog írni.

Az illegális adatgyűjtésről önök adtak számot, én ezt ettől kezdve nem tudom illegálisnak értékelni. Az „összegzés" szót kihagyjuk, ez ellen semmiféle kifogásom nincs. A megfélemlített tanúk nem az elkövetőnek a tanúi, hanem azoknak a tanúi, akik kárvallottak, és például azt tudja bizonyítani, hogy a néninél, akivel aláíratták a szerződést, nem volt kint az ügyvéd, pedig ő azt állítja, hogy kint volt. Ezek utána tanú először állította, hogy nem ügyvéd jelenlétében készült az aláírása, két nap múlva, érdekes módon, azt mondta, hogy Csajágaröcsögén tartózkodott aznap. Vélhetően nem önmagától gondolta végig az ágyban magányában, hogy nem kéne elmenni tanúskodni. Ismereteink vannak arról, hogy ha nem is baseball-ütő, de egy deszka játszott szerepet ebben az elhatározásban. Ha ez nem megfélemlített tanú, aki elzárkózik a tanúvallomás-tételtől, akkor visszaadom a jogi diplomámat.

A BRFK előtt le a kalappal, és mivel a BRFK egyedül, szembeszállva az akkor ORFK-féle vezetéssel is, megtette, hajlandó vagyok a „nem is azonnal" kifejezést kihúzni. De ez csak a BRFK előtti tiszteletem jele, mert egyébként nem azonnal. Az ORFK-nál a magam részéről továbbra is igenis szorgalmazni – ha az albizottság ezzel nem ért egyet, akkor személy szerint – fogom, hogy minden megyei főkapitányságon legyen szakosodott csoport. Azt nem mondom, hogy 20-25 fővel, de legalább legyen három ember, aki érti, hogy miről szól a történet, ha bemegy a bácsi a városi kapitányságra, ott elküldik, és őhozzá odatántorog szegény. Nem azt gondolom, hogy alosztályi szinten kell megszervezni, hanem azt, hogy legyen ehhez felkészült ember.

Pest megyében sincs szakosodott csoport vagy alosztály, pedig, ha jól emlékszem, a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium osztályvezető asszonya is két nagyon frekventált területet emelt ki, Budapestet és Pest megyét. Ha valahol szükség lenne egy szakosodott csoportra, aki ért ehhez a munkához, akkor az például Pest megye. Örülök, ha Győr-Sopron megye megtette, díjazom őket, és legszívesebben megemlíteném a végső jelentésben, hogy Győr-Sopron megyét kiemeljük. Salgó főkapitány úrnak továbbra is – ha kell, hetente – megírom ezt a javaslatomat. Lehet, hogy lepattanok, de ez az én személyes ügyem.

Nagyon szépen köszönjük a jelzéseit, tudomásul vesszük, van, amit akceptálunk, de van, amiben egyszerűen az álláspontunk szilárd lesz és tántoríthatatlan.

Köszönöm, hogy eljött, és köszönöm, hogy elmondta a véleményét.

Öt perc szünetet tartunk.

(Szünet: 11.50 órától 12.04 óráig)

ELNÖK: Nekem az a véleményem, hogy ezt csak úgy szabad majd kiadni, amennyiben teljesen kontrollált módon egyrészt visszaadják a részjelentést az újságírók, másrészt pedig, amit megjelentetnek belőle, azt előtte látjuk. Tekintettel arra, hogy ez a részjelentés még nem egy elfogadott valami, erről most vitatkozunk, tehát ennek megfelelően csak aláírással vehetik át és aláírással vissza kell adni. Ebben egyezzünk meg, hogy csak így.

A szünet előtt jelentkezett még Koncz Béla ügyvéd úr, neki adom meg a szót, ő a sorstársakat segíti a munkájában.

DR. KONCZ BÉLA (Sors-Társak Egyesület): Tisztelt Albizottság! Köszönöm a lehetőséget. Előrebocsátom, hogy rövid szeretnék lenni. Nagyon rokonszenvesnek tartom azt, hogy az albizottság ezzel a kérdéssel foglalkozik és azt, ahogy a kérdéssel foglalkozik. A valóságnak megfelelő tényállás felderítése érdekében én úgy ítélem meg, hogy a lehető legtöbbet tette az elmúlt időszakban. Ez egy nagyon komoly társadalmi kérdés, összefüggései vannak, méghozzá mélyre nyúló gyökerekkel és sok-sok más területtel, megszámlálhatatlan sok szabad vegyértékhez kapcsolódik ez a téma.

Az albizottság nagyon bölcsen körberajzolja a saját feladatkörét, nem próbált mindent felölelni, nem mindennel próbál foglalkozni, hanem azt mondja, hogy szeretnénk megérteni, megismerni, jelezni azokat az irányokat, amelyekben menni kellene, szeretnénk azt megmutatni, hogy miket kellene megvizsgálni. Én úgy gondolom, hogy ebben az esetben ez az önkorlátozó magatartás a legpozitívabb eredményhez vezethet. Így meghatározhatóak egy-egy adott körben azok a feladatok, problémák, amelyeket másoknak kell átadniuk. Ez a jelentés tulajdonképpen erre tesz egy kísérletet. Általánosan annyit szeretnék hozzátenni, hogy a jelentés első részében javaslom az albizottságnak, hogy szerepeltesse, hogy a tényállításait, tehát az úgynevezett általános megállapításokat az itt meghallgatott személyek valamint a beszerzett okiratok alapján összegezte. Tehát nem tisztán a saját megállapításai. Ilyen módon elkerülhetőek lesznek azok a viták, amelyekre itt egy-egy hozzászólásban már láthattunk törekvést.

Szeretnék az általános megállapításokon belül egy-két pontot említeni. A második oldalon az általános megállapítások 4. bekezdésében jellemző módon a maffiatevékenység összetett tényállási elemeinek hiánya a szervezett bűnelkövetés minden kétséget kizáró bizonyítatlansága, stb. Én úgy gondolom, hogy ezek súlyosabb szavak, és más szintű szavak, mint ahogy ez az anyag ezt megköveteli. Úgy gondolom, hogy a maffia tevékenységéről általában beszélni, az magasabb nem-fogalom, mint csak magáról az úgynevezett lakásmaffiáról. A szervezett bűnözésről vagy bűncselekmények szervezett elkövetéséről beszélni szintén két különböző fogalom. Én egy pici óvatosságra inteném az albizottságot,

nehogy megtámadják, hogy többet markolt, mint amennyiről meggyőződhetett. Ez csak egy jellemző példa, ilyen szempontból átnézném az első részt.

Nagyon szépen szerkesztve benne vannak a szereplők és benne vannak a tevékenységükkel összefüggő megállapítások, amelyekkel végső soron mások megismerkedhetnek és boldogulni tudnak.

Szeretnék azért reagálni ezek közül két dologra. Az egyik az ingatlan-nyilvántartás helyzete és ennek hatása. Úgy vélem, hogy ez akkor jelentőségű kérdés, amely teljesen önálló vitát igényel, lehet, hogy itt egy albizottsági ülésen is el lehet mondani sok mindent, ahogy a minisztériumi képviselő egyből és könnyedén el tudta mondani nekünk egy röpke fél óra alatt, hogy mi mindent tettek már meg és még mi mindent akarnak megtenni. Azonban ez, mint téma, teljesen önálló vitát igényel.

Én megelégednék azzal, hogy ebben a vizsgálati anyagban az iktatásról, a kézbesítés rendjéről, a nyilvántartásokról, a jogerő problémáiról jelzés értékkel fogalmazzuk meg a gondolatainkat. Ezt azért teszem, mert itt én most el tudnék mondani két órán át egy olyan okfejtést, amely cáfolja részben az FVM képviselőjének az előadását és bírálja a földhivatali gyakorlatot, illetve javaslatot tudnék tenni arra, hogy hogyan kéne javítani. Meghaladja ennek az ülésnek a munkáját ez, nem akarok ebbe belemenni. Úgy tűnhet valakinek, aki elolvassa, hogy csak ezek a problémák. Holott nem csak ezek a gondok. Sőt ezek csak jelzések, tünetek, a betegség mélyebben van.

A betegség mélyebben van, egy olyan társadalmi átalakulásról beszélhetünk, amely szokatlan a mi életünkben és ezt nem követte egy földhivatali nyilvántartás, nem követte az azzal járó gazdasági mozgásokat, társadalmi mozgásokat. Jórészt nem az ő hibájuk volt. Nem kapták meg a fegyvert, a paripát és elküldték őket harcolni. Most pedig mezítlábasan kell versenyezni autókkal. Ez egy nagy probléma. Én úgy gondolom, hogy ehhez csak jelzésértékkel kéne hozzájárulnunk.

A rendőrséggel nem akarok foglalkozni ebben a pillanatban, csak egy mondat erejéig. Úgy gondolom, hogy a 10. oldal 3. bekezdésében szereplő megállapítás ugyanígy értékelendő.

„A sikeres felderítéshez általában két körülmény segíti hozzá a nyomozóhatóságot” kezdetű mondat: a sorozatjelleg, illetve a kamattal terhelt kölcsönösszeg és a valós forgalmi érték közötti eltérés. Úgy gondolom, a sikeres felderítéshez a nyomozóhatóságot alapvetően az segíti hozzá, ha megismerkedik ezzel a bűncselekménytípussal, kellő időben felkészíti a saját embereit, és ha összehangoltan, jól dolgoznak a rendőri szervek. Még azt is meg merem kockáztatni, hogy adott esetben megfelelő külső szakmai segítséget vesznek igénybe, hiszen egy sajátos szakterült. Úgy gondolom, együtt kéne működniük más szervekkel is. Félek attól, hogy azt hiszik, hogy az albizottság csak ebben látja.

A bíróságoknál is van néhány megállapítás, amelyet én kérdőjellel látnék. A 11. oldalon „Bíróságok” címszó alatt első nyúlfarok, második nyúlfarok. A módosítással a bírónak már nincs kioktatási kötelezettsége. Félek attól, hogy ezt a megállapítást rögtön vissza fogják vágni. A polgári peres eljárás és a büntetőeljárás sorrendbe állításánál félek attól, hogy ezt készségesen el fogják fogadni azok, akik ellenérdeket képviselnek. Függesszük fel addig a polgári peres eljárást, amíg a büntető be nem fejeződik. Ez azt jelenti, hogy szerényen számítva nyolc év alatt fejeződik be az ügy, ez alatt évi 20 százalék kamattal számolva plusz késedelmi kamattal, nincs az az ingatlanérték, amelyet már ne haladna meg a jogosult által követelt összeg, elismerik, színlelt volt a szerződés, most már kölcsön címén viszi el az ingatlant, mást jogcímen ugyanazt követeli.

Úgy gondolom, inkább arról kéne beszélnünk, hogy a két eljárás, ha egy időben elindítható, akkor egymást hogyan tudjuk erősíteni a két eljárás adataival. X esetben eredményes voltam polgári perben azzal, hogy büntetőeljárási adatokat használtam fel, és fordítva: büntetőeljárásban, amikor polgári eljárási adatokat használtam fel. Jön a következő, hogy a bíróságok hogyan tudják az adatokat beszerezni. El kell mondanom, egy bírónak

komolyak a kötöttségei, mert vádhoz kötött, nem szerezhet be magától iratokat. Javaslatot kell, hogy kapjon, kérelmet kell, hogy kapjon. Ebben az esetben tehát a jogi képviselők vagy az ügyben eljáró ügyészeknek kimagasló szerepük van. Ehhez viszont nagyon komoly adatbázis szükséges. Azt hiszem, a rendőrség abban segíthetné az ügyészi munkát, ha kéz alá dolgozva, az adat-vádemelési javaslathoz elmondaná, hogy itt van még az a húsz másik ügy, ahol ugyanezek a személyek vannak benne, ugyanolyan szereposztásban: az egyik a pénzt adta, a másik a pénzt kapta, a harmadik a papírt hozta, vitte a közjegyzőhöz, a negyedik ajánlotta az ügyvédet. Magyarul: ugyanazok a szereplők, szereposztás szerint azonos módon felállva, részt vettek már húsz ügyben, és ha az ügyész úgy emel vádat, hogy a bíróság elé leteszi, hogy ez nem az egyedüli eset, hanem 19-20 másik esetben ugyanez a kör ugyanezt csinálta, elképzelhető, hogy erősebb vád.

A pártfogó ügyvéd kirendelése, valamint különböző eljárások kezdeményezése, lásd perújítás. Úgy gondolom, hogy a jelenlegi jogintézményeink e tekintetben mind megadják a lehetőséget, mert teljes személyes költségmentességet kaphat a peres fél, illetve az eljárásban részt vevő más személy adott esetben. A bíráink nem mindig adják meg ezekben az ügyekben. Itt inkább azt a lehetőséget kellene megkeresnünk, hogy valóban adják meg ezt a személyes költségmentességet ezeknek a sértetteknek.

A javaslatokra vonatkozóan általános érvénnyel. Ugyanazt mondanám, hogy a meghallgatott személyektől, illetve a beszerzett adatokból lehetne ezekre a javaslatokra hivatkozni részben, mert félek attól, hogy lesz olyan javaslat, amelyet szintén vissza fognak utasítani. Például ilyen, hogy „az úgynevezett lakásmaffia tevékenységre utaló jelek esetén a bérlakás cseréjének önkormányzat által való megtagadása” – 15. oldal 9) pont.

14) pont: „a helyi önkormányzat rendelkezzék vételi joggal az árverési kikiáltási áron” Azt fogják mondani, hogy most is megjelenhet az árverésen, élhet vételi jogával. Ha arról van szó, hogy neki elővételi joga legyen, az árverési sorban az árverési vevők között első helyre kerüljön, akkor elfogadható a javaslat, egyébként vissza fogják utasítani azzal, hogy most is van.

A 14. oldalon az 1)-5) pontok esetében úgy gondolom, ez az igény megfogalmazható, azonban vélhetően ezt is vissza fogják utasítani azzal, hogy egy ügyvéd esetében ügyvédi visszaélés bűncselekményét elkövetve, az öt évvel fenyegetett magatartás, ezen belül egy eljáró bíróságnak alkalma van mérlegelni, hogy egy lakásügyben való visszaélés vagy egy gépkocsilopás ügyében miért és milyen minőségben vonja felelősségre. Úgy gondolom, hogy egy ilyen öt éves értéknek a megváltoztatása komoly ellenállásba fog ütközni, és felveti a kérdést is, hogy indokolt-e. Szerintem, ha egy adott bűncselekmény elkövetéséért valakit legalább öt évvel lehet sújtani, az elegendő. Amennyiben sújtják, a vagyonelkobzás automatikusan bekövetkezhet, hiszen ebben a bíróság dönt.

Mindezeket azért említettem meg, mert élő és alkalmazott jogszabályok keretében vélhetően mások fognak így erre reagálni. Ha úgy fogalmazná meg a tisztelt albizottság, hogy ezeket megfogalmazták mások, ezeket továbbadjuk, mert ez a feladatunk, úgy ítéljük meg, hogy egy részét már tételes jogszabályok keretében is lehetne kezelni, más részét viszont indokoltan jogszabály-módosítással vagy új jogszabály meghozatalával lehetne megoldani, akkor azt hiszem, a szelet ki tudnánk fogni a vitorlából.

Nagy, vastag betűkkel írnám le, és ez ennek az előterjesztésnek egy olyan gyöngyszeme, amelyet mindenféleképpen bemutatnék. Amikor azt mondja, hogy vizsgáljuk meg, hogy a vétlen és a rászorult kárvallottak számára hogyan lehet visszatérítendő vagy vissza nem térítendő támogatást adni. Tehát adott esetben, ha a magyar állam megvásárolna egy ilyen ingatlant és kifizetné ezt a jogosultat. Szándékosan nem mondtam hitelezőt, nem mondtam pénzadót, nem mondtam befektetőt. Formailag, aki megjelenik vevőként, kölcsönadóként, tehát a csoport tagja. Akkor nyilvánvalóan a magyar állam a károsultnak, a sértettnek visszaadhatja bérbe ezt az ingatlant. A saját ingatlanát és ezentúl bérlő lesz a saját

ingatlanában. A római jog ismeri ezt az intézményt. Lefoglaljuk a varrógépet, de ott marad a gép, ottmarad az azon dolgozó ember, csak ezentúl már másnak fog dolgozni. Másnak fog termelni. Tehát ez egy olyan gondolat, amely tulajdonképpen egy skandináv modellhez vezethet el bennünket. Van úgynevezett válságmenedzselés, erre külön állami szervezet van, bárki bajba jut, bemehet oda, őszintén el kell mondania, hogy mi történt vele, még azt is, hogy bűncselekményt követett el, adóval tartozik, még azt is, hogy adót csalt, bármit, kicsalták tőle a pénzét, átverték, bűncselekmény áldozata lett. Segítenek neki, megszervezik a körülményeit, felügyelet alá helyezik, „gyámság" alá mindaddig, amíg minden tartozását ki nem fizette.

Én úgy gondolom, hogy a társadalmi közteherviselés és az egymásról való gondoskodás témakörében az, hogy a károsultaknak így akarnak segíteni, ezzel a javaslattal, ez kiemelkedő. Én tisztelettel azt javasolnám az albizottságnak, hogy ezt szedje ki vastag betűvel. Köszönöm a türelmet.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Gondolom, ennek nincs akadálya, hogy kiszedjük vastag betűvel. Szerintem van egy olyan szakasza a részjelentésnek, ahol ez vastag betűvel szerepel, de a javaslatok sorában is kiemelhető.

Köszönjük az ötleteket, javaslatokat, meg fogjuk fontolni. Néhány dologban nem egészen értünk egyet, legalábbis a magam részéről, mert nem egészen azt írtam, amit ön feltételez a szövegből. De ha nem vagyok egyértelmű, az már hiba önmagában, tehát meg fogom fontolni, hogy hogyan írjuk át és majd az albizottság hogyan fogadja el a végén.

Na, pontosan ez az az ok, ami miatt nem akarom kiadni a részjelentést úgy a nyilvánosságnak, hogy ne kontrolláljuk a dolgot, mert még van egy csomó minden, amit hozzá kell tennünk. Még Török Szabó Erzsébet jelentkezett.

TÖRÖK SZABÓ ERZSÉBET (Sors-Társak Egyesület): Csak annyit szeretnék hozzátenni, hogy mi nem kaptuk meg ezt az anyagot.

ELNÖK: Köszönjük szépen. Van-e még, aki kíván szólni? Parancsoljon, Nyakó István képviselő úr.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Köszönöm szépen, elnök asszony. Csak próbálok profilt tisztítani magamban. Hála Istennek nem voltam még ilyen helyzetben, megpróbálom átérezni a problémák súlyát. Az anyag senkit nem akar megbántani, csak volt egy kis dèja vu-érzésem ilyen szempontból, amikor a tanulmányaim során mindig azt olvastam a különböző tudományágak megismerésekor az első oldalon, hogy ez az ismeret, tudomány. És bebizonyítja magáról. Most mindenki bizonyítja magáról, hogy ő ebben nem vétkes. Elfogadom, hiszem teljesen normális, vannak elszigetelt esetek, vannak problémák és a profiltisztításhoz annyit mondanék, hogy sokszereplős történetet látok, aminek az epicentrumában valamilyen módon azért a földhivatal szerepel.

Vannak a bemenő dolgok, amik ott lecsapódnak, ott megállnak és aztán vannak a kimenő dolgok. A bemenőknél van a közjegyzőtől kezdve az ügyvédi kamarán keresztül mindenki, a kimenőnél pedig megjelenik általában a rendőrség, ami természetesen hat a bejövőre is, hiszen ha jó és eredményes a felderítés, akkor azok a bűnözői csoportok, egy-két ember, többet nem fogja ezt a bűnt elkövetni, de mégis a következmény az, amivel a rendőrség foglalkozik. Az epicentrumban, mondom éppen ezért nem a földhivatal áll. Tehát én a továbbiakban a saját magam számára megjegyzem, hogy ott fogok majd kutuzgálni, megnézem, hogy ott mit lehet ebben a dologban tenni. De azt sem szeretném, ha fognánk egy nyulat és ütnénk, mint a lovat.

Az, hogy a földhivataloknak ebben a pillanatban csak majdnem 8 százaléka felsőfokú végzettségű káder, az nem az ő hibájuk, hanem finanszírozás kérdése. Tehát nem volt

odarakva az a kellő mennyiségű anyagi, technikai eszköz, amivel ők el tudnák látni európai módon a feladatukat. Nem az ő hibájuk, ez lehet jogalkotói problémakör is, meg hát költségvetési kérdés. Tehát ebből élnek tulajdonképpen.

Egyetértek azzal a felvetéssel, hogy nem szabad bonyolítani a földhivatali ügyintézést tovább. Mondok egy nagyon egyszerű esetet. Tegnap vagy a közeli napokban jártam éppen a Budafoki úton. Nem értem a kapuig, csak a bejáratig, és ott állt két olyan külsejű szerencsétlen honfitársunk, akiket adott esetben a tévében is láttam az éppen utcára tettek közül. Körülbelül ugyanúgy néztek ki, és nem sztereotípia, de tényleg szerencsétlen emberek voltak, és felajánlották nekem, hogy hatezer forintért 20-25 perc alatt ők kikérik a tulajdoni lapomat, elintéznek mindent. Én a szemébe néztem, kérdeztem, hogy biztos, hogy 20 perc? Nem, 30, de hozza! Egyébként bementem, 30 perc alatt végeztem, tehát nem volt szükség rá. ha tovább bonyolítjuk, egyre több ilyen közbenjáró segíthet majd mindenkinek az adott ügyének elintézésében és ez szerintem erősíti és elősegíti az ilyen típusú, engedjünk előre pénzért című dolgot. Túl azon, hogy a személyes adataim az ajtótól, amíg bemennek oda, meg amíg visszajönnek, addig másnak a birtokában van. Csak azt szeretném jelezni, hogy nem hiszem azt, hogy az ügyintézés és a várakozási idő meghosszabbítása jótékonyan hatna az ilyen ügyek kiküszöbölésére. Egy ilyen ötlet kéne, de nincs meg. Lehet, hogy nem is ennyi az ötlet, lehet, hogy sokkal összetettebb, de valami hiányzik.

Még egy. A minap nevettem, az egyik országban a sok ingatlantulajdonos között úgy gondolják megvédeni az ingatlanukat, hogy jelzálogot tesznek rá. Szóval ez a vége a dolgoknak, nem? Ennyit szerettem volna mondani.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Azt hiszem, hogy most már teljes mértében kifulladt a csapatunk, mindent elmondtunk, amit el lehetett mondani. Nagyon szépen köszönöm a sok-sok észrevételt, a vitákat is köszönöm. Most egy drasztikus lépésre szánjuk el magunkat. Húsvét után az albizottság hat tagja megalkotja a részjelentés végleges változatát. Egyedül szakértőnk, dr. Berényi Katalin lesz velünk, és az eddig felgyülemlett megjegyzésekből, javaslatokból, ötletekből összerakunk egy végső változatot. Amely már nyilvános lesz, amelyet megküldünk minden egyes hatóságnak, szervnek, szervezetnek, nem is tudom, hogy mondjam tovább. Nekik lesz a feladatuk, hogy a mi jámbor óhajunk és jogszabályalkotási javaslatunk majd formát öltsön. Lehet, hogy azt fogják válaszolni, amit ügyvéd úr jelzett, de lehet, hogy tesznek helyette egy másik javaslatot. Vagy ők maguk, akik erre hivatottak és sokkal hivatottabbak, mint mi, megtalálják a valódi megoldást. És ha ennyit elértünk, akkor nagyon sokat elértünk.

A részjelentés lezárásakor, a nagy vita lezárásakor el kell mondanom, hogy úgy érzem, hogy az a társadalmi figyelem, ami az albizottság munkáját kísérte, mindannyiunk számára hasznos lesz. Remélem, az áldozatoknak, a kárvallottaknak is és a jövőbeli lehetőség kizárásának is ez lesz a módja. Tehát én úgy éreztem, hogy nem végeztünk haszontalan munkát, minden szervezetnél, hatóságnál egy hatalmas gondolkodási dömpinget eredményezett. Biztos, hogy jó vége lesz ennek a dolognak. Köszönöm szépen.

A következő albizottsági ülésre nem hívjuk kedves vendégeinket, de utána folytatjuk a munkánkat és nem függesztjük fel véglegesen, hanem folytatjuk mindaddig, amíg szükség lesz erre a munkára. Köszönöm szépen még egyszer.

(Az ülés befejezésének időpontja: 12.35 óra)

Devánszkiné dr. Molnár Katalin,
az albizottság elnöke

AIB/6/2003
AIB/7/2002-2006

J e g y z ő k ö n y v

az Országgyűlés a**lkotmány- és igazságügyi bizottsága,**
önkormányzati bizottsága és a
rendészeti bizottsága közös
úgynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró albizottsága
2003. április 24-én, csütörtökön 10 órakor
az Országház főemelet 58. számú
üléstermében megtartott üléséről

Napirend:

1. Az albizottság részjelentésének véglegesítése, elfogadása

Elnököl: Devánszkiné dr. Molnár Katalin (MSZP), az albizottság elnöke

Jegyzőkönyvvezetők: Turkovits Istvánné és
Lajtai Szilvia

Az ülés résztvevői

Az albizottság részéről:

Devánszkiné dr. Molnár Katalin (MSZP)

Dr. Kosztolányi Dénes (Fidesz)

Nyakó István (MSZP)

Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter (Fidesz)

Meghívottak:

Mohainé dr. Berényi Katalin szakértő

(Az ülés kezdetének időpontja: 10 óra 04 perc)

DEVÁNSZKINÉ DR. MOLNÁR KATALIN (MSZP), az albizottság elnöke, a továbbiakban ELNÖK: Megkezdjük a bizottság ülését. Ezt az ülést szűk körben terveztük, munka jellegű albizottsági ülésnek szánjuk. Megállapítom, hogy az albizottság négy tagja jelen van, bejelentette előre távolmaradását dr. Fodor Gábor, aki külföldön tartózkodik és Hajdu László is jelezte, hogy egy tanfolyamon vesz részt, ami miatt nem tud megjelenni.

Bejelentem, hogy érkezik még Bersenszky András úr, aki folyamatosan megfigyelőként, egy EU-s ország embereként részt vett az albizottság ülésein. Ő a repülőtérről jelentkezett, hogy hamarosan ideér és szeretne részt venni az albizottsági ülésünkön. Ez a munkamenetünket nem fogja befolyásolni, tekintettel arra, hogy ő elsősorban megfigyelői feladatokat lát el.

Egyetlen napirendünk van, a részjelentésre elkészített korábbi tervezet véglegesítése. Segédanyagként megkaptuk szakértőnk Berényi doktornő összefoglaló jelentését, amely az albizottság április 10-i ülésén elhangzott észrevételekből készült. Javaslom, hogy ezt tekintsük át és vezessük át a változtatásokat a részjelentésbe. Ez legyen a munkamódszerünk. Gondolom, ezzel az albizottság egyetért. Elfogadja a napirendet? (*Szavazás*.) Igen. Köszönöm szépen. Megállapítom, hogy a napirendet az albizottság egyhangúlag elfogadta.

Egy kis olvasási szünetet rendelek el.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Ha ezt véglegesítjük, akkor tulajdonképpen véglegesítjük ezt a részjelentést. Ez volt meghatározva a házszabályban, ezzel be is fejezzük a munkánkat. Vagy?

ELNÖK: Az volt a tervünk, hogy ezt a részjelentést leadjuk, mind a három főbizottság megtárgyalja, és amennyiben úgy látják, hogy a további munkánkra szükség van, akkor a minisztériumoktól, a földhivataloktól, a bíróságtól, az ügyészségtől megkapott reakciók alapján még egy kicsit folytatjuk a munkánkat.

(Rövid olvasási szünet: 10.10 órától 10.22 óráig)

10.ELNÖK: Az albizottság tagjai megállapodnak abban, hogy a részjelentést a mai napon véglegesítik; amit május 20-ai határidővel megküldenek a minisztériumoknak, a hatóságoknak, a Legfelsőbb Bíróság elnökének, a legfőbb ügyésznek és az adatvédelmi biztosnak; e három utóbbi esetben felkérve őket, hogy nyilatkozzanak, kívánnak-e albizottsági ülésen megjelenni, és személyesen találkozva az albizottsággal, véleményüket kifejteni.

Az albizottság tagjai megegyeznek abban, hogy a három bizottság részére a részjelentést megküldik külön, és felkérik a bizottságok elnökeit arra, hogy a saját bizottságukkal tárgyalják meg, és javaslatukkal, észrevételükkel, ötletükkel segítsék az albizottság további munkáját. Az albizottság - amennyiben megérkeznek a visszajelzések - lefolytatja a még esetleg szükségessé váló személyes meghallgatásokat, utána véglegesíti a jelentését.

Az albizottság tagjai megállapodnak abban, hogy mind a részjelentésről, mind a végleges jelentésről a sajtót tájékoztatni fogják. Ezen kívül szükség esetén, akár országgyűlési határozati javaslat készítésével is, elősegítik az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet megakadályozó eseménysor bekövetkeztét.

Egyébként tájékoztatom az albizottságot arról, hogy a kormány elé kerülő - a miniszteri biztos által készítendő - lakástámogatási rendszerről szóló javaslathoz szeretném csatolni az albizottságunk ingatlan-nyilvántartások változtatására vonatkozó koncepcióját.

Jeleztem, hogy ebben az anyagban igazán koncepcionális változtatásról tényszerűen nincs szó, csak felvetjük annak a lehetőségét, hogy esetleg az Igazságügyi Minisztérium alá kerüljön a kvázi telekkönyvi nyilvántartás. Felvetjük a részelemzésben, hogy decentralizálni kellene a fővárosi kerületek ingatlan-nyilvántartási feladatait, de erről az albizottság konkrét döntést nem kíván hozni, nem tartja kellőképpen előkészítettnek ezt a megoldást. Az egyéb javaslatai elsősorban az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi szabályozásának precízebbé tételére vonatkoznak, illetve arra, hogy mindenütt tartsák be a most hatályos jogszabályokat.

Ennek megfelelően kérdezem az albizottság tagjait, hogy mit tegyünk, adjunk-e mégis kivonatos tájékoztatást a miniszteri biztosnak. Erre most is, és később is várom a választ.

Beszéljünk az összefoglaló jelentésről, menjünk végig azon.

Felkérem szakértőnket, hogy az összefoglaló jelentéshez - amennyiben szükséges - szóbeli kiegészítést fűzzön.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Annyit mondanék, hogy ez a jelentés tulajdonképpen az összefoglalása az elhangzott észrevételeknek, és segédanyagként készült ahhoz, hogy mik azok a témakörök, amiben a hozzászólók ki akarták vagy ki szeretnék egészíteni a részjelentést.

Megpróbáltam nagyon szigorúan rövidre véve elkészíteni, azt hiszem - reményeim szerint - egyetlen javaslat sem maradt ki belőle. De ugyanúgy beleraktam nemcsak a javaslatokat, hanem például az FM részéről, amit igen lényegesnek tartok - csak magunknak - , hogy mi az, amit ő kategorikusan kijelentett, hogy nem tartja szakmailag megfelelőnek; azzal a megjegyzéssel, amit az elnök asszonyt mondott, hogy a bizottság egyébként vagy figyelembe veszi vagy nem. Megpróbáltam - merthogy 26 oldal volt ez a jegyzőkönyv - nagyon szigorúan összeszedni a javaslatokat, illetőleg az ellenérveket, nem tudom, hogy sikerült-e.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Kérdezem, illetve javaslom, hogy így tegyünk, most menjünk végig pontosan rajta.

Első hozzászólóként dr. Szentgyörgyvölgyi Péter elmondta, hogy feltétlenül szükségesnek tartja az adatvédelmi biztosnak a bizottsági munkába való bevonását.

Ezt úgy javaslom a véglegesített anyagba beletenni, hogy a legvégén - a 13. oldalon -: javaslatok az egyes minisztériumok részére elé tegyünk be egy mondatot: hogy az albizottság a jelen részjelentés megküldésével felkéri az adatvédelmi biztost, hogy a részjelentésben foglaltakat áttekinteni és azokat véleményezni szíveskedjék. Tehát legyen egy ilyen mondat benne.

ELNÖK: Azzal egyetértünk, hogy ezt így beletegyük a 13. oldalhoz? Mindenkinek van példánya a részjelentésből? A 13. oldalon a javaslatok elé betesszük azt az egy mondatot, amit az előbb elmondtam.

la/21. (elnök)

Van-e még valami, amit Szentgyörgyvölgyi Péter javaslatába bele kell venni? A részjelentés elkészítésének okára való hivatkozás. Nem tudom, hogy erről mi a véleménye az albizottságnak.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Egy mondat: az albizottság március 13-i ülésén úgy döntött, hogy a meghallgatásokról részjelentést készít. Nem igazán világlik ki, hogy miért is van ez. Tehát, hogy mit várunk ettől.

ELNÖK: … vonatkozó szándékokat, módosítási irányokat. A jogszabályalkotás és a hatékonyabb bűnmegelőzés érdekében a március 13-i ülésén úgy döntött, hogy. Jó lesz így?

Én mindig gépben szoktam fogalmazni, ettől kezdve nem tudom, hogy pontos-e. De szerintem ez a mondat jó lesz. És ezzel kielégítettük azt, hogy mit akarunk ezzel a részjelentéssel. Jó.

Van még egy mondat, ami nagyon fontos. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére egy kicsit nagyobb hangsúlyt kéne fektetni. Hogy mi szeretnénk a közhiteles és nyilvános ingatlan-nyilvántartást fenntartani, ennek a súlyát megőrizni. Ezt kellene valahová beleírni. A következő mondatot kéne ideírni: az albizottság alapértéknek tekinti a magyar ingatlan-nyilvántartás közhitelességét és nyilvánosságát. *(Dr. Kosztolányi Dénes (Fidesz): Megőrizendő!)* Jó. Megőrizendő.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Tehetek egy megjegyzést? Észrevételeztük, hogy ez a közhitelesség nem egészen tökéletes. Mert ez többször elhangzott, hogy probléma is ez, hogy a közhitelesség szükséges, csak nem jó pillanatnyilag.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Helyreállítását és megőrzését.

ELNÖK: Igen, valami ilyesmit kellene írni. A mindenkori nyilvántartás.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Önmagában az a közhitelesség, hogy valóban és ténylegesen bizonyítsa a földnyilvántartás, hogy az ott bejegyzett tulajdonos ténylegesen tulajdonos. De ebbe nem tartozik bele a tulajdonos összes személyi adata. Ha benne van, akkor vissza lehet vele élni. Ha nincs benne, akkor lehet, hogy akkor is, de nehezebben.

ELNÖK: Jó. A következő lenne a mondat: az albizottság megőrizendő és mindenkor biztosítandó értéknek tekinti a magyar ingatlan-nyilvántartás közhitelességét és nyilvánosságát. A közhitelesség és a nyilvánosság nem lehet oka … ez nem jó. Pedig erre gondoltam, hogy nem lehet oka a visszaéléseknek. De nem jó. Vagy azt írjuk, hogy nem a közhitelesség és a nyilvánosság az oka az ingatlanvisszaéléseknek. Ezt magyarázó szövegként máshová kellene tenni. *(Közbeszólás: A közhitelesség hiánya például.)* Jó, ezen a gondolaton még formálnunk kell, mert ez így nem jó.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Arról nem beszéltünk, hogy a széljegyrendszer az nem közhiteles dolog. Abban a pillanatban, hogy egy telekkönyvi lapon széljegy van, és az a széljegy egy törvényes határidőn túl is elintézetlenül ott marad, attól kezdve nem közhiteles az a nyilvántartás. Az azt mutatja a betekintőnek, hogy valami változni fog, valami jogi probléma van az ingatlannal.

Azt a végén egy konkrét javaslatban le kell írnunk, hogy hány nap alatt kell elintézni, hogy úgy képzeli az albizottság a végeredményt, hogy 2004. december 31-ig minden tulajdoni lap tiszta, illetve azon december 1-jei, 30 napon belüli széljegy van feltüntetve. Valami ilyen kéne. De a széljegyes rendszer nem közhiteles.

ELNÖK: Teljesen jogos. Abszolút jó dolog. Viszont nem váltja ki a Péter mondatát, mert az viszont tényleg fontos. Hogy lehet úgy is fogalmazni, hogy sokan felvethetik azt, hogy nem szabadna nyilván az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét és nyilvántartását a jelenlegi rendben fenntartani. Ezzel az albizottság nem tud egyetérteni. Tekintettel arra, hogy éppen a közhitelesség-nyilvános ingatlan-nyilvántartás akadályozhatja meg a bűnelkövetéseket vagy az ingatlannal való visszaéléseket.

A jelen helyzetben viszont az ingatlan-nyilvántartási rendszer például a széljegyek sokasága, azok hosszadalmas elintézetlensége táptalapja a visszaéléseknek. Valami ilyet kéne beleírni.

Abban egyetértek, hogy az ingatlan-nyilvántartás rész végére, a 9. oldal végére, amikor a felderítésről kezdünk el beszélni, oda írjuk be, hogy az albizottság elkerülhetetlen feladatnak tekinti, hogy 2004. december 31-ig helyre álljon az ingatlan-nyilvántartás jogszabályokban meghatározott naprakészsége, és az ügyintézés a jogszabályban meghatározott határidővel történjék meg minden esetben. Jó lesz ez így?

Jó lesz ez így? Vastagon kiemeljük.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Ennek kapcsán nagyon érdekes az, amit a Kovács Laci megküldött: a Legfelsőbb Bíróság ítéletét, ami kimondta azt, hogy bejegyzett tulajdonos esetén sem fogadta el a Legfelsőbb Bíróság a jóhiszemű jogszerzést. Majd eldöntitek, hogy akarjátok-e?

Tehát konkrét legfelsőbb bírósági ítélet mondja ki, hogy bejegyzett tulajdonos, tulajdonos esetében sem fogadta el a jóhiszemű jogszerzést, mondván, hogy nem jogerős határozat alapján került a bejegyzés a földhivatali nyilvántartásba. Ezzel szemben hallgattuk az FM állásfoglalását - bele is vettem ide -, '99-től eltörölték, hogy jogerős határozat legyen alapja a bejegyzésnek. Ezért neked ezt megküldtem *(az Elnök asszony felé fordulva.)* egy lista mellé, hogy ezt meg kellene beszélni, mert úgy álltam a két szöveg előtt, hogy valahol vissza kellene adni a diplomát, mert nem tudom, hogy melyik az igaz.

ELNÖK: Ezzel kapcsolatban szeretném elmondani, hogy ez az eljárás még a régebbi ingatlan-nyilvántartási rend szerinti eljárás volt, és ezért, amikor elolvastam ezt a legfelsőbb bírósági ítéletet, nem igazán tudtam eldönteni, hogy ez most is alkalmazandó, avagy sem.

Tehát feltétlenül ezt a legfelsőbb bírósági ítéletet alaposan át kell néznünk annak érdekében, hogy le tudjuk magunkban szűrni, hogy vajon ebben az ügyben valamit lépnünk kell, vagy a jelenlegi ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabályok már nem így szólnak. Tehát itt ez is volt, hogy ők a korábbira hivatkoztak a Legfelsőbb Bíróság ítéletében. Szerintem valakit fel kell erre kérni - tényleg egy független embert, mert mi már egy kicsit üzemi vaksággal dolgozunk ezeken az ügyeken -, aki precízen és pontosan megnézi, hogy a Legfelsőbb Bíróság ítélete mely időszakra vonatkozóan született, mely jogszabály volt akkor érvényben, és a jelenleg hatályos jogszabályoknak megfelelően másképp ítélnének-e az adott ügyben. Ezt javaslom.

Egyébként engem is fejbekólintott a dolog, tudniillik ők az Áe. szerint döntöttek. Azt mondják, hogy jóhiszeműen csak úgy lehet jogot alapítani egy határozatra - az Áe. szerint -, ha az jogerős. Láttuk, hogy jogerősítés nélkül a határozat kiküldésével a tulajdoni lapra felkerül a széljegy feloldása, pedig igazából akkor kellene széljegynek szerepelnie - ha nagyon-nagyon normálisan gondolkodnánk -, amikor már kiküldtem a határozatot, felírom és a jogerő várható 15 vagy 30 nap múlva. *(Közbeszólás.)* Tessék?

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Kontrollba tenni.

ELNÖK: Kontrollba teszem, így van, ez lenne jó rendszer az egészre. Lehet, hogy ezt meg lehet oldani, lehet, hogy ezt be is kellene írni.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Amennyiben a 30 napos határidővel dolgoznának, akkor ez teljesen elfogadható és megoldható lenne. Tehát mindennek az alfája és ómegája ez a bizonyos tárgyi és személyi feltétel a 30 napos határidő betartásához; akkor meg lehet mindent tenni: jogerőkre várni és egyebekre.

ELNÖK: Jó. Bocsánatot kérek, csak kérdezem és akkor erre rögtön tudsz válaszolni, tegyünk bele egy olyan mondatot, ha nincs benne, hogy csak a jogerős határozat esetén kerüljön be a tulajdoni lapra; de ezt nem biztos, hogy tudjuk teljesíteni.

Megadom a szót az alelnök úrnak!

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Ebben a témakörben én már fontolgattam, olyan törvénymódosító javaslatot is például, ha egy ingatlan ügyében három széljegy van, akkor a harmadik széljegy után váljon az ingatlan forgalomképtelenné. Olyan dolgokat is lehetne javasolnunk, amitől a polgári jogászoknak természetesen felállna a szőr a hátukon, de védené a tulajdonosokat. Azt mondanám például, hogy kérem szépen ha valaki találkozik olyan tulajdoni lappal, ahol három széljegy van, akkor azt tekintse úgy, hogy az nem képezheti adás-vétel tárgyát. A törvény állítsa le az ingatlanok továbbértékesítését. Ez hihetetlen alkotmányügyi problémákat vet fel pontosan tudom, de az albizottságunk élhet ilyen javaslatokkal, és majd a legfőbb ügyész, vagy a Legfelsőbb Bíróság elnöke elmondja, hogy Kosztolányi úr ne akarjon ilyen vad dolgokat keresztülvezetni a mi rendszerünkön.

A mi albizottsági szempontunkból ez egy racionális javaslat. Lehet, hogy nem fér bele az alkotmányos törvényi rendszerbe, de azt lehetne mondani, hogy egyik részről azt mondjuk, hogy legyen az ingatlan-nyilvántartás naprakész. Ha ez megvalósul, és ha mégis összejön három széljegynyi dolog, akkor a tulajdonos az állampolgár vagy a tulajdonos vegye tudomásul, hogy fűződhet ahhoz érdek, hogy én vettem egy lakást, még nincs bejegyezve, de tovább kell hogy adjam; és találok megint valakit, annak is felmerülhet az az igénye. A negyedik embernél állítsuk le. Bejegyzett tulajdonos még nem vagyok, de van vevő. Meg lehetne állítani a dolgot, legalábbis a rendelkezési jogosultsága álljon le addig, amíg valahol a tulajdonoson kívül, a tulajdonos közrehatását is magába foglaló eljárásban egy hatóság valamit nem intéz el. Összeütközik az alapvető emberi jogokkal, de az albizottság mondhat ilyesmit. A Legfelsőbb Bíróság, a törvénykezés vegye tudomásul azt, hogy a negyedik széljegyes ne kerüljön rá.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Oldja meg, hogy a további esetek kizárhatók legyenek.

Amikor azt írtuk, hogy 2004. december 31-ig rendeződjék, oda lehet tenni azt a mondatot: ebben az esetben elérhetjük azt, hogy a széljegy a valódi célját szolgálja, s így javasolható, hogy ezt követően a második vagy harmadik tulajdonszerzési széljegyet követően az ingatlan forgalomképtelenné váljék. Mi ezt nyugodtan leírhatjuk. Az előzmények elintézéséig.

(Az elnöklést dr. Kosztolányi Dénes veszi át.)

ELNÖK: Én két témakört vállaltam, hogy körüljárok, és egyikkel sem készültem el. Ennek csak részben az az oka, hogy az idő rövid volt, a feladataim meg számosak. Az önkormányzati kérdéskörrel kapcsolatosan azt kérném az albizottságtól, hogy amikor a részjelentésben lévő önkormányzatokra vonatkozó megállapításokkal, ötletekkel egyetértek, az visszajön az önkormányzati bizottsághoz, és ott a Hajdu úrral addigra készen lennék a javaslatainkkal. Majd megbeszélném a Hajdu kollégával, hogy az önkormányzati bizottságban ezt elmondanánk, és onnan jönne vissza ide a javaslat, ott jegyzőkönyveznék és közös javaslatot tennénk az önkormányzatokkal kapcsolatosan.

Ugyanis a 13. oldal felső bekezdésében benne van, hogy mindaddig, ameddig az önkormányzatok finanszírozása, az Ötv. olyan, amilyen addig ne adjunk újabb feladatokat az önkormányzatoknak, mert nem fogják tudni vállalni. Azok a javaslatok, amik az ingatlan-nyilvántartásban, az ingatlan-forgalmazásban – zárójelben mondom, hogy nagyon helyesen -

felvetődtek a lakástörvény módosításánál vagy a kormány lakáspolitikájában, hogy az önkormányzatok visszavásárolnák ezeket az ingatlanokat, ezen hihetetlenül fel vannak háborodva az önkormányzatok, már azon is, hogy a parlamentben ilyen ötlet egyáltalán felmerült, hogy visszavásárolja, amit eladott 15 százalékon, 40-50-60 százalékon. Miből, kinek, miért? Itt aztán megakadtam, hogy azok a javaslatok, amik az én fejemben benne vannak, hogy az önkormányzat szerezze vissza a hitelét, a tekintélyét, az állampolgárok elsősorban hozzáforduljanak azokban az ügyekben, amikor itt pár százezer forintos problémáik vannak… ezért nem tudtam kidolgozni az önkormányzatokat érintő javaslatokat, mert ha ehhez nem tudunk pénzt rendelni, Ötv-módosítás is kell hozzá, az kétharmados.

Akkor, még csak, hogy elmondjam a bizottság tagjainak, meg a szakértő asszonynak, én részt veszek az 57. évi IV. törvény kodifikációs munkájának a felülvizsgálatában, ott vagyok önkormányzati bizottsági tagként a közigazgatási reform, régió, kistérség, megye, város, ország, Európa, világ-ügyben. Nem akarok és nem is fogok visszakozni az önkormányzati oldalt illetően, de az jól van benne a részjelentésben, hogy az önkormányzatok a lakáscseréket meg kell, hogy tudják tagadni… Tehát, amiket a szakértő asszony megfogalmazott, maradjunk azoknál a kérdéseknél és a Hajdu kollégával az önkormányzati részt, mire az önkormányzati bizottság kitűzi, addigra összedugjuk a fejünket, hogy mit szabad javasolni. Javasolni rengeteg dolgot lehetne, csak hogy mit szabad javasolni, az a kérdés. Mert ha túl jó a javaslat, és aztán elfogadja mindenki, akkor úgy kiszúrunk az önkormányzatokkal, hogy engem agyon fognak csapni. Mert például ki fogja a lakónyilvántartó könyvet vezetni? A közös képviselő, a kezelő, az önkormányzat, az ügyfélszolgálati iroda, a jegyző, esetleg a polgármester? Tehát vannak itt problémák.Az önkormányzati rész ne bővüljön.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Én megpróbáltam megfogalmazni, amit ön megfogalmazott azzal, hogy majd ezt kibővíteni. Tehát, hogy kerüljön-e ebből bármi be még azzal, hogy majd az önkormányzati bizottság részleteiben ezt a témakört kifejti, vagy hagyjuk így az egészet? Ez lenne a kérdésem. Azzal, hogy úgyis az önkormányzati bizottság fogja jelezni.

ELNÖK: Fogja jelezni. Nem kell, hogy kibővüljön. Az önkormányzatokat – még egyszer elmondom – a következő években olyan mérhetetlen tömegű strukturális és jogszabályi változás fogja sújtani, aztán az európai csatlakozás végképp, hogy én most nem érzem magam olyan elszántnak arra, hogy emiatt az ügy miatt egy plusz szimpatikus feladatot odatelepítsünk hozzájuk, ami lóg a levegőben és rövid időn belül meg kell, hogy változassuk. Úgyhogy ami eddig van a részjelentésben, az önkormányzati résszel egyetértek és ezt az önkormányzati bizottságban fogjuk rendezni.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: A második kérdésem ugyancsak lényeges volt.

ELNÖK: Ez az ügyvédi dolog. Azt is elmondom, legyen benne a jegyzőkönyvben. Hihetetlen támadások értek ügyvédi oldalról, hogy kvázi bántani kívánjuk a kötelező ellenjegyzést. Elmondtam, hogy nem kívánjuk bántani, és ha hozzányúlunk a dologhoz, azt támogatja a többség, hogy legyen akkor két ügyvéd. Legyen az eladó részéről és a vevő részéről is egy ügyvéd.

50.Ami úgy lenne jól megfogható, hogy ellenérdekű feleknek nem lehet azonos jogi képviselője. Az eladó és a vevő - természeténél fogva - ellenérdekelt; az egyik jól akar eladni, a másik jól akar venni. Filozofikusan belefér. Szeretném, ha megmaradna ez a felvetés, ha nem jön vissza az önkormányzati bizottsághoz, nem hangsúlyozom az eltörlést.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Ezt rakjuk bele a részjelentésbe.

(Az elnöklést Devánszkiné dr. Molnár Katalin veszi vissza.)

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Az első mondatot nem. Azt mondtam, hogy álláspontom szerint az ingatlan-nyilvántartás szakszerű működésének maradéktalan megteremtésével megszüntethetővé válna a jelenlegi szabályozás szerinti kötelező ügyvédi, illetve közjegyzői közreműködés szükségessége az ingatlan adásvételek során. A bizottsági tagok e tekintetben megegyeznek abban, hogy ha már megszoktuk az ügyvédi kötelező közreműködést, maradjon meg, de annak követni kellene mindent, ami benne van.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Ugyanúgy vissza lehet, vagy még jobban vissza lehet élni vele, és nem vitás, hogy az ellenjegyzésnél esetleg valaki jóhiszeműen azt a látszatot kelti, hogy itt nincs semmi baj, holott az ügyvéd összejátszott, nem figyelt oda.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Ez a történet ne kerüljön bele a részjelentésbe, de az, hogy a földhivataloknál a jogügyi hivatalok felállítása indokolt lenne, mert az ügyvéd bemegy a földhivatalba és nem egy nyelven beszélnek, az ottani előadó képzettsége, szaktudása a párbeszédhez sem elegendő. Jogi irodákat kellene létrehozni, és ott történne az ügyvédi ellenjegyzés.

ELNÖK: Ezzel teljes mértékben egyetértek, és ezt valahol írtuk is az anyagba, ki kell hangsúlyozni. A 9. oldalon benne van, hogy az albizottság alapvető követelményének tartja a földhivatalnál minél több jogi végzettségű ügyintéző alkalmazását. Írjuk bele azt, amit Kosztolányi Dénes mondott.

A 8. oldalon egy új bekezdésbe lehet írni azt, hogy az albizottságban felmerült a kötelező ügyvédi ellenjegyzés eltörlésének lehetősége, bár az albizottság megállapította, hogy a kötelező ügyvédi ellenjegyzés, a közjegyzői közreműködés szakszerűbbé tette az ingatlanokra vonatkozó okiratokat. Felmerült ugyanakkor az is, hogy a földhivatalok mellett jogi irodák működhetnének, melyek azon tulajdonosoknak, vásárlóknak, haszonélvezőknek nyújtanának segítséget, akik külön ügyvédi segítséget nem vettek igénybe az ingatlanügylet lebonyolításához. Ilyen jogi irodát el tudok képzelni.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Egyetértek vele.

ELNÖK: A harmadik megoldási javaslat lehet *(dr. Kosztolányi Dénes: A jogbiztonság erősítése)*. a jogbiztonság erősítése érdekében, hogy kötelező legyen minden szereplő jogi képviselete az ingatlanokra vonatkozó jogügyleteknél. *(dr. Kosztolányi Dénes: Minden szereplő külön jogi képviselete.)* Jó. Tehát a "külön" szót bele kell írni a jogi képviselet elé. Zárójel: Ennek egyik alapvető feltétele, hogy megvalósuljon a úgynevezett népügyvéd rendszer, mely a rászorulók számára biztosítja a részben vagy egészben ingyenes jogi segítséget. Így lenne kerek a történet.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Úgy tudom, hogy a népügyvéd abszolút kizárja az ingatlan adásvételeket, mint jogi segítségnyújtást.

ELNÖK: Akkor nem jogi segítséget, tanácsadást, zárójel: tanácsadást. A jogi segítség után egy zárójel: tanácsadást. Igazad van, mert ők nem működhetnek úgy közre, mint

ellenjegyzők, de a jogi tanácsadás megvalósulhat. De akkor már megint problematikus az, amit mondott a Dénes, hogy mind a két félnek legyen külön ügyvédje. Három ügyvéd is lehet együtt: egyik ügyvéd, másik ügyvéd, ellenjegyző ügyvéd. Az ellenjegyzésnek az a lényege, hogy valaki átnézte jogilag, szakmailag, és megállapítja, hogy az abban szereplő adatok helytállóak.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Ha van két ügyvéd, akkor mind a kettőt a vevő fizeti a jelenlegi jogszabályi előírás szerint akkor is, ha az az ellenfél érdekeit képviseli.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Annyiban finomítanám, ha valóban az eladó és a vevő között felmerülhet az érdekellentét, ez esetben teljesen jogos a két ügyvéd, más esetben viszont - ugyancsak a gyakorlati részből mondom - nagyon megnehezítenénk adott esetben mindkét félnek az anyagi részét is; különösen mióta még 25 százalék áfát is fizet, hogy azokban a teljesen egyszerű esetekben, ahol az én felelősségem sokkal nagyobb, ha mindkettőt képviselem, és fele költséggel oldják meg. Kötelezően eltöröljük-e ezt a lehetőséget, vagy valamiféle finomítással oldjuk meg, mert vannak olyan ügyek, ahol nagyon is szükséges lenne a két ügyvéd.

la/61. ((Berényi)

De nem minden esetben és ezzel nagyon hátrányos helyzetbe hozhatom a nagyon kevés pénzű ügyfeleket.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Az árba nem nagyon szól bele az ügyvéd. Abba igen, hogy nézzük meg, hogy van-e haszonélvezet rajta, teher van-e rajta, de az árba sosem szól bele.

ELNÖK: Itt a probléma a következő. Ezt nekünk csak fel kellene vetnünk. Én ezért gondoltam úgy, ahogy elmondtam, hogy lehetőségeket vázolunk fel és igazából nem mondjuk meg, hogy ezt meg lehet-e oldani. Kati, hadd mondjam viszont a te felvetésedre: azt nem mondhatja egyetlen jogszabály sem, hogy ha felmerülhet az érdekellentét. Hát pontosan a mi ügyeikben az látszik, az ilyen úgynevezett lakásmaffiás ügyekben, hogy tisztának látszik az ügylet. Mindenki jól jár, mindenki elégedett és körülbelül két hét múlva döbben rá az átvert ember - bocsánat a kifejezésért -, hogy őt becsapták.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Nem is az ügyfél a felelős, hanem az ügyvéd a felelős. Hogy ő ezt egyedül csinálja.

ELNÖK: Az ügyvéd mindig felel azért, hogy ha ő vétkes abban, hogy elnézett egy visszaélést. Vagy közreműködött a visszaélésben. Tehát ez nem menti meg a dolgot, de jogos ez a felvetés, hogy két ügyvéd talán egyszerűbben meg tudja oldani azokat az ügyeket, amelyeket egy nem fog tudni megoldani, különösen akkor, hogyha az egyik egy olyan ügyfelet képvisel, aki visszaéléssel vádolható. Szerintem így felvetjük, nem tesszük be a javaslatokba.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Egy észrevételem volna, amit mondtál, hogy ennek előfeltétele a népügyvéd. Ne ezt a kifejezést használjuk, hogy előfeltétele, hanem „jelentősen javítana a helyzeten”.

ELNÖK: „Jól szolgálná”. Ez egy intézményesített jogsegélyszolgálat lehetne, de úgy tudom, hogy képviseletre is jogosult lesz. De az ingatlanügyekben ellenjegyzésre nem

jogosult, ahogy a Kati is elmondta. Jó, akkor nem előfeltétele, hanem „jól szolgálná ezt az ügyet, ha az úgynevezett népügyvéd intézmény” lenne. Ezt majd a jegyzőkönyv alapján a szakértőnk pontosan megfogalmazza.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): A jogsegélynél sem lehetett ilyet vállalni.

ELNÖK: Szembe megy az ügyvédi szakmával, ha mi ezt így akarnánk kiterjeszteni, bár ez ma már nem ingyenes lesz, a nép ügyvédjét fizeti az állam. Ezért ez egy más kérdés. Kvázi kap munkadíjat, de akinek vagyona van vagy hatalmas értékű ingatlant ad el, az ne a nép ügyvédjét vegye igénybe, de az a kis nyugdíjas, akinek az egyetlen vagyonkája az a lakása, amit megvásárolt korábban az önkormányzattól, az nem biztos, hogy arra kényszeríthető, hogy ügyvédet fizessen. Jó, ezt felvetésként fogalmazzuk meg, ez három lehetőség, tessék közüle választani.

A következő rész Nyakó István albizottsági tag véleménye. István, te csak megerősítettél mindenkit.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Le kéne írni konkrétan, hogy milyen beosztásokban javasolják a jogi végzettséget. Ez a Gulyás úrnál van, azt hiszem.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): A földhivatalban húsz jogásznak kell dolgozni.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Benne van végül is a tervezetben. Csak szeretném megköszönni az anyag összeállítójának, hogy működik a dolog. Egy felvetésem lenne, legalábbis majd a tervezet végleges elkészítésekor. Hogy az elkövetési magatartásokhoz kéne rendelni a megoldási javaslatokat. Mert itt az anyagban az elkövetési magatartások 5-6 oldallal hamarabb vannak. Lehet, hogy jobban áttekinthető, ha kiírjuk az elkövetési magatartásokhoz például az akarathibás ügyleteket, és akkor ezek után odaírjuk, hogy ezekre milyen konkrét megoldási javaslataink vannak jogszabály-módosítással.

Hadd ragadjam meg az alkalmat. A múltkor találkoztam egy beadvánnyal, ami itt volt az asztalunkon, és abban egy magyar nevű, de nem magyar állampolgár ajánlott egy biztosítási piaccal kapcsolatos dolgot. Kérnék majd belőle egyet. Ez azért fontos számomra, mert végül is jó, hogy adott esetben az akarathibás ügyleteknél szenvedők nem tudják és nem fogják igénybe venni, de akik a tulajdonukat szeretnék valamilyen módon biztosítani, azoknak legyen erre lehetőségük. Nem a hatóságokra terhel plusz felelősséget, hanem felkínál, felajánl egy biztosítási lehetőséget azoknak, akik ezt meg tudják fizetni. De ha azt mondjuk, hogy Budapestre koncentrálódik ezeknek az eseteknek egy nagy százaléka és nagyon nagy értékű ingatlanoknál, például az áleladói elkövetés esetében ez tömegesen fordulhat elő, lehet, hogy érdemes nemcsak abban gondolkodni, hogy milyen plusz feladatokat állapítunk meg egyes igazgatási szervekre, hanem, hogy ha az állampolgár úgy gondolja, hogy ő biztosítani kívánja ilyen módon is az ingatlanát és erre van adott esetben pénzecskéje, akkor ezt tehesse meg. Ezt szerettem volna még hozzátenni. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Én úgy tudom, hogy az írásos anyaggal együtt szeretné, ha a bizottság meghallgatná az ő elképzeléseit. Nem tudom, hogy van-e ebben döntés, hogy megadják-e önök neki a lehetőséget vagy sem, majd ezt Kati tudja, de ez felvetődött, hogy ő igazán egy meghallgatást kérne az elképzeléseit illetően.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Elnézést, hogy ezt felvetettem, csak más típusú megközelítést mutatott ez a levél a számomra, mint amiben eddig forgolódtunk. És nem akarom újra ismételni, hogy fontosak a jogszabályok, hiszen ez alapvető védelmet ad, de egy más megközelítésből ez is érdekes lehet. Nem gondolom, hogy egy napot kéne vele tölteni, de ha 5 perc alatt valaki elő tudja adni az ilyen típusú elképzelését és valamilyen módon tudunk neki ebben segíteni, már csak az ingatlantulajdonosokra való tekintettel, akkor én nem állnék ellen ennek. És ha május 20-ig folytatjuk a munkánkat, öt percet tudunk erre szakítani. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Igen. Május 22-én tartózkodik, ha jól emlékszem, Magyarországon és feltétlenül szeretné nekünk elmondani ezt a rendszert. Erről én már hallottam egy nagy amerikai előadást. Remélem, hogy jól fordították, figyeltem az angolt is, és úgy tűnt, hogy jól fordítják, tehát ez egy olyan rendszer, amit vélhetően nem fogunk tudni bevezetni Magyarországon. Egész más gondolkodásmód jellemzi az európai embert, és az ő rendszerük már nagyon régen működik. Igazából az 1910-es években ezek már működtek náluk, azóta egy szerves fejlődésen ment keresztül, de ennek ellenére is vannak problémái ennek a rendszernek.

Természetesen, amennyiben úgy gondoljuk, hogy az albizottságunk, ugye május 22-e volt ez a dátum Ibolyám drága.....? *(Mohainé dr. Berényi Katalin: Azt hiszem itt van a te anyagodban.)* Egy kis türelmet kérek.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Nem akarom terhelni senkinek az idejét, csak nekem megfogta ez a...

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Elolvastam ezt az anyagot, érdekes anyag. Én egyszerűen elképzelhetetlennek tartom, hogy ezt Magyarországon kötelező érvénnyel be lehetne vezetni, azt azonban el tudom fogadni, ha valaki a saját kockázatára.

ELNÖK: Bocsánatot kérek, de szerintem május 22-én tartunk albizottsági ülést. Ez is egy esély, lehetőség - esetleg bele is írhatjuk egy olyan mondattal, -, hogy Európában és a világban vannak olyan megoldások: intézményesített megoldások, intézményesített biztosítási formák, amelyek esetlegesen alkalmazhatók lennének megfelelő adaptálással a magyar viszonyokra. Ezeket az albizottság támogatni tudja, de kötelezően bevezethetőnek egyelőre nem tartja, illetve tovább vizsgálja ezeknek a létjogosultságát. Ezt beleírhatjuk, majd kitalálja a szakértő asszony, hogy hova írja. *(Mohainé dr. Berényi Katalin: Majd a véglegesbe.)*

ELNÖK: Nem, ebbe most beleírjuk.

Timár György következik. Ezt egyszerűen annyiban intézhetjük el, hogy az albizottság nem értett vele egyet, tehát nem vettük bele a részjelentésünkbe. Arról szól dr. Timár György felvetése, hogy minden egyes ingatlanügyletet a földhivatali helyiségben kelljen lebonyolítani, ez megmagyarázhat mindent. Valahova vegyük bele a részjelentésbe.

ELNÖK: dr. Kenyeres Gabriella, a Miniszterelnöki Kabinetirodáról volt a következő. Ennek az első része nagyon fontos, hogy a szigorítások és az ingatlanpiac gazdasági igényeinek az összefüggéseire hívta fel a figyelmünket.

Mi ezt tudomásul vesszük, szerintünk mi nem akarjuk megakadályozni az ingatlanpiac fejlődését. Azt pedig, hogy két részre szakítsuk a telekkönyvek ingatlan-nyilvántartását, ennek rengeteg pénzügyi vonzata van, azt végül is a javaslataink között valahogy finoman megfogalmaztuk. Szerintem nem kellene.

dr. Gulyás Gábor. Szerintem a 2-es pontot, ha jobban elolvasta volna, akkor azt mondaná, hogy ezzel nem kell foglalkozni. A rendezetlen ingatlanok kérdéskörében, amit felvetett, jogos. Az én meglátásom szerint a mai napig nem rendezettek a lakótelepek mindegyike. *(dr Szentgyörgyvölgyi Péter: A mezőgazdaság.)* Azt még be is vallották, hogy például a telephelyek abszolút nincsenek rendezve. De szerény véleményem szerint nem egészen helytálló a lakótelepekről szóló - FM felé megküldött - földhivatali jelentés.

Írjuk bele a jelentésünkbe, nem tudom hova: az albizottság tapasztalata szerint továbbra is fennáll egyes lakótelepek, mezőgazdasági ingatlanok, kárpótlási földek és telephelyek rendezetlensége. Ezen esetekben azonnali beavatkozást lát szükségesnek az albizottság. Továbbá felhívja a figyelmet arra, hogy ezen ügyeknél alkalmazni kell azokat a speciális jogszabályi előírásokat, amelyeket a hatályos jogszabály tartalmaz. Tudjuk, hogy van erre jogszabályi előírás, hogy mit kell akkor csinálni, ha rendezetlen egy ingatlan.

Ezt írjuk le, és utána az FM azt mondja, hogy nem igaz, mert rendben vannak a lakótelepek; mi pedig azt mondjuk, hogy nem így van.

Egy mondattal lehet megjegyezni ezt az ingatlan-nyilvántartásnál. Valami olyasmit kellene írni, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatainak hibái, az ingatlan-nyilvántartás pontatlansága számottevően hátráltatja az önkormányzatok szabályozási-tervkészítését, az ezzel kapcsolatos kötelezettségeinek teljesítését. Jó? És belevesszük ezt a mondatot. Ezt meg kell jegyeznünk, mert ez igaz és tényleg nagyon fontos kérdés.

A 0-s igazolás. Ez egy érdekes dolog, mert véleményem szerint a 0-s igazolás akkor is kiállítható, ha cég vásárol, akkor is kiállítható, ha cég ad el, tehát szerintem ezzel nem kell foglalkozni. Menjünk tovább.

Dr. Hegyi Imre. Ő nem a Fővárosi Közgyűlés képviselője, ő egy iroda ügyvédje. Osztályvezetői és helyettesi beosztásokban a jogi szakvizsga vagy jogi végzettség legyen elvárás, nem tudom, hogy mit írt ide, mert a fénymásolat elég rossz. De jót akart. *(Dr. Berényi Katalin átadja az eredetit, amin látszik a szöveg.)* Tehát azt írja, hogy osztályvezetői és helyettesi beosztásokban a jogi végzettség alkalmazási feltétel legyen. El tudom képzelni ennek a mondatnak a leírását, mert legfeljebb nem tartjuk be, vagy nem írják elő, de javasolhatjuk.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Én azt szeretném, amit felvetettem, hogy a földhivatalnál kötelező meghatározott számú jogászt kell foglalkoztatni. Ilyen munkakörben ezt ne mondjuk ki. Mert az osztályvezető semmit nem csinál.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Felvetem, hogy amikor jogász szót használunk, az a jogi végzettségre vonatkozzon, hiszen az államigazgatási főiskolai végzettséggel rendelkező szakemberek ugyanúgy el tudják látni, sőt az igazgatási eljárásban ők beavatottabbak.

ELNÖK: István! Pontosan ez a bajunk. A jogi végzettség egy olyan alapot ad a polgári jog megértéséhez, de akár a büntető jog megértéséhez, ami más, mint az államigazgatási főiskolai végzettség. Tehát azért szorgalmazzuk mi a jogi végzettségűek beállítását, hogy ne csak Áe. szempontból ítélje meg azt a dolgot, hanem lásson mögé. "Nem korlátozottan cselekvőképes ez a valaki? Hogy is van ez? Itt van egy használati jog, egy haszonélvezeti jog, egy egyharmados tulajdonjog, mit akar ez a valaki?" Tehát mi egy szigorúbb követelményt akarunk és egy szélesebb látókörrel rendelkező - már bocsánatot kérek - szakembergárdát szeretnénk.

Az albizottságunk bizonytalan abban, hogy megmondja-e, hogy hány fő jogász kell egy bizonyos létszámhoz rendelve. Ez is lehet, hogy így határozzuk meg, de azt is megtehetjük, hogy azt mondjuk, hogy osztályvezetői és helyettesi rangban csak jogi végzettségű személy dolgozhat. Mindkettő lehetséges, én azt javaslom, hogy írjuk bele mind a

kettőt oly módon, hogy az albizottság javasolja megvizsgálni, hogy az egyes földhivataloknál hány jogi végzettségű szakemberre lenne szükség a szakszerűség fokozására, illetve javasolja, hogy az FVM vizsgálja meg, hogy osztályvezetői, illetve osztályvezető-helyettesi szinten alkalmazási feltétel lehetne-e a jogi végzettség (esetleg szakvizsga). És ebbe akkor mindent beleírtunk. Jó. Zárójelbe kellene tenni azt, hogy megfontolandó, hogy a nagy számban kibocsátott ifjú jogászok számára gyakorlati időnek számítson ügyvédi szakvizsgához az ingatlan-nyilvántartás rendszerében végzett három évi ügyintézői munka.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Amikor az előbb azt mondtam, hogy az elkövetői magatartáshoz kellene rendezni a javaslatainkat, ez tematikailag jól felépített, viszont nem ártana egy táblázat a végére. Ki van írva az elkövetői magatartás és ahhoz hozzá van írva adott esetben a javaslatunk. Nem ennél az anyagnál kéne, csak a végére. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Az albizottságunk tagja innovatív készségét dicsérem, köszönöm szépen. Az ORFK-val kapcsolatban nincs megjegyzésed? Nem volt rendben, mert ott volt egy vita, emlékezz vissza, az ORFK-s képviselő azt mondta, hogy bizonyos dolgokat hagyjunk ki. És ott azért én nem értettem vele egyet.

Szomor Sándor javaslatait nézzük meg. "Ha nem is azonnal" szövegrész törlését kérte. Én akkor azt mondtam, hogy ebbe belemehetünk, hogy felismerte a fontosságát, ez legyen meg. A 2-es pontnál megmagyaráztam neki, hogy nem azokról a tanúkról van szó, amire ő gondol, hanem a mentő tanúkról. Lehet, hogy egy félmondattal bele lehetne írni, hogy a kárvallott mellett tanúskodók ellen, vagy valami. Finomítsuk.

A 3-asnál egyértelmű, ők írták le. Nem tudom, össze kellene még egyszer vetni a Salgóék levelét ezzel a szöveggel, lehet, hogy nem pontos. Nézzük meg.

A nyomozás kellő indok nélküli megtagadásának megállapítását törölni javasolja, miután azokban az esetekben, ahol a nyomozást a rendőrség megtagadja, gyakorlatilag lehetetlen a nyomozás elrendelése a bejelentéskor rendelkezésre álló információk alapján. Ezzel ad absurdum nem értek egyet, mert ez egyszerűen nem igaz. Azóta több ügyben elrendelték a nyomozást, miután az egyedi ügyet áttettük, hogy tessék már megnézni, hogy mi történt, és érdekes módon elrendelték a nyomozást. Volt olyan, hogy az ügyész azt mondta, hogy oké, elrendelik a nyomozást.

Ez egy nagyon érdekes javaslat, amit ő mond, hogy az írásbeli feljelentés megtörténtét, és a rendőrnek való átadását javasolja. Bocsánatot kérek, ha valaki bemegy az ügyeletes tiszthez és szóban előad egy panaszt, azt az ügyeletes tisztnek kötelessége legalább bevezetni a naplóba. De amikor elküldi a bácsit, nénit, hogy ez nem idevaló, akkor azt nem jegyzi be a naplóba?

A 6-osnál: javasolná a rendőri szakban való hosszú eljárásra vonatkozó szövegrész törlését, mint megalapozatlant. Nem értünk vele egyet, igaz?

A 7-es: Szakmai alapon vitatja az ország teljes területére kiterjedő szakember igényt az un. lakásmaffia ügyekben. Ezt megértettem utólag, amikor elmondta. Neki ezt kötelező volt elmondani, megértettem. Az albizottságunk továbbra is szorgalmazza a szakemberek...

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Kis ország vagyunk, Budapestről ki szorítjuk ezeket az embereket, el fognak menni a vidéki nagyvárosokba.

ELNÖK: Átmennek oda, így van.

A 8-as: Én is mondtam már több ízben: közalapítvány vagy egy közhasznú társaság, a Pénzügyminisztériumnak megadunk egy felkérést, hogy vizsgálja meg ezt a dolgot. Ezt lehetne finomítani, mert eléggé elnagyoltan írtuk bele a javaslatokba. Mindjárt mondom, hogy melyik az. Ez a 14. oldal 4-es pontjának az első francia bekezdése: a Pénzügyminisztérium

vizsgálja meg a az úgynevezett lakásmaffia tevékenység védtelen és rászorult kárvallottjai számára nyújtható támogatás lehetőségét, vessző: alapítvány, közalapítvány, közhasznú társaság vagy más alkalmas formában. Ez végül is felmerült mindenkiben.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Tulajdonképpen ezt annak idején úgy hívtuk, hogy szolidaritási alap.

ELNÖK: Pontosan, egy kvázi szolidaritási alap. Van még szolidaritási alap a fővárosban? *(dr. Kosztolányi Dénes: Van?.)* Vagy már megszüntették? Tavaly még volt.

Ebből az 1-es, a 3-as és a 8-as az, amivel foglalkozni kell.

Az 1-esnél töröljük, a 3-ast megnézzük, hogy mit írt az ORFK, és itt a kiegészítés. A többivel nem foglalkozunk.

(Nyakó István felé fordulva: Köszönöm szépen, hogy megvártad ezt a részt.)

Visszatérünk dr. Hegyi Imre ügyvéd úr felvetéseire. Az elsőn túljutottunk.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályait javasolja a bírósági nem peres eljárás, vagy a cégeljárás szabályaihoz igazítani. Igen, ez egy érdekes felvetés. És itt lehetne azzal foglalkozni, hogy vajon az az aktus, amikor a határozatot kiküldik az ingatlan-nyilvántartási ügynél, akkor vajon - amíg nem jogerős ez a dolog - milyen módon kell ezt megítélni.

Itt lehetne egy olyan javaslatot beiktatni, hogy szükségesnek látjuk megvizsgálni, hogy egy valamilyen külső, önálló intézményesített egység ellenőrizze a határozatok kiküldésének és jogerősítésének az ügyét. Tudom, hogy most nagyon homályosan fogalmaztam. Mire gondolok? Azért vagyok homályos, mert nem tudom, hogy mire gondolok. Felmerült bennem korábban egy olyan dolog, hogy egy ügyészi felügyelet alá kellene rendelni az ingatlan-nyilvántartásnak ez a szakát; butaság, ezt nem lehet megvalósítani. Ha nem bíróság alá rendelt a telekkönyv, nem kérhetjük azt, hogy egy bírói szervezet nézze meg a kiküldött határozatokat, és még a jogerő előtt valamit tegyen, ha valami nem stimmel. De valami szuper revíziót ide be kellene iktatni. *(dr. Szentgyörgyvölgyi Péter: A kerületi földhivatalnál valamiféle ellenőrzés lenne.)*

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Nekem azért tetszett ez a felvetés, mert amennyire szörnyű volt a cégbírósági eljárás pár évvel ezelőtt, most valahogy a rendszert úgy alakították át, hogy gyors lett és megfelelő. Én ebben a felvetésben csak azt látom, nézzük meg, hogy igazítható lenne-e a cégeljárási szabály a sorszámozástól kezdve a jogerőig bezárólag.

ELNÖK: Ő ugyan nem erre gondolt, szerintem, de ez is egy megoldás. Bontsuk ketté. Javasoljuk az Igazságügyi Minisztériumnak, hogy vizsgálja meg annak lehetőségét, hogy az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó eljárási szabályokat közelítse a polgári nem peres eljárások rendjéhez. Lehet ezt úgy írni, hogy az FVM-mel közösen, mert mégiscsak az FVM-hez tartozik a dolog.

A másik: ugyancsak az Igazságügyi Minisztérium az FVM-mel együtt vizsgálja meg annak a lehetőségét, hogy a kiadott, de még nem jogerős határozatok intézményesített ellenőrzését hogyan lehetne megvalósítani. Nem feltétlenül szükséges nekünk ennyire konkrétan javaslatokat tenni, de felvetésként esetleg megtehetjük. Legfeljebb azt írják rá, hogy ez egy nem járható út. Te is mondtál ilyet, most én is mondok. *(dr. Kosztolányi Dénes felé fordulva.)*

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): A javaslat az nagyon jó. Azt kellene esetleg még, hogy a cégbírósági és a cégnyilvántartási tapasztalatokat hogyan tudnánk hasznosítani az ingatlan-nyilvántartásban.

ELNÖK: Ezt a következőképpen kellene az anyagba beleírni, ahol az ingatlan-nyilvántartásokkal foglalkozunk: hogy az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi számítástechnikai háttere álláspontunk szerint nem mindenben elégíti ki a közhitelesség és a nyilvánosság követelményét. Az albizottság javasolja, hogy a cégbírósági eljárások tapasztalatait úgy az eljárási rend, mind a számítástechnikai háttér továbbfejlesztésénél vegye figyelembe az FVM. Ezt bele lehet írni az FVM javaslataiba is egy mondattal. Elnézést kérek, ezt nem mondtam rá véletlenül a magnóra, de láttam, hogy a kézzel írt jegyzőkönyvben szerepelni fog. Ezt a megjegyzést vegyük be a FVM felé tett javaslatokba is. Természetesen olyan módosítással, hogy ott már más a fogalmazás.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Nekünk a részjelentésben nem kell indokolást fűzni a dolgokhoz, csak magunk miatt mondom el, hogy a társasági törvény életbelépése után egy óriási káosz keletkezett Magyarországon; '88-tól legalább '92-ig vagy '93-ig tartott ez a hihetetlen nagy káosz. Azt mondjuk, hogy nagyságrendben összevethető, mert van Magyarországon 450 ezer, 500 vagy 600 ezer cég és az ingatlan nem tudom hány millió.

De a káosz mértéke nagyobb volt, és ebben a káoszban mégis rendet tudtak csinálni.

ELNÖK: Egyébként ennek a kedves kis osztályvezető asszonynak, aki itt hosszasan beszélt a múltkori albizottsági ülésen, elmondta a szakértőnk és én is megerősítettem, hogy egyszerűen el kell mennie az FVM-nek a Cégbírósághoz, meg kell nézni ott, hogy hogy tették rendbe. Mert ha ott sikerült szakmailag és technikailag rendbe tenni, akkor vélhetően ezt adaptálni lehet a földhivataloknál is. Kiadják a sorszámot, iktatószámot kap, ettől még nincs összekeveredve az ügy, pontosan nyomon lehet követni, hogy ki mikor adott be valamit azzal a céggel kapcsolatosan, és semmiféle problémát a mostani időszakban nem tapasztalunk. Rendben mennek a dolgok. Jó?

A következő, "a tértivevények megengedhetetlen földhivatali kezelésére hívta fel a figyelmet, illetve csak jogerős határozat alapján kerüljön sor". Azt javaslom, hogy az Igazságügyi Minisztérium felé tett javaslataink közé írjuk be hangsúlyozottan, ha nem szerepel. Ja, de nem írtunk külön az Igazságügyi Minisztériumnak. Lesz még egy plusz, a plusz pedig az lesz, ez már a harmadik plusz, hogy az Igazságügyi Minisztérium vizsgálja meg, hogy a jelenlegi nem jogerős határozat alapján történő bejegyzés megfelel-e a jogszabályi előírásoknak, illetve nincs-e összeütközésben az Áe. szabályainak az ingatlan-nyilvántartás rendszerére vonatkozó használatával. És ez válasz arra a bizonyos legfelsőbb bírósági döntésre is. Azt fogja írni, hogy nincs igazam és akkor rendben van.

Ezt egy mondatban hangsúlyozottan meg kell jeleníteni méghozzá úgy, hogy az albizottság alapvető követelménynek tartja…, nem jó, ez nem jó. A 8. oldalnál benne van, "a bejegyzések nem a jogerőssé vált határozatok alapján jelennek meg a tulajdoni lapon".

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): A jogerőt kulcskérdésnek kell tekintetünk. Lehet, hogy nem 50 ezer tértivevényt kell kiküldeni majd, hanem valaki hoz egy olyan javaslatot, hogy kifüggesztjük.

ELNÖK: Jaj! Jaj! Erre van egy elrettentő példám. Most csinálják a digitális alaptérképet a kerületekben. A digitális alaptérképeknél, ez megint a Fővárosi Földhivatal, kifüggesztik, hogy megállapították, hogy 23 négyzetméterrel kisebb a telek mint a tulajdoni lapon volt. És egyszer csak megjelenik a tulajdoni lapon a 23 négyzetméterrel kevesebb. Mivel a XVII. kerület igencsak messze van a Budafoki úttól, általában nem mentek el a hölgyek, urak megnézni. És amikor az öröklésre került sor, akkor azt mondják, "de hát nem stimmel, tessék megnézni, nekem ez 23 négyzetméterrel nagyobb volt". És azt mondja, hogy

ki fogja nekem ezt megtéríteni? Tehát a kifüggesztés csak akkor lenne jó, ha kerületenként lenne kifüggesztve.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): 2004-re naprakészek vagyunk. Én beadtam egy dolgot, lehet, hogy nem kapok róla értesítést, de a 60. napon kifüggesztik a változásokat és 90 nap múlva leveszik. Tehát egyszer menjen be, a tulajdonáról van szó. Hát menjen be!

ELNÖK: Becsapott néni Alsómocsoládon? Nem lehet megoldani. Tértivevénnyel kell kiküldeni a határozatot, ez kötelező! A jogerősítésről is értesíteni kell.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): A jogerősítési záradék fogalma még ismert?

ELNÖK: Érdekes, én is elfelejtettem.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: A földhivatalnál ismeretlen.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): A végrehajtásnál régen elengedhetetlen volt.

ELNÖK: Az Áe-nél is így van. Ha az Áe. szerint jár el az ingatlan-nyilvántartás, akkor is kötelező a jogerősítésről értesíteni az ügyfelet. Akár így, akár úgy.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: A hölgy azt mondta, hogy '99 óta, mert hogy ezt nem tudták végrehajtani, ezt kérték.

ELNÖK: Akkor megvan a megoldás. Az albizottság szükségesnek tartja, hogy kizárólag jogerős határozatok esetén kerüljön sor a bejegyzésre. A jelenleg hatályos jogi szabályozást nem tartja kielégítőnek, felülvizsgálata szükséges, valami ilyesmit kell beleírni. Ezt bárhová beleírhatod Katikám, az ingatlan-nyilvántartási részbe, különösen a végére vastag betűvel.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: De hadd tegyem hozzá, hogy csak akkor, ha a határidők rendbe jönnek. Ti. ha most ezt igénylik és behozzák, akkor megbolondulunk, mert másfél év múlva sem lesz jogerős és nem tudom bejegyeztetni.

Dr. Koncz Béla a Sors-Társak Egyesületének az ügyvédje az alábbiakat mondta el: a felgöngyölítést kiemelném, hogy nagyon jó, de ezzel nem kell foglalkozni.

Az, hogy a meghallgatottak véleményei, és a rendelkezésre bocsátott iratok alapján kerültek megfogalmazásra, ezeket mindenféleképpen bele kell írni szerintem az első részbe, amikor az általánosságokról beszélünk; természetesen jól megfogalmazva.

A megállapítás átgondolását a maffia tevékenységnél; nem tartom helyesnek a 3-ast, tehát ezzel nem értünk egyet.

Emlékeztet a bírói kioktatási kötelezettség korlátaira; mi ezzel egyetértünk, de nem ez a fontos.

Én ezzel sem értettem egyet - az 5-össel -, hogy ne függesszék fel, van olyan eset, amikor igenis fel kell függeszteni a polgári eljárást, amíg a büntető eljárás le nem zajlik, mert egyébként szörnyű joghátrányok lehetnek.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Nemcsak a maffia ügyekben, hanem sok más esetben, például a betöréseknél is a kártérítések.

ELNÖK: Egyszerűen nem is értettem ezt a felvetését, erről nem írunk.

Szerintem a 6-os csak alátámasztja a mi dolgunkat, hogy igenis meg kell velük ismertetni.

A jogerő, iktatás, kézbesítés kérdéseire nem korlátozhatjuk a jelentésünket.

Ez a válságmenedzselési eljárás jó. Ezt a következőképpen lehetne írni, hogy a Belügyminisztériumnak is írunk egy javaslatot.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Van ebben kifejezetten BM, ha jól emlékszem: a 14. oldalon a 3-as.

ELNÖK: Valami válságmenedzselési eljárást kellene kidolgozni. Felmerül többekben az - és ez tényleg szó szerint elhangzott más helyeken -, hogy ilyenkor az állam vevőként beléphetne. Méghozzá olyan vételáron venné meg, hogy mindenféleképpen a felmerülő károk megtérüljenek vagy kielégítést nyerjenek a hitelezők; de igazából a mi ügyeinkben ez nem lenne megoldás.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Itt a Koncz ügyvéd a károsultakat definiálja. Számunkra megfoghatatlan, hogy ki a károsult. Tudjuk, hogy ki a károsult, de hogy vételi kényszert teremtsünk, hogy az önkormányzatok lennének itt a vevők. Mikor milyen fázisban? Károsult akkor van, amikor már valaki áldozat lett. Tehát ez a javaslat csak kártalanítási, kárpótlási dolog.

ELNÖK: Ami viszont azt a másik ötletet illeti, hogy addig kvázi felügyelet legyen, ezt egyszerűen elképzelhetetlennek tartom.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Felügyelet csak úgy képzelhető el, ha egyszer valóban megvette az állam és elidegenítési tilalom van rajta, amíg neki vissza nem fizeti.

ELNÖK: Ezt a javaslatot nem tudja támogatni az albizottság. Elegendő lesz az, hogy bizonyos támogatási rendszer kidolgozására felhívtuk a Pénzügyminisztériumot, hogy vizsgálja meg.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Vagy talán a bankszférát kellene felszólítani, hogy fiktív kis összegű hiteleket jelzálog bejegyzése mellett folyósítson; de piaci alapon nem fog ez működni.

ELNÖK: Így van. Latkóczky Olga FVM-es nyilatkozatait nem hiszem, hogy nekünk most figyelembe kellene venni.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Elutasítjuk minden szavát. Azt írta, hogy semmivel nem ért egyet.

ELNÖK: Igen. Benne van a jegyzőkönyvben, hogy nem értettünk vele egyet.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Márpedig borzasztóan lényeges szempont lenne az azonnali iktatás.

ELNÖK: Az albizottság nem kíván foglalkozni Latkóczky Olga osztályvezető asszony felvetéseivel tekintettel arra, hogy a tapasztalatai nem egyeznek meg az általa elmondottakkal.

Maximum annyiban, hogy valóban utóbbi években komoly előrelépések történtek a Fővárosi Földhivatalnál és a Pest Megyei Földhivatalnál is, de alapjaiban nem tudták helyretenni az ügyeket. Az ügyirathátralék még ma is hatalmas és az eljárási rend az albizottság szerint továbbra sem felel meg a követelményünknek. Ezt a részjelentésünkben nem kell megfogalmazni. Ezt a jegyzőkönyv számára hangsúlyoztam.

A végleges részjelentésnek tartalmaznia kell, hogy felmerült az a megoldási lehetőség, hogy az egyes kerültek vagy kerületek egy-egy kisebb csoportja részére újból kialakításra kerüljenek a földhivatalok. Ez segítené a kapcsolattartást a földhivatal és az adott ingatlan tulajdonosai között. Elősegítené a jobb megismerhetőséget, a gyorsabb ügyintézést. Ennek be kell kerülnie a végleges jelentésbe, mert sokan egyébként ebben látják a megoldást a főváros vonatkozásában.

A 12. oldalon hiányzik az úgynevezett szó a lakásmaffia előtt.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Ha kivesszük a tervezet szót, megvagyunk mindennel. Kérhetünk érdemi választ.

ELNÖK: Egyetértek az alelnök úrral, május 20-ig kérünk visszajelzést mindenkitől, akinek elküldjük a végleges jelentésünket és május 22-én egy újabb albizottsági ülést tartunk, amelyre felajánljuk, hogy jöjjön el a Legfelsőbb Bíróság elnöke, illetve a legfőbb ügyész és az adatvédelmi biztos.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Eisel György nekem küldött egy kétoldalas anyagot.

ELNÖK: Azt nem osztottam ki a múltkor?

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Olyanról is beszél, amit én nem láttam át teljesen, hogy alapvető hibának tekinti, hogy egyrészt itt gépi feldolgozás történik, de kézzel írott dolgok alapján. Tehát valahogy a kettő üti egymást.

ELNÖK: Lehet, hogy van benne valami. Azt írja, hogy az ingatlan-nyilvántartás mai szabályozása 1972-ben került … *(Felolvassa a levelet.)* Ebből az anyagból szerintem a bevezetőnek az első pár részét az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos részben fel lehetne vetni. Tehát az lenne az utolsó mondat, hogy az ingatlan-nyilvántartás elektronikus gépi (…) teljes körű átállítása 1997-ben fejeződjék be. Ezeket beírhatnánk, hogy legyen egy áttekintő képünk, hogy hogy alakult ki ez a nehéz helyzet. Jó? Ezt beillesztjük. Ő volt az a helyettes államtitkár, aki nem adott elegendő embert az okmányirodák működéséhez, a számítógépekről nem is beszélve.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Egyetlen dolgot szeretnék felvetni, az illetékhivatal helyzetét, kapcsolódását hogy látjátok az egész témához? Egyáltalán érdemes energiát fordítani rá? Azért gondoltam erre, mert minden tulajdon-átruházás illetékkiszabással és -megfizetéssel párosul.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Szerintem az illetékhivatal maradéktalanul végzi a dolgát és beszedi a pénzt. Ha benyújtasz egy adásvételi szerződést, rövid időn belül rámozdul, ki is fizeted az illetéket, majd ezt követően a földhivataltól kapsz

egy elutasítást. Nem hiánypótlásra szólítják fel az embert, hanem elutasítják, és már kifizetted az illetéket.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): A maffiózó nem fizeti ki az illetéket.

ELNÖK: Megírtam egy levelet a Pénzügyminisztériumnak, kértem a segítségüket, az volt a válasz, hogy mindenben megfelel az eljárás, minden rendben van. Én úgy érzem egyébként, hogy ez a lesöpörjük a témát az asztalról című dolog volt. Hatalmazzon fel az albizottság arra, hogy én válaszoljak erre a levélre, és alapvetően felhívjam a figyelmet arra, hogy lehet, hogy kívülről úgy látszik, hogy minden rendben van, de a gyakorlat nem ezt bizonyítja. De, beleírhatjuk a részjelentésbe is. És ennél komolyabb az ügy, mert meggyőződésem egyébként, hogy nem az illetékekkel van a probléma, hanem az adóvonzattal. Társasági adót kell olyankor fizetni, amikor egy társaság elad egy ingatlant? Mit kell akkor fizetni?

Talán a társaságok kénytelenek a könyveikben vezetni, hogy eladtak egy ingatlant, de a magánszemélyek esetében bizony-bizony sokszor előfordul, hogy szóba se kerül, hogy ők bevallják azt, hogy ingatlanuk volt és eladták. Lehet, hogy valahol meg kellene keresni azt a megoldást, hogy az önbevallás szép dolog, de vajon, ha már egyszer valaki illetéket fizetett tulajdonszerzés után, valamilyen módon az ingatlaneladást, a bevételre való szert tevést is kellene az APEH felé jelezni.

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Most már minden adásvételhez ki kell tölteni az APEH 400-as nyomtatványát, ami tulajdonképpen ezt a célt szolgálja; talán két éve vezették be. Az a kérdés, hogy hogyan dolgozzák fel.

ELNÖK: Milyen jogszabályi alapja van ennek?

MOHAINÉ DR. BERÉNYI KATALIN szakértő: Ezt biztos, hogy ki kell tölteni. Van olyan ügyvéd, aki ezt nem tölteti ki az ügyfelekkel, de ez esetben az eladón fogják számon kérni. Az első időben a földhivatal el sem fogadta az adásvételeket, mert ezt az APEH nyomtatványt nem raktuk mellé, de az információim szerint most már ez nem így van. A becsületes ügyvédek ezt mindig kitöltetik az eladókkal.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Ha a Földhivatalba benyújtunk 5 példány adásvételi szerződést, abból egyet azonnal átküldenek az Illetékhivatalhoz. Érdekes, hogy ott tudják iktatni, 30 nap múlva már küldik a csekket. Őket ezután semmifajta jogerő nem zavarja, ha arra az ingatlanra jön a maffiózó, aki továbbadja, megint elküldik neki, ott is kiszabja az illetéket. Legfeljebb kiderül, hogy azon az ingatlanon, amit a lakásüzérek állandóan adnak, vesznek, ott felhalmozódik 10-15 adós tartozása. De az Illetékhivatalnál minden adásvételi szerződés megvan. Olyan tulajdonos-változás nem is létezik, ami az Illetékhivatalba ne lenne ott. Az Illetékhivatalnak ezek szerint van egy naprakész ingatlan-tulajdonosi tudása.

ELNÖK: Csak ő ezt nem adhatja ki.

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Akinek legutoljára a csekket küldte, az a tulajdonos.

ELNÖK: Szerinted, de ez nem biztos, hogy igaz, tudniillik lehetséges, hogy éppen elutasította a Földhivatal. A Földhivatal ilyenkor állítólag elküldi azt, hogy megtagadta, és

akkor az illetéket vissza kell fizetni, ha már megfizették. Ez jogszabályilag el van rendezve, de mire ezt megkapja az állampolgár nem biztos, hogy jó dolog. Meg kell hogy mondjam, hogy akkor az állampolgár maga rohan és kéri vissza az illetéket, ha neki közben elutasították az adásvételi szerződését. Itt nem ez a baj, hanem az, hogy az APEH-nél nem jelenik meg, hogy valaki megvett valamit. Ezt nézd meg légy szíves, és ezt akár az üzenetrögzítőmre mond rá, mert ez fontos kérdés.

Hatalmazzon fel erre az albizottság, ha ez nagyon konkrétan nincs jól rendezve, akkor vegyem be a részjelentésbe.

Javaslom a következőt: a részjelentésnek legyen melléklete az Igazságügyi Minisztérium igazgatási államtitkára által megküldött összefoglaló a külföldi ingatlan-nyilvántartási rendszerekről, mert ez önmagában egy csodálatos anyag. Ráírjuk azt, hogy ezt ő adta ki nekünk, és ez a melléklet.

Nyakó István meghatalmazásával bírok, hogy helyette szavazzak, tehát ennek megfelelően megkérdezem, hogy ki ért vele egyet. *(Szavazás.)* Négy igen egyhangú szavazással az albizottság elfogadta a részjelentés véglegesítését és a további ügymenetre vonatkozó elképzeléseket. Köszönöm szépen. Nagyon kellemes hétvégét kívánok mindenkinek.

Az albizottság ülését ezennel bezárom.

(Az ülés befejezésének időpontja: 12 óra 40 perc)

Devánszkiné dr. Molnár Katalin
az albizottság elnöke

AIB/7/2003.
(AIB/8/2002-2006.)

J e g y z ő k ö n y v

az Országgyűlés **alkotmány- és igazságügyi bizottságának,**
önkormányzati bizottságának és
rendészeti bizottságának közös albizottsága,
az úgynevezett lakásmaffia tevékenységét feltáró albizottság
2003. május 22-én, csütörtökön, 10 órakor
az Országház főemelet 58. számú
tanácstermében megtartott üléséről

Napirendi javaslat:

1. Sonkoly István, a First American People Company magyarországi megbízottjának előadása a tulajdonjog-garancia intézményével kapcsolatban

2. A részjelentésre beérkezett reagálásokról való véleményalkotás

3. Egyebek

Elnököl: Devánszkiné dr. Molnár Katalin (MSZP), az albizottság elnöke
Dr. Kosztolányi Dénes (Fidesz), az albizottság alelnöke

Jegyzőkönyvvezetők: Madarász Mária és Czapári Judit

Az ülés résztvevői

Az albizottság részéről:

Devánszkiné dr. Molnár Katalin (MSZP), az albizottság elnöke

Dr. Kosztolányi Dénes (Fidesz), az albizottság alelnöke

Nyakó István (MSZP)

Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter (Fidesz)

Helyettesítési megbízást adott:

Hajdu Lászó (MSZP) Nyakó Istvánnak (MSZP)

Meghívottak:

Sonkoly István, a First American People Company magyarországi megbízottja

Latkóczy Olga osztályvezető (Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium)

Dr. Hegyi Imre ügyvéd

Török-Szabó Erzsébet (Sors-Társak Egyesület)

Dr. Kenyeres Gabriella (Miniszterelnöki Hivatal)

(Az ülés kezdetének időpontja: 10 óra 01 perc.)

DEVÁNSZKINÉ DR. MOLNÁR KATALIN (MSZP), az albizottság elnöke, a továbbiakban ELNÖK: Jó napot kívánok! Nagy tisztelettel és szeretettel köszöntöm az albizottság tagjait. Megállapítom, hogy az albizottsági tagok közül négyen jelen vagyunk, ennek megfelelően az albizottságunk határozatképes.

A mai albizottsági ülésünk legfontosabb napirendi pontjára szeretnék kitérni, és tisztelettel köszönteni a megjelent vendégeinket. Sonkoly István úr Kaliforniából azt hiszem, egy egész csapattal érkezett, majd ők bemutatkoznak. Szeretnék elénk tárni azt a megoldási javaslatot, amelyet ők ott megismertek, kidolgoztak és alkalmaznak, és amelyet szeretnének Magyarországra is felajánlani, kiajánlani. Ez lenne az 1. napirendi pontunk. A 2. napirendi pont pedig az lenne, hogy a részjelentésünkre beérkezett reagálásokról valamilyen módon alkossunk véleményt, illetve határozzuk meg a további menetrendünket ezzel kapcsolatosan. Megkérdezem az albizottság tagjait, hogy egyetértenek-e ezzel a napirendi javaslattal. *(Szavazás.)* Igen. Köszönöm szépen. Megállapítom, hogy az albizottság a napirendi pontokat elfogadta.

Tisztelettel felkérem Sonkoly István urat, hogy tárja elénk javaslatát.

SONKOLY ISTVÁN, a First American People Company magyarországi megbízottja: Tisztelt Elnök Asszony, Bizottsági Tagok! Engedjék meg, hogy bemutatkozzam: Sonkoly István vagyok. A tulajdonjogügyleteket garantáló társaságról szóló dokumentumot lehet, hogy megkapták, elküldtem önöknek. Remélem, hogy ezzel a részleteket bemutató írásommal, amit majd önöknek át tudok adni még, rávilágítok a lényegre, hogy ezzel a garanciával megelőzzük a lehetőségét, hogy még egyszer ilyen helyzet Magyarországon előfordulhasson. Itt szeretném megkérni a vendégeimet, hogy a telefonokat kapcsolják le.

Szeretnék rámutatni egy-két fontos, lényeges pontra, amit a tanulmányaim során észrevettem. Úgy veszem észre, hogy a földhivatal közhiteles, de nem ad garanciát, úgy érzem, ez egy szervezeti hiányosság, és erre szabályzat, illetve törvény szükséges. A másik pont, hogy ez a megoldás nem utólagos büntetési, illetve jogi oldalról ragadja meg a dolgot, hanem egy tulajdonosi változásokkal kapcsolatos eljárásokkal szemben különböző módon. Vannak különböző dokumentumok - amelyeket később meg tudok mutatni - annak a cégnek a működéséről, amelyiknek a megbízásából itt vagyok. Tegnap Angliában találkoztam az angliai képviselőjükkel, ott is megnéztem a működésüket, és egy másik amerikai cég szintén érdekli, amelyek már korábban itt voltak Magyarországon.

Ez a tulajdonjog-garancia cég különböző esetekre ad garanciát, inkább úgy mondom, megoldást. Ha például a vevő elfelejti bejelenteni a tulajdonváltozást, ha az építtető alvállalkozó a vevőknek is eladja, és a contractornak is - *(Közbeszólás: Fővállalkozó.),* elnézést, ha véletlenül angolul mondanék valamit, néha nem jut eszembe -, ha bármilyen okiratot hamisítanak, ezt is ki tudja védeni ez a rendszer. Ha megszemélyesítenek valakit, ezt is kivédi. Ha a földhivatali adatok hibásak, ez a cég azokra is tud garanciát adni. Ha az ügyvéd, illetve közjegyzői munkák során a földhivatali bejegyzéssel kapcsolatban hibák vannak, erre is tud garanciát adni.

Alapkérdés, hogy miért van szükség tulajdonjog-garanciára. A garancia biztosítja a legtöbb ember életében a legnagyobb értéket, az ingatlant, illetve az otthont, lakást. Minden olyan tulajdonjogi lappal kapcsolatos tévedésre garantál, ami a tulajdon elvesztését hozhatja magával, illetve annak értékesítését akadályozza. Állja a perköltségeket, illetve kifizeti a jóhiszemű tulajdonosnak a kárt. Garantál a szerződés megkötésével kapcsolatban, az ügyvédi tevékenységgel kapcsolatos esetleges hibákra.

Mit nyújt a garancia? Biztosítást ad mindennemű hibákra a tulajdonjogi lapokkal kapcsolatban, ami a múltban történt eseményekre vonatkozik. Állja az ügyvédi költségeket, akár a tulajdon teljes összegéig kifizeti az esetleges kárt mind magánszemélynek, mind cégeknek, csoportoknak, társadalmi szervezeteknek, egyesületeknek, önkormányzatoknak.

Mit nem nyújt a tulajdonjog-garancia? Nem ad garanciát a szerződés után történt esetekre, hibás dokumentumokra, amelyek aláírás után történnek. Egy kivétel van, azt úgy hívják, hogy a 110 százalékos garancia, amit majd külön megemlítek.

Milyen hosszú a garancia? Kétféle alapvető garancia van, egy a tulajdonosé, egy a banké. Ha a bank kölcsönt ad; Amerikában a bank nem ad kölcsönt, ha nincs tulajdonjog-garancia. Elküldtem szabályokról mintát, azt hiszem, az is bent van, azt most nem említem meg.

Mennyibe kerül - ez egy fontos kérdés - a vevőnek? Ez a legtöbb esetben körülbelül két és négy ezrelék közötti értékű. Ez egy egyszeri összeg, amit általában a vevő a tulajdoncsere esetén egyszer fizet. Tehát a biztosítótársaságok a jövőben előforduló eseményekre és havonta vagy évente szedik a díjakat, ez a társaság a letéti tevékenységgel kapcsolatban egyszer számol fel díjat. Ezzel kapcsolatban tudok mintákat mutatni. A letéti tevékenység - ami része ezen cég tevékenységének - végigköveti már a kész szerződéseket, amit az ügyvédek, közjegyzők, illetve vevők, eladók beadtak, ezt a tevékenységet, és 25-45 nap alatt leellenőrzik a tulajdont, és leellenőrzik az eladót.

Milyen előnyöket látok? Nagymértékben csökkenti a perek számát, megelőzi a csalásokat, ugyanakkor egy másik, amit nagyon fontosnak találok, nem lesz tömeg a földhivatalban, és mindig naprakész lesz a földhivatal adatbázisa. Ez egy plusz benefit, egy plusz szolgáltatás, ami végül is elő fog állni ezzel a helyzettel. A vevőknek ez elsősorban garantálja, hogy a megvett tulajdon az övé, esetleges perköltségen áll, és kifizeti a kárt akár a 100 százalékig is. Leellenőrzi és elintézi az összes papírmunkát a földhivatal felé, és bejegyzi a tulajdont a földhivatalnál. Ezzel kapcsolatban, úgy gondolom, törvény szükséges, több okból is. Küldtem a Mezőgazdasági Minisztériumba egy levelet, és azt mondták, hogy ez a tevékenység lehet. Küldtem a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének egy levelet, amire válaszoltak, hogy a mai biztosítási törvények figyelembevételével ezt a fajta tevékenységet nem lehet folytatni Magyarországon - ezt is mellékelni fogom tudni. Ezzel kapcsolatban több szabályozási pont szükségességét látom, amibe most még nem megyek bele, ez természetesen az önök döntésétől fog függeni.

Ha úgy látja a bizottság, hogy ez a garanciatársaság előnyére lesz a vevőknek, a szabályozási pontok szükségességét látom, mégpedig hogy a tulajdonjoggarancia-cégeknek lehetővé kell tenni, hogy el tudják intézni az ingatlantevékenységgel kapcsolatos letéti tevékenységet. A második pont: az ingatlantevékenységgel kapcsolatos garanciatevékenység nem a biztosítási törvényben meghatározott tevékenység. Egy adatbázis felállítása kell a földhivatali összes adat lekérésével. Magyarországon, azt hiszem, 116 helyen van földhivatali adat, és egy közös adatbázis valószínűleg szükséges ezeknek a cégeknek, hogy tudják garantálni a földhivatali adatokat.

Ezek a szabályozási pontok lehetővé fogják tenni, hogy ez általánossá váljon, és a lehető legrövidebb időn belül Magyarországon ez a szisztéma megvalósuljon, ha ilyen szabályozás lesz. Valószínűleg szükségesnek tartom az ingatlanegyesületek kamarájának a megalakítását, amit a parlament felé való jogi és kommunikációs jó előfeltételnek is látok az ingatlanszakma megbízhatóságának a növelése érdekében is.

A tulajdonjoggarancia-cégek kamarájának a megalapítása szintén szükséges, amely elszámolási kötelezettségben lehessen az állami szervekkel.

Én kidolgoztam egy törvényjavaslat-tervezetet, amelyik az amerikai legjobb törvényjavaslatokon alapszik, és ezt szeretném önöknek majd megmutatni, hogyha úgy gondolják, hogy ez a szisztéma bevezethető lenne.

Tehát ezzel nemcsak Magyarországon, hanem az Európai Unióban is fontos, hogy biztosított legyen a tulajdonhoz fűződő jogok biztonsága. Azt látom, hogy az ilyen törvénytelen ügyek csak a földhivatali eszközökkel nem küszöbölhetők ki, mert az elkövetők még a földhivatali benyújtás előtt követik el a csalást, aminek a kellő kivizsgálása nem történik meg. Az ügyvédeknek és a közjegyzőknek nem a nyomozás a feladata, hanem a szerződések jogszabálynak megfelelő elkészítése. Ez a mai helyzet jelzi a jogi szabályozás hiányosságát, illetve az ellenőrzés elégtelenségét. Ez az általam javasolt rendszer megerősíti a jog betartásának feltételeit, ugyanakkor a jogok betartására való igényt növeli.

Adjanak tárgyalási megbízást a cégekkel, a befektetőkkel, összehangolva a felügyeleti szervekkel, mint jogcímgarancia-biztos, és felelősséggel vállalom ennek a szisztémának a sikerét.

Fontosnak tartom itt megjegyezni, hogy ezután minimális lesz a költsége az állami szerveknek, a bevezetéssel párhuzamosan pedig jövedelemre számíthatnak. *(Elnök: Mármint az állam?)* Igen. *(Elnök: Akkor ez így hangozzék el, ha kérhetem!)* Én lemásoltam egy-két dokumentumot, amiket szeretnék önöknek átadni. *(Rövid szünet. - Megtörténik a dokumentumok szétosztása.)*

ELNÖK: Közben bejelentem, hogy Nyakó István Hajdú László képviselő urat, az albizottságunk tagját is helyettesíti, kérem ezt a jegyzőkönyvben rögzíteni.

SONKOLY ISTVÁN, a First American People Company magyarországi megbízottja: Különböző fényképeket és dokumentumokat szeretnék önöknek bemutatni, amik alátámasztják az eddig elmondottakat.

Az első a feleségem levele a bankoknak - ez a bankok működését nagymértékben segíti, mert garantálja a befektetett pénzt. A bankok azok, amelyek először lesznek kifizetve, ha valami kár történik esetleg.

A következő oldalon egy újságcikk van. 1990-ben a Stewart Title Company megpróbált Magyarországra jönni, de az akkori helyzet nem volt erre érett. Az ő tevékenységük nem járt sikerrel akkor.

A következő oldalon szerepel az, hogy: "Hol legyen a telekkönyv?" Ez a tevékenység, amelyet én javasolok, ettől független, ez nem befolyásolja, hogy ez a cég garantálja a földhivatali bejegyzéseket, attól függetlenül, hogy melyik minisztérium alá tartozik.

Aztán különböző újságcikkek vannak erről a témáról - gondolom, ezeket önök is ismerik.

Hogy hol legyen a földhivatal? Én tavaly is itt voltam, és képeket csináltam a földhivatalról, hogy ott milyen helyzet van - ezt önök is jól tudják -, hogy a helyzet milyen megoldatlan.

A következő lapon a Title Insurance története szerepel. Amerikában 1876. március 28-án hoztak erre törvényt, hogy ezt lehetővé tegyék, a magánpiac segítségével garantálják az állami bejegyzéseket.

A következő: különböző megyékbe elmentem megnézni, hogyan történik a működés, és tájékozódtam. Az egyik a Sonoma megyei földhivatal: 1 100 ügy naponta, 50 százalék... *(Elnök: Melyik megye ez?)* Sonoma, ez San Franciscótól kicsit északra van; 486 ezer fős a megye. 50 százalékot a title company-k, a garanciacégek jegyeznek be, 48 százalék az institutions, és 2 százalék a magánszemély. Tehát a magánszemélyeknek csak a 2 százaléka megy el a földhivatalba, az összes többit a hivatal intézi. Tehát lehet látni, hogy ezt nagyon kulturáltan intézik itt is.

San Franciscóban 175 ezer parcel van, San Francisco 788 ezer lakosú.

A következő: Marin County, ez szintén északra van San Franciscótól - itt az épületről is csináltam képet, nekem nagyon tetszett. Frank Lloyd Wright tervezte, nagyon szép épület.

Bementem ott a földhivatalba, ezt két-három ember intézi, mert az ügyintézés lényegében úgy van, hogy a tulajonjoggarancia-cég ott lévő dolgozója reggel 8-tól 9 óra 30 percig, együttműködve a földhivatali dolgozóval, intézi ezt. Tehát ők elkészítik a dokumentumokat, és úgy adják ezt be.

A következő a Pénzügyi Szervezeteket Állami Felügyeletének a levele, amit nekem küldtek el, hogy írjam részletesen, és a válaszukból kiemelnék annyit, hogy a mai jogi szabályozás mellett a tulajdonjog-garancia nem működhet, tehát az ő véleményük szerint erre nincs lehetőség. Ezt a véleményt kaptam a miniszter úrtól is. Tehát biztosítási tevékenységgel közvetlenül össze nem függő tevékenységet a társaság a biztosítási tevékenységgel egyidejűleg nem folytathat.

A következőkben újságcikkek találhatók a tevékenységemről, hogy kapcsolatban állok különböző cégekkel, és újságcikket küldtek. Az egyik legnagyobb amerikai cég, a First American Title részéről különböző dokumentumok vannak - meg tudom mutatni később - az alapokról, különböző szolgáltatásaikról, magáról a cégről, mellékeltem az ők 2002-es pénzügyi adataikat és a második legnagyobb cég, a Stewart Title adatait, tehát ezt is össze lehet vetni, egy független cég az, amelyik fölméri, hogy ők milyen minőségű szolgáltatást nyújtanak, és hogy mennyire profitable.

Egy komplett letéti chartot mellékeltem, hogy az escrow hogyan működik. Elmentem egy tulajdonjog-garancia céghez, és mellékeltem a fényképeket, hogy itt intézik a letétet, az ügyfelek bejönnek az irodába, aláírják a papírokat, előzőleges megbízást, a cég kivizsgálja a tulajdont, és 25-45 nap múlva lezárják a letétet, és a pénz átutalása megtörténik, és az új tulajdonos megkapja a tulajdont, a kulcsot. Tehát az irodákban minden nagyon kulturáltan történik, ezen a cégen keresztül.

Végül mellékeltem egy lapot, ezt nem fűztem hozzá, mert nemrég jött. Egy véleményt kaptam dr. Mészáros József egyetemi docenstől a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem professzorától az én tevékenységemről, úgy érzem, hogy ez szintén rávilágít erre. Kérem, hogy ezt majd nézzék át. A First American Title Company-tól kaptam egy megbízólevelet, hogy vizsgáljam ki a magyar piaci helyzetet, illetve hogy milyen jogi lehetőség van, hogy ide jöjjenek. A First American Title egyik igazgatóhelyettesével tavaly találkoztam, és szeretnének jönni Magyarországra legkésőbb jövőre, ha erre jogi lehetőség lesz.

Én nem is nyújtanám a dolgot tovább, ha bárkinek valamilyen kérdése van, szívesen válaszolok rá.

ELNÖK: Köszönjük szépen. A vendégei esetleg nem akarnak szólni? *(Senki sem jelentkezik.)* Nem. Az albizottság tagjaié a szó, kérdéseket, észrevételeket fogalmazunk meg, és természetesen állandó meghívottjainktól is várjuk a véleményt. Külön jelezte a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériumból Latkóczy Olga osztályvezető asszony, hogy ő szeretne szólni, és szeretné tájékoztatni az albizottságot arról, hogy ők milyen álláspontra jutottak korábban. Szerintem adjuk meg neki a szót, és hallgassuk meg az ő véleményét.

LATKÓCZY OLGA (Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium): Köszönöm a szót, elnök asszony. Sonkoly úr valójában írt a miniszter úrhoz múlt év szeptemberében, és a miniszter úr válaszát írásban 2002. szeptember 13-án küldte el, illetve tájékoztatta Sonkoly urat a válaszáról. Ezt szeretném ismertetni minisztériumi vonatkozásban, hogy miről is szól ez a válasz.

Mint tudjuk, az ingatlanokhoz kapcsolódó adatok, jogok és jogilag jelentős tények nyilvántartása egy állami nyilvántartás, amelyet a hatáskörrel és az illetékességi körrel rendelkező földhivatalok vezetnek, vagyis jelenleg 116 földhivatal vezeti. A földhivatal

költségvetési szerv, ezeket a feladatokat hatósági feladatként, hatósági munkaként látja el, melyhez a pénzösszeget az állami költségvetés biztosítja. Erre az évre 19,5 milliárd van biztosítva, melyből 8,5 milliárdot saját bevételből kell fedezni. De ez a bevétel nem vállalkozói tevékenységből adódik, hanem az egységes nyilvántartásra épülő adatszolgáltatás, a tulajdoni lap, illetve térképek adatszolgáltatásából tevődik össze. Egyébként ezt a rendszert, ezt az államilag garantált egységes ingatlan-nyilvántartási rendszert a földhivatalok vezetik, és az FM alá tartoznak, tehát nem bírósági kötelékbe tartoznak; egyébként a Sonkoly úr által felvetett témakör európai viszonylatban sem ismert. A mi nyilvántartási rendszerünk a telekkönyvi rendszerre épült, tehát az európai viszonylatot vette alapul.

A nyilvántartási jogszabályokat nyilvántartási törvény írja elő, amely magában foglalja azoknak az anyagi és eljárási szabályoknak az összességét, amelyek a vezetésre, az ingatlan-nyilvántartás vezetésére vonatkoznak. Nagyon fontosak azok az alapelvek, amelyek átfogják az ingatlan-nyilvántartás egészét, alapjaiban határozzák meg a nyilvántartás célját, tartalmát, módszerét. Ugyanakkor az értelmezésben is nagy szerepük van, az alapelvek segítségével egyes rendelkezések értelmezését kívánjuk elérni. Mik ezek az alapelvek? Az első ilyen fontos alapelv a bejegyzés, amely kimondja, hogy a szerződésen alapuló jogok kizárólag ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jönnek létre. A bejegyzés alapját pedig okirat képezi, magánokirat, illetőleg közokirat. Az okirati kellékeket - szigorú alaki és tartalmi kellékeit - az ide vonatkozó szabályok egyértelműen tartalmazzák. Ugyanakkor közhitelesen tanúsítja az ingatlan-nyilvántartás a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat, jogilag jelentős tényeket. Vagyis ez azt jelenti, hogy ami a tulajdoni lapra bejegyzésre került, az fennáll, és azt illeti meg, aki oda be van jegyezve.

A nyilvánosság elve is kellőképpen érvényesül. Nyilvánvalóan az okirattárban lévő dolgoknál nagyon szigorú feltételekkel, korlátozott mértékben érvényesül a nyilvánosság, de az adatszolgáltatás vonatkozásában nem. A tulajdoni lapot bárki megtekintheti, arról hiteles, illetőleg nem hiteles tulajdonlapot kérhet, illetve a TakarNet rendszeren keresztül adatszolgáltatás folytatható. Viszont ennek az adatszolgáltatásnak az útja is követhető, hiszen a megrendelőlap és a TakarNet rendszeren keresztül történő naplózás segítségével percnyi pontossággal vissza lehet keresni, hogy ki mikor milyen tartalommal kért másolatot az adott ingatlanra vonatkozóan.

Azt is el kell mondani, hogy az adatszolgáltatás kizárólag földhivatali hatáskörbe tartozik, hiteles másolatot a földhivatal adhat ki, nem hiteles másolatot az önkormányzatok kivételével nem adhat ki senki sem. Tehát ez az adatszolgáltatási kötelezettség is egy kizárólagos hatáskört jelent. Más a rendszer a TakarNet rendszernél, de ott szigorúbb feltételekkel történik a csatlakozás, és ott a saját feladatok elvégzéséhez lekérdezéssel juthatnak a tulajdoni lap tartalmához.

A Takaros rendszer keretén belül az elektromos ügyintézés a földhivatali eljárásban megvalósult, tehát az iktatás, széljegyzés, érdemi döntés, határozatok postázása mind számítógépen van, tehát nem manuálisan végzik. A határidők vonatkozásában a jogszabályok, elsősorban a törvények, előírnak időtartamot. Ugyanúgy biztosított a garancia a jogorvoslat vonatkozásában. Ha bármilyen hibát követ el, akár a földhivatal is, akkor erre megvan az államigazgatási eljárás keretében biztosított jogorvoslat, illetve a közigazgatási bíróság keretében a közigazgatási jogorvoslat, de emellett még törlési, kiigazítási és egyéb polgári perek is indíthatók.

Továbbá biztosított a kártérítés is, a felmerülő károk jogi helyzete is rendezett. Igaz, nem az ingatlan-nyilvántartásra, hanem a Ptk.-ra épül: aki kárt okoz, köteles azt megtéríteni, de ennek a jogalapját a bírósági ítélet mondja ki.

Az is ismert, hogy '94 óta okiratokat ügyvéd, illetőleg közjegyző készíthet. Mint ahogy utaltam rá, nagyon szigorú alaki-tartalmi kellékekkel kell ezt az okiratot elkészíteni, majdnem minden jog vonatkozásában.

Továbbá arra is szeretnék kitérni, hogy a pénz vonatkozásában megfelelő garanciát biztosít-e? Sonkoly úr elsősorban az adásvételi szerződésekre vonatkoztatta ezt, de szeretném egyébként elmondani, hogy az ingatlan körében mi nemcsak a lakásokat tartjuk nyilván - az ingatlan gyűjtőfogalom, és abba a lakás, az üdülő, a lakótelek, az üdülőtelek és a termőföld is beletartozik. Tehát ez gyűjtőfogalom, ezekre vonatkozó adatokat, jogokat és tényeket tartunk nyilván.

Térjünk rá az adásvételi szerződésre! Ha nem hitelből történik a fizetés, hanem egyből készpénzzel történik, akkor lehetőség van arra, hogy az ügyfelek szabadon döntsenek arról, az ügyvéd jelenlétében, hogy akár közvetlenül az eladó kezébe adják a pénzt, vagy ügyvédi letétbe helyezik. Tehát itt a jogi garancia is biztosított, de ha ez hitelből történik, akkor is megfelelő ingatlan-nyilvántartási és egyéb jogi garanciák is adottak. Az ingatlan-nyilvántartásban a garancia az, hogy ilyenkor a tulajdonjog egyszerűen nem...

ELNÖK: Kedves Osztályvezető Asszony! Én tökéletesen megértem, hogy a jelenlegi rendszer dolgáról beszélünk. Arra szeretném kérni, arról nyilatkozzék, hogy lát-e esélyt arra, hogy bármi ilyen jellegű tevékenységet, vagy ilyen jellegű szabályozást, ilyen intézményt Magyarországon bevezessünk?

LATKÓCZY OLGA (Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium): Ezért akartam alátámasztani, hogy a végén a konklúziót levonjam, hogy miért nem tudunk egyetérteni ezzel az álláspontttal. Már a végén jártam, de ha az elnök asszony úgy látja jónak, ezt nem folytatom tovább.

De egyre térjünk már ki: a hitelezésre, mert ez kapta a legnagyobb hangsúlyt, hogy nincs megfelelő jogi garancia - dehogyisnem! A hitelezés vonatkozásában is, azonkívül, hogy a nyilvántartási törvény a tulajdonjog fenntartásáról történő tény feljegyzését biztosítja, ezáltal mind az eladó, mind a vevő vonatkozásában egy jogi garancia van arra, hogy sem elidegeníteni, sem megterhelni nem lehet az ingatlant.

(A hangosítás nem működik!) Ha hitelből történik az ingatlan megvétele, a hitelintézetek is nagyon szigorú garanciákat építettek be ebbe a folyamatba, vagyis az ügyvéd által ellenjegyzett és a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényét tartalmazó okiratot, és a hiteles tulajdonilap-másolat mellett a bejegyzési engedélyt kérik, sőt a kölcsön összegére vonatkozóan a közjegyző által készített okirat elkészítése, ha szükséges, itt azonnal végrehajtható, azon túlmenően követelik a folyószámla megkötését is, a folyószámla-nyitást is ebben az esetben. Az eladói oldalon garantálja azt, hogy kinek kell teljesíteni, milyen feltételekkel. A vevői oldalon, aki kapja a hitelt, annak is megfelelő jogi garanciái vannak.

Ha az ügyvéd által elkészített okirat bejegyzésre kerül, a banki jogászok, illetve a közjegyző által elkészített okirat együttessége alapján történhet a hitelezés folyósítása. Tehát ez is megfelelő garancia, és csak ezt követően kerülhet sor a tulajdonjog, illetve a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Tehát álláspontunk szerint a jelenleg működő rendszer egy jól működő rendszer, 37 éve jól működő rendszer. Az kétségtelen, hogy vannak hiányosságok, hibák, hiszen erre a tisztelt bizottság, az elnök asszony is utalt.

Mi mindent megtettünk, megteszünk ennek érdekében; más tárcákkal is ezek felszámolása, kiküszöbölése végett együttműködünk. Mi ezt a rendszert nem kívánjuk megváltoztatni, ott ahol helyi problémák vannak - tudjuk hogy hol, két megyei viszonylatban -, ott is megteszünk mindent, és ezáltal - a megfelelő személyi és tárgyi feltételek biztosításával - továbbra is ezt a rendszert kívánjuk fenntartani, és álláspontunk szerint, mint ahogy a miniszter úr is utalt rá, egy jogilag is jól működő rendszerről van szó, és ennek érdekében a jövőben is ezt kívánjuk fenntartani. Köszönöm szépen.

(A hangosítás újra működik.)

ELNÖK: Köszönöm szépen. Az alelnök úr jelezte, hogy szólni kíván!

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz), az albizottság alelnöke: Köszönöm szépen. Tisztelt Bizottság! Kedves Vendégeink! Én úgy gondolom, nagyon helyes volt, hogy napirendre tűztük ennek a kérdésnek a témakörét, és nem gondolom azt, hogy most egymás mellett teljesen elbeszélünk, vagy hogy félrevinnénk a vizsgálódásunk tárgyát, ami a magyarországi jelenlegi ingatlan-nyilvántartás problematikájából eredő bűncselekmények visszaszorítására irányul.

Nekem Sonkoly úrhoz elsősorban két kérdésem lenne, amit szeretnék, ha kicsit jobban megvilágítana, a tárgyszerű biztosítási anyagon túlmenően. Úgy gondolom, hogy a biztosítási társaságok ott jelennek meg általában, ahol bizonytalanság van. Ha valami tökéletesen működik, hatóságilag, jogilag, államilag garantáltan, ott a biztosítótársaságok legfeljebb kopogtathatnak, ha ott nincs bizonytalanság, nincs vesztes, nincs szükségszerű számszaki, a nagy számok törvénye alapján kialakuló vesztes, pláne nincs olyan, aki önhibáján kívül, vagy bűncselekmény áldozataként érzi úgy, hogy elégtelen az az állami szolgáltatás, vagy az a hatósági szolgáltatás, amit ő igénybe vesz, abba szükségszerűen hibák csúsznak be, és emiatt szeretné saját magát biztosítani. Gondolom, tudjuk azt, hogy a nyugati országokban, hadd mondjam most még így őket, mindenre lehet fogadást kötni, tehát a bukmékerek is megjelennek mindenhol, a biztosítótársaságok is megjelennek.

Én azt szeretném megkérdezni Sonkoly úrtól, hogy mi volt az oka annak, hogy az ilyen típusú biztosítási rendszer, vagy intézmény, vagy elképzelés egyáltalán megjelent azon az amerikai ingatlanpiacon, amit mi innen, Közép-Európa kellős közepéről tökéletesnek ítélünk meg? Vagy nem ismerjük, és ezért azt gondoljuk, hogy ott ilyen problémák nincsenek. Ez az egyik dolog, hogy az előzmény csak abban fogható fel, hogy a biztosítók is, mint a bukmékerek, mindenhova benyomulnak, próbálnak megjelenni ott, ahol bármilyen minimális százalékban is rizikó fedezhető fel, vagy volt valami konkrétabb oka annak, hogy ez a biztosítási rendszer miért tudott gyökeret verni egy nálunknál gondolom, fejlettebb, vagy legalábbis az infrastruktúrájában biztosan naprakészebb ingatlan-nyilvántartásban? Tehát a történelmi előzményekről szeretném önt kérdezni.

A másik dolog pedig az, hogy az anyagokat áttekintve sem látom egészen tisztán azt, hogy kik között jön létre a jogviszony. Úgy néz ki, hogy itt létrejöhet a földhivatal és a biztosítótársaság között, a biztosítótársaság és a tulajdonosok között - kik lesznek itt a szerződő partnerek, és mit biztosít? Mert abban a pillanatban a főosztályvezető asszonynak teljesen igaza van, hogy elutasító a jelenlegi hozzáállásuk ehhez a kérdéshez, hiszen ha törvény szabályoz Magyarországon egy hatósági eljárási rendszert, polgári törvénykönyv satöbbi, földhivatal, közhitelesség, több száz évre visszamenő metódussal, akkor erre egy biztosítási rendszer ráépítése annak a beismerése, hogy soha a büdös életben nem fogunk tudni jól dolgozni, mert magunkat is biztosítjuk a saját magunk által elkövetett hibákkal szemben.

Tehát én azt nem tudom, hogy a jogviszony alanyai kik lesznek? A bizottság azért jött létre, mert rengeteg természetes személy lett a károsultja annak a káosznak, ami közösen, külön-külön, együttesen, plusz még a bűnözők hozzásegítésével kialakult itt Magyarországon. Mi ezt szeretnénk helyre tenni.

Én úgy gondolom, akkor kell egy biztosítási rendszert erre rákötni, ha azt mondom, hogy 100 százalékos biztonságot nem fog tudni nyújtani a földhivatali közhitelesség, tehát a közhitelességet is biztosítanom kell, valaki által, valakikkel szemben.

Tehát a kérdésföltevésem éppen ezért olyan bonyolult, még egyszer elmondom leegyszerűsítve: nem tudom, hogy az önök biztosítási rendszerének kik a szerződő alanyai. Én azt szeretném, ha ezzel a természetes személyek biztosíthatnák be magukat, a tulajdonjoguk átruházásával, a tulajdonjoguk létével, nem létével kapcsolatosan biztosíthatnák be magukat

minden hivatallal, minden bűnözővel, minden kamarával, közreműködővel szemben, tehát Allgemeine - ez szép, jó szó, de azt hiszem, érthető, hogy mi a potenciális károsultaknak szeretnénk jogi biztonságot nyújtani. Ha ez nem megy csupán a hatósági közhitelesség visszaállításnak a megteremtésével, és indokolt, szükségszerű valamilyen dolog miatt biztosítási rendszert kötni, vagy ésszerű, hogy Magyarországon is megengedjük azt, hogy akinek nem elég a 100 százalékos biztonság, ön is tett utalást arra, hogy van egy 110 százalékos dolog, ezt is elfogadom. Ha valaki úgy érzi, hogy nem bízok a közjegyzőben, az ügyvédben, a földhivatalban, soha senkiben nem bízom, és minden általam tett jogi és ingatlanlépésemet még egy extra biztosítással is biztosítani kívánom, adjunk erre lehetőséget. Szerintem ez önmagában nem egy kizáró ok. De nem a véleményemet mondanám, hanem a két kérdésre szeretnék felvilágosítást kapni. Köszönöm.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Van-e még kérdés? *(Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter jelentkezik.)* Szentgyörgyvölgyi Péter!

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Én az egész anyagot rendkívül izgalmasnak tartom, már csak azért is, mert meglehetősen ismeretlen módszereket ajánl, és az ismeretlenség mindig izgalmas. Éppen ezért, mivel szinte teljesen ismeretlen az anyag, nem is látom át teljes egészében. Amit átlátok belőle, arra szeretnék rákérdezni.

Nem értettem teljesen az előadásnak azt a részét, hogy azért olyan fantasztikusan gyors és jó az amerikai ingatlan-nyilvántartás, mert a földhivatal emberével együtt a biztosító embere végzi el ezt a tevékenységet. Ez nálunk teljesen idegen, és szinte képtelenségnek tűnik. Ez az egyik.

A másik, és ez valamelyest összefügg az ombudsman néhány megfogalmazásával is, amely például így szól: a bűncselekményeket önmagában egy naprakész nyilvántartás sem tudná megakadályozni, mivel a visszaélések vizsgálata során tapasztalható, hogy éppen a csalárd szerződéseket jegyezték be soron kívül, melyet néhány nappal később már egy új szerződés is követ. Ha ez olyan gyors és biztos, akkor még mindig fennáll ennek a lehetősége, amit az ombudsman is megállapít. Itt, Magyarországon a legtöbb eset igen, csalárd, tehát akarathiányos szerződések, amit nem lehet biztosítani, kölcsönszerződések jelentkeznek adásvételi szerződés formájában, elveszíti az ingatlanát az illető, de ha pontosan, naprakészen működik az ingatlan-nyilvántartás, akkor már azt egy jóhiszemű személy megszerzi. Tehát nekem az lenne a kérdésem, hogy ezekre ad-e ez a biztosítási mód garanciát.

Szerintem a jelenlegi bírósági gyakorlat sem helyes, mert általában a jóhiszeműséget jegyzi, és a fondorlatosan megszerzett ingatlant már jóhiszeműen megszerzett tulajdonos tulajdonos marad szerintem alaptalanul, hiszen tulajdont csak tulajdonostól lehet megszerezni. Tehát akármilyen fondorlatos szerződéssel valaki kvázi tulajdonossá vált, mégsem igazi tulajdonos, de ha történetesen a jóhiszemű személy ezt mégis elveszti egy bírósági ítélet alapján, feltétlenül kára származik belőle. Tehát ezekre vajon kitér-e ez a biztosítási rendszer? Mert, ha kitérne, akkor én mindenféleképpen jó dolognak tartanám. Tehát kétfelé válik, az ingatlan-nyilvántartással, a földhivatallal kapcsolatos munkája feltehetően Magyarországon nem áll meg, követhetetlen, ám valószínű, hogy nagyon hasznos lenne, és tovább kellene gondolni ezt a valódi biztosítási részét, hogy az ingatlanforgalmazás során kárt szenvedett ember valamilyen formában kárának megtérítéséhez jusson. Köszönöm.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Nekem is lenne egy kérdésem. Azt szeretném megkérdezni, hogy a tetemes hátralékkal rendelkező földhivatal esetében - mint például a Fővárosi Kerületek Földhivatala - mit tudna kezdeni ez a biztosítási rendszer. Manapság természetes gyakorlat, hogy három évig nem kerül bejegyzésre például egy tulajdonjog, van,

aki öt éven túl sem kapott még határozatot a bejegyzésről. Ilyen esetben mit tud tenni ez a fajta ingatlanbiztosítási rendszer?

SONKOLY ISTVÁN, a First American People Company magyarországi megbízottja: Köszönöm a kérdéseket. Mindegyik kérdésre tudok válaszolni. Az előzményről annyit, hogy mellékeltem a "History of title insurance"-t, amely a történetéről szól, és pont azt a lapot másoltam ide, ami bemutatja, hogy 1876. március 28-a előtt volt egy eset, "decision rendered by the Pennsylvania Supreme Court in Watson Muirhead", amikor az ügyvéd mondta a vevőnek, hogy az, amit meg akar venni, rendben van, közben volt egy bírósági döntés, végül is mégis elvesztette az ügyet, tehát egy ügyvédi javaslat ellenére megvette a tulajdont, és elvesztette. Ezt is kivédi a tulajdonjog-garancia. Tehát pont ez volt az egyik döntő eset, ami után a törvényhozás úgy döntött Amerikában, hogy az ilyen ügyvédi-jogi hibákra is garanciát ad. Tehát ez volt a közvetlen kiváltó ok, ezt mellékeltem, meg lehet nézni. Vannak különböző dokumentumok, amik különböző eseteket tárgyalnak, később még többre ki tudok térni.

A második kérdés, hogy ki a szerződő alany. A vevő a szerződő alany. A vevővel köt egy szerződést, egy előzőleges szerződésben mondják a vevőnek, hogy mi kivizsgáljuk a tulajdonjogokat - ezt úgy hívják, hogy preliminary title report, tehát egy előzőleges tulajdonjogi report -, ami után megállapítják a 25-45 nap alatt, hogy azzal a tulajdonnal volt-e valami probléma a földhivatali TakarNet lekérdezésével, ha ez a jövőben lehetővé lesz téve, és ezek alapján aláírják, hogy ezt kivizsgálják neki, és amikor úgy néz ki, hogy minden rendben van, megköti a szerződést a vevő és a tulajdonjog-garancia cég. A földhivatallal nem kötnek szerződést, csak az ő adatuk felhasználásával adják ezt át, biztosítják, hogy lehetőleg ne legyen probléma.

Az, hogy 100 százalékos garanciát ad azt jelenti, hogy ha bármilyen jogi kérdés fölmerül a későbbiekben a tulajdonnal kapcsolatban, 100 százalékig kifizetik a jóhiszemű vevőt. Ha a földhivatal vagy a saját, a tulajdongarancia cég hibája, ha az ügyvéd hibája, azt is kifizetik a tulajdon elvesztése esetén. Több esetet tudnék említeni, hogy örökös volt, és nem derült ki e vizsgálat folyamán, és az örökös megtámadja és megnyeri, akkor is kifizetik. Elküldtem különböző pontokat, harmincvalahány pontban van egy-két részlet, hogy például határviták esetében vagy ha szorgalmi út van, ez nem derül ki a vizsgálatok során, a földhivatali adatok vagy térképek alapján. *(Jelzésre:)* Szolgalmi út, bocsánat. Tehát nem tudom, tisztelt Kosztolányi úr… *(Dr. Kosztolányi Dénes: Köszönöm, választ kaptam.)*

Szentgyörgyvölgyi úr kérdésére válaszolva: amikor valaki megveszi, a bankok elvárják, hogy legyen, mert az ő kölcsönüket akarják biztosítani, nehogy véletlenül ilyen legyen, hogy két nap múlva bejegyzik, meg ilyenek legyenek. Eleve a kivizsgálás 15-45 napon belül történik meg, ha megvan a szerződés, azt garantálják, és ők bejegyeztetik a földhivatalnál. Ennek az alapfeltétele, hogy a földhivatali adatok is naprakészek legyenek.

Amit én készítettem, ez már hamarabb elkészült, március 20-án. Azóta én csináltam egy képet erről, hogy a földhivatali dolgozók és a tulajdonjoggarancia-cég együtt ülnek az irodában, és átvezetik az adatokat. Tehát itt lehet látni, hogy a dolgozók kettesével ülnek az asztaloknál, és elkészítik az adatokat. Itt van egy lista az adatokról, hogy milyen tulajdon ment át aznap. Reggel 8-kor kezdik, és megkérdeztem, 9 óra 30 percre bejegyzik az összes adatot. Ez, azt hiszem, körülbelül tizenkét ember munkája. Ők mind a földhivatali adatokat jegyzik be. Ez a megye Contra Costa, ahol én is lakom egyébként, ott 974 ezer ember van. Budapest 2 milliós, ez majdnem 1 milliós. Reggel 8 órától 9 óra 30 percig, ha sok van, akkor 11 órára készen vannak, és itt jegyzik be ezeket.

Ezt fontosnak tartom megjegyezni, hogy a földhivatalban nem azért van tömeg, mert a rendszer rossz, vagy bármi is lenne, tehát semmilyen kritizálási pontom nincs a földhivatallal, nagyon jól végzik a munkájukat, ezzel tisztában vagyok, hanem felgyorsultak a tulajdonjog-

cserék, mint Amerikában is eléggé felgyorsultak az utóbbi években, és ez valószínűleg ilyen is lesz, különösen a jelzálogokkal kapcsolatban, hogy megkönnyítik a vásárlást.

Az adatok bejegyzéséhez a tulajdonjog-garancia segítséget nyújt nagymértékben, naprakészek mindig. Nem találkoztam olyan megyével, ahol ez probléma lett volna. Én magam személyesen elmentem négy megyébe, és kikérdeztem az ottani dolgozókat - azt hiszem, valamelyikre rá is másoltam az üzleti kártyájukat. Ez nekik nagymértékben megkönnyíti a munkájukat, hogy nem 3-400 emberrel vannak kapcsolatban egy nap, hanem tizenkettővel, akik sorban, az előírt szabályoknak megfelelően átadják a dokumentumokat, és akkor együtt bejegyzik ezt. Ez nem is komputerizáció, nem erről van szó, hanem a módszerről.

(Devánszkiné dr. Molnár Katalin elhagyja az üléstermet. - Az ülés vezetését dr. Kosztolányi Dénes, az albizottság alelnöke veszi át.)

A tulajdonjoggarancia-cég földhivatali adatokat segít bejegyezni, és arra ad garanciát. Tehát nem jogilag megy a földhivatalhoz, hanem a privát enterprise segít abban, hogy ez megvalósuljon. Azt hiszem, ez fontos.

Tényleg így van - a másik kérdés arra vonatkozott, hogy a jóhiszeműt garantálja. Természetesen ha ezek kivizsgálják a következőt, az is elkezdődik a 15-40 napos letéti idő alatt, és ha az előzőt bejegyezték 2 nap alatt, az kiderül. Tehát ha ennek a cégnek a tevékenysége általános lesz Magyarországon, akkor naprakész lesz minden földhivatal. Ez így történik Amerikában, az ötven államban. Most voltam Londonban, ott is hasonlóan működik, Csehszlovákiában kezdték el, Szlovákiában és Lengyelországban is a tulajdonjog-garanciát.

Nem tudom, minden kérdésre válaszoltam? Az elnök asszonynak volt még egy kérdése, de azt hiszem, meg kellene várni, míg visszajön.

Nem tudom, valaki másnak esetleg van-e kérdése ezzel kapcsolatban?

ELNÖK: Tisztelt Bizottság! Kedves Vendégeink! További észrevételek, vélemények, hozzászólások vannak-e? *(Jelzésre:)* Parancsoljon, ügyvéd úr!

DR. HEGYI IMRE ügyvéd: Külső szakértője vagyok ennek a bizottságnak, később bekapcsolódott, legkülsőbb szakértője. Az elnök asszony most ugyan kiment, de az előbb kapacitálta a sommás, rövid, lényegre törő véleményt. Én akkor a tevékenységgel kapcsolatban, amit próbáltam kihámozni ebből az anyagból és az előadásból, a következőt tudnám sommásan elmondani a gyakorlati élet-részéről.

Indokolatlan, felesleges, és körülbelül 10-15 magyar törvénybe, amiket eddig felírogattam, lenne ütköző ez a tevékenység.

(Devánszkiné dr. Molnár Katalin visszaérkezik az ülésterembe, és átveszi az ülés vezetését.)

Sonkoly úr, ne haragudjon, ne sértődjön meg, de ha ezt az egészen színvonaltalan fordítású anyagot, amit azért célszerű lett volna szakfordítóval magyarra fordíttatni, megpróbálom értelmezni, mert grammatikailag nincs a mondatok java *(Sonkoly István: Elnézést.)* részének értelme, a jogtechnikai dolgokra nem akarok kitérni, mert azokat nem kérem számon, nem járt abba az iskolába, egyébként mondjuk a szorgalom az szolgalom. Hogy segítsek: servitus magyarul, tehát már a római jogász is tudta, az angolszász jognak is az alapja a római jog.

Amit kihámozok ebből a szövegből, az az, hogy itt egy üzleti vállalkozás ki akar egyfajta tevékenységből egy szeletet, egy üzletet vágni, a nem túl gazdag társadalmunkból.

Ennek a tevékenységnek a lényege egyrészt jogi képviseleti tevékenység, ez egyértelmű az anyagból, ezen túlmenően pénzügyi tevékenység, banki tevékenység, ezenkívül hatalmi tevékenység. Tehát pallosjogot nem kérnek, de mondjuk a földhivatalnak néhány jogosítványát szeretnék megszerezni. És ezenkívül biztosítási tevékenység. Ahogy a képviselő úr hozzászólásából kiderült, azt hiszem, itt az egyetlen érdemleges, amivel foglalkozni lehetne, az a biztosítási tevékenység. Nem az ügyvédi műhibára, mert ügyvéd nem dolgozhat Magyarországon biztosítás nélkül, hanem egyéb módon el kell ezen gondolkodni.

Alkotmánymódosítást igényel az, hogyha én mondjuk el akarom adni a házamat, tíz évre visszamenőleg lenyomozzon egy magáncég, amelyik a szeretőimet kimutatja, hogy kikkel laktam együtt, ujjlenyomatot kíván tőlem venni. Mondom, pallosjogot nem kérnek, de ezenkívül ez a tevékenység mindezt igényelné.

Most már befejezem ezt a hozzászólásomat. Az előadás alatt felírtam a következő törvényeket - a magyar jogrendszert alapvetően megrázó módon lehetne ezt, a különböző tevékenységek egyvelegéből kialakuló, indokolatlan piaci szerződést létrehozni. Módosítani kellene a Magyar Köztársaság alkotmányát, az ingatlan-nyilvántartási törvényt, nyilvánvalóan a hatáskörét a földhivatalnak csorbítani kellene, nyilvánvalóan a biztosításról szóló törvényt, a hitelintézetek pénzügyi vállalkozásáról szóló törvényt. A magánnyomozásról szóló törvényt is, mert akkor ez egy magánnyomozói tevékenység is, ha tíz évre visszamenőleg firtatják azt, hogy én hol laktam, és ujjlenyomatokat vesznek még a feleségemtől is.

Az adatvédelmi törvényt is, gondolom - itt szóba került az adatvédelmi biztos: lenne véleménye erről az anyagról, anélkül, hogy én ehhez a területhez a legminimálisabban is értenék. Természetesen a világ minden fejlettebb országában a jogi képviseleti tevékenység ügyvédi monopólium - módosítani kellene az ügyvédségről szóló törvényt, mert akkor nyilván ügyvédi tevékenységet gazdasági társaságok is végezhetnének, ha ez a tevékenység működne - gondolom, nem azzal a szakfordító jogásszal, aki ezt az anyagot csinálta, mert az az állampolgárokra nézve kétségbeejtő lenne. És természetesen a közjegyzőkről szóló törvényt is módosítani kellene. Köszönöm szépen a hozzászólás lehetőségét.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Egyrészt szeretném kérni, hogy aki nem beszél, az kapcsolja ki a mikrofonját, mert csak akkor lehet hallani a hozzászólást.

A másik pedig az, azt a félreértést azért zárjuk ki, hogy ez nem ügyvédi tevékenység - Sonkoly úr ezt elmondta, hogy az ügyvéd arra való, "hogy." Ezzel kezdte a hozzászólását, és ez egy másikfajta tevékenység, de amit le tetszettek írni, az egy kicsit keveredik, tehát megalapozza a félreértéseket.

Az előbb jelezte még nekem Nyakó István albizottsági tagunk, hogy szólni szeretne. Fenntartja ezt? *(Jelzésre:)* Igen, akkor megadom neki a szót.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Az elnök asszony kérdésére még nem válaszolt Sonkoly úr, azt gondolom, hogy hallgassuk meg.

ELNÖK: Igen, tehát az ügyhátralékra vonatkozó kérdésemre, ami egy alapvető kérdés ebben a körben, szeretném hallani a választ. Köszönöm.

SONKOLY ISTVÁN, a First American People Company magyarországi megbízottja: Az ön kérdése volt a naprakészség és a hátralékok. Ezzel kapcsolatban elmentem Contra Costa megyébe, ahol bejegyzik, a földhivatali dolgozókkal együtt a tulajdonjog-garancia cég képviselője ott van, és együtt jegyzik be. Tehát ez egy kiküldött dolgozó…

ELNÖK: Hadd kérdezzek közbe! Mi az, hogy együtt jegyzik be? Ezt magyarázza már el nekünk, mert egyszerűen nem is értjük ezt a kifejezést így!

SONKOLY ISTVÁN, a First American People Company magyarországi megbízottja: Ez azt jelenti, hogy a tulajdonjog-garancia cég az aznapi eladásokat rendszerbe szedi, van egy dokumentum, amely tartalmazza az adatokat, számokat, amit bejegyzésre előkészítenek, és azt a földhivatali dolgozó mellett együtt bejegyzik. Körülbelül 12 dolgozó jegyez be ebben a megyében. Ez a megye 981 ezer fős, és naponta 2300 ügyet reggel nyolctól 9 óra 30 percig bejegyeznek, és 500 eladás van naponta.

ELNÖK: És van valami 5 éves hátralékuk, amit eközben fel kell dolgozni?

SONKOLY ISTVÁN, a First American People Company magyarországi megbízottja: Nekik nincs hátralékuk, mert ezzel a rendszerrel előzik meg ezt, és ha ez be lenne vezetve, akkor ezt ugyanúgy segítené a jövőben.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Választ kaptam a kérdésemre. Ez az 5 éves, 3 éves, 2 éves, akárhány éves hátralékokat nem oldja meg, tehát először rendbe kell tenni a jelenlegi rendszert, és utána esetlegesen lehet egy ilyen garanciabiztosításon gondolkodni abban az esetben, ha ez még mindig szükségessé válik.

Tehát a mi albizottságunknak - és meggyőződésem, hogy ez a közös álláspontunk - a legfontosabb feladata az, hogy ezt a legnagyobb kaput, amit kiskapunak nem lehet nevezni, bezárjuk.

Nyakó úré a szó.

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Az elnök asszony elvette a kenyeremet, többé-kevésbé erre akartam kitérni. A magyar viszonyokra egy ilyen, biztos, hogy fejlett, szerteágazó és körültekintő rendszert alkalmazni ebben a pillanatban elég nehézkes. Tehát, ha készült volna egy hatástanulmány, hogy hogyan működnének ezek a dolgok, lehet, hogy rávilágított volna már önnek is, Sonkoly úr, erre a dologra. Ettől függetlenül azt gondolom, hogy nekünk mint törvényhozóknak, akiknek persze jogunkban áll ezeket a törvényeket megváltoztatni, ha úgy gondoljuk, hogy ez üdvös megoldás lenne, hiszen ezért küldtek az állampolgárok ide, megtehetjük.

Van itt egy levél dr. Mészáros József egyetemi docens úrtól. Ez egy bíztató levél, lehet, hogy Mészáros úrnak is itt kellett volna ülni, mert talán egy-két dologra hatásosabban rá tud világítani, mint Sonkoly úr, pusztán azért, mert egyetemi docens, ő a magyar viszonyok között nőtt fel, itthon tanít. Ugyanakkor azt szeretném előrebocsátani, hogy a bizottság nem azért hallgatja meg önt, és adott esetben nem azért tesz javaslatot módosításokra, törvénymódosításokra, mert az ön cégének profitot szeretne szerezni vagy biztosítani, hanem azért, mert felteszi magának a kérdést, hogy vajon jobb lesz-e a világ azáltal, ha módosítunk, biztonságosabb lesz-e az ingatlan szerzése vagy eladása az állampolgároknak, ha egy ilyen rendszert meghonosítunk. Ha erre a válasz igen, akkor módosításra fogunk javaslatot tenni, ha nem, akkor pedig nem. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Erről a levélről érdemes néhány dolgot elmondani. Azt írja, hogy az esetleges pozitív döntés sem menti azonban fel az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi intézményrendszerét a gyors, precíz és megbízható munkavégzés alól. Ezt leírja a docens úr. Utána azt írja, hogy az egyes egyének felelőtlensége és nem kellő körültekintése ellen azonban semmilyen intézményrendszer nem nyújthat tökéletes védelmet. Tehát igazából itt a nem kellő körültekintés nagyon fontos, hogy ő nemcsak az egyes egyének felelőtlenségét

mondja, hanem a nem kellő körültekintést is. Nagyon jól látja dr. Mészáros József a jelenlegi helyzetet, hogy ezeken kell változtatni, és ez a levél ezt is tartalmazza. Köszönöm szépen.

Van-e még valakinek megjegyzése? *(Dr. Kosztolányi Dénes jelentkezik.)* Alelnök úr!

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz), az albizottság alelnöke: Köszönöm a szót, és köszönöm a válaszokat is. Sonkoly úrnak és kedves munkatársainak azt szeretném mondani, hogy a mai bizottsági ülésünk eredményét az önök előterjesztésével, a napirenddel kapcsolatosan ne úgy tessenek fogadni, hogy mi akár elutasítottuk, akár megerősítettük. Mi megismerkedtünk azzal a tevékenységgel, ami másul valamely oknál fogva precedens alapján kialakult, jól működik, ahol a biztosítási szakma már az ingatlanforgalmazással szorosan együttműködik, eredményt is hoz. Irigyeljük azt a pár órás földhivatali tevékenységet, amit azokban a majdnem ugyanolyan lélekszámú megyékben, területen folytatnak, mint mi. Tehát nehogy azt gondolják, hogy most mi itt döntöttünk volna, hogy ez egy használhatatlan dolog vagy nem kellő dolog.

Amit én magamnak leszűrtem elsősorban az, hogy ezen a területen is előbb-utóbb Magyarországon meg fog jelenni valamilyen biztosítási tevékenység, de ezt én elsősorban az ingatlanközvetítők területén látom. Mi már sokakat meghallgattunk; akik szereplői jelenleg a mi eljárásunknak, nekik van saját biztosítójuk. Az ügyvédeknek van biztosítása, a földhivatalnak, az államnak a hatóságnak saját magát maga ellen nem kell hogy biztosítsa. Magyarországon még nem alakult ki az, hogy nem az újság utolsó oldalán hirdetek apróhirdetésen, nem a ligeti fák oldalára akasztom ki, hogy lakást vennék a környéken, azonnal fizetek, hanem mindenki, ha biztonságot akar magának, legkevesebb ügyvédhez vagy ingatlanközvetítőhöz fordul. Ez Magyarországon nem így van.

Az ingatlanközvetítő kamara anyagával, etikai kódexével megismerkedve, ők szeretnék az egész piacot lefedni, és én azt ajánlom, Sonkoly úr, hogy, az itt elhangzottakkal, ezzel a prezentációval mindenképpen az ingatlanközvetítői kamarát - több képviselőjük van, még nem egészen egységes a szakma - keresse meg. Az lenne eredményre vezető, ha az ingatlanközvetítőkkel kezdenének először egy biztosítási jogviszonyt teremteni, miután egyértelmű volt az ön válasza, hogy a jövőben keletkező tulajdonszerzést tudunk biztosítani. Visszamenőleg nekünk kell javaslatot tenni, tehát a bizottságnak és az eddigi szereplőknek kell rendet teremteni abban a káoszban, abban a lemaradásban, ami van.

Én azt ajánlom önöknek, hogy a prezentációval keressék meg az ingatlanközvetítő kamara embereit. Ha valahol a biztosítási piac vagy a biztosítók be akarják tenni erre a területre a lábukat, én azt hiszem, hogy jogosan, akkor a benyomulási lehetőség az ingatlanközvetítői szakmával összefogva képzelhető el. Ők a legkiszolgáltatottabbak, annyira, hogy lehet, hogy közvetítenek száz ügyletet, de magát a közvetítői díjat 10-20 százalékosan tudják csak beszerezni, felelősséggondjaik vannak, de nem akarok a nevükben beszélni.

Én úgy látom, hogy köszönettel tartozunk a prezentációért. Tudjuk, hogy létezik egy ilyen, megismerkedtünk vele, még alaposabban át fogjuk tanulmányozni. Még egyszer mondom: itt maga a bemutató nem elutasítást vagy megerősítést nyert, hanem megismerkedtünk vele. Én azt ajánlom, hogy a kapcsolatot az ingatlanközvetítői vonalon tessenek ápolni és felvenni. Valószínűleg nincs olyan határozott szándék, hogy a magyar parlament jogalkotói munkájában a biztosításnak az ilyen típusú válfaját, még ha törvénymódosításra is van szükség, megtiltsuk. Joga van minden természetes személynek saját magát ezerszer bebiztosítani bármilyen lehetséges kártétel ellen. Csak most én úgy látom, hogy a munkánk jelenlegi szakaszába az önök felvetései nem illeszthetők be. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Természetesen azt hozzá kell tenni, hogy az a bizonyos együtt bejegyzéses módszer, amit önök nagyon hangsúlyoztak, és amit olyan nehezen tudtunk

megérteni, tényleg alapvető változtatást igényelne a magyar jogrendszer egészében. Ezt jelenleg szerintem még nem időszerű feszegetnünk. Teljesen egyetértek az alelnök úr véleményével: nekünk először rendbe kell tenni ezt az egész területet, és utána lehet gondolkodni azon, hogy arra a fajta naprakészségre, amely már a rendből adódhat, hogyan lehet rátenni egy ilyenfajta garanciális elemet. Tehát én úgy látom, hogy kicsit korai még az ön ilyen irányú tevékenysége.

Azzal tökéletesen egyetértek, hogy az ingatlanközvetítőkkel vegyük fel a kapcsolatot. Mi meg tudjuk adni ezt, a Kereskedelmi és Iparkamarának van egy ingatlanszekciója, annak van egy elnöke, dr. Hampel Tamás úr, akivel szerintem fel kellene venniük a kapcsolatot. Ők szeretnének létrehozni ingatlanközvetítői kamarát is, sok-sok elképzelésük van, javaslatuk van, szeretnének úgy, ahogy az alelnök úr mondta, bekapcsolódni az ingatlanközvetítésbe úgy, hogy az ügyvédek vegyék igénybe az ő előkészítő tevékenységüket, tehát ezen a területen tényleg lenne lehetőség.

Az akarathibás szerződések egyébként azok, amelyek sajnos a leginkább jellemzőek a mostani, úgynevezett lakásmaffia-tevékenységre. Ebben pedig tényleg azt kell tennünk, hogy felvilágosító munkával, oktató munkával, nyomozati munkával, ügyészi munkával, bírói munkával kell valamiféleképpen úgy kialakítani ezt, hogy ne kerüljenek ilyen helyzetbe emberek, magyar állampolgárok, hogy ilyen akarathibás szerződéseket kötnek.

Mi még egyszer nagyon szépen köszönjük a munkájukat, köszönjük hogy megjelentek. Én azt hiszem, önök is azt tapasztalhatták, hogy mi nyitottak vagyunk mindenféle munkára, de egyelőre még nem látjuk a teljes időszerűségét ennek az ügynek. Nagyon szépen köszönjük, hogy dolgoztak ezen a feladaton.

Én akkor most javaslom, hogy tartsunk 5 perc szünetet, és utána folytatjuk a második napirendi pontunkkal a munkánkat. Még egyszer köszönjük szépen. *(Sonkoly István: Köszönjük szépen.)*

(Szünet: 11.02-11.26)

ELNÖK: Folytatjuk a munkánkat. Szeretném jelezni, hogy a részjelentésünket mindenkinek megküldtük, akik egyáltalán valamilyen módon kapcsolatba kerültek az albizottságunkkal.

Én csinálnék egy leltárt: válaszolt a legfőbb ügyész úr, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnök asszonya, az Országgyűlési Biztos Hivatala részéről Lenkovics Barnabás úr, dr. Salgó László vezérőrnagy úr az ORFK részéről, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara ingatlangazdálkodási szekciójának elnöke. A Belügyminisztériumtól olyan választ kaptunk, amely csak részterületekre tér ki, és elég szomorú vagyok. Dr. Juhász István főosztályvezető levelét küldte el Pál Tibor politikai államtitkár úr, és válaszolt az igazságügy-miniszter úr igen hosszasan és elemzően, amelyet külön köszönünk. Nálam több válasz nincs. Amit nagyon vártunk, az adatvédelmi biztos úr reakciója. A biztos úr nekem személyesen jelezte, hogy kijelölt egy személyt, aki ezzel foglalkozik, és még meg is adta neki az én telefonszámomat, hogy keressen meg, ha valamilyen problémája van, ez sajnálatos módon elmaradt, tehát ez a nagyon fontos válasz egyelőre nem érkezett meg. Az adatvédelmi biztos úr egyébként külföldön tartózkodott, ő személyesen nem tudott az üggyel foglalkozni, tehát nem ő a hibás ebben a dologban.

Elég hosszas anyagokat kaptunk, amelyeket igazából áttekintenünk most nem sikerült. Egyetértünk ebben az albizottság tagjaival? *(Általános helyeslés.)* Én azt javaslom, hogy most ennek a leglényegesebb pontjait azért nézzük meg, és egy következő albizottsági ülésen, mire a többit is megkapjuk, vélhetően össze tudjuk foglalni a véleményeket.

Az igazságügy-miniszter úr válaszában nagyon alaposan rámutat azokra a jogi lehetőségekre, amelyek ma is fennállnak akár a Btk., akár a bírósági végrehajtással kapcsolatos jogszabály kapcsán. Nagyon örülök annak, hogy egy-egy mondattal jelzik, hogy bizonyos területeken hajlandók együttműködni a jövőbeni módosítás kapcsán, különösen a Btk.-nál jelzik ezt, támogatják, hogy az állami, illetve tanácsi, önkormányzati lakás ingatlan-végrehajtásáról legyen kötelező értesíteni a helyi önkormányzatot, de azt nem támogatják, hogy vételi joga legyen az önkormányzatnak, ebben szerintem még majd vitatkozunk. Nagyon örülök annak, hogy elismerik azt az álláspontunkat, hogy bizony-bizony valamilyen dokumentumot kell nyújtani annak a volt tulajdonosnak, aki az árverésen lakhatási jogot szerez a lakottan értékesített ingatlanánál. Tehát én azt hiszem, hogy nem voltak hiábavalóak a részjelentésünk ezen megállapításai.

A Belügyminisztérium főosztályvezetője által jegyzett feljegyzés, mely a lakáspolitikai és építésgazdasági főosztály anyaga, több gondot vet fel számomra. Meggyőződésem, hogy le kell ülnünk a főosztályvezető úrral, és végig kell ezt tárgyalnunk, mert lehet, hogy néhány megjegyzésünket nem egészen értették meg, illetve nem egészen látják át, hogy a gyakorlati élet milyen problémákat vet fel. Ezért nem hibáztatok senkit, őszintén remélem, hogy egyezségre tudunk jutni. Én meg fogom keresni személyesen a főosztályvezető urat, és le fogok vele ülni ebben a kérdésben, hogy menjünk előbbre. Ezen kívül nagyon fontosnak tartanám, hogy a Belügyminisztérium az egyéb felvetéseinkre is reagáljon, amelyek nem elsősorban a lakáspolitikai és építésgazdasági főosztály hatáskörébe tartoznak, hanem a minisztérium más főosztályaihoz.

A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara megjegyzései néhány pontosításra tesznek javaslatot a részjelentésben, amelyekkel alapvetően egyet tudok érteni. Szeretném felhívni a figyelmünket arra, hogy elsősorban nem ők javasolták például a törzskönyvet, illetve az azonosító kódszámot. Amikor én a részjelentésbe ezt valamiképpen belefogalmaztattam, arra gondoltam, hogy bizony nemcsak ők vannak, tehát nemcsak az ingatlanszekció van a BKIK-nál vagy a Magyar Kereskedelmi és Iparkamaránál, hanem más ingatlanközvetítők leveleket írtak nekünk, és ilyen javaslatokat tettek. Tehát igazából mi szélesebb körben elemeztük az ingatlanközvetítők munkáját, mint ahogy azt a Kereskedelmi és Iparkamara szekciójának elnöke jelzi.

Aminek nagyon örülök nem más, mint egy május 19-én kelt levél, amelyből idézek. "Tanulmányoztam az albizottság 2003 áprilisában készült részjelentését. A márciusban készült részjelentéssel kapcsolatban már kifejtett álláspontomat fenntartva egyetértek az albizottság megállapításaival, illetve javaslataival. A részjelentésben foglaltakkal kapcsolatosan kiegészítést, módosítást nem indítványozok." A márciusi álláspontokat mi elemeztük, értékeltük, megfelelően véleményt alkottunk róla. Nagyon örülök, hogy egyébként a részjelentéssel a főkapitány úr egyetért.

Az Országgyűlési Biztos Hivatala faxon megküldött anyagát azt hiszem, hogy nagyon-nagyon komolyan kell tanulmányoznunk, és ennek megfelelően kell a végleges jelentésben bizonyos dolgokat megfogalmazni. Külön örülök annak, hogy ők is fontosnak tartanák az ingatlan-nyilvántartásról szóló '97. évi törvény, valamint az FVM-rendelet 92. §-ának a módosítását; a jogok és tények bejegyzéséről, az adatok átvezetéséről szóló határozattal kapcsolatos véleményt külön köszönjük, mert ez alátámasztja a mi álláspontunkat. Ezt majd az FVM-nek külön megküldjük, hogy tanulmányozható legyen.

Az Országos Közjegyzői Kamara elnök asszonyának a válaszai közül egyet szeretnék kiemelni: ezen a héten, amikor ezt írta, a Belügyminisztérium bűnmegelőzési helyettes államtitkárával, a Magyar Ügyvédi Kamarával és a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériummal együtt a kamarát is egyeztetésre hívta meg, melynek során további biztonsági lépések megbeszélésére kerül sor. Nagyon örülök minden egyes lépésnek, ami előremutató. Azt hiszem, az albizottságunk örülhet.

A legfőbb ügyész úr válasza korrekt, megalapozott, a jogszabályhelyekkel kapcsolatos megjegyzései teljes mértékben érthetőek. Ahol nem lát feltétlenül azonosságot a mi véleményünk és az ő véleménye között, gondolom, ezt még tudjuk majd finomítani. A legfőbb ügyész úrral is felveszem a kapcsolatot, és néhány ügyben személyesen fogok vele tárgyalni, illetve az általa megbízott személlyel, hogy az álláspontok közeledjenek egymáshoz. Alelnök úr!

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz), az albizottság alelnöke: A szívemhez közel álló, önkormányzati dolgok közül kiemelném Lenkovics úr véleményét, amit az elnök asszony nem ismertetett, de nem azért, mert nagyon sok pozitív észrevétel volt, annak ellenére, hogy az adatvédelmi biztostól nem kaptunk még választ. Szerintem, miután hétfőn-kedden az általános vitája lesz ennek, és a tavalyi évi beszámolójáról fog a parlament dönteni, hétfőn-kedden személyesen is fogunk tudni beszélni velük.

Idézném: "Egyetértek azzal, hogy az önkormányzatoknak a bérlők védelmében az úgynevezett fiktív cserék kiszűréséhez nagyobb mérlegelési jogosultságot kell biztosítani." Tehát ez az a felvetés, hogy az önkormányzatok pozíciói erősödjenek a területükön, a tulajdonosi hozzájárulások megadásának a mérlegelésekor. Ezt azért emelem ki, mert önkormányzati kérdéskör.

De ha már nálam van a szó, elnök asszony, akkor hadd mondjak egy remélem, valamennyiünk véleményét kifejező problémát. Én az albizottságunk munkája eredménytelenségének fogom azt tartani, vagy tartom azt - jól mondom: fogom tartani -, ha a mi megalakulásunkat követően akár egyetlen egy lakásmaffiás ügy újonnan keletkezik. Mert ezt úgy értékelem, hogy nem volt elég jó üzenet, vagy nem volt elég preventív lépés az albizottság létrehozása. Ha keletkezik ezen idő óta, tehát tavaly december 20-át követően egy újabb ugyanilyen típusú ügy, én azt nagyon fogom fájlalni.

Én ezt azért hozom elő, mert több olyan jelzést kapok, hogy a földhivatal környékén, a Budafoki úton semmilyen változás nem tapasztalható. Egyszerűen nem érdekli a résztvevőket, és ez már egy szembeszegülő, tudatos törvénysértő magatartás, hogy ott még mindig ajánlkoznak, nepperkednek, vállalkoznak, függetlenül attól, hogy azt a véleményt kaptuk, hogy önmagában véve itt még bűncselekményre való előkészületet sem lehet megállapítani - bár én kétlem, hogy ezt ne lehetne, de ne a büntetőjogi oldaláról fogjuk meg a dolgot.

Nem vagyunk most zárt ülésen, de én megkérek mindenkit arra, hogy ne nagyon szellőztessük akkor ezt a dolgot. Miután Salgó úr szinte 100 százalékosan egyetértő véleményt adott a mi részjelentésünkre, és a mi részjelentésünkből kiolvasható az a szándék is, hogy legalább mostanra nullára redukálódjanak az elkövetési kísérletek vagy előkészületek, mit szólna az elnök asszony ahhoz, ha megköszönve az ő reflektálását, megkérnénk Salgó urat, hogy egy alkalmas időpontban, alkalmas eszközzel nézzenek körül a földhivatalok környékén. Magyarán mondva: tartsanak ott egy rendkívüli razziát, nézzék meg, hogy ki tartózkodik ott ügyfélként, ki tartózkodik munkavállalóként, és ki tartózkodik illetéktelenül azon a területen, mert ezek szerint nem elégséges az, hogy köztudott, hogy vizsgálódunk, és próbálunk védelmet, orvoslást nyújtani, és esetleg kártérítést azoknak, akik ellen elkövették a dolgokat. Köszönöm.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Sajnos vállalkozói igazolványuk van, egy. Közterületen állnak, és ettől kezdve a rendőrség azt fogja mondani, hogy semmi köze ahhoz, hol álldogál egy vállalkozói igazolványos ember a közterületen. Ettől függetlenül egyet tudok érteni ezzel.

Én javaslom a következőt: a főkapitány úrral, vagy az általa megjelölt magas rangú ORFK-s tisztviselővel ketten beszéljük meg ezt az ügyet. Vállalkozik erre az alelnök úr? *(Dr.*

Kosztolányi Dénes: Igen.) Tudniillik lehetnek olyan lépések, amelyekről mi nem tudunk, és ebben egyetértünk. *(Dr. Kosztolányi Dénes bólint.)*

Jó hírek azért vannak. Most kaptam a budapesti ügyvédi kamarától egy visszajelzést, az egyik ügyben megindult a fegyelmi vizsgálat az ügyvéd ellen.

Különböző megyei főügyészektől kaptam nagyon korrekt, nagyon becsületes, tisztességes levelet, néhányban azt jelzik, hogy már elment a hajó, nem tudnak mit tenni. Van egy olyan ügy, ahol ugyan ügyészi fellépésre nincs mód, viszont részletesen elbeszélgettek az ügyféllel, és megfelelő tanácsot, segítséget adtak neki ahhoz, hogy ő milyen következő lépést tegyen meg. Ez volt budapesti ügy, volt vidéki ügy, tehát ügyek mennek előre. Van olyan ügyünk, ahol elrendelték a nyomozást, bár már közben volt megszüntető határozat, és úgy látom, hogy vidéken is egyre erőteljesebben megindul a különböző ügyek nyomozása. Igaza van az alelnök úrnak, mindaddig, amíg egyet is elkövetnek, addig az kudarc, viszont, ha sokat meg tudunk fogni, csípni, pedig nem ez a dolgunk, akkor viszont mégis előbbre léptünk.

Én javaslom a következőt: az albizottságunk jövő héten nem tud ülésezni, mert az alkotmány- és igazságügyi bizottság ülésezik csütörtökön, tehát május 29-én. Nekünk a legközelebbi üres napunk június első csütörtöke, június 5-e. Kérem a titkárságvezető asszonyt, hogy addigra sürgesse meg a reagálásokat, mi meg elkezdjük alelnök úrral az egyeztetéseket a már megkapott anyagokkal kapcsolatosan.

Amit még szeretnék kérni - és ez nagyon fontos lenne -, hogy a minisztériumok által küldött, illetve az ombudsman által küldött anyagot meg kellene küldenünk a társminisztériumoknak, hogy egymásra is tekintettel tudjanak lenni a következő alkalommal az albizottság ülésén. Például nagyon fontos lenne, hogy a Belügyminisztérium értékelje az ombudsman véleményét, és úgy tegye meg a következő alkalomra a módosított javaslatát például az önkormányzati lakásokkal kapcsolatos ügyekben. Tehát jó lenne, ha mi egy ilyen közvetítő szerepet tudnánk játszani. Különösen az FVM-et kérem, hogy készüljön el a válasz. *(Latkóczy Olga jelentkezik.)* Megadom a szót.

LATKÓCZY OLGA (Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium): Elnézést kérek, egy tájékoztató jellegű dolgot hadd mondjak! Mi már 19-én elkészítettük ezt az anyagot, és a miniszter úr aláírásával egy hét és fél oldalas anyag az ön részére kézbesítésre került, tehát időben reagáltunk erre a részjelentésre. Sajnálom, hogy nem került még az ön kezébe az anyagunk.

ELNÖK: Vélhetően a mai nap folyamán vagy az Irodaházban, vagy a Parlamentben kézhez veszem, ez a szokásos utólagos kézbesítés. Nincs semmi baj, értékelni fogjuk, és a titkárságunk minden anyagot lesokszorosítva eljuttat az albizottság tagjaihoz is, és természetesen ezt az anyagot is megküldjük a társminisztériumoknak, hogy tudják alkalmazni.

Amit még nagyon fontosnak tartok leszögezni: a részjelentésünkről rengeteg információ jelent meg a sajtóban. Viszont megjelent az is, hogy azóta felerősödött a lakásmaffiás tevékenység. Szeretném jelezni, hogy biztos vagyok benne, hogy ez nem igaz, csak sokkal nagyobb hangsúlyt kapnak elsősorban a régi ügyek, ahol bizony le kell szögezni, hogy van elévülés, van például az ügyvédi, közjegyzői fegyelmi felelősségre vonásnak is egy elévüli határideje. Ezeket hozzák elő, és amiről mind a ketten nyilatkoztunk a 16 órában, ott is évekkel, hosszú évekkel ezelőtti ügyeket mutattak be rémtörténetként. Tehát ezekkel probléma van. Én szeretnék majd minden médiaszakértővel és médiaszereplővel úgy beszélgetni, ha lesz rá módom, hogy próbálják meg a jelen állapotokat vizsgálni. Ezen kívül nagyon sokan a mai napig is az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet nem felmutató ügyekre is, ahol bármiféle visszaélést tapasztalnak, ráhúzzák, hogy ez a lakásmaffia tevékenysége. Szeretném közölni mindenkivel, hogy mi nagyon jól el tudjunk különíteni,

hogy mi az úgynevezett lakásmaffia tevékenység, és mi az, amikor az egyik fél egyszerűen becsapja a másikat mindenféle lakásmaffia tevékenységre utaló jel nélkül.

Megadom a szót a Miniszterelnöki Hivatal képviselőjének.

DR. KENYERES GABRIELLA (Miniszterelnöki Hivatal): Reagálva a rendőrségi dolgokra, a rendőrségnél azt látjuk, hogy a BRFK-nál a kaptár csoport kellő szakértelemmel működik. De ahogy rávilágított a sajtó, illetve a bizottság a lakásmaffiás tevékenységre, nagyon-nagyon sok levél és bejelentés érkezik vidékről ugyanúgy régi ügyekkel kapcsolatban, és azt láttam, hogy ott nagyon sokszor lezárul a nyomozás, mert akkor még nem voltak tisztában ezzel a tevékenységgel. Most tulajdonképpen szívességi alapon a BRFK megvizsgálja újra, de ez nem egy állapot. Szeretném, ha az országos rendőrfőkapitány fölvállalná, hogy ezekkel valamit majd kell tenni, mert visszamenőleg jönnek rá, hogy ezek az ügyek azok voltak. Kellene, hogy ez valamilyen orvoslást nyerjen, mert ez most elég nagy gond. Tehát ezzel azt, hogy újból előkerültek ügyek, meg tudom erősíteni. Köszönöm.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Teljesen összecsengenek a tapasztalataink. Elnök asszony!

TÖRÖK-SZABÓ ERZSÉBET (Sors-Társak Egyesület): Annyit szeretnék mondani, hogy azért növekednek a számok, mert hozzánk 15-20 telefon érkezik, holott még nagyon sokan nem tudják, hogy ez a probléma bármikor fölmerülhet, és ez nem a bizottság hibája lesz, mert 2003 márciusában is írhattak alá ilyen szerződést ügyvéd előtt. Úgyhogy Kosztolányi úr ebből lelkiismeret-furdalást ne csináljon *(Dr. Kosztolányi Dénes: Azt fogok csinálni belőle.)*, mert sajnos még mindig történnek a megtévesztések, még nagyon sokan nem hallottak erről a problémáról. Miért növekednek a számok? Azért, mert most mernek megszólalni, akik most hallanak róla. Én nagyon örülök, hogy a média, a sajtó, a tévé, a rádió, minden erről beszél, de most mernek az emberek megnyilvánulni, és a félelmüket most gyűrték le. Köszönöm.

ELNÖK: Köszönjük szépen. Azért lehet nekünk lelkiismeret-furdalásunk, ez engedtessék meg nekünk. Szentgyörgyvölgyi Péter úrnak adom meg a szót.

DR. SZENTGYÖRGYVÖLGYI PÉTER (Fidesz): Köszönöm szépen. Valóban, a sajtó tele van különböző lakásmaffia ügyekkel. Legutóbb vasárnap volt egy egész oldalas cikk erről, ahol keményen vádolva voltak az ügyvédek, a közjegyzők. Amikor elolvassuk az ügyvédi kamarának, illetve a közjegyzői kamarának az ide vonatkozó jelentését, akkor kiviláglik, hogy ők ezt egészen másként látják, mint ahogy az újság leírja. Tehát itt valahogy nekünk mégiscsak vizsgálni kellene, hogy mi lehet e mögött az ellentmondás mögött. Azt nem tartom valószínűnek, hogy az újságírók minden adatot kitalálnának, tehát valami háttere feltétlenül kell hogy legyen. Szerintem - bár azt mondtuk, hogy nem foglalkozunk konkrét ügyekkel, ez nem konkrét ügy, ez általánosság - ezt az ellentmondást ennek a bizottságnak valamilyen formában fel kellene oldani.

A másik észrevételem - volt már erről szó, és eléggé elharapódzott -, hogy a különböző közüzemi vállalatok, illetőleg az önkormányzatok is a bérlakásoknál a felgyülemlett tartozásokat, a behajthatatlan tartozásokat eladják különböző cégeknek. Ebből nem tudom mennyi, de nagyon sok ügy adódhat, egészen árverésig menően hallani ilyen ügyeket. Tehát néhány nagyobb díjbeszedő vállalatot meg kellene kérdezni, hogy valóban fennáll-e ez, adtak-e el így kintlevőségeket. És arról nyilván nem lehet tudni, ők arról már nem tudnak, hogy mi lett ennek a sorsa, hiszen azért adták el, hogy ne foglalkozzanak vele, de valahogy ezt is meg kellene néznünk, akár a végrehajtó kamarát megkérdezni, hogy voltak-e

ilyen ügyek, mert ezek igenis súlyosak lehetnek. Tehát ilyet is lehet a televízióban, a rádióban mondani, amit nem találhatnak ki.

Ez a konkrét javaslatom, hogy akár szúrópróbaszerűen egy-két önkormányzat vagyongazdálkodási részvénytársaságát keressük meg, amelyik bérleti díjak hátraléka miatt adta el ilyen tartozások behajtását valakiknek, vagy akár a díjbeszedő vállalatot.

ELNÖK: Köszönöm szépen az ötletet. Én azt hiszem, hogy ezzel még foglalkoznunk kell, mert tényleg lehet, hogy az adatvédelem ott már nincsen olyan mértékben biztosítva, mint például a díjbeszedőnél lehet. Megfontolom ezt a dolgot, és majd a következő albizottsági ülésen megtárgyaljuk.

Ami nagyon fontos, és nagyon jelentős kérdés, hogy miért látja másképp az Ügyvédi Kamara, meg a Közjegyzői Kamara az ügyeket, mint mi. Én úgy érzékeltem, hogy azért enyhültek az ellentmondások. Azért is mondtam, hogy például az ügyvédi berkekben elindult egy fegyelmi vizsgálat, mert amikor nem három éven túli ügyről volt szó, akkor ez megindul. Volt olyan, hogy visszaírt az Ügyvédi Kamara, hogy elnézést, de az illető ügyvéd időközben elhalálozott. Egyébként leírták, hogy el lehetett volna indítani az eljárást 2 évvel ezelőtt, mert akkor járt volna le a 3 éves elévülési idő, de szegény azóta elhunyt, tehát van ilyen is.

Ami jó hír, az az, hogy a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnök asszonya a következőt is leírta: "Mind az öt területi közjegyzői kamaránál közgyűlés alkalmával, tehát valamennyi közjegyző és közjegyzőhelyettes jelenlétében, tájékoztatót tartottam a tisztelt albizottsággal történő együttműködés során szerzett tapasztalatokról. Nyomatékosan felhívtam a közjegyzők figyelmét arra, hogy az ismertetett tényállások esetén fokozott gondossággal járjanak el." Ettől még nem indult egyetlen közjegyző ellen sem eljárás, mert vélhetően nincs, egyébként két ügyben úgy tettem át a Közjegyzői Kamarához a levelet, hogy várom, hogy megfelelően kivizsgálják. Meggyőződésem, hogyha semmi mást nem értünk el, a közjegyzők ezentúl nem fognak merni ilyet tenni, tehát azért valami hatásunk csak lehet.

Nyakó István jelentkezett még, megadom albizottsági tagunknak a szót!

NYAKÓ ISTVÁN (MSZP): Csak a lelkiismeretfurdalással kapcsolatban: remélem, hogy nem önámítás, de emlékszem azokra az időkre, amikor a használt autók behozatala nagy business volt. És amikor bejelentették, hogy január 1-jétől már csak 6 évnél fiatalabbakat lehet behozni, akkor hirtelen megugrott a 6 év feletti használt autók importja. Remélem, a bűnözői szféra felé a mi működésünk egy jelzés, hogy lassan bezárul a kapu, és belehúztak.

Mondom, remélem, ez nem önámítás, de működik egy ilyen dolog, azzal együtt, hogy a vagyon elleni bűncselekmények közül a lakásingatlannal kapcsolatos bűncselekmények messze túl vannak reprezentálva a sajtóban - ez viszont tény. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm. Alelnök Úr!

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz), az albizottság alelnöke: Köszönöm szépen. Jól értjük, hogy miért van lelkiismeretfurdalásunk, és miért vagyunk felelősek.

Napi téma, napi politikai téma a lakástámogatási hitel kérdése - nem tartozik az albizottságunk elé, nehogy valaki ezt most politikai megszólalásnak vegye. Egyszerűen volt lakástámogatási rendszer, most is van, változott ugyan, de se annak idején, se most egy pillanatig nem vetette fel senki azt, hogy ahol 30, most 15 millió forintot lehet jelzáloghitelként kapni új, illetve régi lakás vásárlására, én attól tartok, hogy ez a terület biztos, hogy felkeltette az úgynevezett lakásmaffiózók figyelmét.

Azt a kérdést fogalmaznám meg, biztosak vagyunk abban, hogy ott nincs rés ebben a lakástámogatási rendszerben? Nehogy pár év múlva... A mi bizottságunk működési ideje alatt folytatódik egy lakástámogatási rendszer, amelyben használt lakások vásárlásához is lehet

kölcsönt igényelni. Éppen az volt most a változtatás egyik szándéka, hogy ez ne befektetési dolog legyen, ne családok halmozzanak fel különböző, egymásnak oda-vissza eladással, kedvező kamatozású kölcsönt. Nem hallottam egyetlen nyilatkozatot, és a sajtóban sem volt olyan a dolog, hogy ez egy olyan terület, ahova ha van egy kis bűnözői vénája valakinek, akkor azt gondolja, hogy rányomulok, benyomulok.

Borzasztó lenne megint az, hogy a mi ténykedésünk alatt a lakástámogatási rendszer kapcsán is kiderülne, hogy ott is voltak fiktív szerződések, ott is voltak fiktív kölcsönök, ott is volt fiktív jelzálog, minden hasonló. Nem tudom, ki szabad-e a tevékenységünket erre is terjeszteni, de ha a Miniszterelnöki Hivatal tisztelt képviselője itt van, akkor csak figyelemfelkeltés céljából, nézzünk utána, vagy kérdezzünk rá, hogy tényleg korrektül zárt az a rendszer? Mert az első lakáshoz jutásnál egyszerű, hogyha van egy társasházi alapító okirat, meg kölcsön, meg jelzáloghitel, de 20 éves futamidő volt, és maradt. Lehet, hogy a 20 év alatt 2-3 év múlva már a jelzálog kötelezettségét sem fogja találni a most finanszírozó banki hálózat, mert ugyanazokkal a módszerekkel tüntetik majd el a jelzálog kötelezettjét, mint amikkel mi itt most találkoztunk. Ez megint nem lelkiismereti kérdés, hanem az aggodalom szólal meg bennem, hogy ha az állam fenntart egy ilyen, igen komoly lakáshoz jutási rendszert, vagy így látjuk megoldandónak a lakásproblémákat Magyarországon, akkor nekünk kutya kötelességünk jelezni, hogy arra a területre legalább ne tegye be a lábát az elkövetői kör.

ELNÖK: Ez nagyon fontos kérdés. Megadom a szót Gabriellának.

DR. KENYERES GABRIELLA (Miniszterelnöki Hivatal): Szeretnék pár szóban reagálni.

Azt gondolom, a bankok elég jól levédték ebben az ügyben magukat, talán jobban, mint az állam tudta volna. Aki megpróbált most hitelt felvenni, az tudja, hogy mit követel a bank, azzal együtt, hogy ezt talán egy picit erősítette. Most érdemes lenne elmenni a földhivatalba, a mai napokban, mert döbbenet, hogy mi van jelen pillanatban. A bankok például nem is fogadják el a széljegyet a jelzálognál, hanem a teljes bejegyzést, ami sajnos indikálja ezt, mert akkor megint a soronkívüliség az, amiről beszéltünk egypár alkalommal előtte, hogy ez mit szül, van-e soronkívüliség, nincs, mit lehet csinálni. Tehát mindenki arra törekszik, mert csak akkor fizeti ki a bank, ha ő a jelzálogjogot bejegyezteti, nem széljeggyel, ami egy nap alatt rajta van, hanem ez ott van rajta.

Jelen pillanatban lehet, hogy ez bizonyos ellenirányba hat a bejegyzésnél, viszont 20 évre valamilyen szinten garancia, mert azt azért már nehéz levenni. Bár biztos, hogy erre tudnak a Sors-társak ellenpéldát mondani, de azért tudjuk, hogy ezek sokkal nehezebben bonyolítható szerződések, de szerintem ide azért sokkal nehezebb benyomulni - a bűnözők nevében, elnézést, nem tudok nyilatkozni... *(Derültség.)* Elképzelhető, de remélem, ez azért nem ebbe az irányba hat.

ELNÖK: Osztályvezető asszony!

LATKÓCZY OLGA (Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium): Így igaz, ami elhangzott: rendkívüli biztonsági intézkedésekkel dolgoznak a bankok, mert az ügyvédi okirat mellett a kölcsönszerződést az általuk alkalmazott közjegyző készíti - ez közokirat, és egyébként azonnal végrehajtható. Másodsorban pedig a széljegyeket már tényleg nem fogadják el, és hiába van előírva 8 napos ügyintézés minden bejegyzésnél, feljegyzésnél, akár a tény vonatkozásában is, ezt viszont 2-3 nap alatt teljesíteni kell, mert akkor a hitelt meghatározott időn belül nem tudják folyósítani.

Tehát én is úgy látom, hogy a bank, a különböző hitelintézetek nagyon-nagyon nagy garanciákkal dolgoznak, és jelenleg ebbe a rendszerbe belépni, minden lehetséges, de én úgy látom a saját példámon keresztül is, mert én is felvettem hitelt, hogy nagyon nagy biztosítékokkal dolgoznak, és szinte minden egyes lépést követni kell, minden egyes dolgot dokumentálni kell. Amint az előző anyagrésznél utaltam rá, végigmennek minden egyes mozzanaton. Minden lehetséges, de szerintem ez a folyamat most egy jól kidolgozott folyamat. Köszönöm szépen.

ELNÖK: Köszönöm szépen. Az alelnök úr jelezte nekem, hogy kérjünk el egy ilyen eljárási sémát, hogyan megy ez a jelzáloghitelezés.

Nem tudom, hogy melyik banktól kellene elkérni. Elkérhetjük a földhivataltól, ezt a minisztérium tudja prezentálni. *(Közbeszólás: Az OTP a legnagyobb.)* Mondjuk az OTP-től mint a legnagyobb ilyen banktól elkérjük, és ezzel is tudunk segíteni magunkon. *(Dr. Hegyi Imre jelentkezik.)* Ügyvéd úr!

DR. HEGYI IMRE ügyvéd: Nagyon röviden ehhez a témához, hogy egy kicsit belerondítsak ebbe a pozitív hangulatba; a bank jól felfogott érdeke, tehát én is úgy érzem, hogy az alelnök úrnak túlzott aggálya az, hogy a bankoknál megpróbálnak manipulálni. A bank lehetetlen feltételekkel kínozza meg a hitelt felvevőket. De, ha már valamilyen módon a bűnözéssel foglalkozó albizottságnál vagyok, egy kis magyar valóságként elmondom azt, hogy a bankok olyan feltételeket tűznek, hogy három napon belül meg öt napon belül legyen tulajdonjoga, és ajánlja az ő korrupciós bt.-jét. Tetszik érteni? Magyarországon vagyunk. Előírja a hitelfolyósítás feltételeként a lehetetlent, hogy ugorjak helyből három métert az én koromban és az én termetemmel, mert ez a kiutalási feltétel, nem megyek be a bankba, az ügyfél intézi ezt a részét, mert ott rögtön ajánlanak neki egy olyat, aki el tudja intézni, hogy valóban tulajdonjoga lesz. Belerondítottam ebbe az optimista hangulatba, de sajnos, ezzel naponta találkozunk.

ELNÖK: Ügyvéd úr, nem rondított semmibe bele, mindannyian tudjuk, hogy ez a valóság, ezért vagyunk itt, és ezért nagyon fontos, hogy megnézzük az országos rendőrfőkapitány úrral vagy az általa megbízott személlyel, hogy mit lehet tenni ezzel a nepperi dologgal kapcsolatosan. Mindenesetre amennyiben bárki olyan információval rendelkezik bankról, mely szerint ők ajánlanak megfelelő kijáróembert, jó lenne ezt pontosan tudni, mert bele a világba beszélhet sok mindenki, de az albizottságunk nem.

Visszatérve egy kicsit a sajtóban megjelenő hírekre. Valóban, ezek igaz dolgok, Péter, de az az igazság, hogy nem tudjuk, hogy mikor történtek, amiket leírnak. Mert amikor hozzánk is megküldik, és kiderül, hogy '92-es ügy, tessék már nekem megmondani, hogy mit tudunk vele kezdeni! Az a probléma, hogy a sajtó jeles képviselői ráugranak egy-egy ügyre, és semmiféle adatot nem adnak arról, hogy ez mikor történt, hol történt, hogy egyáltalán bárminemű előrelépést lehetne az ügyben tenni. Volt egy ügyfelünk, aki öt ügyet jelentett be, és mindegyik '95 előtt történt. Ennek ellenére köszönjük a tájékoztatást a bankok tevékenységéről. Lehet, hogy a legközelebbi albizottsági ülésünkön írunk majd egy olyan felhívó levelet, amely a bankoknak fog szólni, és a hitelezési tevékenységük során tartózkodjanak című levél lesz. Majd meglátjuk. Egyelőre inkább az a problémánk, hogy 300 ezer forint alatt nem lehet hitelhez - például jelzáloghitelhez - jutni, mert olyan költségeket vernek a felvevőkre, magyarul azokon segít, akiknek már van pénzük.

Van-e valami egyéb, kedves albizottsági tagjaink? *(Senki sem jelentkezik.)* Amennyiben nincs, június 5-én találkozunk, addig pedig dolgozunk gőzerővel. Jó munkát kívánok mindenkinek, és azt kívánom, hogy minden minisztériumban az egyeztetések folyjanak le! Köszönöm szépen.

(Az ülés befejezésének időpontja: 12 óra 04 perc.)

Devánszkiné dr. Molnár Katalin
az albizottság elnöke

Tartalomjegyzék

Elnöki bevezető **4**

A napirendi javaslat ismertetése, a napirend elfogadása *4*

Sonkoly István, a First American People Company magyarországi megbízottjának előadása a tulajdonjog-garancia intézményével kapcsolatban **4**

Sonkoly István tájékoztatója *4*

Latkóczy Olga tájékoztatója *7*

Kérdések, hozzászólások, reflexiók *10*

A részjelentésre beérkezett reagálásokról való véleményalkotás **17**

Az elnök felvezetője *17*

Kérdések, hozzászólások, reflexiók *19*

Elnöki zárszó **24**

Az Alkotmány- és igazságügyi Bizottság, az Önkormányzati Bizottság, valamint a Rendészeti Bizottság

AZ ÚGYNEVEZETT LAKÁSMAFFIA TEVÉKENYSÉGET FELTÁRÓ KÖZÖS ALBIZOTTSÁGA

részjelentése

Budapest, 2003. április

A Sors-Társak Egyesülete jelzéseire, az Alkotmány- és igazságügyi Bizottság kezdeményezésére, az Önkormányzati és Rendészeti Bizottság részvételével 2002. november 19-én tartotta meg alakuló ülését **az ún. lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottság** /továbbiakban: Albizottság/.

Az Albizottság

- feladatának tekinti a közvéleményben és a médiában **„lakásmaffia tevékenység"-ként közismertté vált cselekmények felmérését, elemzését, a visszaéléseket kiváltó és az elkövetést elősegítő okok és körülmények megismerését, s**
- célja, hogy a feltárt helyzet ismeretében **javaslataival elősegítse az ilyen jellegű cselekmények tömeges előfordulásának megakadályozását.**

Az Albizottság munkája során megismerhette **a Magyar Országgyűlés elnökének megküldött, a Sors-Társak Egyesülete petíciójára készített, az alábbiaktól érkezett választ:**

- Dr. Polt Péter, legfőbb ügyész,
- Dr. Bárándy Péter, igazságügy-miniszter,
- Dr. Salgó László, országos rendőrfőkapitány,
- Dr. Varga Árpád, az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal elnökhelyettese,
- Dr. Bókai Judit, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnöke,
- Dr. Pálfalvi István, a Fővárosi Földhivatal mb. hivatalvezetője.

Az Albizottság munkáját véleményével, s iratanyag megküldésével **segítette az állampolgári jogok országgyűlési biztosa.**

Az Albizottság ülésein rendszeresen részt vettek az egyes érintett **minisztériumok képviselői,** a felkért **önkormányzati szakemberek, szakértő ügyvédek.** Számos értékes javaslat érkezett magánszemélyektől, ingatlanforgalmazással kapcsolatba került cégektől, szervezetektől.

Az Albizottság 2003. január 16-a és március 13-a között, 4 ülést tartott, melyen az alábbi személyek **meghallgatására került sor:**

- Török Szabó Erzsébet, a Sors-Társak Egyesülete elnöke,
- Dr. Kökényesi Antal, budapesti rendőrfőkapitány,
- Dr. Pálfalvi István, a Fővárosi Földhivatal mb. hivatalvezetője,
- Hidvéginé dr. Erdélyi Erika, a Pesti Megyei Földhivatal hivatalvezetője,
- Dr. Latkóczy Olga, az FVM osztályvezetője,
- Dr. Horváth Jenő, a Magyar Ügyvédi Kamara elnöke,
- Dr. Bánáti János, a Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke,
- Dr. Bókai Judit és Dr. Anka Tibor a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnöke és elnökhelyettese,

- Dr. Hampel Tamás, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara Ingatlanszekciójának elnöke
- Dr. Sztranyák József, az Origó Ingatlanbörze vezetője.

A **Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara** az Albizottság 2003. március 13-ai ülésén nem tudott megjelenni.
Az **Állami Nyomda Rt.** bemutatta javaslatát az ingatlantörzskönyvre.

A meghallgatások során az Albizottság az egyes szervek, szervezetek vezetői részéről **felkészült, együttműködésre törekvő magatartással találkozott**, s örömmel üdvözölte, hogy a vezetők a saját területükön **feladatuknak tekintik a belső szabályzatok folyamatos szigorítását, a meglévő szabályok maradéktalan betartatását, az etikai és fegyelmi vétségek szigorú elbírálását.**

Az Albizottság és a meghallgatott vezetők egyetértettek abban, hogy **a tisztességesen, becsületesen dolgozó, tevékenykedő szakemberek és az őket képviselő szervek, szervezetek közös érdeke a szabálytalanul, csalárd módon eljárók kiszűrése és további tevékenykedésük megakadályozása.** Az ingatlanforgalmazók képviselői külön kezdeményezték szakmai kamarájuk létrehozását.

E meghallgatási szakaszban az Albizottság megismerhette az ún. lakásmaffia tevékenységhez sorolható cselekmények típusait, az érintettek, a károsultak, a bűnüldözők, továbbá az ingatlanügyletekben résztvevő, közreműködő személyek, ezek szakmai szervezetei véleményét, a továbblépésre vonatkozó szándékokat, módosítási irányokat.

Annak ellenére, hogy nyilvánosságot kapott, miszerint az Albizottság egyedi ügyekkel nem foglalkozhat, igen sok károsult, illetve a saját ügyét az ún. lakásmaffia tevékenység körébe tartozónak vélő személy küldte meg bejelentését, iratait az Albizottságnak. Ezen ügyeket az Albizottság elnöke a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságokhoz, szervezetekhez, szakmai kamarákhoz továbbította. Több esetben az adott ügy menetében előrelépésről értesülhettünk.

Az Albizottság a jogszabály-alkotási folyamat meggyorsítása és a hatékonyabb bűnmegelőzés érdekében 2003. március 13-ai ülésén úgy döntött, hogy - a meghallgatásokat megszakítva - részjelentést készít.

A részjelentés megküldésével felkéri az illetékes minisztériumokat, szervezeteket, szakmai kamarákat, hogy az abban foglalt megállapítások, javaslatok véleményezésével, s a szükséges intézkedések megtételével segítsék elő az ún. lakásmaffia tevékenység megakadályozását.

Általános megállapítások

Az Albizottság leszögezi, hogy - ellentétben a közhiedelemmel és a médiában megjelentekkel - **az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt csalásokat, egyéb bűncselekményeket, eljárási szabálytalanságokat, visszaéléseket nem egy, az ország egészére, vagy nagyobb területére kiterjedően tevékenykedő, maffia jellegű bűnszervezet követi el.**

Az eddig feltárt tények és ismeretek arra utalnak, hogy egy bizonyos elkövetési magatartásra szakosodott kisebb-nagyobb, egymástól független elkövetői csoportok tevékenykednek az országban.

E csoportok működésének jellemzői – s ezt támasztják alá az illetékes bűnüldöző szervek vizsgálati eredményei is, annak ellenére, hogy eddig egyetlen esetben sem lehetett ezt bizonyítani – **igen közel állnak a hatályos büntető törvénykönyv szerinti bűnszövetkezet fogalmi elemeihez.**

A maffiatevékenység összetett tényállási elemeinek hiánya, a szervezett bűnelkövetés minden kétséget kizáró bizonyítatlansága, valamint az ezen elkövetői magatartásoknak az összes, s ezen belül a vagyonelleni bűncselekményekhez képest mért kis száma ellenére **megállapítható, hogy az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban elkövetett bűncselekmények társadalmi veszélyessége igen jelentős:**

- az áldozatok, a sértettek **az életük során megszerzett legjelentősebb vagyontárgyukat és/vagy lakhatási lehetőségüket vesztik el végérvényesen,** így válnak hajléktalanná, jobb esetben szívességi, megtűrt lakáshasználóvá,
- **az ingatlanokkal való visszaélések a jogrendszerbe és az ingatlan-nyilvántartás közhitelességébe vetett bizalmat ássák alá**, s a valós számadatokhoz képest nagyobb fokú veszélyérzetet keltenek az ingatlantulajdonosokban, a lakásbérlőkben és az ingatlant vásárolni – bérelni kívánókban,
- a napvilágra került **ingatlancsalások gyanút, bizalmatlanságot keltenek az ingatlanközvetítők, a hitelező pénzintézetek, az ügyvédek, a közjegyzők, a bírósági végrehajtók, a rendőrök, az ügyészek és a polgári peres, illetve büntető ügyekben eljáró bírók személyével szemben is.**

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések, bűncselekmények, eljárási szabálytalanságok megakadályozása alapvető érdeke a magyar társadalomnak, az Országgyűlésnek, a Kormánynak, az eljáró hatóságoknak, az ingatlanügyletekben résztvevő közreműködőknek, ezek szakmai szervezeteinek.

Az ún. lakásmaffia tevékenység társadalmi okai

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések a 80-as évek végén, a 90-es évek elejétől kezdődő társadalmi – gazdasági átalakulási folyamathoz köthetőek.

.

- **A korábbi tanácsi bérlakás- elidegenítése** – a nagyfokú társadalmi igény alapján - ekkor felgyorsult, a **korábbi bérlők nagy tömegei** - többségükben felkészületlenül, az ingatlannal kapcsolatos kötelezettségeket nem ismerve, illetve a felelősséget át nem érezve – **váltak ingatlantulajdonossá.**
- A **megmaradt bérlakás-állománnyal való gazdálkodás**, a szociális és lakáspolitikai célú pénzeszközök felhasználása döntő mértékben az önkormányzatok hatáskörébe került, ez **jelentős differenciálódást és a decentralizációt eredményezett,** jól átgondolt jogi szabályozás, **megfelelő tárgyi, személyi feltétel nélkül.** /Az 1993. évi LXXVIII. törvény sem tudott ezen a helyzeten számottevően javítani./

- **A rendszerváltozás vesztesei, a munkájukat elvesztők, illetve a magukra maradt idősek, betegek körében megindult egy nagymérvű elszegényedés**, esetükben hamar kialakult a tetemes közös költség- és közüzemi tartozásállomány. **A lakhatási költségek emelkedését nem követte a szociális támogatási rendszer erősödése,** a nyugdíjrendszer megfelelő átalakítása, **a tartozásállomány megfelelő központi, vagy helyi kezelése.**
- Mások a megélhetésük biztosítása érdekében **a reálisnál nagyobb kockázat mellett lettek vállalkozók,** őket különösen sújtották a hitelpiac működési zavarai.

Az átalakulási folyamatokban rejlő **gazdasági és szociális problémák, az évtizedekig fennállott rendszerek megváltozása során jelentkező működési zavarok, az új szervezeti formák jogi szabályozásának hiányosságai, az eljárási szabályok kijátszhatóságai, nehézkességei, ellenőrizhetetlensége, vagy éppen az ellenőrzés hiányosságai** adtak alapot a különböző ingatlan-visszaélések kimódolására és elkövetésére.

Az általános jogbizonytalanság miatt **csökkent a jogkövető magatartás iránti igény, a jogkövető magatartás társadalmi elismertsége.**

A korábbi – sok szempontból adatvédelmi aggályokat felvető - **lakónyilvántartás-vezetési kötelezettség részleges eltörlése felbátorította az ingatlannal visszaélni kívánókat** – az adott ingatlanban, lakásban ténylegesen lakó személyek azonosítása nem lehetséges, ez üzemeltetési szempontból is hátrányos.

Az újonnan felbukkanó ingatlan-visszaélések, az újfajta bűnelkövetési módszerek felkészületlenül érték a bűnüldöző szerveket és az igazságszolgáltatást.

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések elkövetési magatartásai

A szakértői vélemények, a Sors-Társak Egyesülete által bemutatott jogesetek és feltárt elkövetői magatartások elemzése alapján **négy - jól elkülöníthető - büntetőjogi elkövetési magatartásforma-csoport vázolható fel:**

1. <u>Áleladói elkövetés</u>

   Az ingatlan valódi tulajdonosa helyett valaki más adja ki magát az ingatlan tulajdonosának – hamis, vagy meghamisított közokirattal saját magát tünteti fel olyan adatokkal rendelkezőnek, mint amilyen az ingatlan-nyilvántartásban szerepel.

   Ezen belüli példák:

   - hamis, de az ingatlan-nyilvántartásban széljegyként szereplő adásvételi szerződés felmutatásával jelentkezik az „eladó”,
   - pár napon belül több vevővel köt adásvételi szerződést az áleladó, vagy maga a tulajdonos,
   - elhagyott ingatlant /üres építési telket, lakóházat/ választ ki az elkövető, majd kikéri a tulajdoni lapot és személyazonosító okmányokat hamisít – a személyi számot is megszerezve,
   - bérelt ingatlan saját tulajdonként kínáljál fel eladásra hamis, hamisított okmánnyal,

- közeli barát, rokon – ismerve a valódi tulajdonos adatait – hamis okmánnyal értékesíti az adott ingatlant, stb.

2. **Akarathibás ügyletek**

   Kiszolgáltatott, idős, szellemileg, fizikailag leépült, korlátozottan cselekvőképes, vagy cselekvőképtelen, továbbá súlyosan eladósodott személyeket megtévesztéssel, kényszerrel, fenyegetéssel ingatlanuk eladására, vagy bérlakásuk cseréjére bírnak rá – értéken alul, vagy ellenérték nélkül.

   Néhány ügytípus ezen belül:

   - tartási szerződést ajánlanak a tulajdonosnak, de az aláírásra átadott szerződés - vagy néhány példánya - adásvételi szerződést tartalmaz,
   - megfelelő minőségű, állagú ingatlant ajánlanak csereingatlanként, de a szerződésben szereplő adatok lepusztult állagú, rossz minőségű, vagy csak elenyésző tulajdoni hányadot jelentő, haszonélvezettel terhelt ingatlanra vonatkoznak
   - ittas, elkábult személyt vesznek rá az adott szerződés megkötésére, némi készpénz átadnak részére, s el is ismertetik a vételár- vagy vételár-különbözet átvételét.
   - önkormányzati bérlakást „értékesítenek” a gyanútlan lakásvásárlónak, stb.

3. **Palástolt kölcsönügyletek**

   A hitelt felvenni kívánó rászorult személlyel, vagy annak ismerősével színlelt szerződést köt a hitelező /adásvételi szerződést kötnek az ingatlan jelzáloggal való megterhelése helyett/.
   Az ügylet vége az ingatlan tulajdonjogának elvesztése.

4. **Szabályos ingatlanárverést követő lakhatási jogtól való megfosztás**

   Az árverési vevő lakottan megvásárolja az ingatlant, majd a kiszolgáltatott volt tulajdonost, aki lakhatási jogát igazolni nem tudja, erőszakkal, fenyegetéssel ráveszi a lakhatási jogról való – általában közjegyző előtti – ingyenes, ellenszolgáltatás nélküli lemondásra, a lakás azonnali elhagyására.
   Az árverési vevő így egy lakott ingatlan vételáráért üres, beköltözhető ingatlanra tesz szert, míg a károsult fedél nélkül marad.

/Az albizottsági működés során néhány egyedi ügyben **– függetlenül az ún. lakásmaffia tevékenységtől – felmerült egyes pénzintézetek jelzáloghitelezési gyakorlatának hibája,** az adósok valós hitelképességének figyelmen kívül hagyása. Az Albizottság szükségesnek tartja e gyakorlat felülvizsgálatát./

Az elkövetési magatartások büntetőjogi értékelése

Az elkövetési magatartások többsége

- A Btk. 318. § (1) bekezdésébe ütköző és az értékhatártól, valamint az elkövetési módtól függően tovább minősülő **csalás,**

- Eszközcselekménye, illetőleg szükségszerűen kiegészítője a Btk. 276. §-a szerinti **magánokirat-hamisítás,** vagy a 274. §-a szerinti **közokirat-hamisítás, ennek a bűncselekménynek intellektuális alakzataként a hatósági személy közreműködésével,**

- Másik bűncselekményi kategóriaként gyakori a Btk. 323. §-a szerinti **zsarolás,** a 174. § szerinti **kényszerítés,** továbbá a **személyi szabadság korlátozása.**

Ügyvédi, közjegyzői közreműködés

A rendszerváltozás időszakában megélénkült az ingatlanforgalom, a kevésbé felkészült és okiratszerkesztésben járatlan ügyfelek hibás, tartalmilag, alakilag elfogadhatatlan szerződéseket nyújtottak be a földhivatalokba. Jogosan merült fel annak az igénye, hogy a **kötelező** legyen **az ügyvédi és/vagy a közjegyzői közreműködés az ingatlanügyleteknél.**

Sokan még ma is vitatják ennek jelentőségét, de egyértelműen megállapítható, hogy **az ügyvédi, közjegyzői közreműködés, az ügyvédi ellenjegyzés kötelezővé tétele beváltotta a hozzá fűzött reményeket** /szakszerűség, az alaki és tartalmi követelményeknek való megfelelőség/.

Háromféle javaslattal is találkozott az Albizottság:

1. Szűnjék meg a kötelező ügyvédi ellenjegyzés, vagy közjegyzői közreműködés,
2. Minden érdekelt félnek legyen külön ügyvédje, közreműködő közjegyzője az érdekei védelme céljából,
3. A földhivatalok mellett működjenek olyan jogi irodák, melyek a nem képviselt ügyfelek számára tájékoztatást, tanácsot adnak.

E felvetések ellenérvei:

1. A kötelező ügyvédi, közjegyzői közreműködés eltörlése számottevően rontaná az ingatlanokkal kapcsolatos okiratok szakszerűségét,
2. A többszereplős képviselet megsokszorozná az ingatlannal kapcsolatos járulékos költségeket - bár ennek kedvezőtlen hatását az ún. nép ügyvédje intézményrendszerének létrehozása és az ingatlannal kapcsolatos jogügyleteknél a tanácsadás lehetőségének megteremtése enyhíthetné,
3. A támogathatónak látszó ingyenes földhivatali jogi irodai tájékoztatás, tanácsadás nehezen tisztázható felelősségi viszonyokat teremthet.

Általános vélekedés, hogy az ún. lakásmaffia tevékenység kimódolói és az elkövetési magatartás betanítói maguk az ügyvédek, esetleg a közjegyzők. E vélekedés megalapozatlan.

Az albizottsági meghallgatásokon egyértelművé vált, hogy **az ügyvédi, közjegyzői közreműködés nem elengedhetetlen feltétele az ún. lakásmaffia tevékenységnek**.

Sok esetben az ügyvéd, vagy a közjegyző maga is megtévesztett. A jól hamisított személyigazolvány, a szabályszerűen kiállított más okmány ugyanúgy csalás áldozatává tehetik az ügyvédet, a közjegyzőt, mint a kiszemelt áldozatot.

Az Albizottság előtt elhangzottak alátámasztják ezt: pl. a Fővárosi Kerületek Földhivatalához éves szinten 300 ezer ügy érkezik, ebből mintegy 200 ezernél kötelező az ügyvédi, vagy közjegyzői közreműködés. **A BRFK-n 150 ügyben folyik nyomozás, de mindösszesen 5-6 budapesti ügyvédre kiterjedően.** A közjegyzői kamara tájékoztatása szerint **egyetlen ügyben merült fel egy közjegyző érintettsége, de vele szemben sem kellett a nyomozást elrendelni.**

Az Albizottság azonban azt is tapasztalhatta, hogy a **gyakori az olyan eset, amikor az ügyvéd, közjegyző látszólag vétlen ugyan, de részéről a latens bűnelkövetés feltételezhető.** Nehezen bizonyítható az, hogy **az ügyvéd, vagy közjegyző tudta-e, vagy gondosabb eljárás esetében felismerhette–e pl. az ún. akarathibás, vagy kényszerrel, fenyegetéssel való elkövetést.** Az ügyvéd, a közjegyző nem okmányszakértő, technikai felszerelése nincs, így **könnyen védekezhet azzal, hogy nem észlelte a hamisítást, a hamis adatszolgáltatást.**

A Magyar Ügyvédi Kamara és a Budapesti Ügyvédi Kamara **tárgyalásokat folytatott és folytat a Belügyminisztériummal a személyt azonosító adatokhoz való** – jól biztosított, tehát visszaélésre lehetőséget nem adó – **on-line hozzáférésről. Az Albizottság támogatja e rendszer bevezetését.**

Támogatandó javaslat az ügyvédi kamarák részéről az is, **hogy azonosítható, számozott, okmánypapírral kívánják ellátni az ügyvédeket, akik csak és kizárólag ezek felhasználásával működhetnének közre az ingatlanügyleteknél.**
Hasonló megoldás a közjegyzők esetében is bevezethető lenne.

Az albizottsági meghallgatáson az is megerősítést kapott, hogy **pl. álügyvédek** – lopott, vagy csalárd módon készíttetett ún. szárazbélyegzőt használva –, illetve **a kamarai tagságukból felfüggesztettek működhetnek közre ingatlanügyleteknél** az ellenőrzés hiánya miatt.
A földhivataloknak naprakész információval kellene rendelkezniük az okiratot ellenjegyző ügyvédekről, e téren is folynak a tárgyalások az illetékes minisztérium és az ügyvédi kamarák között.

Az Albizottság jó érzéssel vette tudomásul, hogy **a Magyar Ügyvédi Kamara és a Budapesti Ügyvédi Kamara a két legjelentősebb etikai vétség között tartja számon az ingatlanokkal kapcsolatos ügyvédi eljárási szabályok és kötelezettségek megszegését** és a szankciók ehhez a megítéléshez igazodnak.

Az Albizottság – figyelemmel a néhány példaként megismert konkrét ügyre, ahol **azonos közjegyző előtt tett végrehajtható nyilatkozat vezetett a lakhatási jog végleges elvesztésére - kívánatosnak tartja, hogy a Magyar Országos Közjegyzői Kamara** – hasonlóan a Magyar Ügyvédi Kamarához – **tekintse át a közjegyzők ingatlanügyleteknél való közreműködését, kellő alapossággal vizsgálja meg az esetleges ilyen jellegű panaszokat.**

Az Albizottság örömmel üdvözölte, hogy a **Sors-Társak Egyesülete által átadott iratanyagot a Magyar Országos Közjegyzői Kamara áttekinti, megvizsgálja.**

Az önálló bírósági végrehajtók szerepe

Sajnálatos módon az Albizottság nem tudta az első körben meghallgatni a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara vezető tisztségviselőjét.

Tekintettel arra, hogy az Albizottság látókörében vannak olyan konkrét esetpéldák, amikor felmerülhet az önálló bírósági végrehajtó szerepvállalása az ingatlannal való visszaélésben, az Albizottság kérte a Kamara írásbeli nyilatkozatát.

Az ingatlanforgalmazók részvétele az ingatlanügyletekben

Az ingatlanforgalmazók – ingatlanközvetítők tudomással bírnak arról, hogy magukat e körbe tartozó személyek és cégek – megfelelő képzettség, felkészültség, tapasztalat hiányában – felelőtlenül és a szakmai körökben már kialakult etikai szabályokat nem is ismerve végeznek ingatlanközvetítést, - forgalmazást.

A meghallgatásuk során **leszögezték, hogy nem tekintik a szakmájukhoz tartozóknak e személyeket, cégeket, s különösen nem a kizárólag címek kiadásával foglalkozókat.**

Az ingatlanforgalmazók előadták, hogy egyre magasabb szintű **képzésen vehetnek részt** szakmájuk képviselői, s mindannyian helyeselnék **a tevékenység megkezdéséhez szükséges engedélyek kiadásának újraszabályozását.**

Kérik és szorgalmazzák a szakmai kamarájuk létrehozását, valamint fontosnak tartanák, hogy – akár jogszabályi előírás alapján kötelezően is – **az ügyvédek és közjegyzők vegyék igénybe szolgáltatásaikat az ingatlanügyletek bonyolításánál.** /Az ingatlanforgalmazók ugyanis megismerik az adott ingatlant, megtekintik állagát, állapotát, felderítik a tulajdoni és használati viszonyait, beszerzik a szükséges egyéb információkat - társasházi közös költségtartozás, közüzemi díjhátralék, szabálytalan építési, használati viszonyok, stb./

> Az ingatlanforgalmazók **egy része támogatná az ingatlantörzskönyv bevezetését, melyet az Albizottság nem tud támogatni**, tekintettel arra, hogy ennek megvalósítása az ingatlan-nyilvántartás megkettőzését jelentené. **A jelenlegi ingatlan-nyilvántartás – amennyiben maradéktalanul megfeleltetjük a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, s megszüntetjük a működési zavarokat, a tetemes ügyirathátralékot - biztosítani tudja a közhitelesség és a nyilvánosság követelményének érvényesülését.**
>
> Más ingatlanközvetítők **a tulajdonosok, haszonélvezők „kódszámmal" való ellátását szorgalmazzák** – ennek gyakorlati akadályát jelentheti az egy-egy ingatlanra fennálló sokszoros tulajdonosi, haszonélvezői jogosultság.

Megfontolásra érdemes viszont az a javaslatuk, hogy **a tulajdonosoknak módjuk legyen nyilatkozatukkal – akár több évre is – „lekötni" az ingatlant, azzal, hogy csak és kizárólag a személyes jelenlétükben, aláírásukkal a helyszínen megerősített okiratot**

fogadjon be földhivatal bejegyzésre. /E nem kötelezően igénybevehető megoldás is nehézkes lehet a nagyszámú tulajdonossal, haszonélvezővel terhelt ingatlanoknál./

Az ingatlan-nyilvántartás helyzete és ennek hatása az ún. lakásmaffia tevékenységre

Az Albizottság megőrzendő és mindenkor biztosítandó értéknek tekinti a magyar ingatlan-nyilvántartás közhitelességét és nyilvánosságát.

Az ingatlan-nyilvántartás **mai rendszerének szabályozására 1972-ben került sor**, alapvetően a szervezeti-hatásköri és formai értelemben vett egységesítés érdekében. /Az ingatlanokra, földekre korábban két nyilvántartást – bírósági telekkönyvet és földhivatali földnyilvántartást – vezettek, amelyek mind tartalmukban, mind céljukban eltérőek voltak./

1973-től az egységes ingatlan-nyilvántartás vezetése az államigazgatási szervként működő földhivatalok hatáskörébe került.

A földhivatalok az ingatlan-nyilvántartás vezetését **manuálisan végezték** egészen az **1980-as évekig,** amikor is az akkori technikai színvonalnak megfelelő **részleges számítógépesítésre** került sor. Ez elsősorban az ingatlan-nyilvántartás számszerű adattartalmának feldolgozását jelentette, a **jogi jelentőségű információkat, szöveges bejegyzéseket továbbra is kézi úton vezették fel.** Az ingatlan-nyilvántartás elektronikus gépi adatfeldolgozásra való teljes körű átállítása **1997-ben fejeződött be, az érvényes bejegyzések tartalmának és formájának érintetlenül hagyása mellett**. /A 116 helyi számítógépes rendszerben nyilvántartott adatok tehát továbbra is a korábbi papíralapú nyilvántartásra épülnek./

Az ún. lakásmaffia tevékenységgel, mint jelenséggel foglalkozók nagy többsége szerint a magyar ingatlan-nyilvántartás tarthatatlan helyzete az oka és feltétele az ingatlan-visszaéléseknek, csalásoknak.

Kétségtelen tény, hogy **a rendszerváltozást követően – a hirtelen felszabadult ingatlanpiac és a tömeges privatizáció miatt is** - oly **nagy mértékű ügyirathátralék halmozódott fel az egyes földhivataloknál**, melyet csak drasztikus beavatkozással lehetett és lehet megszüntetni. /Az előző kormány más megyei földhivatalok ügyintézőivel dolgoztatta fel a budapesti egyszerűbben megítélhető ügyek tömegét, a jelenlegi technikai és személyi megerősítéssel kíván úrrá lenni a helyzeten./

A meghallgatások során megállapíthatóvá vált, hogy **a megyei földhivatalok nagyobb része napjainkban már – többé-kevésbé – eleget tud tenni a jogszabályi kötelezettségeinek**, s nem túlzott mértékű ügyirathátralék mellett biztosítani tudja az ingatlan-nyilvántartás „naprakészségét”.

Ma is **elviselhetetlenül magas** azonban **az ügyirathátralék a fővárosban, Pest megyében**, s néhány más, élénkebb ingatlanforgalmú területen.

Különösen nagy gondot jelent, hogy még mindig nagy számban nincsenek bejegyezve, illetve rendezve pl. a volt tanácsi – önkormányzati tulajdonú épületekből alakult

társasházak, a volt állami tulajdonú **üzemi területek, telephelyek**, a kárpótlási területek, más mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok.

Nem ritka az sem, hogy **egész lakótelepek ingatlan-nyilvántartási rendezése várat magára.** Az Albizottság tagjai és szakértői tapasztalata alapján vitatja a Fővárosi **Földhivatal azon állítását, hogy a budapesti lakótelepek ügye teljes körűen rendeződött, s felkéri az illetékes minisztériumot ezen kérdés megvizsgálására, s a szükséges intézkedések megtételére.**

Az Albizottság szorgalmazza, hogy **a rendezetlen ingatlanokkal kapcsolatos speciális eljárási szabályok alkalmazását** rendszeresen ellenőrizzék a felettes szervek.

A rendezetlen ingatlanok nagy száma alapvetően hátráltatja, illetve befolyásolja az önkormányzatok településrendezési – szabályozási tevékenységét is.

A kényszerűségből elfogadott és újabb jogügylet megkötésének alapjául szolgáló, eredetileg csak a bejegyzésre váró ügyek feltüntetésére hivatott „széljegyek”

- **bizonytalanná teszik az ingatlantulajdonosokat**, ingatlanszerzőket, s egyúttal
- **a visszaélések melegágyát jelentik, s** végső soron
- az **ingatlan-nyilvántartás közhitelességét kérdőjelezik meg.**

A késedelmes bejegyzések nehezítik a jogszerűtlen ingatlanügyletek felderítését.

Erősen vitatható, s ugyancsak **az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét teszi kétségessé az, hogy az első fokú határozat meghozatalával egyidejűleg** - a fellebbezési határidő feltüntetése nélkül, még **a jogerő beállta előtt – megjelenik az új bejegyzés a tulajdoni lapon.** /Az államigazgatási eljárásról szóló törvény szabályai ütközni látszanak ez esetben az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozókkal./

Több esetben felmerült, hogy **intézményesített ellenőrzési rendszert lenne szükséges beiktatni** a hatályos eljárási rendbe a határozatok jogerőssé válását megelőzően.

A Fővárosi Földhivatal és a Fővárosi Kerületek Földhivatala

- **jelentős technikai gondokkal küszködik,** még annak ellenére is, hogy a felügyeletüket ellátó Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium már sokat tett a helyzet javítására,
- **a foglalkoztatott létszám mellett nehezen oldható meg a** szabadságkiadás, a betegség, illetve a kötelező, vagy az állampolgári jogon végzett tanulmányokhoz igénybevett tanulmányi szabadság, szabadidő miatti **helyettesítés.**

Az egész országban jellemző, hogy **viszonylag kevés jogász dolgozik a földhivataloknál.**

Tekintettel arra, hogy **az ingatlanügyletek megítélése alapos polgári jogi felkészültséget** igényel, az Albizottság megvizsgálandónak tartja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban dolgozó földhivatali szakemberek hány százaléka esetében lenne szükséges a jogi végzettség.

Kívánatos, hogy legalább **osztályvezető, osztályvezető helyettesi szinten** alkalmazási feltétel legyen a **jogi egyetemi végzettség.**

Megfontolandó, hogy **3 éves földhivatali munkavégzés feleljen meg a szakvizsgához szükséges ügyvédjelölti gyakorlatnak.**

A földhivatali működést országszerte jelentősen zavarja, hogy

- a beadványokon szereplő **ügyvédek azonosítása nem megoldott**, az ügyvédi eljárási **jogosultság ellenőrzése nehézkes,**
- **az ügyvédi „száraz"-bélyegzők készítésének és használatának szabályozása hiányos,**
- a **tulajdonosok** rendre **elmulasztják a lakcím- és levelezési címbejelentési kötelezettségük teljesítését** ellehetetlenítve ezzel a földhivatali értesítések kézbesítését,
- **egyes jogerős bírósági határozatok nem tartalmasnak rendelkezést az ingatlan-nyilvántartási helyzet rendezésére.**

A gyorsabb ügyintézés érdekében az ügyfelek minden „áldozatra" hajlandóak, gyakorta merül fel a korrupció gyanúja.

A ingatlan-nyilvántartási ügyintézés meggyorsítására egy egész „iparág" jött létre. **A Fővárosi Kerületek Földhivatala környékén** – korábban az épület udvarán – **vállalkozásra jogosító engedéllyel rendelkező „ügyintézők", közkeletű szóval: „nepperek",** fogadják az ügyfeleket, felajánlva közreműködésüket megfelelő ellenszolgáltatás ellenében.

A nepperek általában **el is intézik** a rájuk bízott ügyeket, így **nehezen zárható ki egyes földhivatali ügyintézők „szerepvállalása".**

A Fővárosi Földhivatal és a Fővárosi Kerületek Földhivatala működésének megítélését jelentősen befolyásolja továbbá, hogy

- a beadványokra **az ügyfelek azonnal nem kapnak iktatószámot,** s a pár nappal később kézhezvehető iktatószám **nem kellően bizonyítja a beadványok sorrendiség szerinti kezelését,**
- a tulajdonosok, haszonélvezők, más jogosultak csak az akár **több év múlva kézhezvett határozattal értesülnek az ingatlanukkal kapcsolatos eseményekről,**
- az ingatlan-nyilvántartásban **regisztrált adatok** gyakorta **nem egyeznek meg a valós helyzettel,**
- a már korábban bejegyzett változásokat tartalmazó, helytálló tulajdoni lapkiadás után – **számítógépes rögzítési hibára való hivatkozás mellett – ismét a régebbi állapotot tükröző tulajdoni lapot ad ki a hivatal,**
- **a bejegyzések nem a jogerőssé vált határozatok alapján jelennek meg a tulajdoni lapon,**
- **a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törlése több évet vesz igénybe,**
- a **tértivevények kezelése nem megoldott,**

- egyes esetekben, minden indok nélkül, **bizonyítottan soron kívül /1-2 nap alatt/ bejegyzésre kerültek ingatlanügyletek.**

Az Albizottság fontosnak tartja, hogy

- **a földhivatalok** saját **működési rendjüket, a számítógépes ügyiratkezelést** úgy alakítsák ki, hogy azok egyrészt **megfeleljenek az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabályoknak, másrészt lehetetlenné tegyék a jogosulatlan beavatkozást,**
- a hivatalvezetés mindent tegyen meg **a visszaélések kiszűréséért, a korrupt ügyintézők eltávolításáért, a hivatalok jóhírének helyreállításáért.**

Az Albizottság alapvető követelménynek tartja a földhivatalok

- tárgyi, technikai **felszereltségének biztosítását, folyamatos fejlesztését,**
- **informatikai** rendszerének **továbbfejlesztését** /figyelemmel **a cégbírósági kedvező tapasztalatokra,** indokolt lenne az **ott alkalmazott számítógépes információs rendszer adaptálása/,**
- felhalmozott **ügyirathátralékának mielőbbi feldolgozását,** ehhez a **megfelelő anyagi fedezet biztosítását**, s ezt követően
- mindenkori **tárgyi és személyi feltételek jelenleginél magasabb szintű biztosítását.**

Az Albizottság elengedhetetlenül fontosnak tartja, hogy a lehető leggyorsabban, de legkésőbb 2004. december 31-éig

- **helyreálljon az ingatlan-nyilvántartás jogszabályokban meghatározott naprakészsége,**
- **az országban mindenütt megvalósuljon a határidőn belüli földhivatali ügyintézés** és ezáltal
- **a széljegy intézménye ismét a valódi célját szolgálja.**
  /Ezen esetben jogszabályi rendelkezés lehetne, a második vagy harmadik tulajdonosváltozásra vonatkozó széljegy megjelenésével egyidejűleg – átmenetileg, az előzmények elintézéséig - forgalomképtelen legyen az adott ingatlan./

A fővárosi ingatlan-nyilvántartási helyzet javítása – különösen a közvetlenebb lakossági kapcsolat, s az alaposabb helyismeret biztosítása – érdekében visszatérően **felvetődött a Fővárosi Kerületek Földhivatala decentralizálásának igénye** /akár kerületenkénti, akár régiónkénti bontásban/.

Az Albizottság ülésein is rendszeresen felvetődött annak igénye, hogy az ingatlan-nyilvántartást – hasonlóan a korábbi telekkönyvhöz - válasszuk le az egységes földhivatali rendszerről és rendeljük ismét az igazságszolgáltatás irányítása alá.
A két érintett minisztérium e tárgyban megkezdte a tárgyalásokat, e tárgyalások folytatását az Albizottság támogatja. /Az Európai Unió tagországai gyakorlatának bemutatását a melléklet tartalmazza./

Az ún. lakásmaffia tevékenység felderítése

Az ingatlancsalások, visszaélések felderítése igen komoly szakértelmet igénylő tevékenység, melyre fel kell készíteni úgy az eljáró rendőri, mint az ügyészi szerveket, ideértve még az eljáró bíróságokat is

Rendőrség

A rendőri szervek már a 90-es évek közepén találkoztak az ingatlan-visszaélések különböző formáival. Saját vizsgálati eredményeik értékelése, s nem utolsó sorban a Sors-Társak Egyesülete fellépése eredményeképpen **- elsőként - a Budapesti Rendőr-főkapitányság hozott létre elkülönített nyomozó egységet, az ún. Kaptár csoportot a „lakásmaffia tevékenység" üldözésére.** 2002. szeptemberétől a nyomozóegység alosztályi besorolást kapott.

> Megállapítható tehát, hogy a BRFK **felismerte a probléma fontosságát, az elkövetett cselekmények súlyosságát, társadalmi veszélyességét,** valamint azt, hogy ezen ügyekben központosított irányítással a legeredményesebb a felderítés.

Sajnálatos módon mind a mai napig csak a BRFK-n működik ilyen elkülönített nyomozó egység, s talán ezért véli úgy a közvélemény, hogy a Kaptár alosztály országos illetékességgel rendelkezik. /Az országos rendőrfőkapitány levelében jelezte, hogy a megyei főkapitányok diszkrecionális joga dönteni az ilyen egység létrehozásáról, s maga részéről nem kívánja e témakörben befolyásolni a megyei vezetőket./

A **BRFK adatai is alátámasztják, hogy az Albizottság által vizsgált cselekmények nem tömeges előfordulásúak.** A Kaptár csoport létrehozásának időszakában 72 bűnügy került vizsgálatra, 2001. évben 177 bűnügyi iktatásuk volt, ebből 151 esetben rendeltek el nyomozást, 7 ügyben zárult munkájuk vádemeléssel. 2002. évben 198 bűnügyi iktatásból 163 nyomozás elrendelés volt és ebből 59 esetben sikerült a bizonyítási eljárás során eredményre jutni. 2003. évben – jelenleg – 66 bűnügyben folyik nyomozás, a gyanúsítottak szám a 85, s ebből 14 fő jelenleg előzetes letartóztatásban van.

A cselekmények jellegéből adódóan az eljárások során a nyomozó hatóságok mind a tárgyai, mind pedig a személyi bizonyítási eszközök tekintetében komoly nehézségekkel küzdenek.

> Jellegzetes probléma, hogy rendszerint **a sértett életszerű vallomásával szemben áll a valósnak tűnő aláírt okirat, az elkövetők és tanúik vallomása.** /A sértettek előadását alátámasztani tudó tanúkat az elkövetők gyakorta megfélemlítik, így csak ritkán hajlandók vallomást tenni./

A sikeres felderítéshez általában két körülmény segíti hozzá a nyomozó hatóságot /pl. a palástolt szerződések esetében/:

- a sorozatjelleg, illetve
- a szerződésben szereplő vételárként feltüntetett kamatokkal terhelt kölcsön összege és a lakásnak szakértő által is megerősíthető értéke között fennálló jelentős értékkülönbözet bizonyíthatósága.

A felderítési munka eredményességének jelentős eszköze lehet a nyomozó szervek közötti gyors információcsere, ennek elősegítése érdekében 3 éve folyik az ORFK irányításával az adatgyűjtés. Az összesítést, melyből megállapítható az elkövetők regionális és családi alapon való szerveződése, megkapják a területi szervek. Az összesítés 400 ügy szereplőit tartalmazza.

> Az Albizottság – elismerve az eddigi eredményeket – felhívja a rendőri szervek figyelmét arra, hogy mind a mai napig előfordul olyan eset, amikor **a sértetti bejelentést nem tekintik feljelentésnek** – helyi önkormányzathoz, bírósághoz „irányítják" a bejelentőt, illetve, hogy **a feljelentést követően kellő indok nélkül megtagadják a nyomozást.**

A lakosság körében felháborodást, félelmet idéz elő, hogy az ún. lakásmaffia –ügyekben is igen **hosszadalmas a vádemelési eljárás**, de különösen az, hogy **az elkövetői csoportból** a rendőrség gyakorta **csak 1-2 személy esetében tudja bizonyítani a bűnelkövetést, s így a csoport többi tagja tovább folytathatja üzelmeit.**

Ügyészség

Az albizottsági meghallgatások – jelen részjelentéssel lezárt - első körében nem kerülhetett sor a legfőbb ügyész meghallgatására.

A Sors-Társak Egyesülete petíciójára az országgyűlés elnökének küldött válasza alapján megállapítható, hogy **az ügyészségek egyre nagyobb figyelmet fordítanak a lakásmaffia tevékenységként elhíresült bűnelkövetés feltárására.**

> 1999-ben áttekintették az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos ügyészi tevékenységet, majd 2003. januárjában új elemzés készítését és a lakásmaffia ügyek nyilvántartását rendelték el.

A legfőbb ügyész leszögezte levelében, hogy **az ügyészségek megfelelő figyelmet fordítanak a lakásügyek nyomozására:**

- az ügyek harmadában **a nyomozás törvényességét fokozottan felügyelik,**
- **minden hatodik ügyben a nyomozás kiegészítése iránt is intézkedtek.**

Ügyelnek arra is, hogy **a nyomozás befejezése csak a szükséges eljárási cselekmények teljesítése után kerüljön sor.**

A legfőbb ügyész megállapította, hogy „A bizonyítási nehézségek a büntetőeljárás bíróósági szakában is megmutatkoznak, emiatt az eljárások – olykor jelentősen – elhúzódnak, és a bizonyítékok egymásnak ellentmondó volta miatt a bíróságok több vádlottat bizonyítottság hiányában fel is mentettek."

A legfőbb ügyész tájékoztatása szerint:

- **a büntető ítéletek fele első fokon jogerőre emelkedett, s amikor arra szükség volt, az ügyész élt a perorvoslati jogával,**
- **magánjogi, közigazgatási** szakterületen az ügyész **5 keresetet nyújtott be, 4 lakásügyi perben fellépett, s 3 esetben óvást emelt.**

A Sors-Társak Egyesülete petíciójában felvetettekre reagálva **a legfőbb ügyész leszögezte, hogy a jogerős ítéletek általános felülvizsgálatát az eljárási törvény nem teszi lehetővé, s rendkívüli jogorvoslatokra is csak a törvény által megjelölt feltételek esetében kerülhet sor.**

Az Albizottság külön kéri, hogy **az ügyészségek** – a hatékonyabb fellépés érdekében – **a rendőri szervekkel közösen alakítsák ki azt az egységes, az egész országra kiterjedő bűnügyi informatikai adatgyűjtő - elemző rendszert,** mely jelentősen megkönnyítené az ún. lakásmaffia tevékenységet folytató csoportok teljes körű felszámolását.

Bíróságok

Az albizottsági meghallgatások – jelen részjelentéssel lezárt - első körében a Legfelsőbb Bíróság elnökének meghallgatására sem kerülhetett sor.

A bírói függetlenség messzemenőkig való **tiszteletben tartása mellett** az Albizottság az alábbiakra kívánja felhívni a bírói szervek figyelmét:

- esetenként előfordul, hogy a bíró elmulasztja a **kioktatási kötelezettség teljesítését az ügyvéddel nem képviselt ügyfél vonatkozásában,**
- az ún. lakásmaffia – tevékenység körébe tartozó jogsértések, visszaélések esetében általában egy időben indul meg a polgári peres eljárás és a büntetőeljárás a nyomozás elrendelésével, kívánatos lenne, hogy **a büntetőeljárás jogerős befejezéséig a polgári bíróság előtt folyó eljárást felfüggesszék,**
- az ingatlan-visszaéléseket, azok egy-egy típusát általában egy adott bűnelkövetői kör követi el, sorozatjelleggel, nagyfokú szervezettséget mutatva, s ezért célszerű lenne a **más bíróságok előtt folyó ügyek anyagának megismerése, amennyiben erre az eljárási törvény lehetőséget ad,**
- a **sértettek, áldozatok** általában teljesen vagyontalanná és kisemmizetté válnak az ingatlan-visszaélés következtében – számukra **a pártfogó ügyvéd kirendelése, illetve az illetékmentesség engedélyezése fokozottan szükséges** /az illeték-eljegyzési jogra vonatkozó szabályozást a parlament már 2002-ben elfogadta. az ingatlan-visszaélést valószínűsítő károsultak esetében/,
- az ingatlan-visszaélések nehézen bizonyíthatóak, ezért **szükséges lehet az eljáró bírók speciális felkészítése.**

Az Albizottság javasolja, hogy

- **a Legfelsőbb Bíróság Elnöke, úgy is, mint az Országos Igazságszolgáltatási Tanács elnöke – sajátos eszközeivel - segítse elő az ún. lakásmaffia – ügyek bírói megítélésének egységesebbé tételét úgy a magánjogi, közigazgatási, mint a büntető szakterületen, továbbá hogy**
- **a bírák szakmai konferenciá/ko/n elemezzék és értékeljék az ún. lakásmaffia tevékenységgel kapcsolatos ügyeket.**

Az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos lakásmaffia tevékenység

Az Albizottság munkarendjének kialakításakor úgy döntött, hogy **az önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban elkövetett vissza-éléseket azon esetben vizsgálja, amennyiben** a működésére saját maga által **megszabott egy éves határidőn belül módot talál.**

Az albizottsági tapasztalatok azonban szükségessé teszik **néhány megállapítás rögzítését:**

Az önkormányzatok nagyfokú önállósággal, de bizonyos vonatkozás erőteljesen korlátozott módon gazdálkodhatnak bérlakás-állományukkal.

Az 1993. évi LXXVIII. törvény /továbbiakban Lakástörvény/ alapján megalkotott **helyi lakásrendeletek egymástól jelentősen eltérő módon és színvonalon szabályozzák a helyi viszonyokat:** sok esetben szakszerűtlen, gyakorta célszerűtlen, időnként indokolatlanul megengedő, vagy éppen feleslegesen szigorú előírásokat tartalmaznak. **A Lakástörvény kógens szabályainak betartása és betartatása gyakorta jelenős nehézséget okoz a bérbeadói szerepet betöltő önkormányzatoknak.** Különösen igaz ez az önkormányzat jogainak érvényesítésére, a bérlői kötelezettségek teljesítésének kikényszerítésére.

A lakásbérlő általában úgy válik a lakásmaffia áldozatává, hogy a felhalmozott lakbér- és közüzemi díjhátraléka miatt felmondják a bérleti szerződését, ezt elmeséli a „barátainak", akik készségesen felajánlják segítségüket. **Kifizetik tartozását, s csereszerződést kötnek vele valamilyen igen rossz állapotú, vagy éppen nem is létező másik „lakásra".**

Az önkormányzati bérlakás cseréjének érvényességéhez ugyan szükséges a bérbeadó önkormányzatnak jóváhagyása, de **nem tagadható meg azonban a jóváhagyás az ún. lakásmaffia – ügyekben.** Nem akadálya a cserének, ha a „cserelakás" csak albérlet, vagy egy adott lakás haszonélvezete, de még akkor sem utasítható el a kérelem, ha az önkormányzat feltűnő értékaránytalanságot észlel a csereszerződésnél**.**

Az önkormányzati bérlakást sem kell személyesen laknia a bérlőnek a Lakástörvény hatályba lépése óta, így **rendszeresek a szabálytalan – az adóhatóságnál sem regisztráltatott, tehát nem adózott – albérletbeadások.** A szabálytalanság felderítése körülményes, mivel a bérleményellenőrzés szabályai aránytalanul kedvezőek a bérlőkre nézve, s az illegálisan a lakásban tartózkodó személy elég, ha azt nyilatkozza, hogy családi látogatásra érkezett, illetve szívességi lakáshasználó.

Sokszor hirdetik újságban, falragaszon „eladásra" az önkormányzati tulajdonú lakásokat, e cselekményt a büntetőjog nem szankcionálja. /a hirdetés önmagában nem meríti ki a csalás törvényi tényállást./

Többen felvetették, hogy az **önkormányzatoknak fel kellene mérniük a területükön élő azon ingatlantulajdonosokat, haszonélvezőket, bérlőket, akik szociális vagy egészségi állapotuknál fogva potenciális áldozatai az ún. lakásmaffia tevékenységnek.**

Az Albizottság álláspontja szerint ez a javaslat ismételten az önkormányzatokra róna finanszírozás nélküli – ráadásul valós megoldást nem adó – többletfeladatot, s az állampolgárok önrendelkezése szempontjából is aggályos.
Azt azonban támogatja az Albizottság, hogy **az ilyen feladatot önként vállaló önkormányzat a nála jelentkező rászorult személynek – anyagi lehetősége függvényében – jogi, ingatlanközvetítési segítséget nyújtson.**

Az önkormányzatokkal kapcsolatosan le kell szögezni, hogy az önkormányzatok az elsők között találkoznak az ún. lakásmaffia-ügyek áldozataival. Az ingatlanukat, lakásukat elvesztő személyek azonnal megjelennek a helyi önkormányzatnál – általában a polgármesternél -, hogy „lakást" kérjenek. Közismert, hogy az önkormányzati lakásállomány igen lecsökkent, a megüresedő lakásbérlemény száma csekély, így a rendkívüli élethelyzetbe került áldozatok számára sem tudnak az önkormányzatok lakásbérleményt felajánlani.

- - -

Az Albizottság végezetül hangsúlyozottan megállapítja, hogy az ún. lakásmaffia tevékenység körébe tartozó esetek mellett számos egyedi ingatlan-visszaélést is tapasztalt. Ezért felhívja az ingatlanügyletekkel kapcsolatba kerülő valamennyi személyt, hatóságot, szervezetet, hogy saját működési területén fokozottan kísérje figyelemmel a jogszabályok maradéktalan érvényesülését, az érintett ingatlantulajdonosok, haszonélvezők, más jogosultak érdekeinek érvényesülését.

JAVASLATOK
AZ EGYES MINISZTÉRIUMOK RÉSZÉRE

Az Igazságügyi Minisztérium és a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium

- folytassa a megkezdett tárgyalásokat a jelenleg egységes ingatlan-nyilvántartás kettéválasztásának lehetőségéről,
- közösen vizsgálja meg az ingatlan-nyilvántartás eljárási szabályainak a cégbírósági eljárásnak megfelelő újraszabályozásának lehetőségét,
- közösen vizsgálja meg, hogy milyen közbenső intézményesített eljárással lehetne ellenőrizni a már kiadott, de még jogerőre nem emelkedett ingatlan-nyilvántartási határozatokat.

Az Igazságügyi Minisztérium

- vizsgálja meg, hogy a még nem jogerős elsőfokú határozat alapján történő bejegyzés tulajdoni lapon való feltüntetése megfelel-e a hatályos jogi szabályozásnak, illetve azt, hogy nem ütközik-e gyakorlat az államigazgatási eljárásról szóló törvény szabályozásával,
- vizsgálja meg, hogy a nem jogerős határozatra alapuló bejegyzés tulajdoni lapon való feltüntetése nem sért-e jóhiszeműen szerzett jogokat, továbbá
- vizsgálja meg, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban van-e helye a jogerősítési záradékolásnak, illetve nem sérti-e az ügyfelek érdekét a jogerő beálltáról való értesítés elmaradása.

A Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium

- tekintse át a földhivatalok ingatlan-nyilvántartási tevékenységének szabályozottságát, a munkavégzésre vonatkozó előírások betartását és betartatását, az érintett tulajdonosok, más jogosultak jogainak érvényesülését /azonnali iktatószám-kiadás, értesítés az ingatlanra vonatkozó beadványról, jogerősítés, stb./
- vizsgálja meg, hogy a földhivatali ügymenetmodellek mindenben megfelelnek-e az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek, különös tekintettel az eljárási határidőkre,
- mérje fel a Fővárosi Földhivatal és a Pest Megyei Földhivatal ügyirathátralékának feldolgozásához szükséges tárgyi és személyi feltételeket, s a Pénzügyminisztériummal együttműködve teremtse meg ennek anyagi fedezetét,
- mérje a földhivatalok folyamatos, az előírásoknak mindenben megfelelő munkavégzéséhez szükséges tárgyi és személyi feltételeket, s a Pénzügyminisztériummal együttműködve teremtse meg ennek anyagi fedezetét,
- vizsgálja meg a Pénzügyminisztériummal együttműködve a Fővárosi Kerületek Földhivatala decentralizálásának tárgyi, személyi és pénzügyi lehetőségét,
- vizsgálja meg, hogy a cégbíróságnál bevezetett és hatékonyan működő számítógépes informatikai rendszer mennyiben és milyen módon adaptálható az ingatlan-nyilvántartásra,
- folytassa a megkezdett tárgyalásokat a Belügyminisztériummal az ingatlan-nyilvántartási, anyakönyvi és lakcímadatainak egyeztetéséhez szükséges informatikai rendszer kialakítására,
- vizsgálja meg, hogy kialakítható-e a jelenlegi 116 helyen található helyett egy, egységes ingatlan-nyilvántartási adatbázis,
- a Magyar Ügyvédi Kamarával, s a Magyar Országos Közjegyzői Kamarával együttműködve biztosítsa a földhivatalok számára az ügyvédi és közjegyzői közreműködési, ellenjegyzési jogosultság ellenőrzésének on-line rendszerű lehetőségét,
- a Magyar Ügyvédi Kamarával, s a Magyar Országos Közjegyzői Kamarával együttműködve vizsgálja meg a szigorú számadású nyomtatványként kezelt ingatlanügyi okiratpapír bevezetésének lehetőségét.

A Belügyminisztérium

- az Igazságügyi Minisztériummal együttműködve segítse elő az ügyészségek és a rendőri szervek egységes, az egész országra kiterjedő adatgyűjtő és elemző informatikai rendszerének kialakítását és működtetését,
- szorgalmazza az országos rendőrfőkapitánynál a megyénkén működő, szakosodott nyomozócsoportok /alosztályok/ létrehozását,
- a Magyar Ügyvédi Kamarával, s a Magyar Országos Közjegyzői Kamarával együttműködve biztosítsa az ügyvédek és a közjegyzők számára az ügyfeleik személyazonosságának ellenőrzésének on-line rendszerű lehetőségét,
- a Pénzügyminisztériummal közösen vizsgálja meg a krízishelyzetbe került családok esetében a válságmenedzselés lehetőségét.

A Pénzügyminisztérium

- vizsgálja meg az ún. lakásmaffia tevékenység vétlen és rászorult kárvallottai számára nyújtható – szigorúan ellenőrzött felhasználású – visszatérítendő vagy vissza nem térítendő támogatás lehetőségét - alapítvány, közalapítvány, közhasznú társaság vagy más alkalmas formában,
- vizsgálja meg, hogy az ún. lakásmaffia tevékenység kapcsán az elkövetői körnek milyen illeték – és adófizetési kötelezettsége keletkezhetett, s megtörtént-e a kötelezettség tejesítése,
- mérje fel, hogy milyen mértékű adóhiányt eredményeznek az „illegális" ingatlan- és lakásbérbeadások,
- vizsgálja meg a pénzintézetek jelzáloghitelezési gyakorlatát,
- a 2004. évi költségvetés tervezésekor vegye figyelembe a felhalmozott földhivatali ügyirathátralék feldolgozásához szükséges előirányzat-igényt, s gondoskodjék a fedezet biztosításáról,

Az egyes minisztériumok – az albizottsági felkérésére, javaslatára elvégzett vizsgálatok, felmérések, elemzések alapján – készítsék el, illetve készítsék elő a szükséges jogszabály-módosításokat.

EGYÉB JOGSZABÁLYMÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

- Az ingatlan-visszaélésben résztvevő ügyvédek, közjegyzők, bírósági végrehajtók büntetőjogi szankcionálásának szigorítása,
- Az ingatlan-visszaélésben résztvevő ügyvédek, közjegyzők, bírósági végrehajtók, ingatlanforgalmazók-közvetítők esetében legyen kötelező a vagyonelkobzás,
- Az ún. lakásmaffia tevékenységért jogerősen elítélt személy javára szóló, az adott ingatlannal kapcsolatos magánjogi, vagy közigazgatási jogerős ítélet ellen legyen rendkívüli jogorvoslatnak helye,
- A képviselettel nem rendelkező ügyfél esetében bizonyítottan elmulasztott bírói, közjegyzői kioktatási kötelezettség kártérítési igényt alapozzon meg az Állammal szemben,
- A bizonyítottan elmulasztott ügyészi fellépés kártérítési igényt alapozzon meg az Állammal szemben,
- Az ún. lakásmaffia tevékenység kapcsán bekövetkező birtokháborítási ügyek jogvita esetében is jegyzői hatáskörben legyenek /az egy éven túliak kivételével/,
- Az önkormányzati lakóépületekben, társasházakban, lakásszövetkezeti épületekben – a lakásszámtól függetlenül - és a 4 lakásnál többet magában foglaló osztatlan közös tulajdonú lakóépületekben is legyen kötelező a lakónyilvántartás vezetése – az ottlakók azonosításához és az épület üzemeltetéséhez legszükségesebb adatokkal.
  Az 5 napot meghaladó lakásban való tartózkodás esetén legyen kötelező a lakónyilvántartásba való bejegyzés,
- A lakónyilvántartással kapcsolatos kötelezettségszegés váljék szabálysértéssé,
- A Lakástörvény tegye lehetővé az ún. lakásmaffia tevékenységre utaló jelek esetén a bérlakás cseréjének önkormányzat általi megtagadását,
- A Lakástörvény zárja ki az önkormányzati lakásnak albérleti jogviszonyra, illetve jelenős értékkülönbözetet eredményező tulajdonra, tulajdonrészre, haszonélvezetre való elcserélését,

- Az önkormányzati bérlakás cseréjére kötött szerződésekben legyen kötelező a bérleti jog értékének meghatározása,
- Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez legyen tartalmi követelmény a közüzemek, a társasházi közös képviselő, a lakásszövetkezeti tisztségviselő úgynevezett nullás igazolásának benyújtása,
- Az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos tulajdonosi, haszonélvezői kötelezettség elmulasztása váljék szabálysértéssé,
- A volt állami, illetve tanácsi – önkormányzati lakás ingatlan-végrehajtásáról legyen kötelező értesíteni a helyi önkormányzatot, a helyi önkormányzat rendelkezzék vételi joggal az árverési kikiáltási áron,
- Az ingatlan-végrehajtás során lakottan megvásárolt ingatlan volt tulajdonosa számára igazolást kelljen kiállítani a lakáshasználati jogáról,
- Az ingatlan-végrehajtás során lakottan megvásárolt ingatlan új tulajdonosa és a lakáshasználati jog jogosultja /volt tulajdonos/ között legyen kötelező 2 hónapon belül lakásbérleti szerződés kötése. Amennyiben a felek nem tudnak a szerződés tartalmáról megegyezni, úgy a bérleti szerződést a jogszabályban meghatározott minimális tartalommal, a helyi önkormányzat lakásrendeletében meghatározott legmagasabb lakbértétel 2-szeresével számított lakbérrel létrejöttnek kell tekinteni.
- A lakóingatlan „illegális” bérbe, illetve albérletbe adása – értékhatártól – függetlenül legyen adócsalás.

Az Albizottság a részjelentése megküldésével felkéri az adatvédelmi biztost, hogy az abban foglaltakat véleményezze.

Budapest, 2003. április 24.

Devánszkiné dr. Molnár Katalin
az albizottság elnöke

Az Alkotmány- és igazságügyi Bizottság, az Önkormányzati Bizottság, valamint a Rendészeti Bizottság

AZ ÚGYNEVEZETT LAKÁSMAFFIA TEVÉKENYSÉGET FELTÁRÓ KÖZÖS ALBIZOTTSÁGA

jelentése

Budapest, 2004. március 25.

I.

Az Ún. lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottság – továbbiakban Albizottság - megalakulása és működése

Az Albizottság megalakulása

A **Sors-Társak Egyesülete** 2002. október 5-én tartott demonstrációja keretében – hathatós jogi és anyagi **segítséget kérve az úgynevezett lakásmaffia károsultjai számára** – **petícióval kereste meg a Magyar Országgyűlés elnökét.**

Dr. Szili Katalin, az országgyűlés elnöke megkeresésére - az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos felvetések hátterének, s okainak tisztázása érdekében, a hozzá közvetlenül megküldött beadványokra való tekintettel is - **az Alkotmány- és igazságügyi Bizottság** a Házszabály 80. § (1), (2) és (3) bekezdése alapján **közös albizottság létrehozását kezdeményezte az Önkormányzati Bizottságnál és a Rendészeti Bizottságnál.**

Az Alkotmány- és igazságügyi Bizottság felkérte **az Önkormányzati Bizottságot és a Rendészeti Bizottságot albizottsági tagok delegálására.**

Az **Ún. lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottság /Albizottság/ 2002. november 19-én tartotta meg alakuló ülését.**

Az Albizottság összetétele

Elnök: **Devánszkiné dr. Molnár Katalin** /Alkotmány- és igazságügyi Bizottság/
Alelnök: **Dr. Kosztolányi Dénes** /Önkormányzati Bizottság/
Tagjai: **Dr. Fodor Gábor** /Alkotmány- és igazságügyi Bizottság/
Hajdu László /Önkormányzati Bizottság/
Nyakó István /Rendészeti Bizottság- 2003. januártól, korábban **Arató Gergely**/
Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter /Alkotmány- és igazságügyi Bizottság/

Az Albizottság célja és feladata

Az Albizottság az **alakuló ülésén** az alábbi **célokat és feladatokat határozta meg:**

- a közvéleményben és a médiában **„lakásmaffia tevékenység”-ként közismertté vált cselekmények felmérése, a feltártak elemzése,** a visszaéléseket **kiváltó és az elkövetést elősegítő okok, körülmények megismerése és értékelése,** továbbá
- a feltárt helyzet ismeretébe **albizottsági jelentés előterjesztése azokkal a megállapításokkal, javaslatokkal, amelyek alkalmasok lehetnek az ilyen jellegű cselekmények visszaszorítására.**

Az Albizottság munkamódszere

Az Albizottság az alakuló ülésén elfogadott programján alapuló munkája során széleskörű feltáró, elemző és értékelő munkát végzett.

Ennek keretében:

- Az Albizottság áttekintette a **Sors-Társak Egyesülete petíciójára adott válaszokat** /keltezés szerinti sorrendben/: **dr. Varga Árpád**, az APEH elnökhelyettese, **dr. Pálfalvi István**, a Fővárosi Földhivatal mb. hivatalvezetője, **dr. Bókai Judit**, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnöke, **dr. Salgó László**, országos rendőrfőkapitány, **dr. Bárándy Péter** igazságügy-miniszter, **dr. Polt Péter** legfőbb ügyész.

- **Megismerte és munkája során hasznosította**
  - **a Sors-Társak Egyesületének írásban és szóban előterjesztett álláspontját,** s a rendelkezésére bocsátott egyesületi iratanyagnak az elemzéshez szükséges részét, továbbá
  - **azokat az egyedi ügyeket,** melyeket a **károsultak közvetlenül** küldtek meg az Albizottság részére.

  Annak ellenére, hogy nyilvánosságot kapott, miszerint az Albizottság egyedi ügyekkel nem foglalkozhat, **igen sok károsult, illetve a saját ügyét az ún. lakásmaffia tevékenység körébe tartozónak vélő személy küldte meg bejelentését, iratait** az Albizottságnak. Ezen ügyeket az Albizottság elnöke **a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságokhoz, szervezetekhez, szakmai kamarákhoz továbbította. Több esetben az adott ügy menetében előrelépésről értesülhettünk.**

- **Felkérte valamennyi, a tárgykörben érdekelt felet álláspontja kifejtésére:**

  - **Többek véleményét az ülések jegyzőkönyvének, illetve más írásbeli anyagai megküldésével kérte ki.** /Néhányan a személyes megjelenés helyett is az írásbeli álláspontkifejtést választották./

  - **Számos értékes javaslat érkezett magánszemélyektől, ingatlanforgalmazással kapcsolatba került cégektől, szervezetektől**.

  - **Igen átfogó vizsgálati jelentést készített** - az Albizottság tevékenységét is figyelemmel kísérve – **az Országos Kriminológiai Intézet.** Az ingatlan törzskönyvre vonatkozó javaslatát az Állami Nyomda Rt. szemléltető anyaggal alátámasztva mutatta be.

  - Az Albizottság ülésein **rendszeresen részt vettek az érintett minisztériumok, rendvédelmi szervek képviselői, a felkért önkormányzati szakemberek, szakértő ügyvédek.**

  - Az Albizottság munkáját véleményével, s iratanyag megküldésével **segítette -** többek között - **dr. Lenkovics Barnabás** az **állampolgári jogok országgyűlési biztosa, s dr. Péterfalvi Attila adatvédelmi biztos.**

- **2003. januárjától – előre meghatározott terve szerint – meghallgatásokat tartott.** E meghallgatásokon a meghívottak szóban kifejthették, illetve kiegészíthették véleményüket. Az ülésen elhangzott kérdésekre és észrevételekre is reagálhattak.

A meghallgatások menete

Ülés időpontja:	Meghallgatott személy, szervezet:	További résztvevők, hozzászólók:
2003. január 16.	- Török– Szabó Erzsébet elnök, Sors-Társak Egyesülete - Dr. Kökényesi Antal budapesti rendőr-főkapitány ,	Dr. Szabó Miklós /Belügyminisztérium/, Gratzer Gábor /BRFK Kaptár Aloszt./
2003. február 6.	- Dr. Pálfalvi István mb. hivatalvezető, Fővárosi Földhivatal, - Hidvéginé dr. Erdélyi Erika hivatalvezető, Pest Megyei Földhivatal	Dr. Horváth Jenő elnök /Magyar Ügyvédi Kamara/, Latkóczy Olga osztályvez. /FVM/, Dr. Gulyás Gábor /Főv. Közgyűlés/, Dr. Tímár György /Sors-Társak Egyesülete/, Mohainé dr. Berényi Katalin szakértő
2003. február 20.	- Dr. Horváth Jenő elnök, Magyar Ügyvédi Kamara, - Dr, Bánáti János elnök, Budapesti Ügyvédi Kamara - Dr. Bókai Judit elnök és Dr. Anka Tibor elnökhelyettes, Magyar Országos Közjegyzői Kamara	
2003. március 13.+	- Dr. Hampel Tamás elnök, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara ingatlangazdálkodási szekciója. - Dr. Sztranyák József elnök, Origó Ingatlanbörze Egyesülés, - Dr. Erdős Ákos elnök, Állami Nyomda Rt.	Gyergyák György /Állami Nyomda Rt/. Mohainé Dr. Berényi Katalin szakértő. Dr. Gyulyás G. Gábor ügyvéd, Nagyné dr. Abonyi Katalin /XV.ker. Önkormányzat/, Dr. Kiss B. Mihály ügyvéd, Török - Szabó Erzsébet /Sors-Társak Egyesülete/
2003. május 22.	- Sonkoly István, a Fisrt American People Company magyaroszági megbízottja és társai	Török – Szabó Erzsébet /Sors-Társak Egyesülete/ Latkóczy Olga osztályvezető /FVM/, Dr. Kenyeres Gabriella /Miniszterlnöki Kabinetir./, Dr. Hegyi Imre ügyvéd
2003. június 5.	Az érintett tárcák szakmai álláspontjának ismertetése - Dr. Somogyvári István közigazgatási államtitkár /Igazságügyi Minisztérium/ - Dr. Hegedűs András helyettes államtitkár /Belügyminisztéium/ - VargaSándor főosztályvezető /Pénzügymin./ - Latkóczy Olga osztályvezető /FVM/	Fritz Ágnes /Belügyminisztérium/, Kónya László /Pénzügyminisztérium/
2003. október 9.	- Dr. Belovics Ervin, a legfőbb ügyész helyettese, - Dr. Rabóczki Ede, a Legfelsőbb Bíróság elnökhelyettese	Dr. Kenyeres Gabriella /Miniszterln. Kabinetir./, Dr. Kovács Zsolt /Országgyűlési Biztosok Hivatala/, Dr. Murányi Zoltán szakértő, Nagyné, dr. Abonyi Katalin /XV. ker.Önkorm./, Török – Szabó Erzsébet és dr. Tímár György /Sors-Társak Egyesülete, Dr. Hegyi Imre ügyvéd
2003. december 11.	- Török - Szabó Erzsébet, dr. Tímár György és Bodnár László, Dudás Ferenc, Kassa György, Nagy Ágnes, Patakiné Pálinkás Etelka a Sors-Társak Egyesülete elnöke, ügyvédje és tagjai	Dr. Hegedűs András helyettes államtitkár /Belügyminisztérium/, Dr. Polgár Ildikó főosztályvezető hely. /Építés- és Lakásügyi Hivatal/ Latkóczy Olga osztályvezető /FVM/ Nagyné, dr. Abonyi Katalin /XV.ker.Önkorm./, Dr. Hegyi Imre ügyvéd

+Megjegyzés: A meghallgatások megszakításával 2003. április – június között az Albizottság részjelentést készített.

A meghallgatások értékelése

A 2003. január 16-a és december 11-e között tartott **meghallgatások** során az Albizottság az megjelent **szervek, szervezetek vezetői részéről felkészült, együttműködésre törekvő magatartással találkozott,** s megállapította, hogy **a vezetők** a saját területükön **feladatuknak tekintik a belső szabályzatok folyamatos szigorítását, a meglévő szabályok maradéktalan betartatását, az etikai és fegyelmi vétségek szigorú elbírálását.**

> /Az Albizottság kivételnek tekinti a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara együttműködési készséget nem tanúsító magatartását./

Az Albizottság és a meghallgatott vezetők egyetértettek abban, hogy **a tisztességesen, becsületesen dolgozó, tevékenykedő szakemberek és az őket képviselő szervek, szervezetek közös érdeke a szabálytalanul, csalárd módon eljárók kiszűrése és további tevékenykedésük megakadályozása.** /Az ingatlanforgalmazók képviselői külön kezdeményezték szakmai kamarájuk létrehozását./

Az Albizottság részjelentése

Az **Albizottság** a jogszabály-alkotási folyamat meggyorsítása és a hatékonyabb bűnmegelőzés érdekében **- a 2003. március 13-ai ülésén történt döntés értelmében -** részjelentést **készített a meghallgatások megszakításával.** A részjelentés megküldésével **felkérte az illetékes minisztériumokat, szervezeteket, szakmai kamarákat,** hogy az abban foglalt megállapítások, javaslatok **véleményezésével, s a szükséges intézkedések megtételével** segítsék elő az ún. lakásmaffia tevékenység megakadályozását.
Az Albizottság a részjelentésében **javaslatokat és jogszabály-módosítási igényeket fogalmazott meg,** melyekre az **érintettek írásban, illetve a meghallgatásokon szóban** tették meg **nyilatkozatukat.**

Valamennyi érdekelt **elismerte az albizottsági vizsgálat és feltáró munka hasznosságát, a mindvégig politikamentes, előremutató** és a megelőzést szem előtt tartó **elemzés és feladat-meghatározás megalapozottságát.**
Ugyanakkor a minisztériumi válaszok többsége szerint **nem az Albizottság által kifogásolt jogszabályi háttér, hanem a jogalkalmazási gyakorlat** tette, s **teszi lehetővé** ma is, az Albizottság által elemzett és értékelt **ingatlan-visszaéléseket.**

> Az **Igazságügyi Minisztérium**, a **Belügyminisztérium,** valamint a **Legfőbb Ügyészség** is úgy foglalt állást, hogy a jogszabály-módosítási albizottsági igények nem megalapozottak. **Úgy ítélték meg, hogy az Albizottság által megfogalmazott kérdéskörök kellően szabályozottak, sem a Büntető törvénykönyv, sem a már az azóta lépett új Társasházi törvény szabályai nem igényelnek további szigorítást.**
> A tárcák hasonló véleményt alkottak a **Lakástörvény újraszabályozásával kapcsolatban is, hangsúlyozva, hogy önkormányzati rendeletekkel megoldhatóak az Albizottság által felvetett problémák.**
> A minisztériumok nem vitatták azonban, hogy **célszerű átgondolni a Polgári Törvénykönyv és a végrehajtásról szóló jogszabályok módosítását.** a
> A **Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium készül az ingatlan-nyilvántartási szabályozás átfogó felülvizsgálatára.**
> A **Belügyminisztérium** kész – **az adatvédelmi biztossal** való egyeztetés után – **az adathozzáférési szabályok módosítására** a nagyobb fokú biztonság érdekében.

További albizottsági ülések

Ülés időpontja:	Az ülés napirendje:	Meghívott hozzászólók:
2003. április 10.	**Az Albizottság részjelentésének megvitatása**	**Török – Szabó Erzsébet, dr. Tímár György, dr. Koncz Béla /Sors-Társak Egyesülete/, Latkóczy Olga /FVM/, Szomor Sándor /ORFK/, Dr. Gulyás G. Gábor /Főv. Közgyűlés/, Dr. Kenyeres Gabriella /Miniszterlenöki Kabinetir./, Dr. Hegyi Imre ügyvéd**
2003. szeptember 18.	**Az Albizottság további feladatai**	**Dr. Kenyeres Gabriella /Miniszterlnök. Kabinetiroda/ Latkóczy Olga osztályveztő /FVM/ Török - Szabó Erzsébet /Sors-Társak Egy./ Dr. Hegyi Imre ügyvéd**
2003. november 6.	**Az Albizottsági jelentés előkészítése, A társasházi törvényhez kapcsolódó albizottsági módosító javaslatok összeállítása**	**Dr. Hegedűs András helyettes államtitkár /Belügyminisztérium/, Dr. Polgár Ildikó főosztályvezető hely. /Építés- és Lakásügyi Hivatal/, Szomor Sándor /ORFK/ Dr. Latkóczy Olga osztályvezető /FVM/, Török – Szabó Erzsébet /Sors-Társak Egyesülete**
2004. február 11.	**Zárt munkamegbeszélés**	**Mohainé dr. Berényi Katalin**
2004. február 26.	**Az Albizottság jelentésének véglegesítése**	**Dr. Polgár Ildikó főosztályvezető hely. /Építés- és Lakásügyi Hivatal/ Mohainé dr. Berényi Katalin szakértő**
2004. március 25.	**Az országgyűlési határozat-tervezet elfogadása**	

Az Albizottság munkájának segítői

Az Albizottság – az állandó meghívottjain kívül - Mohainé dr. Berényi Katalin és dr. Murányi Zoltán szakértők, az Igazságügyi Minisztérium és a Belügyminisztérium képviselői, az állampolgári jogok országgyűlési biztosának képviselője - **rendszeresen meghívta üléseire** – a Sors-Társak Egyesülete elnökét, s képviselőit, az adatvédelmi biztos munkatársát, Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium vezető köztisztviselőit, a Miniszterelnöki Kabinetiroda munkatársát, a Fővárosi Önkormányzat Városrendészeti Bizottság „lakásmaffia” tevékenységgel foglalkozó albizottsága képviselőit, Budapest Főváros XV. Kerülete Önkormányzata lakásügyi szakértőit, dr. Hegyi Imre, Dr. Kiss B. Mihály ügyvédet, Tóth Sándor rendészeti szakértőt.
Számos albizottsági ülésen megjelentek az ingatlan-visszaélésekkel foglalkozó, az albizottság működése iránt érdeklődő szakemberek, az e témával foglalkozó újságírók.

Az Albizottság tevékenységének eredménye, hatása

Az Albizottság – a várakozáson felül nagy nyilvánosságot kapott tevékenysége során - megismerhette az ún. lakásmaffia tevékenységhez sorolható **cselekmények típusait, az érintettek, a károsultak, a bűnüldözők, továbbá az ingatlanügyletekben résztvevő, közreműködő személyek, ezek szakmai szervezetei véleményét, a továbblépésre vonatkozó szándékokat, módosítási irányokat.**

A visszajelzések, és a további meghallgatások során bebizonyosodott, hogy az Albizottság tevékenységének ideje alatt **valamennyi szerv és szervezet - együttműködve és együtt gondolkodva az Albizottsággal – megfogalmazta**

- **az ún. lakásmaffia tevékenység visszaszorításával kapcsolatos feladatát, s**
- **a más szervekkel való együttműködésének kereteit.**

> **Egyes** olyan **szervezeti együttműködések,** amelyek minden bizonnyal segíteni tudnak az Albizottság által feltárt problémakörök megoldásában **már el is indultak**, ilyen például **a Belügyminisztérium, a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium, továbbá a szakmai kamarák között a TAKARNET rendszer** felhasználási lehetőségeinek kiszélesítése, egyes on-line adatszolgáltatások bevezetése**.**

Az érintett **minisztériumok,** a megyei és körzeti **földhivatalok, a rendőri és ügyészi szervek**, a **Magyar Ügyvédi Kamara és a Magyar Országos Közjegyzői Kamara megkezdték** a maguk elé kitűzött, az ingatlan-visszaélések visszaszorítása érdekében **kitűzött célok megvalósítását.**

> Több, korábban már bejelentett, de fel nem derített cselekmény esetében **elrendelték a nyomozás megkezdését,** illetve folytatását**, számos esetben vádemelésre került sor,** s néhány ügyben már jogerős – igen szigorú – **büntető ítélet is született.**
>
> A Magyar Országgyűlés – az Albizottság tagjainak javaslatára - **a Társadalmi Bűnmegelőzési Stratégiáról zóló határozatában is megfogalmazta az ingatlan-visszaélések visszaszorításának követelményét.**
>
> **A Társasházakról szóló törvény-tervezethez** az Albizottság módosító indítványokat nyújtott be, melyek többségét – sajnálatos módon – nem támogatta az előterjesztő.
>
> Az Albizottság támogatta A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény azon módosítását, mely szerint a **téli hónapokban – bizonyos kivételekkel – szüneteltetni kell a magánszemélyek kilakoltatását.**
>
> **Az Albizottság tevékenysége felhívta az állampolgárok figyelmét is ingatlantulajdonosi, illetve lakásbérleti joguk, ingatlanvagyonuk fokozottabb védelmére, s a megfelelő gondosság és kellő óvatosság tanúsítására rendelkezési joguk gyakorlása során.**
>
> **A Sors-Társak Egyesülete – a Belügyminisztérium és Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzata** támogatásával – kialakította és működteti az **Áldozatvédelmi Irodáját.**

Joggal várható, hogy a **jövőben egyre kevesebben válnak az ingatlancsalók áldozatává**, illetve az **ingatlan-visszaélések elkövetői ellen a lehető leghatékonyabban lépnek fel** az eljáró hatóságok, a rendőri, ügyészi szervek, a bíróságok és a szakmai kamarák.

Az Albizottság továbbra sem látja viszont megnyugtatónak a már elévült cselekmények áldozatainak helyzetét, újbóli életkezdésük segítését.

A beérkezett szakmai állásfoglalásokat is figyelembe véve készítette el az Albizottság a jelentését, melyet az albizottságot létrehozó országgyűlési bizottságok elé terjeszt. Az Albizottság tagjai határozattervezetet nyújtanak be a Magyar Országgyűléshez.

II.
Általános megállapítások

Az Albizottság leszögezi, hogy - ellentétben a közhiedelemmel és a médiában megjelentekkel - **az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt csalásokat, egyéb bűncselekményeket, eljárási szabálytalanságokat, visszaéléseket nem egy, az ország egészére, vagy nagyobb területére kiterjedően tevékenykedő, maffia jellegű bűnszervezet követi el.**

Megállapítható ugyanakkor, hogy **országban kisebb-nagyobb, egy bizonyos elkövetési magatartásra szakosodott, időnként az erőszaktól sem visszariadó, egymástól független elkövetői csoportok tevékenykednek, súlyos anyagi és lelki károkat okozva az ingatlantulajdonosoknak, lakásbérlőknek.**

> Ezen ügycsoport elkövetési magatartásának speciális jellemzőit - a saját kutatásaik, valamint az albizottsági anyag feldolgozása alapján - igen jól fogalmazza meg, kétféle megközelítésben is **dr. Póczik Szilveszter és dr. Nagy László Tibor A „lakásmaffiák" bűncselekményeinek vizsgálata** címet viselő, az Országos Kriminológia Intézet által kiadott 2003-as kutatási jelentése:

1) „A „lakásmaffia" címszóval jelölt ingatlancsalások során kisebb bűnszövetségek vagy egyéni elkövetők esetenként korrupt 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. „

2) „…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, megtévesztéssel, hivatali kötelesség megszegésével, hivatali hatáskör túllépésével, jogtalan előny juttatásával vagy annak ígéretével kerül sor. „

Az elkövetői csoportok működésének jellemzői – s ezt támasztják alá az illetékes bűnüldöző szervek vizsgálati eredményei is, annak ellenére, hogy eddig egyetlen esetben sem lehetett ezt bizonyítani – **igen közel állnak a hatályos büntető törvénykönyv szerinti bűnszövetkezet fogalmi elemeihez.**

> A maffiatevékenység összetett tényállási elemeinek, a szervezett bűnelkövetés minden kétséget kizáró bizonyítottságának hiánya, valamint az ezen elkövetői magatartásoknak az összes, s ezen belül a vagyonelleni bűncselekményekhez képest

mért kis száma ellenére **megállapítható, hogy az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban elkövetett bűncselekmények társadalmi veszélyessége igen jelentős:**

- az áldozatok, a sértettek **az életük során megszerzett legjelentősebb vagyontárgyukat és/vagy lakhatási lehetőségüket vesztik el végérvényesen,** így válnak hajléktalanná, jobb esetben szívességi, megtűrt lakáshasználóvá,
- **az ingatlanokkal való visszaélések a jogrendszerbe és az ingatlan-nyilvántartás közhitelességébe vetett bizalmat ássák alá**, s a valós számadatokhoz képest nagyobb fokú veszélyérzetet keltenek az ingatlantulajdonosokban, a lakásbérlőkben és az ingatlant vásárolni – bérelni kívánókban,
- a napvilágra került **ingatlancsalások gyanút, bizalmatlanságot keltenek az ingatlanközvetítők, a hitelező pénzintézetek, az ügyvédek, a közjegyzők, a bírósági végrehajtók, a rendőrök, az ügyészek és a polgári peres, illetve büntető ügyekben eljáró bírók személyével szemben is.**

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések, bűncselekmények, eljárási szabálytalanságok **megakadályozása alapvető érdeke a magyar társadalomnak,** az Országgyűlésnek, a Kormánynak, az eljáró hatóságoknak, az ingatlanügyletekben résztvevő közreműködőknek, ezek szakmai szervezeteinek.

A jelenség elleni eredményes küzdelem össztársadalmi összefogást igényel és az erre jogosult és köteles szervek összehangolt együttműködését feltételezi úgy a jogalkotás, mint a jogalkalmazás, a megelőzéshez szükséges teendők kimunkálása és megvalósítása terén.

III.
Az ún. lakásmaffia tevékenység társadalmi okai

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések számának robbanásszerű növekedése a 80-as évek végén, a 90-es évek elején kezdődő társadalmi – gazdasági átalakulási folyamathoz köthetőek.

- **A korábbi tanácsi bérlakás-elidegenítés** – a nagyfokú társadalmi igény alapján - ekkor felgyorsult, a **korábbi bérlők nagy tömegei** - /többségükben - önhibájukon kívül - felkészületlenül, az ingatlannal kapcsolatos kötelezettségeket nem ismerve, s ennek következtében a rájuk háruló felelősséget át nem érezve/ **váltak ingatlantulajdonossá.**

- A **megmaradt bérlakás-állomány tulajdonjoga és az ehhez kapcsolódó gazdálkodás**, a szociális és lakáspolitikai célú pénzeszközök felhasználása döntő mértékben az önkormányzatok döntési jogkörébe került, ez **jelentős differenciálódást és a decentralizációt eredményezett,** jól átgondolt jogi szabályozás, **megfelelő tárgyi, személyi feltétel nélkül.** /Az 1993. évi LXXVIII. törvény csak a jogi kereteket tudta megadni az önkormányzatok rendeleteihez, a szükséges anyagi forrást azonban nem./

- **A rendszerváltozás vesztesei,** a munkájukat elvesztők, illetve a magukra maradt idősek, betegek körében megindult egy **nagymérvű elszegényedés**, esetükben hamar kialakult a tetemes közös költség- és közüzemi díjtartozás.
  A lakhatási költségek emelkedését nem követte a szociális támogatási rendszer erősödése, a nyugdíjrendszer megfelelő átalakítása, **a tartozásállomány megfelelő központi, vagy helyi kezelése.**

- Mások a megélhetésük biztosítása érdekében **a reálisnál nagyobb kockázat mellett lettek vállalkozók,** őket különösen sújtották a hitelpiac működési zavarai.

Az átalakulási folyamatokban rejlő **gazdasági és szociális problémák, az évtizedekig fennállott rendszerek megváltozása során jelentkező működési zavarok, az új szervezeti formák jogi szabályozásának hiányosságai, az eljárási szabályok kijátszhatóságai, nehézkességei, ellenőrizhetetlensége, vagy éppen az ellenőrzés hiányosságai** adtak alapot a különböző ingatlan-visszaélések kimódolására és elkövetésére.

Az általános jogbizonytalanság miatt **csökkent a jogkövető magatartás iránti igény, a jogkövető magatartás társadalmi elismertsége.**

A korábbi – sok szempontból adatvédelmi aggályokat felvető - **lakónyilvántartás-vezetési kötelezettség részleges eltörlése is felbátorította az ingatlannal visszaélni kívánókat** – az adott ingatlanban, lakásban ténylegesen lakó személyek azonosítása sok esetben nem lehetséges, ez üzemeltetési szempontból is hátrányos.

Az újonnan felbukkanó ingatlan-visszaélések, az újfajta bűnelkövetési módszerek **felkészületlenül érték** az ingatlantulajdon és az ingatlanforgalom nyilvántartását végző **közigazgatási** szerveket, **a bűnüldöző** szerveket és **az igazságszolgáltatást** is**.**

Az állampolgári jogok országgyűlési **biztosa** már **1996-ban** levélben **hívta fel** az országos rendőr-főkapitány figyelmét arra, hogy gyorsan szaporodnak az olyan esetek, amikor kiszolgáltatott helyzetben lévő idős, beteg embereket erőszakkal vagy csalárd eszközökkel lakásuk elhagyására, a lakással kapcsolatos jogaik átengedésére kényszerítették./

> A lakásmaffia kialakulásának társadalmi feltételeit részletesebben és igen jó áttekintést adva tárgyalja az Országos Kriminológiai Intézet kutatási jelentése. **Rámutat – többek között – arra is, hogy az ún. lakásmaffia tevékenység nem magyar, s nem csupán kelet-európai jelenség.** „…először Oroszország nagyvárosaiból érkeztek hírek olyan bűnszövetségekről, amelyek jogászok, ingatlanközvetítők és hatóságok megvesztegetett munkatársainak segítségével kiterjedt csalássorozatokat követtek el, brutális eszközös alkalmazásától, sőt emberöléstől sem riadnak vissza annak érdekében, hogy áldozataiktól megszerezzék azok lakóingatlanainak tulajdonosi vagy bérlői jogát." Megállapítja a kutatási jelentés azt is, hogy például „…Németországban több szervezet foglalkozik az ingatlancsalásokkal és a védekezés lehetőségeivel."
>
> Azt is leszögezi a kutatási jelentés, hogy „…a lakóingatlannal kapcsolatos manipulációk végigkísérték a Kádár-korszakot", s „…A lakáskiutalások rendszere széles teret nyitott a korrupció számára."

IV.
Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések elkövetési magatartásai és büntetőjogi értékelése

Az ingatlan-visszaélések elkövetési magatartásai

A szakértői vélemények, a Sors-Társak Egyesülete által bemutatott jogesetek és feltárt elkövetői magatartások elemzése alapján **négy - jól elkülöníthető - büntetőjogi elkövetési magatartásforma-csoport vázolható fel:**

1.) Áleladói elkövetés

Az ingatlan valódi tulajdonosa helyett valaki más adja ki magát az ingatlan tulajdonosának – hamis, vagy meghamisított közokirattal saját magát tünteti fel olyan adatokkal rendelkezőnek, mint amilyen az ingatlan-nyilvántartásban szerepel.

Ezen belüli példák:

- hamis, de az ingatlan-nyilvántartásban széljegyként szereplő adásvételi szerződés felmutatásával jelentkezik az „eladó”,
- pár napon belül több vevővel köt adásvételi szerződést az áleladó, vagy maga a tulajdonos,
- elhagyott ingatlant /üres építési telket, lakóházat/ választ ki az elkövető, majd kikéri a tulajdoni lapot és személyazonosító okmányokat hamisít – a személyi számot is megszerezve,
- bérelt ingatlan saját tulajdonként kínáljál fel eladásra hamis, hamisított okmánnyal,
- közeli barát, rokon – ismerve a valódi tulajdonos adatait – hamis okmánnyal értékesíti az adott ingatlant, stb.

2.) Akarathibás ügyletek

Kiszolgáltatott, idős, szellemileg, fizikailag leépült, korlátozottan cselekvőképes, vagy cselekvőképtelen, továbbá súlyosan eladósodott személyeket megtévesztéssel, kényszerrel, fenyegetéssel ingatlanuk eladására, vagy bérlakásuk cseréjére bírnak rá – értéken alul, vagy ellenérték nélkül.

Néhány ügytípus ezen belül:

- tartási szerződést ajánlanak a tulajdonosnak, de az aláírásra átadott szerződés - vagy néhány példánya - adásvételi szerződést tartalmaz,
- megfelelő minőségű, állagú ingatlant ajánlanak csereingatlanként, de a szerződésben szereplő adatok lepusztult állagú, rossz minőségű, vagy csak elenyésző tulajdoni hányadot jelentő, haszonélvezettel terhelt ingatlanra vonatkoznak
- ittas, elkábult személyt vesznek rá az adott szerződés megkötésére, némi készpénz átadnak részére, s el is ismertetik a vételár- vagy vételár-különbözet átvételét.
- önkormányzati bérlakást „értékesítenek” a gyanútlan lakásvásárlónak, stb.

3.) Palástolt kölcsönügyletek

A hitelt felvenni kívánó rászorult személlyel - vagy annak ismerősével - színlelt szerződést köt a hitelező /adásvételi szerződést kötnek az ingatlan jelzáloggal való megterhelése helyett/.

Az ügylet vége az ingatlan tulajdonjogának elvesztése – akár úgy is, hogy az adós meg sem kezdhette adóssága törlesztést.

4.) Szabályos ingatlanárverést követő lakhatási jogtól való megfosztás

Az árverési vevő lakottan megvásárolta az ingatlant, majd a kiszolgáltatott volt tulajdonost, aki lakhatási jogát igazolni nem tudja, erőszakkal, fenyegetéssel rávette a lakhatási jogról való – általában közjegyző előtti – ingyenes, ellenszolgáltatás nélküli lemondásra, a lakás azonnali elhagyására.

Az árverési vevő így egy lakott ingatlan vételáráért üres, beköltözhető ingatlanra tett szert, míg a károsult fedél nélkül maradt.

Az albizottsági működés során, **néhány egyedi ügyben** – függetlenül az ún. lakásmaffia tevékenységtől – felmerült **egyes pénzintézetek jelzáloghitelezési gyakorlatának hibája,** az **adósok valós hitelképességének** figyelmen kívül hagyása.

Az Albizottság szükségesnek tartja e gyakorlat felülvizsgálatát, a pénzintézetek ezirányú tevékenységének ellenőrzését.

Az elkövetési magatartások büntetőjogi értékelése

Az elkövetési magatartások többsége

- A Btk. 318. § (1) bekezdésébe ütköző és az értékhatártól, valamint az elkövetési módtól függően tovább minősülő **csalás,** illetve a 317. §-a szerint minősülő **sikkasztás,**

- Eszközcselekménye, illetőleg szükségszerűen kiegészítője a Btk. 276. §-a szerinti **magánokirat-hamisítás,** vagy a 274. §-a szerinti **közokirat-hamisítás, ennek a bűncselekménynek intellektuális alakzataként a hatósági személy közreműködésével,**

- Másik bűncselekményi kategóriaként gyakori a Btk. 323. §-a szerinti **zsarolás,** a 174. § szerinti **kényszerítés,** továbbá a **személyi szabadság korlátozása.**

V.
Ügyvédi, közjegyzői közreműködés

A rendszerváltozás időszakában **megélénkült az ingatlanforgalom,** a kevésbé felkészült és okiratszerkesztésben járatlan **ügyfelek hibás, tartalmilag, alakilag elfogadhatatlan szerződéseket nyújtottak be a földhivatalokba.**

Jogosan merült fel annak az igénye, hogy **kötelező** legyen **az ügyvédi és/vagy a közjegyzői, - bizonyos esetekben jogtanácsosi - közreműködés az ingatlanügyleteknél.**

Sokan még ma is vitatják ennek jelentőségét, de egyértelműen megállapítható, hogy **az ügyvédi, közjegyzői,** jogtanácsosi **közreműködés, az ellenjegyzés kötelezővé tétele beváltotta a hozzá fűzött reményeket** /szakszerűség, az alaki és tartalmi követelményeknek való megfelelőség/.

Háromféle javaslattal is találkozott az Albizottság:

1. Szűnjék meg a kötelező ügyvédi ellenjegyzés, vagy közjegyzői közreműködés,
2. Minden érdekelt félnek legyen külön ügyvédje, közreműködő közjegyzője az érdekei védelme céljából,
3. A földhivatalok mellett működjenek olyan jogi irodák, melyek a nem képviselt ügyfelek számára tájékoztatást, tanácsot adnak.

E felvetések ellenérvei:

1. A kötelező ügyvédi, közjegyzői közreműködés eltörlése számottevően rontaná az ingatlanokkal kapcsolatos okiratok szakszerűségét /Ez igaz akkor is, ha a sok ezer szakember között valóban volt - és van mai is - néhány, aki közreműködésével lehetővé tette az Albizottság által vizsgált cselekmények elkövetését./,
2. A többszereplős képviselet megsokszorozná az ingatlannal kapcsolatos járulékos költségeket - bár ennek kedvezőtlen hatását az ún. nép ügyvédje intézményrendszerének létrehozása és az ingatlannal kapcsolatos jogügyleteknél a tanácsadás lehetőségének megteremtése enyhíthetné.
3. A támogathatónak látszó ingyenes földhivatali jogi irodai tájékoztatás, tanácsadás nehezen tisztázható felelősségi viszonyokat teremthetne.

Általános vélekedés, hogy az ún. lakásmaffia tevékenység kimódolói és az elkövetési magatartás betanítói maguk az ügyvédek, esetleg a közjegyzők, bírósági végrehajtók.
E vélekedés általánosságban nem bizonyítható, viszont **alkalmas arra, hogy az ügyvédekbe, közjegyzőkbe, bírósági végrehajtókba vetett hitet megingassa.**

Az albizottsági meghallgatásokon egyértelművé vált, hogy **az ügyvédi, közjegyzői közreműködés nem elengedhetetlen feltétele az ún. lakásmaffia tevékenységnek**: **sok esetben az ügyvéd, vagy a közjegyző maga is megtévesztett.**

A jól hamisított személyigazolvány, a szabályszerűen kiállított más okmány **ugyanúgy csalás áldozatává tehetik az ügyvédet, a közjegyzőt,** mint a kiszemelt áldozatot.

Az Albizottság előtt elhangzottak alátámasztják ezt: pl. a Fővárosi Kerületek Földhivatalához éves szinten több mint 300 ezer ügy érkezik, ebből mintegy 200 ezernél kötelező az ügyvédi, vagy közjegyzői közreműködés. A BRFK-n - a 2003. évi tájékoztatókori adatok szerint - 150 ügyben folyt nyomozás, de mindösszesen 5-6 budapesti ügyvédre kiterjedően. A közjegyzői kamara tájékoztatása szerint egyetlen ügyben merült fel egy közjegyző érintettsége, de vele szemben sem kellett a nyomozást elrendelni. /Az arányokban az adatszolgáltatás időpontja óta eltelt időben sem történt változás./

Az Albizottság azonban azt is tapasztalhatta, hogy a **gyakori** az olyan eset, amikor az ügyvéd, közjegyző, látszólag vétlen ugyan, de részéről **a bűnelkövetés feltételezhető.** Nehezen bizonyítható az, hogy **az ügyvéd, vagy közjegyző tudta-e,** vagy gondosabb eljárás esetében **felismerhette–e** pl. **az ún. akarathibás szerződést, vagy a kényszerrel, fenyegetéssel való elkövetést.**

Az ügyvéd, a közjegyző nem okmányszakértő, technikai felszerelése nincs, így **könnyen védekezhet azzal, hogy nem észlelte a hamisítást, a hamis adatszolgáltatást.**

A **Belügyminisztérium** a **Magyar Ügyvédi Kamarával és a Budapesti Ügyvédi Kamarával együtt** kezdeményezte **a személyt azonosító adatokhoz való** – jól biztosított, tehát visszaélésre lehetőséget nem adó **- on-line hozzáférési rendszer kialakítását.**

Az adatvédelmi biztos aggályainak kiküszöbölésére és a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium meglévő **számítástechnikai rendszerének ilyen irányú kibővítésére is folynak a tárgyalások.**

Elgondolkodtató és megfontolandó javaslat az ügyvédi kamarák részéről az is, **hogy azonosítható, számozott, okmánypapírral** kívánják ellátni az ügyvédeket, akik csak és kizárólag ezek felhasználásával működhetnének közre az ingatlanügyleteknél**.**
Hasonló megoldás a közjegyzők esetében is bevezethető lenne.

E rendszer bevezetésének **alapvető feltétele az azonosítható okmánypapír biztonságának garantálása, a hamisításuk megakadályozása, a biztonságos őrzésük körülményeinek megteremtése.**

Az albizottsági meghallgatáson az is megerősítést kapott, hogy **pl. álügyvédek** – lopott, vagy csalárd módon készíttetett ún. szárazbélyegzőt használva –, illetve **a kamarai tagságukból felfüggesztettek működhetnek közre ingatlanügyleteknél** az ellenőrzés hiánya miatt.

A földhivataloknak naprakész információval kellene rendelkezniük az okiratot ellenjegyző ügyvédekről, e téren is folynak a tárgyalások az illetékes minisztérium és az ügyvédi kamarák között.

A **Magyar Ügyvédi Kamara -** és a véleménynyilvánításra ugyancsak felkért **Budapesti Ügyvédi Kamara - a két legjelentősebb etikai vétség között tartja számon az ingatlanokkal kapcsolatos ügyvédi eljárási szabályok és kötelezettségek megszegését** és a szankciók ehhez a megítéléshez igazodnak.

A több mint egy éves albizottsági tevékenység ideje alatt számos – aktuálisan még el nem évült – fegyelmi eljárás indítottak a területi ügyvédi kamarák, jogerős határozatról még nincs információnk.

Az Albizottság – figyelemmel a néhány példaként megismert konkrét ügyre, ahol **azonos közjegyző előtt tett végrehajtható nyilatkozat vezetett a lakhatási jog végleges**

elvesztésére – a részjelentésében kívánatosnak tartotta, hogy a Magyar Országos Közjegyzői Kamara – hasonlóan a Magyar Ügyvédi Kamarához – **folyamatosan kísérje figyelemmel a közjegyzők ingatlanügyleteknél való közreműködését,** s kellő alapossággal és kiemelt sürgősséggel vizsgálja meg az esetleges azonosságokat mutató panaszokat.

Az Albizottság ülését és a részjelentésben megfogalmazottak megismerését követően

- A **Sors-Társak Egyesülete által átadott iratanyagot a Magyar Országos Közjegyzői Kamara – az albizottsági meghallgatását követően - áttekintette, megvizsgálta.** Annak ellenére, hogy az átvizsgált iratanyagban fellelhető ügyek túlnyomó többsége már elévült cselekményeket takar, a Kamara **felhívta a tagjai figyelmét ezen ügycsoportra, a fokozott gondosság szükségességére.**

- **A Kamara elnöke** személyesen tartott **tájékoztatást** valamennyi területi közjegyzői kamaránál – kötelező részvétellel - az albizottsági részjelentés alapján az elkövetési magatartásokról, azok felismerésének lehetőségeiről, módszereiről. /2003. októberében egy közjegyzői irodában, a rendőri szervekkel együttműködve – sikerült leleplezni egy hamis igazolványokkal jelzálogszerződést kötni kívánó bűnelkövetőt./

Jelentős előrelépésnek tekinthető, hogy

- **A közjegyzők** 2003-ban **csatlakoztak a TAKARNET rendszerhez,** így az a közjegyző, akit ingatlannal kapcsolatok közjegyzői okiratban foglalt szerződés vagy jognyilatkozat elkészítésére kérnek fel, a szerződéskötés napján köteles meggyőződni az ingatlan-nyilvántartás aktuális adatairól és ennek ismeretében készítheti el a szerződést, jognyilatkozatot. **Amennyiben a felek által előadottak nem egyeznek meg az ingatlan-nyilvántartás adataival, a közjegyző megtagadja a közreműködést.**

- 2003-ban befejeződött **a közjegyzői digitális levéltár** létrehozása, melynek segítségével **a bíróságok és a hatóságok** közvetlenül juthatnak hozzá a **közjegyzői okiratban foglalt jognyilatkozatokhoz és szerződésekhez.** Ezáltal **a minimálisra csökken a hamis közjegyzői okiratokkal való visszaélés lehetősége.**

A **Magyar Országos Közjegyzői Kamara szorgalmazza, hogy**

- **az általános ingatlanárakról kapjanak hivatalos tájékoztatást - régiónként, városonként,**
- a közeljövőben **valósuljon meg a digitális hivatali bélyegzők használatának szabályozott rendje, de addig is**
- a **Belügyminisztérium szabályozza** – hasonlóan a második világháború előtti gyakorlathoz – **a hivatali bélyegzők használatát.**

VI.
Az önálló bírósági végrehajtók szerepe

Sajnálatos módon az **Albizottság nem tudta** - sem az első körben, sem későbbiben - **meghallgatni a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara** vezető tisztségviselőjét.

Tekintettel arra, hogy **az Albizottság látókörébe kerültek olyan konkrét esetpéldák, amikor felmerülhet az önálló bírósági végrehajtó szerepvállalása az ingatlannal való visszaélésben, az Albizottság kérte a Kamara írásbeli nyilatkozatát.**

Valóban használható szakmai állásfoglalást az Albizottság nem kapott.

Az Albizottság nyomatékosan felhívja Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara figyelmét

- **az ún. lakásmaffia tevékenységgel kapcsolatosan kialakult helyzet alapos kamarán belüli elemzésének, értékelésének fontosságára, s**

- **a szakmai – etikai szabályokat az adott esetben megszegő önálló bírósági végrehajtók elleni fellépés szükségességére.**

Az Albizottság szükségesnek tartja **az Igazságügyi Minisztérium intézkedését is –** különös tekintettel **az állampolgári jogok biztosa által** a tárca felé is **jelzett ügyek tapasztalataira.**

Az Albizottság megfontolandónak tartja az **ún. árverési csarnokok** létrehozására irányuló kezdeményezéseket. Az e célra kialakított és üzemeltetett csarnokokban megfelelő – **ellenőrzött és szabályozott** - körülmények között kerülhetne sor az árverésekre**, kevesebb lehetőséget adva a bűnelkövetői csoportok összehangolt fellépésére.**

VII.
Az ingatlanközvetítők és -forgalmazók részvétele az ingatlanügyletekben

Az ingatlanforgalmazók – ingatlanközvetítők tudomással bírnak arról, hogy **a magukat e körbe tartozónak hirdető személyek és cégek** – megfelelő képzettség, felkészültség, tapasztalat hiányában – **felelőtlenül és a szakmai körökben már kialakult etikai szabályokat nem is ismerve** végeznek ingatlanközvetítést, - forgalmazást /pl. ún. címközvetítők/.

A meghallgatásuk során **leszögezték, hogy nem tekintik a szakmájukhoz tartozóknak e személyeket,** cégeket, s különösen nem a kizárólag címek kiadásával foglalkozókat.

Az ingatlanforgalmazók előadták, hogy szakmájuk képviselő egyre magasabb szintű **képzésen vehetnek részt.**
Mindannyian helyeselnék **a tevékenység megkezdéséhez szükséges engedélyek kiadásának újraszabályozását, s szorgalmazzák szakmai kamarájuk mielőbbi létrehozását.**

Tekintettel arra, hogy a szakmai kamarák számának bővítését az érintett tárcák nem támogatják, az **Albizottság is javasolja** - a vállalkozási szabadság tiszteletben tartása mellett - **az ingatlanforgalmazói tevékenység végzéséhez szükséges feltételek szigorítását:**

- a tevékenység megkezdéséhez – a szakmai végzettségen kívül – a **megfelelő irodai, szolgáltatási körülmények** meglétének bizonyítását,
- az ügyfelek biztonsága érdekében megfelelő, de nem teljesíthetetlen mértékű **kaució letételét**,
- **felelősség biztosítási szerződés** megkötését.

Az ingatlanforgalmazók fontosnak tartanák, hogy – akár jogszabályi előírás alapján kötelezően is – **az ügyvédek és közjegyzők vegyék igénybe szolgáltatásaikat az ingatlanügyletek bonyolításánál.**

E törekvéseket az Albizottság abban az esetben tudja támogatni, **ha megteremthetőek a számonkérhető,** jogszabályi háttérrel is alátámasztott, adatvédelmi szempontból is aggálytalan feltételei annak, hogy az ingatlanforgalmazók előzetesen **ténylegesen megtekinthessék az ingatlant,** megállapíthassák annak **állagát, állapotát, felderíthessék a tulajdoni és használati viszonyait**, s beszerezhessék a **szükséges egyéb információkat** /társasházi közös költség-tartozás, közüzemi díjhátralék, szabálytalan építési, használati viszonyok, stb./.

Az ingatlanforgalmazók **egy része támogatná az ingatlantörzskönyv bevezetését.**

Az Állami Nyomda Rt. bemutatójának tárgyát is képező, az ingatlan-nyilvántartás indokolatlan megkettőzését jelentő **ingatlantörzskönyv bevezetését az Albizottság nem támogatja**.
A jelenlegi ingatlan-nyilvántartás – amennyiben **maradéktalanul megfeleltetjük** a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, s megszüntetjük a működési zavarokat, a tetemes ügyirathátralékot - **biztosítani tudja a közhitelesség és a nyilvánosság követelményének érvényesülését.**

Más ingatlanközvetítők **a tulajdonosok, haszonélvezők „kódszámmal" való ellátását szorgalmazzák**, ennek gyakorlati akadályát jelentheti az egy-egy ingatlanra fennálló sokszoros tulajdonosi, haszonélvezői jogosultság.

Megfontolásra érdemes viszont az a javaslatuk, hogy **a tulajdonosoknak** módjuk legyen nyilatkozatukkal – akár több évre is – **„lekötni" az ingatlant, azzal, hogy csak és kizárólag a személyes jelenlétükben, aláírásukkal a helyszínen megerősített okiratot fogadjon be földhivatal bejegyzésre.** /E nem kötelezően igénybevehető megoldás is nehézkes lehet azonban a nagyszámú tulajdonossal, haszonélvezővel terhelt ingatlanoknál./

VIII.
Az ingatlan-nyilvántartás helyzete és ennek hatása az ún. lakásmaffia tevékenységre

Az Albizottság megőrzendő és mindenkor biztosítandó értéknek tekinti a magyar ingatlan-nyilvántartás közhitelességét és nyilvánosságát.

Az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi rendszerének kialakulása, jellemzői

Az ingatlan-nyilvántartás **mai rendszerének szabályozására 1972-ben került sor**, alapvetően a szervezeti-hatásköri és formai értelemben vett egységesítés érdekében. /Az ingatlanokra, földekre korábban két nyilvántartást – bírósági telekkönyvet és földhivatali földnyilvántartást – vezettek, amelyek mind tartalmukban, mind céljukban eltérőek voltak./

1973-től az egységes ingatlan-nyilvántartás vezetése az államigazgatási szervként működő földhivatalok hatáskörébe került.

> A földhivatalok az ingatlan-nyilvántartás vezetését **manuálisan végezték** egészen az **1980-as évekig,** amikor is az akkori technikai színvonalnak megfelelő **részleges számítógépesítésre** került sor. Ez elsősorban az ingatlan-nyilvántartás számszerű adattartalmának feldolgozását jelentette, a **jogi jelentőségű információkat, szöveges bejegyzéseket továbbra is kézi úton vezették fel.** Az ingatlan-nyilvántartás elektronikus gépi adatfeldolgozásra való teljes körű átállítása **1997-ben fejeződött be, az érvényes bejegyzések tartalmának és formájának érintetlenül hagyása mellett**. /A 116 helyi számítógépes rendszerben nyilvántartott adatok tehát továbbra is a korábbi papíralapú nyilvántartásra épülnek./

/A Központi Statisztikai Hivatalnak a 2001. évi népszámlálási adatokon alapuló, az ország lakásállományára vonatkozó kimutatását l. **a 3.. sz. mellékletben**. /

Az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi helyzetének jellemzői

Az ún. lakásmaffia tevékenységgel, mint jelenséggel foglalkozók nagy többsége szerint a magyar ingatlan-nyilvántartás tarthatatlan helyzete a legfőbb oka és feltétele az ingatlan-visszaéléseknek, csalásoknak.

- **A rendszerváltozást követően – a hirtelen felszabadult ingatlanpiac és a tömeges privatizáció miatt is** - oly **nagy mértékű ügyirathátralék halmozódott fel az egyes földhivataloknál**, melyet csak drasztikus beavatkozással lehetett és lehet megszüntetni.

- Számottevő előrelépés érzékelhető **a még mindig nagy számban befejezetlen, illetve rendezetlen pl. a volt tanácsi – önkormányzati tulajdonú épületekből alakult társasházak vonatkozásában,** de továbbra is szinte megoldhatatlan problémát jelent **a volt állami tulajdonú üzemi területek, telephelyek, kárpótlási területek,** más mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok **rendezetlensége.**

> **Az Albizottság** – tagjai és szakértői tapasztalata alapján – **vitatja** a Fővárosi Földhivatal azon állítását, **hogy a budapesti lakótelepek ügye teljeskörűen rendeződött**, s felkéri az illetékes minisztériumot e kérdés megvizsgálására, s a szükséges intézkedések megtételére.

- **A beérkező ügyiratok száma a rendszerváltást követően folyamatosan és tartósan növekszik.**

  Míg például 1999**-ben 2,2 millió volt az új ingatlan-nyilvántartási beadványok száma, 2003-ra ez a szám már 4,3 millióra emelkedett.** Ezt a nagy mértékű emelkedést a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium - anyagi feltétel híján - nem tudta megfelelő ügyintézői létszámnövekedéssel követni.

  Az ügyiratszám-megállapításnál jelenleg szerepelnek a tulajdoni lap kibocsátása iránti kérelmek is, melyek kielégítése csak szolgáltatási jellegű tevékenység.

- **Az ingatlan-nyilvántartási** - földhivatali **működést országszerte jelentősen zavarja**, hogy

  - a beadványokon szereplő **ügyvédek azonosítása nem megoldott**, az ügyvédi eljárási **jogosultság ellenőrzése nehézkes,**

  - **az ügyvédi „száraz"-bélyegzők készítésének és használatának szabályozása hiányos,**

  - a **tulajdonosok** rendre **elmulasztják a lakcím- és levelezési címbejelentési kötelezettségük teljesítését** ellehetetlenítve ezzel a földhivatali értesítések kézbesítését,

  - **egyes jogerős bírósági határozatok nem tartalmasnak rendelkezést az ingatlan-nyilvántartási helyzet rendezésére.**

Az ingatlan-nyilvántartás személyi feltételei

Az elmúlt 5 évben **a közel duplájára nőtt ügyiratforgalom** mellett a **létszámfejlesztés** csak **3,5 %-os volt a földhivataloknál. A 2003. évi** kormányzati döntéssel előírt **létszámcsökkentés** az átlagosnál ugyan kevésbé, de mégiscsak **6 %-kal érintette az ingatlan-nyilvántartási dolgozókat**.

Az ingatlan-nyilvántartásban dolgozók **összlétszáma 2003. október 15-én 2 269 fő volt,** közülük 340-en felsőfokú iskolai végzettségűek, 96-an felsőfokú szakképzettséggel, 1 157-en pedig középfokú szakképzettséggel, középiskolai végzettséggel 652-en rendelkeznek. Most folytatják felsőfokú tanulmányaikat 377-en, ebből a legtöbben - 41-41-en - Bács-Kiskun megyeiek, illetve fővárosiak.

A Pest megyei összlétszám 232 fő, ebből felsőfokú iskolát végzett 23 fő, felsőfokú szakképzettséggel 13-an, középfokú szakképzettséggel 105-en, középiskolai végzettséggel pedig 84-en rendelkeznek.

A legtöbb középfokú szakképzettségű, illetve középiskolai végzettséggel rendelkező földhivatali ingatlan-nyilvántartási ügyintéző a fővárosban dolgozik. /Összlétszám: 190 fő, felsőfokú iskolát végzett 22 fő, felsőfokú szakképzettséggel 7-en, középfokú szakképzettséggel 112-en, középiskolai végzettséggel 47-en látják el az ügyintézői feladatokat./

Az egész országban jellemző, hogy **viszonylag kevés jogász dolgozik a földhivataloknál. Vidéki** – örvendetes - tapasztalat, hogy **egyre több frissdiplomás jogász jelentkezik** a megürülő álláshelyekre.

> Tekintettel arra, hogy **az ingatlanügyletek megítélése alapos polgári jogi felkészültséget** igényel, az Albizottság megvizsgálandónak tartja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban dolgozó földhivatali szakemberek **hány százaléka esetében lenne szükséges a jogi végzettség**.
> Kívánatos, hogy legalább **osztályvezető, osztályvezető helyettesi szinten** alkalmazási feltétel legyen a **jogi egyetemi végzettség.**
>
> Megfontolandó, hogy **3 éves földhivatali munkavégzés feleljen meg a szakvizsgához szükséges ügyvédjelölti gyakorlatnak.**

A Fővárosi Földhivatal és a Fővárosi Kerületek Földhivatala helyzete

A Fővárosi Földhivatal és a Fővárosi Kerületek Földhivatala

- **jelentős technikai gondokkal küszködik,** még annak ellenére is, hogy a felügyeletüket ellátó Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium már sokat tett a helyzet javítására,
- **a foglalkoztatott létszám mellett nehezen oldható meg a** szabadságkiadás, a betegség, illetve a kötelező, vagy az állampolgári jogon végzett tanulmányokhoz igénybevett tanulmányi szabadság, szabadidő miatti **helyettesítés.**

A Fővárosi Földhivatal és a Fővárosi Kerületek Földhivatala működésének megítélését jelentősen befolyásolja, hogy

- a beadványokra **az ügyfelek azonnal nem kapnak iktatószámot,** s a pár nappal később kézhezvehető iktatószám **nem kellően bizonyítja a beadványok sorrendiség szerinti kezelését,**
- a tulajdonosok, haszonélvezők, más jogosultak csak az akár **több év múlva kézhezvett határozattal értesülnek az ingatlanukkal kapcsolatos eseményekről,**
- az ingatlan-nyilvántartásban **regisztrált adatok** gyakorta **nem egyeznek meg a valós helyzettel,**
- a már korábban bejegyzett változásokat tartalmazó, helytálló tulajdoni lapkiadás után – **számítógépes rögzítési hibára való hivatkozás mellett – ismét a régebbi állapotot tükröző tulajdoni lapot ad ki a hivatal,**
- **a bejegyzések nem a jogerőssé vált határozatok alapján jelennek meg a tulajdoni lapon,**
- **a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törlése több évet vesz igénybe,**
- a **tértivevények kezelése nem megoldott,**
- egyes esetekben, minden valós indok nélkül - **az összejátszás gyanúját felkeltő módon és bizonyítottan - soron kívül /1-2 nap alatt/ bejegyzésre kerültek ingatlanügyletek.**

A fővárosi ingatlan-nyilvántartási helyzet javítása – különösen a közvetlenebb lakossági kapcsolat, s az alaposabb helyismeret biztosítása – érdekében visszatérően **felvetődött a Fővárosi Kerületek Földhivatala decentralizálásának igénye** /akár kerületenkénti, akár régiónkénti bontásban/.

A Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium **megkezdte az ez irányba mutató intézkedéseinek** kidolgozását, s **végrehajtását.**

Az ingatlan-nyilvántartási ügyirathátralék következményei

1.) A kényszerűségből elfogadott és újabb jogügylet megkötésének alapjául szolgáló, eredetileg csak a bejegyzésre váró ügyek feltüntetésére hivatott „széljegyek”

- **bizonytalanná teszik az ingatlantulajdonosokat**, ingatlanszerzőket, s egyúttal
- **a visszaélések melegágyát jelentik, s** végső soron
- az **ingatlan-nyilvántartás közhitelességét kérdőjelezik meg.**

2.) A késedelmes bejegyzések nehezítik a jogszerűtlen ingatlanügyletek felderítését.

3.) A rendezetlen ingatlanok nagy száma alapvetően hátráltatja, illetve befolyásolja az önkormányzatok településrendezési – szabályozási tevékenységét is.

4.) A gyorsabb ügyintézés érdekében az ügyfelek minden „áldozatra” hajlandóak, gyakorta merül fel a korrupció gyanúja.

A ingatlan-nyilvántartási ügyintézés meggyorsítására egy egész „iparág” jött létre. **A Fővárosi Kerületek Földhivatala környékén** – korábban az épület udvarán – **vállalkozásra jogosító engedéllyel rendelkező „ügyintézők”, közkeletű szóval: „nepperek”,** fogadják az ügyfeleket, felajánlva közreműködésüket megfelelő ellenszolgáltatás ellenében.

A nepperek általában **el is intézik** a rájuk bízott ügyeket, így **nehezen zárható ki egyes földhivatali ügyintézők „szerepvállalása”.**

Érdekes módon **igen vegyes volt a megítélése a nepperek és a földhivatali ügyintézők ellen tett rendőrségi fellépéseknek.**

Ennek egyik oka mindenképpen az, hogy **a társadalom nem tudja egyértelműen elítélni** a nepperek és földhivatali ügyintézők külön juttatásért vállalt gyorsított ügyintézését mindaddig, **amíg a hivatalos ügyintézésre akár éveket is kell várni.**

Albizottságunk fontosnak tartja a korrupció elleni harcot, ezért elvárja, hogy minden gyanút keltő ügyben meginduljon a vizsgálat.

Az ingatlan-nyilvántartási ügyintézési hátralék felszámolására tett intézkedések

Az előző Kormány más **megyei földhivatalok ügyintézőivel dolgoztatta fel a budapesti** egyszerűbben megítélhető **ügyek tömegét,** a jelenlegi - e megoldás alkalmazása mellett - **technikai fejlesztésekkel és a személyi feltételek – szerény mértékű - javításával** kíván úrrá lenni a helyzeten.

Az informatikai fejlesztések forrását - mintegy **8 milliárd forintot** - az Európai Unió PHARE-programja, a svájci kormánytámogatás és a központi költségvetés biztosította. **A vidéki körzeti földhivataloknak 1,1 milliárd forint jutott az ingatlan-nyilvántartás számítógépes rendszerének korszerűsítésére és továbbfejlesztésére, a Fővárosi Kerületek Földhivatalnak pedig egyedül 0,6 milliárd állt rendelkezésére ezen feladatok végrehajtására.**

A Fővárosi Kerületek Földhivatala ügyfélforgalmát csökkenti a **Lurdy házban beindított földhivatali kirendeltség.** A Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium **további kirendeltségek, hosszabb távon pedig decentralizált földhivatalok létrehozását tervezi a fővárosban.** /Vidéken a meglévő körzeti földhivatalok számának növelését, a meglévő épületek felújítását, illetve a munka- és ügyfélfogadási körülmények javítása érdekében több helyütt a hivatalok új épületben való elhelyezését tűzte ki célul./

> Az informatikai rendszer folyamatos és egyre korszerűbb működtetéséhez, az elhasználódott eszközök pótlásához, a szoftverek jogtisztaságának biztosításához – az illetékes tárca álláspontja szerint – évente mintegy 1,6 milliárd forintra lenne szükség.

A meghallgatások során megállapíthatóvá vált, hogy **a megyei földhivatalok** – a jelentős elmaradást már felszámolt, de még ma is nagy tételszámú hátralékkal rendelkező **Pest Megyei Földhivatal kivételével - napjainkra már eleget tudnak tenni a jogszabályi kötelezettségeinek**, s elenyésző mértékű ügyirathátralék mellett biztosítani tudják az ingatlan-nyilvántartás „naprakészségét", **míg a fővárosban továbbra is elviselhetetlenül magas az elintézetlen ügyek száma.**

A határidőn túl elintézetlen ügyiratok feldolgozását 18 megyei földhivatalnál – feszített munkavégzés mellett -, de megfelelő ütemben **végrehajtották** az I. fokú földhivatalok. **A 2002. végén regisztrált 85.930 hátralékos ügyet 2003. végére 2.303 darabra csökkentették.** A 19. megyében, **Pest megyében** is számottevő az ügyirathátralék csökkenése: **a 2002. végén 52.341 darabszám 2003. végére 5.374-re szűkült.**

> A Fővárosi Földhivatal irányítása alá tartozó **Fővárosi Kerületek Földhivatala** ugyanakkor **csak 34.583 darabbal csökkentette a hátralékos ügyeinek számát, a 2002-es 137.188 darabról 2003. végére 102.605-re.** Különösen feltűnő ez az aránytalanság akkor, ha azt is összehasonlítjuk, hogy **Pest megyében 603.774 darab új ügyirat érkezett 2003-ban, míg a Fővárosi Kerületek Földhivatalához pedig jóval kevesebb, 386.537.** Így a Pest Megyei Földhivatal elintézett 2003-ban 652.390 beadványt, ez a szám Budapesten „csak" 384.50l. /Ráadásul ebben az elintézett

ügyiratszámban azon ügyek is benne vannak, melyet a vidékről átirányított ügyintézők dolgoztak fel./

A számokból adódó következtetés nem lehet más, minthogy a Fővárosi Földhivatal és **a Fővárosi Kerületek Földhivatala nem végzi megfelelően a munkáját.**

Ennek személyi, s szervezeti konzekvenciáit a Fővárosi Földhivatalnak és a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériumnak is **le kellett, illetve le kell vonnia**. /A Fővárosi Kerületek Földhivatal élére – pályázat útján – 2004. januárjában új vezető került./

Az ingatlan-nyilvántartási működésével kapcsolatos egyéb észrevételek

- A hatályos jogi szabályozás szerint **az első fokú határozat meghozatalával egyidejűleg** - a fellebbezési határidő feltüntetése nélkül, **még a jogerő beállta előtt – megjelenik az új bejegyzés a tulajdoni lapon.** E visszás helyzetet, mely ugyancsak az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét teszi kétségessé, a fölhivatali ügyintézés naprakészsége oldhatná fel. /Az államigazgatási eljárásról szóló törvény szabályai ütközni látszanak ez esetben az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozókkal./

- **Az Albizottság szorgalmazza, hogy a rendezetlen ingatlanokkal kapcsolatos speciális eljárási szabályok alkalmazását rendszeresen ellenőrizzék a felettes szervek.**

- Az Albizottság ülésein is rendszeresen felvetődött annak igénye, hogy **az ingatlan-nyilvántartást – hasonlóan a korábbi telekkönyvhöz -** válasszuk le az egységes földhivatali rendszerről és **rendeljük ismét az igazságszolgáltatás irányítása alá.**

  Az Igazságügyi Minisztérium továbbra is szorgalmazza a telekkönyvi rendszer bírói felügyelet alá való visszahelyezését, a Kormány még nem alkotta meg ezzel kapcsolatos távlati koncepcióját.

  A két érintett minisztérium e tárgyban megkezdte a tárgyalásokat, e tárgyalások folytatását az Albizottság támogatja. /Az Európai Unió tagországai gyakorlatának bemutatását **a 2. sz. melléklet** tartalmazza./

- Több esetben felmerült, hogy intézményesített, a fölhivatali rendszertől független ellenőrzési rendszert lenne szükséges beiktatni a hatályos eljárási rendbe a határozatok jogerőssé válását megelőzően. E témakörben meg kell kezdeni az érdemi tárcaközi egyeztetést.

  Erre módot adhat – többek között - **a hatályos törvényszöveg szerinti meghallgatás - Inytv. 41. § (1) bek. - jogintézményének kiegészítése** oly módon, hogy **a vitás esetekben a körzeti földhivatal**
  - **más érdekelt feleket is bevonhasson a meghallgatásba**, illetve
  - kérhesse **valamennyi tulajdonos**, haszonélvező és más jogosult **személyazonosságának és rendelkezési jogosultságának ellenőrzését,** akár független szakértők bevonásával is.

  További garanciális elem lehet az, ha **ugyanezen szabályt a II. fokon eljáró megyei földhivataloknál is** bevezetjük.

Az ingatlan-nyilvántartás rendszerével kapcsolatos követelmények

Az Albizottság alapvető követelménynek tartja a földhivatalok

- tárgyi, technikai **felszereltségének biztosítását, folyamatos fejlesztését,**

- **informatikai** rendszerének **továbbfejlesztését** /figyelemmel **a cégbírósági kedvező tapasztalatokra,** indokolt lenne az **ott alkalmazott számítógépes információs rendszer adaptálása/,**

- felhalmozott **ügyirathátralékának mielőbbi feldolgozását,** ehhez a **megfelelő anyagi fedezet biztosítását**, s ezt követően

- mindenkori **tárgyi és személyi feltételek jelenleginél magasabb szintű biztosítását.**

Az Albizottság fontosnak tartja, hogy

- **a földhivatalok** saját **működési rendjüket, a számítógépes ügyiratkezelést** úgy alakítsák ki, hogy azok egyrészt **megfeleljenek az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabályoknak, másrészt lehetetlenné tegyék a jogosulatlan beavatkozást,**

- a hivatalvezetés mindent tegyen meg **a visszaélések kiszűréséért, a korrupt ügyintézők eltávolításáért, a hivatalok jóhírének helyreállításáért.**

Az Albizottság **elengedhetetlenül fontosnak** tartja, hogy a lehető leggyorsabban, de **legkésőbb 2004. december 31-éig**

- **helyreálljon az ingatlan-nyilvántartás** jogszabályokban meghatározott **naprakészsége,**

- **biztosított legyen a személyesen leadott, illetve a postai úton beérkezett ügyiratok nyomonkövethető iktatása,**

- **az országban mindenütt megvalósuljon a határidőn belüli földhivatali ügyintézés** és ezáltal

- **a széljegy intézménye ismét a valódi célját szolgálja.**

IX.
Az ún. lakásmaffia tevékenység felderítése, igazságszolgáltatási gyakorlatának megítélése

Az ingatlancsalások, visszaélések felderítése igen komoly szakértelmet igénylő tevékenység, melyre fel kell készíteni úgy az eljáró rendőri, mint az ügyészi szerveket, ideértve még az eljáró bíróságokat is.

Rendőrség

A rendőri szervek már a 90-es évek közepén találkoztak az ingatlan-visszaélések különböző formáival. Az állampolgári jogok biztosa jelzésére, saját vizsgálati eredményeik értékelése, s nem utolsó sorban a Sors-Társak Egyesülete fellépése eredményeképpen **- elsőként - a Budapesti Rendőr-főkapitányság** /továbbiakban: BRFK/ **hozott létre elkülönített nyomozó egységet, az ún. Kaptár csoportot a „lakásmaffia tevékenység" üldözésére.** 2002. szeptemberétől a nyomozóegység alosztályi besorolást kapott.

Megállapítható tehát, hogy a **BRFK felismerte a probléma fontosságát, az elkövetett cselekmények súlyosságát, társadalmi veszélyességét,** valamint azt, hogy ezen ügyekben központosított irányítással a legeredményesebb a felderítés.

> Sajnálatos módon **mind a mai napig csak a BRFK-n működik ilyen elkülönített nyomozó egység,** s talán **ezért véli úgy a közvélemény, hogy a Kaptár alosztály országos illetékességgel rendelkezik.**
>
> Az országos rendőrfőkapitány levelében jelezte, hogy **a megyei főkapitányok diszkrecionális joga dönteni az ilyen egység létrehozásáról**, s maga részéről nem kívánja e témakörben befolyásolni a megyei vezetőket.
>
> Személyes egyeztetés hatására **a BRFK kiadott és valamennyi megyei rendőr-főkapitányságra eljuttatott egy szakmailag és didaktikailag is jól használható tájékoztatót** az ún. lakásmaffia-jellegű cselekmények kezelésére.

A **BRFK adatai is alátámasztják,** hogy az Albizottság által vizsgált **cselekmények nem tömeges előfordulásúak.** A Kaptár csoport létrehozásának időszakában 72 bűnügy került vizsgálatra, 2001. évben 177 bűnügyi iktatásuk volt, ebből 151 esetben rendeltek el nyomozást, 7 ügyben zárult munkájuk vádemeléssel. 2002. évben 198 bűnügyi iktatásból 163 nyomozás elrendelés volt és ebből 59 esetben sikerült a bizonyítási eljárás során eredményre jutni. 2003. évben – az adatszolgáltatás-kori állapot szerint – 66 bűnügyben folyt nyomozás, a gyanúsítottak szám a 85, s ebből 14 fő előzetes letartóztatásba került.

> **A statisztikai adatok természetszerűleg nem tartalmazzák a korábban elkövetett, akkoriban büntető feljelentéssel nem érintett, de utóbb nyilvánosságra került ügyeket.** Ezek, mire napvilágra kerültek elévültek, s így már nyomozati szakba sem

kerülhettek. **Ezen ügyek kárvallottai semmiféle jogorvoslatban nem reménykedhetnek**.

A cselekmények jellegéből adódóan az eljárások során a nyomozó hatóságok mind a tárgyi, mind pedig a személyi bizonyítási eszközök tekintetében komoly nehézségekkel küzdenek.

Jellegzetes probléma, hogy rendszerint **a sértett életszerű, de egyedüli vallomásával szemben áll a valósnak tűnő aláírt okirat, az elkövetők és az ő tanúik egybehangzó vallomása.** /A sértettek előadását alátámasztani tudó tanúkat az elkövetők gyakorta megfélemlítik, így csak ritkán hajlandók vallomást tenni./

A sikeres felderítéshez általában két körülmény segíti hozzá a nyomozó hatóságot /pl. a palástölt szerződések esetében/:

- **a sorozatjelleg,** illetve
- a szerződésben szereplő vételárként feltüntetett kamatokkal terhelt kölcsön összege és a lakásnak szakértő által is megerősíthető értéke között fennálló **jelentős értékkülönbözet bizonyíthatósága.**

A felderítési munka eredményességének jelentős eszköze lehet a nyomozó szervek közötti gyors információcsere, ennek elősegítése érdekében már több mint **3 éve folyik** az ORFK irányításával **az adatgyűjtés.** Az összesítést, melyből megállapítható az elkövetők regionális és családi alapon való szerveződése, megkapják a területi szervek. **Az összesítés 400 ügy szereplőit tartalmazza.**

Az Albizottság – elismerve az addigi eredményeket – részjelentésében felhívta a rendőri szervek figyelmét arra, hogy előfordultak olyan esetek, amikor **a sértetti bejelentést nem tekintették feljelentésnek** – helyi önkormányzathoz, bírósághoz „irányították” a bejelentőt, illetve, hogy **a feljelentést követően kellő indok nélkül megtagadták a nyomozást.** A fentebb jelzett **BRFK által kiadott,** a megyei rendőr-főkapitányságokhoz eljuttatott **tájékoztató nyomatékkal hívja fel a rendőri szervek figyelmét** az ún. lakásmaffia – tevékenység áldozataival való foglalkozás fontosságára, **a feljelentések fogadására.**

A lakosság körében, de bizonyos esetekben a szakmai körökben sem világos, hogy az ún. lakásmaffia –ügyekben a nyomozási eljárás miért húzódott el, s nincs egyértelmű, minden tekintetben elfogadható válasz arra sem, hogy **az igen hosszadalmas a vádemelési eljárást mi indokolta.**

Nem látja az Albizottság sem egyértelműen alátámasztottnak azt, hogy a több ügyben is beazonosítható elkövetői csoportokból a rendőrség gyakorta csak 1-2 személy esetében tudja bizonyítani a bűnelkövetést, s így a csoport többi tagja tovább folytathatja üzelmeit. **Ezek a tények a társadalom széles körében értetlenséget, bizonytalanságot, különösen az idős, magukat védtelennek érző ingatlan tulajdonosokban, lakásbérlőkben jogos aggodalmakat keltenek.** Ugyanakkor **az Albizottság álláspontja szerint az** ügycsoportra vonatkozó **kellő tájékoztatás és**

felvilágosítás hiánya miatt a társadalom nagy részében **ok nélküli félelmek kialakulása is tapasztalható.**

Az Albizottság jelentős eredménynek tekinti, hogy az utóbbi hónapokban a rendőri és ügyészi szervek a korábbinál sokkal hatékonyabban lépnek fel az ingatlan-visszaélések visszaszorításáért.

Ügyészség

Az albizottsági meghallgatások – részjelentéssel lezárt - első körében nem kerülhetett sor a legfőbb ügyész meghallgatására, utóbb **a legfőbb ügyész helyettese tájékoztatta az Albizottságot a Legfőbb Ügyészség álláspontjáról.** Úgy látják, hogy minden olyan esetben, **amikor ügyészi intézkedésnek, fellépésnek volt helye, ezt megtették.**

A legfőbb ügyész több esetben is együttműködő véleményt nyilvánított ki az Albizottság által vizsgált ügycsoportot illetően**,** s az Albizottság tapasztalata szerint **az ügyészségek** immáron **kellő súllyal foglalkoznak ún. lakásmaffia-tevékenységgel, a jogkereső károsultakkal.**

A Sors-Társak Egyesülete első petíciójára az országgyűlés elnökének küldött legfőbb ügyészi válasz alapján megállapítható, hogy **az ügyészségek egyre nagyobb figyelmet fordítanak a lakásmaffia tevékenységként elhíresült bűnelkövetés feltárására.**

1999-ben áttekintették az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos ügyészi tevékenységet, majd **2003. januárjában új elemzés készítését és a lakásmaffia ügyek nyilvántartását rendelték el.**

A legfőbb ügyész leszögezte levelében, hogy **az ügyészségek megfelelő figyelmet fordítanak a lakásügyek nyomozására:**

- az ügyek harmadában **a nyomozás törvényességét fokozottan felügyelik,**
- **minden hatodik ügyben a nyomozás kiegészítése iránt is intézkedtek.**

Ügyelnek arra is, hogy **a nyomozás befejezése csak a szükséges eljárási cselekmények teljesítése után kerüljön sor.**

> A legfőbb ügyész megállapította, hogy **„A bizonyítási nehézségek a büntetőeljárás bírósági szakában is megmutatkoznak, emiatt az eljárások – olykor jelentősen – elhúzódnak, és a bizonyítékok egymásnak ellentmondó volta miatt a bíróságok több vádlottat bizonyítottság hiányában fel is mentettek."**

A legfőbb ügyész tájékoztatása szerint:

- **a büntető ítéletek fele első fokon jogerőre emelkedett, s amikor arra szükség volt, az ügyész élt a perorvoslati jogával,**
- **magánjogi, közigazgatási** szakterületen az ügyész **5 keresetet nyújtott be, 4 lakásügyi perben fellépett, s 3 esetben óvást emelt.**

A Sors-Társak Egyesülete petíciójában felvetettekre reagálva **a legfőbb ügyész leszögezte, hogy a jogerős ítéletek általános felülvizsgálatát az eljárási törvény nem teszi lehetővé, s rendkívüli jogorvoslatokra is csak a törvény által megjelölt feltételek esetében kerülhet sor.**

Az Albizottság tapasztalta, hogy néhány egyedi ügyben, melyre az Albizottság hívta fel a figyelmet, az illetékes ügyész hatékonyan fellépve intézkedett a nyomozás megindításáról, vagy folytatásáról.

Az Albizottság külön kéri, hogy

- **az ügyészségek** – a még hatékonyabb fellépés érdekében – **a rendőri szervekkel közösen alakítsák ki azt az egységes, az egész országra kiterjedő bűnügyi informatikai adatgyűjtő - elemző rendszert,** mely jelentősen megkönnyítené az ún. lakásmaffia tevékenységet folytató csoportok teljes körű felszámolását.

- a legfőbb ügyész kezdeményezze **jogegységi határozat meghozatalát** a vételi jog biztosításával leplezett szerződések érvénytelenségéről.

Bíróságok

Az albizottsági meghallgatások – részjelentéssel lezárt - első körében, s azt követően sem kerülhetett sor a Legfelsőbb Bíróság elnökének meghallgatására. **A Legfelsőbb Bíróság álláspontját az Albizottság előtt az elnökhelyettes fejtette ki.**

A bírói függetlenség messzemenőkig való **tiszteletben tartása mellett** az Albizottság az alábbiakra kívánja felhívni a bírói szervek figyelmét:

- esetenként előfordul, hogy a bíró elmulasztja a **kioktatási kötelezettség teljesítését az ügyvéddel nem képviselt ügyfél vonatkozásában,**
- az ún. lakásmaffia – tevékenység körébe tartozó jogsértések, visszaélések esetében általában egy időben indul meg a polgári peres eljárás és a büntetőeljárás a nyomozás elrendelésével, kívánatos lenne, hogy **a büntetőeljárás jogerős befejezéséig a polgári bíróság előtt folyó eljárást felfüggesszék,**
- az ingatlan-visszaéléseket, azok egy-egy típusát általában egy adott bűnelkövetői kör követi el, sorozatjelleggel, nagyfokú szervezettséget mutatva, s ezért célszerű lenne a **más bíróságok előtt folyó ügyek anyagának megismerése, amennyiben erre az eljárási törvény lehetőséget ad,**
- a **sértettek, áldozatok** általában teljesen vagyontalanná és kisemmizetté válnak az ingatlan-visszaélés következtében – számukra **a pártfogó ügyvéd kirendelése, illetve az illetékmentesség engedélyezése fokozottan szükséges** /az illeték-feljegyzési jogra vonatkozó szabályozást a parlament már 2002-ben elfogadta. az ingatlan-visszaélést valószínűsítő károsultak esetében/,
- az ingatlan-visszaélések nehézen bizonyíthatóak, ezért **szükséges lehet az eljáró bírók speciális felkészítése.**

Az Albizottság - annak ellenére, hogy ezzel a Legfelsőbb Bíróság nem ért egyet - javasolja, hogy

- **a Legfelsőbb Bíróság Elnöke,** úgy is, mint az **Országos Igazságszolgáltatási Tanács elnöke** – sajátos eszközeivel - segítse elő az **ún. lakásmaffia – ügyek bírói megítélésének egységesebbé tételét** úgy a magánjogi, közigazgatási, mint a büntető szakterületen, továbbá hogy

- **a bírák szakmai konferenciá/ko/n elemezzék és értékeljék** az ún. lakásmaffia tevékenységgel kapcsolatos ügyek tapasztalatait.

X.
Az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos ún. lakásmaffia tevékenység

Az Albizottság munkarendjének kialakításakor úgy döntött, hogy **az önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban elkövetett visszaéléseket** azon esetben vizsgálja, amennyiben a működésére saját maga által megszabott egy éves határidőn belül módot talál.

E speciális tárgykör külön vizsgálatára ugyan nem kerülhetett sor, de a meghallgatások és az egyéb módszerű **elemezések kellő alapot adnak** az albizottsági **megállapítások jelentésbe foglalására.**

Az önkormányzati bérlakásállománnyal kapcsolatos visszaéléseket elősegítő körülmények

- **Az önkormányzati bérlakás-állománnyal való gazdálkodást** – az önkormányzatokra vonatkozó más jogszabályok mellett, alapvetően **- az 1993. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Lakástörvény/ szabályozza.**

  Annak ellenére, hogy a Lakástörvény preambuluma világosan fogalmazza meg céljait – az önkormányzati bérlakás-gazdálkodásnak a piaci viszonyokhoz való igazodását, a gazdálkodás jobb feltételeinek megvalósítását, a bérlakás-rendszer ellentmondásainak fokozatos megszüntetését, a bérbeadók és a bérlők jogainak a polgári jog alapelvei szerinti érvényesülését **– a helyi lakásrendeletek kezdeti szabályozási elégtelenségei** arra vezettek, hogy **számosan váltak áldozatává az úgynevezett lakásmaffia tevékenységnek.**

  A Lakástörvény hatályba lépését követő 3-4 év alatt elkövetett visszaélések károsan befolyásolták az önkormányzati bérlakás-gazdálkodás megítélését. Az akkoriban alkotott **helyi lakásrendeletek** ugyanis **egymástól jelentősen eltérő módon és színvonalon szabályozták a helyi viszonyokat:** sok esetben szakszerűtlen, időnként indokolatlanul megengedő, vagy éppen feleslegesen szigorú, tehát az élethelyzetekhez nem igazodó előírásokat tartalmaztak. A Belügyminisztérium tájékoztató kiadványokkal, konferenciák megtartásával, kérésre helyszíni egyeztetéssel segítette az önkormányzati rendeletalkotási folyamatot.

A **Lakástörvény kógens szabályainak betartása és betartatása** gyakorta jelenős **nehézséget okoz** a bérbeadói szerepet betöltő **önkormányzatoknak,** míg számos **helyi lakásrendelet** nem használja ki a Lakástörvényből levezethető, **de kötelezően nem alkalmazandó szabályozási lehetőségeket.**

A lakáscsere-szerződéseknél fontos feladata az önkormányzatnak, hogy a gyakorlatban is ellenőrizze a cserelakás megfelelőségét, ezzel is kizárva a lakásmaffia jellegű cselekmények elkövetését.

> **A lakásbérlő általában úgy válik a lakásmaffia áldozatává, hogy a felhalmozott lakbér- és közüzemi díjhátraléka miatt felmondják a bérleti szerződését,** ezt elmeséli a „barátainak", akik készségesen felajánlják segítségüket. **Kifizetik tartozását, s csereszerződést kötnek vele valamilyen igen rossz állapotú, vagy éppen nem is létező másik „lakásra". A szerződést benyújtják az önkormányzathoz, s az a csereingatlan tulajdoni helyzetének, egyébkénti megfelelőségének vizsgálata nélkül kiadja az „előzetes hozzájárulást".**

- **A Lakástörvény hatályba lépése óta az önkormányzati bérlakást** sem **kell személyesen laknia a bérlőnek,** így **az előzetes hozzájárulás nélküli ügyletek felderítése nehézkes,** időnként lehetetlen.

> **A bérleményellenőrzés szabályai aránytalanul kedvezőek a bérlőkre nézve**, s az illegálisan a lakásban tartózkodó személy elég, ha azt nyilatkozza, hogy családi látogatásra érkezett, illetve szívességi lakáshasználó. Ezen állítást az önkormányzat nem vitathatja.
>
> **Így fordulhat elő, hogy hosszú évekig nem derül fény például a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása nélkül lebonyolított „lakáscserékre", vagy a törvénytelen lakásbérleti jog-elidegenítésre.** /Ráadásul rendszeresek a szabálytalan – az adóhatóságnál sem regisztráltatott, tehát nem adózott – albérletbeadások is./

- **Sokszor hirdetik újságban, falragaszon „eladásra" az önkormányzati tulajdonú lakásokat, e cselekményt a büntetőjog önállóan nem szankcionálja.** /A hirdetés önmagában nem meríti ki a csalás törvényi tényállását./

- Az önkormányzati bérlakásokra elkövetett visszaélések felderítését nehezíti, hogy az **önkormányzatok egy része nem rendelkezik megbízható, naprakész nyilvántartással lakásvagyonáról.**

Az Albizottság fontosnak tartja, hogy

- **a Lakástörvény**
  - **egyértelműbb eligazítást adjon** az önkormányzatoknak **a helyi lakásrendelet** megalkotásához,
  - **pontosítsa az önkormányzatok tulajdonosi joggyakorlásának feltételeit,** s ehhez részletesebb eljárási szabályokkal adjon segítséget.

A pontosított szabályozást követően **a közigazgatási hivatalok következetesebben felléphetnének** a nem kellő körültekintéssel megalkotott, s

ezáltal **az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet elősegítő helyi lakásrendeleti szabályozás ellen.**

- **A rendőrség és az ügyészség**
  - **kellő súllyal kezelje az önkormányzati tulajdonú bérlakásokra elkövetett visszaélések ügyét is, s**
  - **következetesen lépjen fel a bérlakást tulajdonként eladni kívánó személyek, szervezetek ellen.**

XI.
Az önkormányzatok szerepvállalási lehetőségei az ún. lakásmaffia tevékenység megelőzésében, a bekövetkezett károk enyhítésében

Az önkormányzatokkal kapcsolatosan le kell szögezni, hogy az önkormányzatok az elsők között találkoznak az ún. lakásmaffia -ügyek áldozataival.

> Az ingatlanukat, lakásukat elvesztő személyek **azonnal megjelennek a helyi önkormányzatnál** – általában a polgármesternél -, hogy „lakást kérjenek".

Közismert, hogy az önkormányzati lakásállomány igen lecsökkent /l. a 3.sz. melléklet önkormányzati lakásállományra vonatkozó adatait/, **a megüresedő lakásbérlemények száma** a jogviszony folytatásának lehetősége okán **igen csekély, s számosan várnak** bérbevételi lehetőségre.

Egyes önkormányzatok ennek ellenére **hathatós segítséget nyújtanak** – helyi szabályaik módosítása árán is - a rendkívüli élethelyzetbe került **károsultaknak:**

- **önkormányzati bérlakást adnak** bérbe számukra – hosszabb, vagy rövidebb határozott időre, esetleg határozatlan időre szólóan - , vagy
- részt vesznek a meghirdetett árverésen, s **megvásárolják a károsult ingatlanát,** melye**t utóbb bérbe adnak számára,**
- az **átlagosnál magasabb összegű szociális támogatást nyújtanak** az ingatlan-visszaélések áldozatainak.

Az önkormányzatok – elsősorban – a **szociális ellátásban részesülőkkel,** az önkormányzati **bérlakásokban** élőkkel, illetve az önkormányzati tulajdoni hányaddal is rendelkező **társasházak lakástulajdonosaival** kapcsolatosan rendelkeznek - többé-kevésbé pontos és megbízható - élethelyzeti ismeretekkel.

Többen felvetették, hogy az **önkormányzatoknak fel kellene mérniük a területükön élő azon ingatlantulajdonosokat, haszonélvezőket, bérlőket, akik szociális vagy egészségi állapotuknál fogva potenciális áldozatai az ún. lakásmaffia tevékenységnek.**

Az Albizottság álláspontja szerint **ez a javaslat ismételten az önkormányzatokra róna finanszírozás nélküli – ráadásul valós megoldást nem adó** – többletfeladatot, s **az állampolgárok önrendelkezése szempontjából is aggályos.**

Azt azonban támogatja az Albizottság, hogy **az ilyen feladatot önként vállaló önkormányzat a nála jelentkező rászorult személynek – anyagi lehetősége függvényében – jogi, ingatlanközvetítési segítséget is nyújthasson.**

Az Albizottság javasolja, hogy a 2005. évi költségvetésben kapjanak állami támogatást – akár normatív finanszírozással, akár pályázati úton - az úgynevezett lakásmaffia tevékenység áldozatait lakással és/vagy anyagilag segítő önkormányzatok.

XII.
Az ún. lakásmaffia tevékenység áldozatainak helyzete, újbóli életkezdésük segítésének lehetősége

Az úgynevezett lakásmaffia tevékenység számos károsultja – ideértve a Sors-Társak Egyesülete alapító tagjait is - nem talált, s várhatóan már nem is találhat jogorvoslatot sérelmére. /Az adott cselekmény elévült, büntető eljárásra már nincs mód, a kártérítésre kötelezhető személynek nincs megfelelő vagyona, vagy ellene az eljárás nem folytatható le, a jogerősen befejezett polgári peres eljárás során nem nyert bizonyítást az akarathiba, a kényszer, vagy a fenyegetés, stb./

Az ingatlanuktól, lakásbérleményüktől és nemegyszer minden anyagi lehetőségüktől megfosztott **áldozatok számára - az újbóli életkezdésükhöz - társadalmi segítség szükséges.**

A fentebb írt önkormányzati támogatás mellett **meg kell teremteni a központi állami – civil segítségnyújtás anyagi hátterét** és a kellőképpen szabályozott és szigorúan ellenőrzött **formáját.**

Az Albizottság felkéri a Pénzügyminisztériumot a megoldás kidolgozására, s a támogatás mielőbbi bevezetésére.

A Sors-Társak Egyesülete az Albizottság működésének lezártakor az alábbiakat fogalmazta meg:

„- Kártérítést követelünk, mivel az Állam nem tett eleget annak az alkotmányos kötelezettségének, hogy ténylegesen biztosítsa a polgárok részére a jog- és közbiztonságot, mint a jogállamiság lényegével együtt járó természetes követelményt. A mulasztásos alkotmánysértéssel közvetlen és közvetett módon kárt okozott

polgárainak, így a Polgári Törvénykönyv 349. §-a alapján kártérítési kötelezettség terheli.

- *A sértett bizalmával visszaélve szándékosan kárt okozó személy(ek) az okozott kárért saját vagy családtagjuk vagyonával vállaljanak felelősséget, ne fordulhasson elő, hogy az elkövető kiskorú családtagjára íratja át vagyonát, ezzel kivonva azt a végrehajtás alól.*
- *A szakmájukba vetett bizalommal visszaélt jogászok a jövőben ne vehessenek részt az ingatlan-forgalom szervezésében, bonyolításában, az ehhez szükséges okiratok szerkesztésében, ellenjegyzésében, az ingatlan-visszaélések felderítésében, s az igazságszolgáltatásban.*
- *Az Egyesületük, mely már nemcsak az azonos módon kárt szenvedetteket fogja össze, hanem az ingatlan-visszaélések más sértettjeinek érdekképviseletét is ellátja, s mely közhasznú egyesületté átalakulva, bizottságokat létrehozva működik, kéri és szervezni kívánja az ország egész területén az állami és önkormányzati bérlakáshoz való kedvezményezett hozzájutást, az albizottság által javasolt anyagi támogatás sértettekhez való eljuttatását.*

Az Egyesület állami támogatást kér az általa kezdeményezett, 2004. februárja óta működő új Áldozatvédő Irodája fenntartásához, működési költségei fedezéséhez, s egyben vállalja, hogy biztosítja a sértettek anyagi támogatásának rendezett és ellenőrzött körülmények közötti megvalósulását."

Az Albizottság végezetül hangsúlyozottan megállapítja, hogy az ún. lakásmaffia tevékenység körébe tartozó esetek mellett számos egyedi ingatlan-visszaélést is tapasztalt. Ezért felhívja az ingatlanügyletekkel kapcsolatba kerülő valamennyi személyt, hatóságot, szervezetet, hogy saját működési területén fokozottan kísérje figyelemmel a jogszabályok maradéktalan érvényesülését, az érintett ingatlantulajdonosok, haszonélvezők, más jogosultak érdekeinek érvényesülését.

JAVASLATOK A KORMÁNY ÉS AZ EGYES MINISZTÉRIUMOK RÉSZÉRE

A Kormány

- Az úgynevezett lakásmaffia tevékenység elleni - össztársadalmi összefogást igénylő és az erre jogosult és köteles szervek összehangolt együttműködését feltételező - eredményes küzdelem érdekében évente számoljon be az Országgyűlésnek a jogalkotási, a jogalkalmazási és a megelőzéshez szükséges teendői ellátásáról, a megtett intézkedések hatásáról, s határozza meg a további feladatait.

Határidő: 2004. december 31., ill. folyamatos

Az Igazságügyi Minisztérium és a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium

- Folytassa a megkezdett tárgyalásokat, - az anyagi, személyi és egyéb feltételek felmérésével, elemezve az EU tagországok ingatlan-nyilvántartási rendszereit is - a jelenleg egységes ingatlan-nyilvántartás kettéválasztásának lehetőségéről a hatékonyabb és az uniós követelményekhez illeszkedő megoldás kialakítása érdekében.

Határidő: 2004. december 31., ill. folyamatos

- Folyamatosan elemezze, hogy a hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási szabályozás mennyiben felel meg a más EU tagállamok gyakorlatának, s mennyiben biztosítja polgáraik számára is az átláthatóságot és követhetőséget.

Határidő: 2005. április 30., utána évenként

- Vizsgálja meg, hogy
  - milyen közbenső intézményesített eljárással lehetne ellenőrizni a már kiadott, de még jogerőre nem emelkedett ingatlan-nyilvántartási határozatokat,
  - kialakítható-e az ingatlan-nyilvántartás eljárási szabályainak olyan, a cégbírósági eljáráshoz hasonló – újraszabályozása, mely az ügyintézést és regisztrációt látványosan meggyorsítaná.

Határidő: 2004. december 31.

- A Belügyminisztériummal együttműködve gondoskodjék az ingatlanforgalomban használatos bélyegzőkkel való visszaélés lehetőségének csökkentéséről, közjegyzői, ügyvédi jogosultságot igazoló, valamint a „szárazbélyegzők" előállítási, használati rendjének szigorításáról, újraszabályozásáról.

Határidő: 2004. december 31.

Az Igazságügyi Minisztérium

- Az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosítási javaslatának előkészítésekor vegye figyelembe az ingatlan-nyilvántartás hiányosságaira vonatkozó albizottsági megállapításokat, kiemelten vizsgálja meg, hogy

- a még nem jogerős elsőfokú határozat alapján történő bejegyzés, ennek a tulajdoni lapon való feltüntetése megfelel-e a hatályos jogi szabályozásnak, nem sért-e jóhiszeműen szerzett jogokat,
- a jogerő beálltáról való értesítés elmaradása nem sért-e ügyféli érdekeket,
- az ingatlan-nyilvántartási eljárásban szükséges, illetve alkalmazható-e a az államigazgatási eljárásokban rendszeresített jogerősítési záradékolás.

Határidő: 2004. december 31.

- Vizsgálja meg, hogy a földhivatalnál megszerzett ingatlan-nyilvántartási gyakorlat milyen feltételekkel válhatna a jogi szakvizsgához szükséges gyakorlati idővé.

Határidő: 2004. december 31.

- Tekintse át az ügyvédekre, a közjegyzőkre, a bírósági végrehajtókra és a kamaráik működése vonatkozó hatályos jogi szabályozást, tegye meg a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara esetében a szükséges intézkedéseket - különös tekintettel az állampolgári jogok biztosa által a tárca felé is jelzett ügyek tapasztalataira.

Határidő: 2004. augusztus 31.

- Határozza meg, hogy az ügyvédi és közjegyzői szakma tekintetében milyen jogszabályi változtatás, egyéb intézkedés szükséges ahhoz, hogy – adatvédelmi szempontból is aggálytalanul - megfelelő ügyféladatok álljanak rendelkezésükre on-line szolgáltatásba történő bekapcsolásuk révén.

Határidő: 2004. június 30.

- Vizsgálja meg a bírósági végrehajtási ingatlanárverések szabályozottságát, a bűnelkövetői csoportok összehangolt fellépési lehetőségét szűkítő árverési csarnokok kialakításának szükségességét, létrehozásuk és működtetésük jogszabályi, anyagi és technikai feltételeit.

Határidő: 2004. december 31.

- Az úgynevezett. lakásmaffia tevékenységet feltáró albizottság, valamint az Országos Kriminológiai Intézet kutatási jelentése alapján tekintse át a Polgári Törvénykönyv, továbbá a Büntető Törvénykönyvről, a Polgári Perrendtartásról, A büntetőeljárásról, A bírósági végrehajtásról és a szabálysértésekről szóló törvények szabályozási rendszerét, s kezdje meg a szükséges módosítások előkészítését.

Határidő: 2004. december 31.

- A Gazdasági és Közlekedési Minisztériummal közösen dolgozza ki a z ingatlanközvetítési- és forgalmazási tevékenység megkezdéséhez és gyakorlásához szükséges – az albizottsági jelentésben is szorgalmazott – szigorúbb, az ügyfelek számára nagyobb biztonságot nyújtó feltételeinek rendszerét.

Határidő: 2004. december 31.

A Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium

- Az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és annak végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet átfogó felülvizsgálata során - az albizottsági jelentésben foglaltak figyelembe vételével - tekintse át a földhivatalok ingatlan-nyilvántartási tevékenységének szabályozottságát, tegyen javaslatot az újraszabályozásra, illetve végezze el a szükséges módosításokat.

Határidő: 2004. december 31.

- Állítsa helyre az ország egész területén az ingatlan-nyilvántartás jogszabályokban meghatározott naprakészségét, biztosítsa a földhivatali ügyintézés szakszerűségét és megbízhatóságát:
  - folyamatosan ellenőrizze, hogy a földhivatalok által követett gyakorlat mindenben megfelel -e a hatályos jogszabályi előírásoknak,
  - vizsgálja meg, hogy a földhivatali ügymenetmodellek, informatikai megoldások aggálytalanul kielégítik-e a jogszabályi követelményeket - különös tekintettel az eljárási határidőkre, a személyesen leadott, illetve a postai úton beérkezett ügyiratok nyomonkövethető iktatására, s ellenőrizhető kezelésükre, az illetéktelen és jogosultatlan vezetői, ügyintézői beavatkozás lehetőségének kizárására,
  - vizsgálja meg, hogy a cégbíróságnál bevezetett és hatékonyan működő számítógépes informatikai rendszer mennyiben és milyen módon adaptálható az ingatlan-nyilvántartásra,
  - folytassa a megkezdett tárgyalásokat a Belügyminisztériummal az ingatlan-nyilvántartási, anyakönyvi és lakcímadatainak egyeztetéséhez szükséges informatikai rendszer kialakítására,
  - vizsgálja meg, hogy kialakítható-e a jelenlegi 116 helyen található helyett egy, egységes ingatlan-nyilvántartási adatbázis, illetve, hogy a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási adatbázis mennyiben felel meg a közigazgatási reformmal szemben támasztott követelményeknek.

Határidő: 2004. december 31., illetve folyamatos

- Követelje meg, hogy a földhivatalok vezetői mindent tegyenek meg a visszaélések kiszűréséért, a korrupt ügyintézők eltávolításáért, a hivatalok jóhírének helyreállításáért.

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

- Következetesen lássa el a feladat- és hatásköréből adódó, a földhivatali vezetők irányában fennálló kötelezettségeit.

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

- Mérje fel a földhivataloknál jelentkező ügyirathátralék teljes feldolgozásához, a folyamatos, az előírásoknak mindenben megfelelő munkavégzéséhez szükséges tárgyi és személyi feltételeket, s a Pénzügyminisztériummal együttműködve teremtse meg ennek anyagi fedezetét.

Határidő: 2004. évi költségvetési javaslat előterjesztése

- Vizsgálja meg, hogy
  - az alapos polgári jogi felkészültséget igénylő ingatlan-nyilvántartási tevékenység milyen mértékében teszi szükségessé a földhivatali dolgozók esetében a jogi végzettséget, s
  - mennyiben és mikorra válhat alkalmazási követelménnyé a földhivatalokban a jogi végzettség az egyes vezető beosztások esetében /osztályvezető, osztályvezető helyettes/.

Határidő: 2004. december 31.

- A Magyar Ügyvédi Kamarával, s a Magyar Országos Közjegyzői Kamarával együttműködve biztosítsa a földhivatalok számára az ügyvédi és közjegyzői közreműködési, ellenjegyzési jogosultság ellenőrzésének on-line rendszerű

lehetőségét, valamint a szigorú számadású nyomtatványként kezelt ingatlanügyi okiratpapír bevezetésének szükségességét és lehetőségét.

Határidő: 2004. augusztus 31.

- Adjon rendszeres és alapos tájékoztatást az ország lakosságának az ingatlan-nyilvántartás aktuális helyzetéről, az ingatlan-visszaélések visszaszorítása érdekében tett minisztériumi, földhivatali intézkedések hatásáról.

Határidő: 2004. június 30., utána félévente

- A Pénzügyminisztériummal együttműködve vizsgálja meg a Fővárosi Kerületek Földhivatala decentralizálásának tárgyi, személyi és pénzügyi lehetőségét, tegyen javaslatot a megvalósítás ütemezésére.

Határidő: 2005. június 30., ill. a 2006. évi költségvetési javaslat előterjesztése

A Belügyminisztérium

- Az Igazságügyi Minisztériummal együttműködve segítse elő az ügyészségek és a rendőri szervek egységes, az egész országra kiterjedő adatgyűjtő és elemző informatikai rendszerének – adatvédelmi szempontból is aggálytalan - kialakítását és működtetését.

Határidő: 2004. december 31.

- Szorgalmazza az országos rendőrfőkapitánynál
  - a megyénkén működő, szakosodott nyomozócsoportok /alosztályok/ létrehozását, továbbá, hogy a rendőri szervek
  - kellő súllyal kezeljék az önkormányzati tulajdonú bérlakásokra elkövetett visszaélések ügyét is, s
  - következetesen lépjenek fel a bérlakást tulajdonként eladni kívánó személyek, szervezetek ellen.

Határidő: 2004. június 30., ill. folyamatos

- Dolgozza ki - az anyagi fedezet biztosítása mellett - az önkormányzatoknál működő ügyfélszolgálati irodák részvételi lehetőségét az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatásban.

Határidő: 2005. évi költségvetési javaslat előterjesztése

- A Magyar Ügyvédi Kamarával, s a Magyar Országos Közjegyzői Kamarával együttműködve biztosítsa az ügyvédek és a közjegyzők számára az ügyfeleik személyazonossága ellenőrzésének on-line rendszerű lehetőségét.

Határidő: 2004. augusztus 31.

- A digitális bélyegzőhasználat általános megvalósulásáig is szabályozza – hasonlóan a korábbi gyakorlathoz – a hivatali bélyegzők használatát.

Határidő: 2004. június 30.

- Nyújtson szakmai segítséget azon önkormányzatoknak, melyek önként vállalt feladatként jogi, ingatlanközvetítési segítséget is nyújtanak - anyagi lehetőségük függvényében – a náluk jelentkező rászorult, az úgynevezett lakásmaffia tevékenység áldozatainak minősülő személyeknek.

Határidő: 2004. december 31.

- A Pénzügyminisztériummal közösen dolgozza ki annak feltételeit, hogy a 2005. évi költségvetés állami támogatást nyújtson – akár normatív finanszírozással, akár pályázati úton - az úgynevezett lakásmaffia tevékenység áldozatait lakással, vagy más módon segítő önkormányzatok részére.

Határidő: 2005. évi költségvetési javaslat előterjesztése

- Gondoskodjék arról, hogy az 1993. évi LXXVIII. törvény /Lakástörvény/ a lakásbérlők fokozottabb védelme érdekében
  - egyértelműbb eligazítást adjon az önkormányzatoknak a helyi lakásrendelet megalkotásához,
  - pontosítsa az önkormányzatok tulajdonosi joggyakorlásának feltételeit, s ehhez
  - részletesebb eljárási szabályokkal adjon segítséget, s
- A lakásbérlők, illetve -tulajdonosok biztonságos joggyakorlása érdekében hangolja össze – a Polgári Törvénykönyv szabályaihoz illeszkedő módon – a Lakástörvény, a társasházakról, valamint a lakásszövetkezetekről szóló törvény rendelkezéseit.
- A közigazgatási hivatalokon keresztül biztosítsa a következetes fellépést a nem kellő körültekintéssel megalkotott, s ezáltal az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet elősegítő helyi lakásrendeleti szabályozás ellen.

Határidő: 2005 december 31., ill. folyamatos

Az Egészségügyi, Szociális és Családügyi Minisztérium

- a Pénzügyminisztériummal közösen vizsgálja meg a krízishelyzetbe került családok esetében a válságmenedzselés központi költségvetési támogatással, az önkormányzatok részvételével megvalósuló lehetőségét, a rendkívüli élethelyzetben adható kiemelt összegű támogatás nyújtásának feltételeit.

Határidő: 2005. évi költségvetési javaslat előterjesztése, ill. folyamatos

A Pénzügyminisztérium

- Teremtse meg az úgynevezett lakásmaffia tevékenység vétlen és rászorult kárvallottai számára - újbóli életkezdésük biztosítása érdekében - a központi állami – civil segítségnyújtás anyagi hátterét, vizsgálja meg a szigorúan ellenőrzött felhasználású, visszatérítendő és/vagy vissza nem térítendő támogatás lehetőségét - alapítvány, közalapítvány, közhasznú társaság vagy más alkalmas formában.

Határidő: 2005. évi költségvetési javaslat előterjesztése

- A 2005. évi költségvetésben biztosítsa a felhalmozott földhivatali ügyirathátralék feldolgozásához szükséges fedezetet, s ezt követően folyamatosan gondoskodjék a földhivatalok ingatlan-nyilvántartási tevékenységéhez szükséges anyagi, technikai, személyi feltételek költségvetési fedezetéről.

Határidő: 2005. évi költségvetési javaslat előterjesztése , illetve folyamatos

- Vizsgálja meg, hogy
  - az ún. lakásmaffia tevékenység kapcsán az elkövetői körnek milyen illeték – és adófizetési kötelezettsége keletkezhetett, s megtörtént-e a kötelezettség tejesítése,
  - mérje fel, hogy milyen mértékű adóhiányt eredményeznek az „illegális” ingatlan- és lakásbérbeadások,

- s a felmérések alapján tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Határidő: 2004. december 31.t

- A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletén keresztül
  - vizsgálja meg a pénzintézetek jelzáloghitelezési, valamint
  - az ügyvédi tevékenység kötelező biztosítását végző biztosító kárrendezési gyakorlatát, különös tekintettel az úgynevezett lakásmaffia tevékenység körébe sorolható esetekben.

Határidő: 2004. augusztus 31.

.

Budapest, 2004. március 25.

Devánszkiné dr. Molnár Katalin
az albizottság elnöke

Tartalomjegyzék

I. Az Ún. lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottság – továbbiakban Albizottság – megalakulása és működése 2.
Az Albizottság megalakulása 2.
Az Albizottság összetétele 2.
Az Albizottság munkamódszere 2.
A meghallgatások menete 4.
A meghallgatások értékelése 5.
Az Albizottság részjelentése 5.
További albizottsági ülések 6.
Az Albizottság munkájának segítői 6.
Az Albizottság tevékenységének eredménye, hatása 7.

II. Általános megállapítások 8.

III. Az ún. lakásmaffia tevékenység társadalmi okai 9.

IV. Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések elkövetési magatartásai és büntetőjogi értékelése 11.
Az ingatlan-visszaélések elkövetési magatartásai 11.
Az elkövetési magatartások büntetőjogi értékelése 12.

V. Ügyvédi, közjegyzői közreműködés 13.

VI. Az önálló bírósági végrehajtók szerepe 16.

VII. Az ingatlanközvetítők és -forgalmazók részvétele az ingatlanügyletekben 16.

VIII. Az ingatlan-nyilvántartás helyzete és ennek hatása az ún. lakásmaffia tevékenységre 18.
Az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi rendszerének kialakulása, jellemzői 18.
Az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi helyzetének jellemzői 18.
Az ingatlan-nyilvántartás személyi feltételei 19.
A Fővárosi Földhivatal és a Fővárosi Kerületek Földhivatala helyzete 20.
Az ingatlan-nyilvántartási ügyirathátralék következményei 21.
Az ingatlan-nyilvántartási ügyintézési hátralék felszámolására tett intézkedések 22.
Az ingatlan-nyilvántartási működésével kapcsolatos egyéb észrevételek 23.
Az ingatlan-nyilvántartás rendszerével kapcsolatos követelmények 24.

IX. Az ún. lakásmaffia tevékenység felderítése, igazságszolgáltatási megítélése 25.
Rendőrség 25.
Ügyészség 27.
Bíróságok 28.

X. Az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos ún. lakásmaffia tevékenység 29.
Az önkormányzati bérlakás-állománnyal kapcsolatos visszaéléseket elősegítő körülmények 29.

XI. Az önkormányzatok szerepvállalási lehetőségei az ún. lakásmaffia tevékenység megelőzésében, a bekövetkezett károk enyhítésében 31.

XII. Az ún. lakásmaffia tevékenység áldozatainak helyzete, újbóli életkezdésük segítésének lehetősége 32.

XIII. Javaslatok 34.

1.sz. melléklet

Az Albizottság feltáró munkáját – szóban, vagy írásban kifejtett – véleménnyel segítették:

A kezdeményezők részéről:

- **Török – Szabó Erzsébet**, a Sors-Társak Egyesülete elnöke,
- **Dr. Tímár György** és **dr. Koncz Béla** a Sors-Társak Egyesületét segítő ügyvédek,
- **Bodnár László, Dudás Ferenc, Kassa György**, **Nagy Ágnes, Patakiné Pálinkás Etelka** /Sors-Társak Egyesülete tagjai/,

Továbbá:

- **Dr. Lomnici Zoltán**, a Legfelsőbb Bíróság elnöke, **dr. Rabóczki Ede**, a Legfelsőbb Bíróság elnökhelyettese,
- **Dr. Polt Péter**, legfőbb ügyész, **dr. Belovics Ervin**, a legfőbb ügyész helyettese,
- **Dr. Lenkovics Barnabás**, az Állampolgári Jogok Országgyűlési biztosa, **s munkatársai,**
- **Dr. Péterfalvi Attila** adatvédelmi biztos, **s munkatársai**,
- **Kiss Péter**, a Miniszterelnöki Hivatalt vezető miniszter, **Dr. Kenyeres Gabriella**, a miniszterelnöki kabinetiroda képviselője,
- **Dr. Bárándy Péter**, igazságügy-miniszter, **dr. Somogyvári István**, az Igazságügyi Minisztérium közigazgatási államtitkára, **dr. Soós László**, az Igazságügyi Minisztérium Büntetőjogi Kodifikációs Főosztályának vezetője
- **Dr. László Csaba** pénzügyminiszter**, Varga Sándor** főosztályvezető és **Kónya László** a /Pénzügyminisztérium/
- **Dr. Tóth Zoltán**, a Belügyminisztérium közigazgatási államtitkára, **dr. Hegedűs András**, a Belügyminisztérium helyettes államtitkára, **dr. Szabó Miklós, Fritz Ágnes,** /Belügyminisztérium/, **dr. Polgár Ildikó** az Építés- és Lakásügyi Hivatal főosztályvezető helyettese
- **Dr. Németh Imre** földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter, **dr. Szanyi Tibor**, a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium politikai államtitkára, **Apagyi Géza** főosztályvezető, **Latkóczy Olga** osztályvezető /Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium/.
- **Dr. Salgó László**, országos rendőrfőkapitány, **Szomor Sándor** /ORFK/, **Dr. Kökényesi Antal, utóbb Gergényi Péter,** Budapest rendőrfőkapitánya, **Gratzer Gábor**, a BRFK „Kaptár" Alosztálya vezetője,
- **Dr. Varga Árpád**, az Adó- és Pénzügyi Hivatal elnökhelyettese,
- **Dr. Horváth Jenő**, a Magyar Ügyvédi Kamara elnöke, **dr. Bánáti János**, a Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke,
- **Dr. Bókai Judit**, és **dr. Anka Tibor**, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnöke és elnökhelyettese,
- **Dr. Krejniker Miklós**, a Magyar Bírósági Végrehajtó Kamara elnöke,
- **Danielisz Béla**, Budapest Főváros Városrendészeti Bizottsága elnöke, **dr. Gulyás G. Gábor**, a Bizottság tagja,
- **Dr. Tóth József** Budapest Főváros XIII. Kerület Önkormányzata polgármestere, s **munkatársai**
- **Dr. Nagy Antal** jegyző, **Nagyné dr. Abonyi Katalin** osztályvezető /Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata/
- **Hidvéginé dr. Erdélyi Erika**, a Pest megyei Földhivatal hivatalvezetője, **dr. Pálfalvi István**, a Fővárosi Földhivatal hivatalvezetője,
- **Dr. Hampel Tamás**, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara Ingatlanszekciójának elnöke,
- **Dr. Sztranyák József**, az Origó Ingatlanbörze vezetője,
- **Dr. Erdős Ákos**, az Állami Nyomda elnöke, s **munkatársai**.

2.sz. melléklet

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZABÁLYOZÁSA AZ EURÓPAI UNIÓ TAGÁLLAMAIBAN

Az ingatlanokra vonatkozó jogviszonyok regisztrálásának (nyilvántartásának) a világban kialakult rendszereit meg szokták különböztetni aszerint, hogy a regiszter milyen szerepet tölt be az ingatlanra vonatkozó dologi jogok átruházásánál. Ha az átruházást a regisztrálás állami aktusa idézi elő (konstitutív), akkor – más további ismérvek mellett – telekkönyvi rendszerrel van dolgunk. Megkülönböztetendők ettől az ún. privát rendszerek, amelyek mellett a jogátruházást a felek cselekménye hozza létre. Ezeknél az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog átszállása az ingatlan átadásával (pl. a spanyol rendszer szerint), vagy az átruházásáról szóló okirat átadásával (nagyjából Angliában és az USA-ban), vagy pedig magával a szerződéskötéssel (Franciaország) megy végbe. A regisztrációnak, vagyis az adott regiszterbe való bejegyzésnek ezekben az esetekben mindössze deklaratív hatálya van, és vagy okiratgyűjteményekkel, vagy legfeljebb egy sima átírási regiszterrel van dolgunk (ún. transzkripciós regiszter). Ennek oka, hogy az állam nem kívánta magára vállalni egy telekkönyvi rendszer hivatalból való felállítását és annak költségeit.

A telekkönyvi rendszer másik alapvető jellegzetessége az, hogy amit a telekkönyvbe bejegyeztek, annak helyességében meg lehet bízni (pozitív publicitás). Abban az esetben ugyanis, ha a bejegyzés valamely okból helytelen volna, az abban megbízó jóhiszemű jogszerző mégis megszerzi az általa helyesnek tartott jogot. Ami viszont nincs bejegyezve, azt a jóhiszemű jogszerzővel szemben nem lehet érvényesíteni (negatív publicitás). Az ún. privát rendszerekben működtetett regisztereknek legfeljebb negatív publicitása van; a regisztráció elmaradásához fűződik jogkövetkezmény: a jog nem érvényesíthető az arról nem tudó harmadik személyekkel szemben.

Jellegzetessége a telekkönyvi rendszernek az ún. főkönyvi elv érvényesítése is. Eszerint a telekkönyvi publikáció tárgya nemcsak az ún. jogcímokirat (szerződés), hanem a dologi és más jogok is. A telekkönyvvezető az okirat tartalmából vezeti le azt a jogot, amit bejegyez a telekkönyvi betétbe. A bejegyezhető jogok típusait az adott jogrendszer polgári joga határozza meg (típuskényszer). A privát rendszer regiszterei rendszerint a kronológiai sorrendben lefűzött okiratok gyűjteményei. A publikáció tárgya tehát maga az okirat.

1. A közép-európai telekkönyvi rendszer

A közép-európai típusú telekkönyvi rendszer kialakulása a germán jogterület törvényhozásának érdeme. Németországban, Ausztriában, Svájcban a bejegyzési elvet és a konszenzuális elvet oly módon kapcsolták össze, hogy az ingatlan tulajdon átszállásához mind a szerződéses megegyezés, mind pedig az ahhoz csatlakozó telekkönyvi bejegyzés is szükséges. A telekkönyvbe való bejegyzésnek tehát jogkeletkeztető hatálya van, és nem csupán deklaratív.

A magánjogi viszonyok közzétételére szolgáló regiszterek vezetését ezekben az országokban az állam, mint kiemelt állami feladatot vállalta magára. A bejegyzési elvet megvalósító országokban a bejegyzési kényszer azon keresztül valósul meg, hogy csak bejegyzéssel, illetőleg Ausztriában a bejegyzés iránti kérelem beérkezésével átszáll a tulajdon. Párhuzamosan a bejegyzési elv meghonosításával Németországban, Ausztriában és Svájcban a bejegyzésen alapuló jóhiszemű harmadik személynek a telekkönyv helyességére alapozott jogszerzése védelmében részesül arra az esetre, ha a bejegyzések, amiben jóhiszeműen megbíztak helytelenek voltak. A jóhiszemű jogszerzés védelme, amit közhitelességnek neveznek, lényeges eleme volt nemcsak a német, az osztrák, a svájci, hanem az ezekkel jogközösséget alkotó közép-európai telekkönyvi jognak is. Nagy jelentőséget kölcsönöz a bejegyzéseknek, lehetővé teszi a jóhiszemű jogszerzők abszolút biztonságát, és ezzel a jogforgalomét is. A közhitelességnek az a kényszerítő ereje, hogy a bejegyzés elmulasztása a jogosult e jogának elvesztését kockáztatja. Ezzel ellentétben, pl. a francia jog elvi okokból elutasítja a nem jogosulttól való jóhiszemű jogszerzés lehetőségét, amivel a római jogi alapelvet követi: senki nem ruházhat át több jogot, mint amennyi neki van.

Ebben van a fő különbség a többi ország nyilvántartási rendszeréhez képest, amelyek az ilyen jóhiszemű jogszerzést nem ismerik.

A telekkönyvi bejegyzés alapjául szolgáló okirat a tulajdonszerzésnél a német jogban közokirati formát kíván. Svájcban nemcsak a tulajdonszerzésre vonatkozó, hanem ezen túlmenően minden jogcímokirat – kivéve a telki szolgalmat alapító okirat – közokirati formát igényel.

Közép-Európában a telekkönyveket a telekkönyvi hivatalok vezetik, amelyek az első fokú bíróságok részlegei. A telekkönyvi hivatalhoz telekkönyvi bírák, telekkönyvi titkárok és más hivatalnokok tartoznak. A telekkönyvi ügyekben majdnem minden esetben a telekkönyvi titkár dönt. A speciális kiképzésű jogi titkár meghatározott ügyeket köteles a telekkönyvi bírónak bemutatni, de a bíró is fenntartja magának bizonyos ügyek elintézését. A telekkönyvi titkár a bíró mellett Németországban nagyobb szabadságot élvez, mint Ausztriában.

2. A holland ingatlan-nyilvántartási rendszer

Az új holland Ptk. hatálybalépése óta (1992. január 1.) a holland ingatlan-regiszter világos közeledést mutat a közép-európai telekkönyvi típushoz. Az ingatlanoknál az átadást, mint a német jogban, kiegészíti egy dologi megegyezés, és az erre a célra szolgáló regiszterbe történő bejegyzés (konstitutív bejegyzés). A dologi megegyezés közjegyzői közreműködést igényel. Az ingatlanok tulajdonjoga és az ingatlan terhei céljára két külön regiszter szolgál, amelyekben összhangban a közép-európai típussal, mind az ingatlanszerzés regiszter, mind a jelzálog-alapítás regisztere a reálfólium elve szerint van berendezve, és kapcsolatban van a kataszterrel. A holland nyilvántartás azonban nem dologi jogokat, hanem jogügyleteket és jogi jelentőségű helyzeteket regisztrál. Vagyis a jogügyletek szövegének regisztrálásáról van szó (hiteles másolat elhelyezése), nem pedig a jogügyletből kiolvasható jog bejegyzéséről.

A regiszterbe való bejegyzés jelentősége kimerül abban Hollandiában, hogy bejegyzés nélkül nem keletkezhet ingatlanra vonatkozó jog, nincs azonban garancia arra, hogy a nyilvánosságra hozott (publikált) jogcselekményt a harmadik jóhiszemű jogszerző javára mindig valóságosnak kell tekinteni. A harmadik személy ezért csak a regiszter „hallgatására" hivatkozhat (negatív publicitás), vagyis a be nem jegyzett jogok ellen védett. A regisztert, ahogyan Franciaországban, a jelzálogőrzők vezetik. Abba bárki betekinthet.

3. A francia publikációs rendszer

Franciaország a konszenzuális elvnek és a nem konstitutív regisztrációnak a tipikus országa. A konszenzuális elv szerint az ingatlan tulajdonjoga egyedül az érdekeltek megállapodásával átszáll a jogszerzőre. Már a megegyezést tartalmazó szerződés aláírása és a vételár kifizetése, vagy az ingyenesség eredményezi a tulajdon átszállását, miközben ahhoz átadás vagy regisztrálás nem szükséges. A jogszerzés egy könyvön kívüli folyamaton nyugszik. A jogelőd jogosultságát 30 évre visszamenőleg igazolni kell.

Noha a jogszerzéshez nincs szükség regisztrálásra, ennek ellenére vannak ingatlanregiszterek, amelyekben – többek között – az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog átruházást és az ingatlan terheit nyilvánosságra hozzák (publikálják). A tulajdonjog átszállására vonatkozó okiratokat a transzkripciós (átírási) regiszterben, a terhelésre vonatkozó okiratokat pedig az inskripciós (beírási) regiszterben gyűjtik. Ezért a tulajdonszerzés folyamatának publikálását átírásnak, a terhek publikálását pedig beírásnak nevezik. Az említett regiszterekben az átírással, illetve a beírással megvalósuló publikáció tárgya nem a jogügyletet tartalmazó okiratból megállapítható jog, hanem maga az okirat, vagy az okirat kivonata, amit időrendi sorrendben lefűznek. 1955-től bevezették ugyan a telekkartotékokat, ez azonban csak technikai jelentőséggel bír a lefűzött okirattal szemben.

Az átírási regiszterben való könyvelésnek csak megerősítő hatálya van, nincs közbizalmi hatálya (közhitelessége). Ez a publikálás nem anyagi jogi hatályossági feltétele a jogszerzésnek; ennek legfeljebb ranghelyalapító hatálya van, és véd a harmadik személyek későbbi szerzése ellen. A jogváltozás a felek egymás közötti viszonyában a szerződéskötéssel megtörténik.

Noha az átírásnak nincs jogalapító hatálya, ennek ellenére fennáll egy közvetett kényszer az átírásra a jogszerzés veszélye miatt, mivel a dologi jogi megszerzése harmadik személlyel szemben (jogügyleti szerzés, illetve jelzálogos hitelező) a publikálástól függ, és a további elidegenítés, illetőleg megterhelés

az előző elidegenítő, illetve jelzálogjog alapító személy bejegyzését (publikációját) feltételezi. Ez az indirekt bejegyzési kényszer azt eredményezi továbbá, hogy a jogcímet közjegyzői okiratba kell foglalni, mert alapvetően csak a közjegyzői okiratok alkalmasak publikációra. Az ingatlan-regisztert – Elzász-Lotharingia kivételével – az ún. jelzálogőrzők vezetik, akik a Pénzügyminisztériumhoz tartoznak. A regiszter nem teljesen nyilvános. A jelzálogőrzőknek azonban arról igazolásokat kell kiállítaniuk.

A konszenzuális elv érvényesül Olaszországban, Belgiumban, Luxemburgban, Portugáliában. Ezekben az államokban sem eredményezi a bejegyzés a jog átszállását, annak csak deklaratív hatálya van. A regisztrálás elmaradása meghatározott joghátrányra vezethet harmadik személyeknél.

4. A sajátos spanyol rendszer

Azokban az országokban, amelyekben a római jogot követik, az átadási elv érvényesül (traditio), a tulajdonjog szerződés alapján a dolog átadásával keletkezik. Az „átadás" ingatlanoknál birtokbaadással vagy közjegyzői okiratba foglalással valósul meg. A tulajdonjog-változás bejegyzése az ingatlanregiszterbe nem az átadás aktusát egészítik ki, mint ahogyan az a konszenzuális elvet követő országokban van, a bejegyzés itt sem konstitutív. Ez azt jelenti, hogy a jogváltozás a regiszteren kívül teljesedésbe mehet, anélkül, hogy ennek a regiszterben bármilyen nyoma maradna. A valóságos jogi állapot és a regiszter szerinti joglátszat tehát eltérhet egymástól. Szabály szerint egy jog bejegyzése a regiszterbe ugyan a jog megerősítését eredményezi, ennek ellenére a bejegyzésnek – néhány kivételtől eltekintve – nincs olyan hatálya, hogy a jog azzal keletkezne. Nincs kötelezettség a jogok bejegyzésére sem. Mégis ajánlatos ezt megtenni minden esetben, mivel a bejegyzéshez meghatározott vélelmek kapcsolódnak és megakadályozható vele egy harmadik személy jóhiszemű jogszerzése.

Az átadási elvre például szolgál a spanyol ingatlanjog. Ez a francia publikációs rendszer egyes elemeit a közép-európai telekkönyvi rendszerrel vegyíti. Az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez megegyezés és átadás szükséges; az ingatlanjogok az arra vonatkozó megegyezéssel keletkeznek. Azonban mindkét esetben harmadik személyekre kihatóan csak publikációval lehet joghatásokat elérni, ugyanúgy, mint a francia rendszerben. Ezen túlmenően a be nem jegyzett ingatlanokat nem lehet jelzálogjoggal terhelni, mert a szerződésen alapuló jelzálogjog esetében a bejegyzés konstitutív. A bejegyzés helyességében bízva nem lehet jóhiszeműen jogot szerezni, ha a bejegyzés helytelen volt; bizonyítási vélelemként azonban a bejegyzésnek jelentősége lehet abban a vonatkozásban, hogy a regisztrált folyamatok valóban megtörténtek. A regiszter vezetése Spanyolországban és néhány latin-amerikai országban a közhitelességgel felruházott nyilvántartók feladata (ez a közjegyzőkhöz áll közel).

5. Az angolszász rendszer

Az angolszász jogterületen a telekkönyv, amelyből megállapítható lenne, hogy egy ingatlannak ki a tulajdonosa 1926. óta terjedt el általánosan. Ezeket alapvetően kétféle rendszer szerint vezetik. Megkülönböztethető a „Deeds regiszter" és a „Title-regisztráció". Ez utóbbi nem más, mint az ún. Torrens-rendszer.

A „Deeds-regisztráció" alapja az, hogy az angolszász rendszerben az ingatlan tulajdonjoga már a szerződéskötéssel („deed") és az aláírt okirat átadásával („delivery") létrejön. A „deed" nem más, mint egy ünnepélyes formában kiállított okirat az ingatlannal történt rendelkezésről. A regiszter pedig, alapvetően az ezen okiratról készített másolatoknak és kivonatoknak gyűjteménye. A regisztráció általában a konstitutivitást nélkülöző aktus (nem ezzel keletkezik az elnyert jog); a felek egymás közötti viszonyában a tulajdonjog regisztráció nélkül is érvényes. Regisztrálás nélkül a jogszerzőt az a veszély fenyegeti, hogy őt követően egy harmadik személy az ingatlant megszerzi, vagy arra legalábbis egy terhelő jogot szerez. Ez minden esetre egy bizonyos közvetett késztetést jelent arra, hogy a jogügyleteket lehetőleg regisztráltassák. A regisztrálás azonban nem nyújt védelmet a jóhiszemű jogszerzőnek az általulajdonossal szemben (közhitelességről nem beszülhetünk).

A felek megegyezése egyébként feltételezi, hogy az ingatlannal rendelkező személy a jogelődjei hiánytalan láncolatát kimutassa, gyakorlatilag 40 évre visszamenően. Szokás szerint ezt a felülvizsgálatot a vevő helyi ügyvédje vagy egy erre specializálódott biztosító társaság folytatja le. Sikeres vizsgálat után a társaság biztosítja a jogszerzőt vagy annak bankját a tulajdonjog hiányosságai

és terhei ellen. A biztosításra a regisztrálás más említett bizonytalansága miatt (nincs pozitív közhitelesség) van szükség. Az ezzel összefüggő kétszeres költségek (regisztrációs költség, tetemes biztosítási díj) ellenére sem érhető el ebben a rendszerben a közép-európai telekkönyvi rendszer szerinti védelem mértéke. A jogszerző adott esetben kárpótlást kap az esetlegesen elvesztett jogért, nem magát a jogot.

Az angol gyarmatokon kialakult „Title-regisztráció" más néven Torrens-rendszer ma már Ausztráliában, Új-Zélandon, Kanadában, valamint az egykori francia és belga gyarmatokon érvényesül. E rendszer központi eleme az ún. „title", vagyis a jogcím, amely nem más, mint egy ingatlan birtokosának a jogi uralma, aki ezt mint tulajdonos, jelzálogos hitelező, haszonélvező vagy mint bérlő gyakorolja. A kérdéses rendszer szerint a jogcím bejegyzéséhez konstitutív hatály fűződik. Az angolszász „title-regisztráció" eszerint nem más, mint a közép-európai értelemben vett telekkönyv, amelyhez ráadásul a jóhiszemű jogszerzés védelme (a közhitelesség) is hozzáfűződik. Az ingatlan átruházást nem az ügyfelek cselekményei (szerződéses megállapodás, vagy az okirat átadása), hanem a regisztrálás állami aktusa idézi elő.

A gyakorlatban ez a rendszer úgy alakult ki, hogy a jogalap (jogcím) felülvizsgálata után az ingatlant megfelelő bírósági eljárás során számba veszik, és a számbavétel tényét közzéteszik. A számbavétel tényéről két egybehangzó igazolást állítanak ki az ingatlan, a terhek stb. leírásával. Az egyik igazolást a tulajdonosnak adják át, ami a továbbiakban a tulajdonos jogának jogcímét igazolja. A másik igazolást az ingatlanregiszterhez csatolják, és az igazolás oldalszámmal ellátva ettől a pillanattól a regiszter egy számozott lapját képezi. A számbavétel és a regisztráció a tulajdonos jogát megtámadhatatlanná teszi. A hatóság esetleges tévedései miatti károkért az erre a célra létrehozott alapból kártérítést fizetnek.

A fontosabb jogügyleteket (vétel, jelzálogjog-alapítás) formanyomtatványon bonyolítják. Ha a tulajdonos eladja az ingatlanát, kitölti a megfelelő formanyomtatványt, kitöltés után aláírja, mellékeli a jogcímről szóló igazolást és azt elküldi a regisztráló hivatalba. A regisztráló hivatalnok érvénytelennek nyilvánítja az eladó igazolását és kiállít azonos formában egy új igazolást a vevő részére. A rendszer szigora mellett ez a telekkönyv soha nem lehet hibás, ugyanis a bejegyzés önmagában létrehozza a jogváltozást akkor is, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelen volt. Alaki jogereje van a bejegyzésnek, abszolút konstitutív hatálya.

3.sz. melléklet

Országgyűlés Hivatala
Irományszám: H/9872.
Érkezett: 2004 APR 19.

ORSZÁGGYŰLÉSI KÉPVISELŐ

Dr. Szili Katalin asszonynak,
az Országgyűlés elnökének

Képviselői önálló indítvány

Helyben

Tisztelt Elnök Asszony!

A Házszabály 87. § (2) bekezdése alapján az alábbi országgyűlési határozati javaslatot terjesztjük elő:

Az Országgyűlés
..../2004. (....) OGY. határozata

az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásról, az úgynevezett lakásmaffia tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről

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

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

Az ingatlanokkal kapcsolatos **visszaélések megakadályozása alapvető érdeke a magyar társadalomnak,** az Országgyűlésnek, a Kormánynak, az eljáró hatóságoknak, az ingatlanügyletekben résztvevő közreműködőknek, ezek szakmai szervezeteinek.

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

az **Országgyűlés felkéri a Kormányt**, hogy

I. **Évente számoljon be az Országgyűlésnek** az úgynevezett lakásmaffia tevékenység visszaszorítása és az ingatlan-visszaélések megelőzése érdekében megtett intézkedéseiről, jogalkotási, jogalkalmazási teendői ellátásáról, ezek hatásáról, további feladatairól.
Határidő: 2004. december 31., ill. folyamatos

II. **Biztosítsa, hogy az Igazságügyi Minisztérium és a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium**

1) Folytassa a megkezdett tárgyalásokat, - az anyagi, személyi és egyéb feltételek felmérésével, elemezve az EU tagországok ingatlan-nyilvántartási rendszereit is - a jelenleg egységes ingatlan-nyilvántartás kettéválasztásának lehetőségéről a hatékonyabb és az uniós követelményekhez illeszkedő megoldás kialakítása érdekében,
Határidő: 2004. december 31., ill. folyamatos

2) Folyamatosan elemezze, hogy a hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási szabályozás mennyiben felel meg a más EU tagállamok gyakorlatának, s mennyiben biztosítja polgáraik számára is az átláthatóságot és követhetőséget,
Határidő: 2005. április 30., utána évenként

3) Vizsgálja meg, hogy
   a.) milyen közbenső intézményesített eljárással lehetne ellenőrizni a már kiadott, de még jogerőre nem emelkedett ingatlan-nyilvántartási határozatokat,
   b.) kialakítható-e az ingatlan-nyilvántartás eljárási szabályainak olyan, a cégbírósági eljáráshoz hasonló – újraszabályozása, mely az ügyintézést és regisztrációt látványosan meggyorsítaná,
Határidő: 2004. december 31.

4) A Belügyminisztériummal együttműködve gondoskodjék az ingatlanforgalomban használatos bélyegzőkkel való visszaélés lehetőségének megszüntetéséről, közjegyzői, ügyvédi jogosultságot igazoló, valamint a „szárazbélyegzők" előállítási, használati rendjének szigorításáról, újraszabályozásáról.
Határidő: 2004. december 31.

III. **Tegye lehetővé, hogy az Igazságügyi Minisztérium**

1) Az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosítási javaslatának előkészítésekor vegye figyelembe az ingatlan-nyilvántartás hiányosságaira vonatkozó, az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottság által tett megállapításokat, kiemelten vizsgálja meg, hogy
   a.) a még nem jogerős elsőfokú határozat alapján történő bejegyzés, ennek a tulajdoni lapon való feltüntetése megfelel-e a hatályos jogi szabályozásnak, nem sért-e jóhiszeműen szerzett jogokat,
   b.) a jogerő beálltáról való értesítés elmaradása nem sért-e ügyféli érdekeket,
   c.) az ingatlan-nyilvántartási eljárásban szükséges, illetve alkalmazható-e a az államigazgatási eljárásokban rendszeresített jogerősítési záradékolás,

Határidő: 2004. december 31.

2) Vizsgálja meg, hogy a földhivatalnál megszerzett ingatlan-nyilvántartási gyakorlat milyen feltételekkel válhatna a jogi szakvizsgához szükséges gyakorlati idővé,

Határidő: 2004. december 31.

3) Tekintse át az ügyvédekre, a közjegyzőkre, a bírósági végrehajtókra és a kamaráik működése vonatkozó hatályos jogi szabályozást, tegye meg a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara esetében a szükséges intézkedéseket - különös tekintettel az állampolgári jogok biztosa által a tárca felé is jelzett ügyek tapasztalataira,

Határidő: 2004. augusztus 31.

4) Határozza meg, hogy az ügyvédi és közjegyzői szakma tekintetében milyen jogszabályi változtatás, egyéb intézkedés szükséges ahhoz, hogy – adatvédelmi szempontból is aggálytalanul - megfelelő ügyféladatok álljanak rendelkezésükre on-line szolgáltatásba történő bekapcsolásuk révén.,

Határidő: 2004. június 30.

5) Vizsgálja meg a bírósági végrehajtási ingatlanárverések szabályozottságát, a bűnelkövetői csoportok összehangolt fellépési lehetőségét szűkítő árverési csarnokok kialakításának szükségességét, létrehozásuk és működtetésük jogszabályi, anyagi és technikai feltételeit,

Határidő: 2004. december 31.

6) Az úgynevezett. lakásmaffia tevékenységet feltáró albizottság, valamint az Országos Kriminológiai Intézet kutatási jelentése alapján tekintse át a Polgári Törvénykönyv, továbbá a Büntető Törvénykönyvről, a Polgári Perrendtartásról, A büntetőeljárásról, A bírósági végrehajtásról és a szabálysértésekről szóló törvények szabályozási rendszerét, s kezdje meg a szükséges módosítások előkészítését,

Határidő: 2004. december 31.

7) A Gazdasági és Közlekedési Minisztériummal közösen dolgozza ki az ingatlanközvetítési- és forgalmazási tevékenység megkezdéséhez és gyakorlásához szükséges – az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró albizottság jelentésében is szorgalmazott – szigorúbb, az ügyfelek számára nagyobb biztonságot nyújtó feltételeinek rendszerét.

Határidő: 2004. december 31.

IV. Gondoskodjék arról, hogy a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium

1) Az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és annak végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet átfogó felülvizsgálata során - az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró albizottság jelentésében foglaltak figyelembe vételével - tekintse át a földhivatalok ingatlan-nyilvántartási tevékenységének szabályozottságát, tegyen javaslatot az újraszabályozásra, illetve végezze el a szükséges módosításokat,

Határidő: 2004. december 31.

2) Állítsa helyre az ország egész területén az ingatlan-nyilvántartás jogszabályokban meghatározott naprakészségét, biztosítsa a földhivatali ügyintézés szakszerűségét és megbízhatóságát:
   a.) folyamatosan ellenőrizze, hogy a földhivatalok által követett gyakorlat mindenben megfelel -e a hatályos jogszabályi előírásoknak,
   b.) vizsgálja meg, hogy a földhivatali ügymenetmodellek, informatikai megoldások aggálytalanul kielégítik-e a jogszabályi követelményeket - különös tekintettel az eljárási határidőkre, a személyesen leadott, illetve a postai úton beérkezett ügyiratok nyomonkövethető iktatására, s ellenőrizhető kezelésükre, az illetéktelen és jogosultatlan vezetői, ügyintézői beavatkozás lehetőségének kizárására,
   c.) vizsgálja meg, hogy a cégbíróságnál bevezetett és hatékonyan működő számítógépes informatikai rendszer mennyiben és milyen módon adaptálható az ingatlan-nyilvántartásra,
   d.) folytassa a megkezdett tárgyalásokat a Belügyminisztériummal az ingatlan-nyilvántartási, anyakönyvi és lakcímadatainak egyeztetéséhez szükséges informatikai rendszer kialakítására,
   e.) vizsgálja meg, hogy kialakítható-e a jelenlegi 116 helyen található helyett egy, egységes ingatlan-nyilvántartási adatbázis, illetve, hogy a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási adatbázis mennyiben felel meg a közigazgatási reformmal szemben támasztott követelményeknek,

Határidő: 2004. december 31., illetve folyamatos

3) Követelje meg, hogy a földhivatalok vezetői mindent tegyenek meg a visszaélések kiszűréséért, a korrupt ügyintézők eltávolításáért, a hivatalok jóhírének helyreállításáért,

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

4) Következetesen lássa el a feladat- és hatásköréből adódó, a földhivatali vezetők irányában fennálló kötelezettségeit,

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

5) Mérje fel a földhivataloknál jelentkező ügyirathátralék teljes feldolgozásához, a folyamatos, az előírásoknak mindenben megfelelő munkavégzéséhez szükséges tárgyi és személyi feltételeket, s a Pénzügyminisztériummal együttműködve teremtse meg ennek anyagi fedezetét,

Határidő: 2004. évi költségvetési javaslat előterjesztése

6) Vizsgálja meg, hogy
   a.) az alapos polgári jogi felkészültséget igénylő ingatlan-nyilvántartási tevékenység milyen mértékében teszi szükségessé a földhivatali dolgozók esetében a jogi végzettséget, s
   b.) mennyiben és mikorra válhat alkalmazási követelménnyé a földhivatalokban a jogi végzettség az egyes vezető beosztások esetében /osztályvezető, osztályvezető helyettes/,

Határidő: 2004. december 31.

7) A Magyar Ügyvédi Kamarával, s a Magyar Országos Közjegyzői Kamarával együttműködve biztosítsa a földhivatalok számára az ügyvédi és közjegyzői közreműködési, ellenjegyzési jogosultság ellenőrzésének on-line rendszerű lehetőségét, valamint a szigorú számadású nyomtatványként kezelt ingatlanügyi okiratpapír bevezetésének szükségességét és lehetőségét,

Határidő: 2004. augusztus 31.

8) Adjon rendszeres és alapos tájékoztatást az ország lakosságának az ingatlan-nyilvántartás aktuális helyzetéről, az ingatlan-visszaélések visszaszorítása érdekében tett minisztériumi, földhivatali intézkedések hatásáról,

Határidő: 2004. június 30., utána félévente

9) A Pénzügyminisztériummal együttműködve vizsgálja meg a Fővárosi Kerületek Földhivatala decentralizálásának tárgyi, személyi és pénzügyi lehetőségét, tegyen javaslatot a megvalósítás ütemezésére.

Határidő: 2005. június 30., ill. a 2006. évi költségvetési javaslat előterjesztése

V. Biztosítsa, hogy a Belügyminisztérium

1) Az Igazságügyi Minisztériummal együttműködve segítse elő az ügyészségek és a rendőri szervek egységes, az egész országra kiterjedő adatgyűjtő és elemző informatikai rendszerének – adatvédelmi szempontból is aggálytalan - kialakítását és működtetését,

Határidő: 2004. december 31.

2) Szorgalmazza az országos rendőrfőkapitánynál
   a megyénkén működő, szakosodott nyomozócsoportok /alosztályok/ létrehozását, továbbá, hogy a rendőri szervek
   a.) kellő súllyal kezeljék az önkormányzati tulajdonú bérlakásokra elkövetett visszaélések ügyét is, s
   b.) következetesen lépjenek fel a bérlakást tulajdonként eladni kívánó személyek, szervezetek ellen,

Határidő: 2004. június 30., ill. folyamatos

3) Dolgozza ki - az anyagi fedezet biztosítása mellett - az önkormányzatoknál működő ügyfélszolgálati irodák részvételi lehetőségét az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatásban,

Határidő: 2005. évi költségvetési javaslat előterjesztése

4) A Magyar Ügyvédi Kamarával, s a Magyar Országos Közjegyzői Kamarával együttműködve biztosítsa az ügyvédek és a közjegyzők számára az ügyfeleik személyazonossága ellenőrzésének on-line rendszerű lehetőségét,

Határidő: 2004. augusztus 31.

5) A digitális bélyegzőhasználat általános megvalósulásáig is szabályozza – hasonlóan a korábbi gyakorlathoz – a hivatali bélyegzők használatát,

Határidő: 2004. június 30.

6) Nyújtson szakmai segítséget azon önkormányzatoknak, melyek önként vállalt feladatként jogi, ingatlanközvetítési segítséget is nyújtanak - anyagi lehetőségük függvényében – a náluk jelentkező rászorult, az úgynevezett lakásmaffia tevékenység áldozatainak minősülő személyeknek,

Határidő: 2004. december 31.

7) A Pénzügyminisztériummal közösen dolgozza ki annak feltételeit, hogy a 2005. évi költségvetés állami támogatást nyújtson – akár normatív finanszírozással, akár pályázati úton - az úgynevezett lakásmaffia tevékenység áldozatait lakással, vagy más módon segítő önkormányzatok részére,

Határidő: 2005. évi költségvetési javaslat előterjesztése

8) Gondoskodjék arról, hogy az 1993. évi LXXVIII. törvény /Lakástörvény/ a lakásbérlők fokozottabb védelme érdekében
   a.) egyértelműbb eligazítást adjon az önkormányzatoknak a helyi lakásrendelet megalkotásához,
   b.) pontosítsa az önkormányzatok tulajdonosi joggyakorlásának feltételeit, s ehhez
   c.) részletesebb eljárási szabályokkal adjon segítséget,

Határidő: 2005 december 31., ill. folyamatos

9) A lakásbérlők, illetve -tulajdonosok biztonságos joggyakorlása érdekében hangolja össze – a Polgári Törvénykönyv szabályaihoz illeszkedő módon – a Lakástörvény, a társasházakról, valamint a lakásszövetkezetekről szóló törvény rendelkezéseit,

Határidő: 2005 december 31., ill. folyamatos

10) A közigazgatási hivatalokon keresztül biztosítsa a következetes fellépést a nem kellő körültekintéssel megalkotott, s ezáltal az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet elősegítő helyi lakásrendeleti szabályozás ellen.

Határidő: 2005 december 31., ill. folyamatos

VI. Gondoskodjék arról, hogy az Egészségügyi, Szociális és Családügyi Minisztérium

1) a Pénzügyminisztériummal közösen vizsgálja meg a krízishelyzetbe került családok esetében a válságmenedzselés központi költségvetési támogatással, az önkormányzatok részvételével megvalósuló lehetőségét, a rendkívüli élethelyzetben adható kiemelt összegű támogatás nyújtásának feltételeit.

Határidő: 2005. évi költségvetési javaslat előterjesztése, ill. folyamatos

VII. Biztosítsa, hogy a Pénzügyminisztérium

1) Teremtse meg az úgynevezett lakásmaffia tevékenység vétlen és rászorult kárvallottai számára - újbóli életkezdésük biztosítása érdekében - a központi állami – civil segítségnyújtás anyagi hátterét, vizsgálja meg a szigorúan ellenőrzött felhasználású, visszatérítendő és/vagy vissza nem térítendő támogatás lehetőségét - alapítvány, közalapítvány, közhasznú társaság vagy más alkalmas formában,

Határidő: 2005. évi költségvetési javaslat előterjesztése

2) A 2005. évi költségvetésben biztosítsa a felhalmozott földhivatali ügyirathátralék feldolgozásához szükséges fedezetet, s ezt követően folyamatosan gondoskodjék a földhivatalok ingatlan-nyilvántartási tevékenységéhez szükséges anyagi, technikai, személyi feltételek költségvetési fedezetéről,

Határidő: 2005. évi költségvetési javaslat előterjesztése , illetve folyamatos

3) Vizsgálja meg, hogy
   a.) az ún. lakásmaffia tevékenység kapcsán az elkövetői körnek milyen illeték- és adófizetési kötelezettsége keletkezhetett, s megtörtént-e a kötelezettség tejesítése,
   b.) mérje fel, hogy milyen mértékű adóhiányt eredményeznek az „illegális" ingatlan- és lakásbérbeadások,
   c.) s a felmérések alapján tegye meg a szükséges intézkedéseket,

Határidő: 2004. december 31.

4) A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletén keresztül
   a.) vizsgálja meg a pénzintézetek jelzáloghitelezési, valamint
   b.) az ügyvédi tevékenység kötelező biztosítását végző biztosító kárrendezési

   gyakorlatát, különös tekintettel az úgynevezett lakásmaffia tevékenység körébe sorolható esetekben.

Határidő: 2004. augusztus 31.

Indokolás

A Sors-Társak Egyesületének a Magyar Országgyűlés elnökéhez eljuttatott petíciója nyomán létrehozott Az ún. lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottság jelentést készített az Alkotmány- és igazságügyi Bizottság, az Önkormányzati Bizottság, valamint a Rendészeti Bizottság részére az általa megismert, elemzett ingatlan-visszaélésekről, azok társadalmi, gazdasági, szociális okairól és körülményeiről, s javaslatokat dolgozott ki a hasonló cselekmények visszaszorítására, s a sértettek, áldozatok helyzetének rendezésére.

Budapest, 2004. április 19.

Devánszkiné dr. Molnár Katalin
/MSZP/

Dr. Kosztolányi Dénes
/FIDESZ/

Dr. Fodor Gábor
/SZDSZ/

Hajdu László
/MSZP/

Nyakó István
/MSZP/

Dr. Szentgyörgyvölgyi Péter
/FIDESZ/

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG KORMÁNYA

J/15234. számú

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

Előadó:

dr. Petrétei József
igazságügy-miniszter

Budapest, 2005. március

BESZÁMOLÓ
AZ ORSZÁGGYŰLÉS RÉSZÉRE

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

I.

A Sors-Társak Közhasznú Egyesülete 2002 októberében az ún. lakásmaffia-tevékenységet folytatók 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 albizottság alakult, melynek célja az ingatlan-visszaélések, a közvéleményben és a médiában „lakásmaffia-tevékenység”-ként közismertté vált cselekmények feltárása és megismerése volt annak érdekében, hogy a visszaéléseket kiváltó és az elkövetést elősegítő okokra fény derüljön. Az albizottság munkájának eredményeképpen született meg az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről szóló 71/2004. (VI. 22.) OGY határozat (a továbbiakban: határozat), amelyben az Országgyűlés az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, illetve az ún. lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedések végrehajtásáról történő évenkénti beszámolásra kérte fel a Kormányt. A határozat alapján – az abban megjelölt feladatok sorrendjében – a Kormány a következő tájékoztatást adja az Országgyűlésnek.

II.
Az Igazságügyi Minisztérium és a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium részére megállapított feladatok

1. Folytassa a megkezdett tárgyalásokat – az anyagi, személyi és egyéb feltételek felmérésével, elemezve az EU-tagországok ingatlan-nyilvántartási rendszereit is – a jelenleg egységes ingatlan-nyilvántartás kettéválasztásának lehetőségéről a hatékonyabb és az uniós követelményekhez illeszkedő kialakítás érdekében.

Az Igazságügyi Minisztérium a határozatban foglaltaknak megfelelően ismét felvette a kapcsolatot a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériummal annak

érdekében, hogy az ingatlan-nyilvántartás hatékonyabb és az uniós követelményekhez jobban illeszkedő működésének biztosításához szükséges szervezeti és jogi feltételek tekintetében közös álláspontot alakítson ki; e tárgyban a két tárca vezetőjének személyes találkozójára is sor került. Az ingatlan-nyilvántartás vagy az e nyilvántartásban rögzített jogok bejegyzését, illetve jogilag jelentős tények feljegyzését érintő részének bírósági felügyelet alá helyezését illetően az álláspontok változatlanul eltérnek. A nyilvántartás reformja tekintetében azonban a két tárca törekvése azonos, bár az Igazságügyi Minisztérium úgy ítéli meg, hogy a szervezeti és eljárási rend alapvető megváltoztatása nélkül a szükséges és elkerülhetetlen reform megvalósítására nincs esély, csak az ingatlan-nyilvántartásnak a bírósági szervezetrendszer keretei közé történő integrálása felel meg az új Polgári Törvénykönyv ingatlanforgalmat, az ingatlanra vonatkozó dologi jogszerzést érintő tervezett rendelkezéseinek.

Az ingatlan-nyilvántartás szervezeti átalakítására vonatkozóan kormány-előterjesztés készül.

Az FVM az ingatlan-nyilvántartás reformját a jelenlegi egységes ingatlan-nyilvántartás működtetéséhez és továbbfejlesztéséhez szükséges alapvető feltételek biztosításában látja. A tárca véleménye szerint az ingatlan-nyilvántartás hatékonyságának növelését célzó törekvések nem támaszkodhatnak kizárólag egyfajta jogelméleti megfontolásokra, hanem a jogi szempontok mellett elsődlegesen azt a kérdést kell vizsgálat tárgyává tenni, hogy a meglévő szervezet működéséhez a feltételek biztosítottak-e, illetve a hatékonyság miképp növelhető a jelenleg adott feltételek mellett. Amennyiben ugyanis a szükséges működési feltételek vonatkozásában hiány mutatkozik, az természetszerűleg kihat a földhivatalok tevékenységére is. Ezen túlmenően ismeretes olyan jogi álláspont is, miszerint az ingatlan-nyilvántartás vezetése jellegénél fogva közigazgatási feladat.

2. Folyamatosan elemezze, hogy a hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási szabályozás mennyiben felel meg a más EU-tagállamok gyakorlatának, s mennyiben biztosítja polgáraik számára is az átláthatóságot és követhetőséget.

A feladat teljesítése érdekében az Igazságügyi Minisztérium felméri az Európai Unió tagállamainak szabályozását, illetve gyakorlatát (a feladat végrehajtásának határideje: 2005. április 30.). A feladat végrehajtása folyamatban van, a soron következő beszámoló fogja tartalmazni a felmérés tapasztalatainak elemzését.

3. Vizsgálja meg, hogy

a) milyen közbenső intézményesített eljárással lehetne ellenőrizni a már kiadott, de még jogerőre nem emelkedett ingatlan-nyilvántartási határozatokat,

b) kialakítható-e az ingatlan-nyilvántartás eljárási szabályainak olyan, a cégbírósági eljáráshoz hasonló újraszabályozása, mely az ügyintézést és regisztrációt látványosan meggyorsítaná.

a) Az ingatlan-nyilvántartás szabályozásáért első helyen a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium a felelős, a hatályos szabályok értelmében a földhivatalok működése felett is e tárca látja el a felügyeletet. A beszámoló a kérdéssel elvi szinten a III/1. pont keretei között is foglalkozik, egyébként az igazságügyi tárca a kérdéssel kapcsolatos álláspont kialakítása érdekében az FVM-et megkereste, a földművelési tárca a kérdéssel kapcsolatban a következőkre mutatott rá.

Az Országgyűlés 1997. december 2-i ülésnapján fogadta el az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt (a továbbiakban: Inytv.), amely 5. §-ának (2) bekezdése úgy rendelkezett, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jogerős határozattal bejegyzett jog, feljegyzett tény alapján – ha a törvény eltérően nem rendelkezik – vélelmezni kell, hogy a bejegyzett jog, feljegyzett tény az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok és tények törlése esetén pedig azt kell vélelmezni, hogy a törölt jog, illetőleg tény nem áll fenn. Az Országgyűlés a jogerő intézményét elvetve 1999-ben az Inytv. 5. § (2) bekezdését úgy módosította, hogy „az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok, tények törlése esetén – az ellenkező bizonyításáig – azt kell vélelmezni, hogy azok nem állnak fenn.” Ezzel egyidejűleg az Inytv. 52. §-ának (1) bekezdése pedig úgy rendelkezett, hogy „a jogok és tények bejegyzéséről, adatok átvezetéséről szóló határozatot – a változás tulajdoni lapon történő átvezetése után – kézbesíteni kell....”. Az 1999-es módosításra azért került sor, mert a módosítás révén a közhitelesség elvének érvényesülése megfelelően biztosítható. A jogbiztonság elve miatt a közhitelesség elvét tehát nem az ingatlan-nyilvántartási átvezetés alapjául szolgáló határozat jogerős voltához, hanem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez, feljegyzéshez kapcsolta a jogalkotó, így kellő garanciák találhatók az Inytv.-ben az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének biztosítására. *Az 1999. évi Inytv.-módosítás így – a fentiekkel egyezően – pontosan a jogbiztonság erősítése céljából vetette el a jogerő kérdését, úgy, hogy közben az ügyvédi ellenjegyzés körét kibővítette és a magánokiratok közjegyző által történő névaláírás-hitelesítését pedig megszüntette*. Szükséges megjegyezni azt is, hogy a hatályos Inytv. rendelkezései egyébként megegyeznek a korábbi telekkönyvi szabályozással is, mivel a telekkönyvi bejegyzést sem kötötték a jogerőre emelkedés időpontjához.

A jogerő intézményének bevezetése ellen szólnak a következő érvek is: Az a tulajdoni lap közhitelességét, valóságos állapottal való egyezőségét nem biztosítaná megfelelően, mivel a tulajdoni lap megtekintője – annak jogerőre emelkedése előtt – nem értesülne a földhivatali határozat meghozataláról. A jelenleg hatályos rendelkezések szerint abban az esetben, ha a körzeti földhivatal által hozott elsőfokú határozat ellen fellebbezés kerül a földhivatalhoz benyújtásra és a fellebbezéssel megtámadott határozat saját hatáskörben történő kijavítására, kiegészítésére vagy módosítására nincs lehetőség, valamint a fellebbezést új eljárásra irányuló beadványnak sem lehet tekinteni – az Inytv. 56. §-ának (4) bekezdése alapján –, a fellebbezés tényét annak érkezésétől számított nyolc napon belül a tulajdoni lapra fel kell jegyezni. Ugyanígy kell eljárni a bírósági jogorvoslati kérelem esetében is. A fellebbezés, illetve a bírósági jogorvoslati kérelem benyújtásának – mint jogilag

jelentős ténynek – feltüntetése az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg is elegendő adatot szolgáltat a tulajdoni lap megtekintője részére. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás speciális jellegére utal az is, hogy a földhivatal az Inytv. 54. §-ának (3) bekezdése alapján a jogok és tények bejegyzése tárgyában hozott határozatát nem vonhatja vissza.

Másik probléma az időszerűség kérdése. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás – mint sajátos államigazgatási eljárás – 1999. évi módosítása megfelelő jogi garanciát biztosított az ingatlanokhoz kapcsolódó jogok és jogilag jelentős tények keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére, a határozatok azonnali átvezetésére, a soronkívüli ügyintézés érvényesítésére, valamint a földhivatali intézkedéseket naprakészen tükröző számítógépes adatszolgáltatás biztosítására. A jelzálog-hitelezésről, az adózás rendjéről, valamint a bírósági végrehajtásról szóló törvények a földhivatalok számára soronkívüli ügyintézést írnak elő, a jogerő intézményének bevezetésével viszont lehetetlenné válna a törvényekben előírt soronkívüli ügyintézés (így például ellentétes lenne a kormányprogramban szereplő jelzálog alapú lakáscélú támogatásokra vonatkozó előírásokkal is). A jogerős határozat tulajdoni lapon történő átvezetéséről a földhivatalnak újfent tájékoztatni kellene az érdekelteket, ennek formája, jogi hatása, a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási eljárás keretébe nem illeszthető be. Abban az esetben, ha az érdekeltek közül – akár csak egy is – nem venné át a határozatot, annak kézbesítését számára ismételten meg kellene kísérelni. Abban az esetben, ha a küldemény „címzett ismeretlen” postai feljegyzéssel ellátva érkezik vissza a földhivatalhoz, akkor a határozat hirdetmény útján történő kézbesítéséről, illetve ügygondnok kirendeléséről kell intézkedni a földhivatalnak, ami tetemesen megnöveli az ügyintézési határidőt.

A jogi érvek felsorolása mellett fontos kitérni az ügyiratok intézésének személyi, tárgyi feltételeire is. A földhivatalokhoz 2003. évben 4.284.490 darab, míg 2004. évben 4.264.135 darab ingatlan-nyilvántartási ügyirat érkezett. A jogerő intézményének bevezetése esetén a fenti ügyiratszám duplázódna, továbbá az ügyek elintézési határideje is jelentősen meghosszabbodna, illetve a jelenlegi ügyintézési határidők csak kétszeres ügyintézői létszám biztosításával lennének tarthatóak, amelynek fedezete nem biztosított. A gyakorlatban ugyanakkor rövid távon még megfelelő fedezet biztosítása esetén is megoldhatatlan probléma lenne ilyen nagyszámú új munkaerő felvétele, képzése, vizsgáztatása, elhelyezése, továbbá megfelelő számítástechnikai eszközökkel való ellátása.

A jogerő ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő bevezetése az FVM véleménye szerint nem alkalmas a lakásmaffia felszámolására, viszont az eljárási szabályok bonyolítását, az ügyhátralék növekedését eredményezné. Álláspontja szerint a jelenleg még meglévő hátralék feldolgozásával, illetőleg ezt követően az ügyintézési határidők betartásával áttekinthető jogi állapotot teremtve szűkül le leginkább a lakásmaffia működési tere.

b) A kérdésben való állásfoglalás – kialakítható-e az ingatlan-nyilvántartás körében is a cégnyilvántartási eljáráshoz hasonló olyan szabályozás, amely az ügyintézés gyorsítását eredményezné – az ingatlan-nyilvántartás eljárási szabályainak teljes áttekintését és felülvizsgálatát igényli. *Az Igazságügyi Minisztérium álláspontja*

az, hogy ezt a kérdést az ingatlan-nyilvántartás szervezeti és eljárási reformja körében kell megvizsgálni, sőt ez a reform egyik alapkérdése lehet.

Az FVM álláspontja a kérdéssel kapcsolatban az, hogy a cégbíróságok által lefolytatott polgári nemperes eljárások eljárásjogi rendelkezései nem alkalmazhatók az államigazgatási eljárásoknál, így az ingatlan-nyilvántartási eljárásnál sem. A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény hatálybalépését követően az ingatlan-nyilvántartás eljárási szabályainak is az általános közigazgatási eljárási szabályokhoz kell igazodniuk, mivel az új eljárási kódex rendelkezései az eltérő módon történő szabályozásra csak nagyon szűk körben adnak lehetőséget.

4. A Belügyminisztériummal együttműködve gondoskodjék az ingatlanforgalomban használatos bélyegzőkkel való visszaélés lehetőségének megszüntetéséről, közjegyzői, ügyvédi jogosultságot igazoló, valamint a „szárazbélyegzők" előállítási, használati rendjének szigorításáról, újraszabályozásáról.

Az Inytv. értelmében az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés alapjául szolgáló okiratok, közokiratok vagy magánokiratok lehetnek; a törvény tételesen meghatározza az okiratok kellékeit, amelyek minimálisan szükségesek ahhoz, hogy azok alapján a bejegyzés teljesíthető legyen.

A közjegyzői okirat elkészítésének módjával és alakiságával kapcsolatban a Ktv. is szigorú formai követelményeket ír elő. Így például a közjegyzői okiratot ügyszámmal, oldalait folyamatos sorszámmal kell ellátni; az okiratot a közjegyzőnek aláírásával és közjegyzői minőségének feltüntetésével kell ellátnia; ha a közjegyzői okirat több lapból áll, ezeket zsinórral össze kell fűzni, és a közjegyző bélyegzőjével kell megerősíteni; stb. A Ktv. által előírt szigorú alakiságok mellett további biztosítékot jelent az, hogy a közjegyző a közjegyzői okiratot a végén bélyegzőjével látja el, melynek lenyomatát köteles a hivatalba lépését megelőzően a területi elnökségnek jóváhagyás végett bemutatni. A bélyegző jóváhagyása és az iroda közjegyzői tevékenység folytatására történő alkalmasságának megállapítása után kérheti a közjegyző a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnökétől az eskütétel időpontjának kitűzését.

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Ktv.) végrehajtásáról szóló 13/1991. (XI. 26.) IM rendelet (továbbiakban: Vhr.) részletesen szabályozza a bélyegző őrzését. Kimondja, hogy a közjegyző köteles gondoskodni arról, hogy illetéktelen személy a bélyegzőjéhez ne férhessen hozzá, ennek érdekében köteles azokat elzárva tartani. Ha a bélyegző elveszett, a közjegyző köteles ezt haladéktalanul jelenteni a területi kamara elnökének, aki gondoskodik ennek az Igazságügyi Közlönyben történő közzétételéről. A közjegyző új bélyegzőjének az eltűnttől jelentősen különböznie kell; az új bélyegző jóváhagyására a területi elnökség jogosult. Egyébként a bélyegző megváltoztatását a területi elnökség csak fontos okból engedélyezheti. Ha a közjegyző elveszett bélyegzője időközben előkerült, vagy a bélyegző megváltoztatására engedélyt kapott, az addig használt, illetőleg előkerült

bélyegzőt a közjegyzői irattárba kell elhelyezni. Az elhelyezés előtt a bélyegzőt érvénytelenítik.

A fentiek figyelembevételével a közjegyzői okiratok kiállításának módjára, valamint alakiságára, illetve a bélyegző használatára vonatkozó szabályok olyan szigorú előírások, amelyek nagymértékben megnehezítik, szinte lehetetlenné teszik a közjegyzői okiratok hamisítását. Utalni kell továbbá arra is, hogy a közjegyzői okiratok és nemperes eljárás során hozott végzések készítése és archiválása a jövőben elektronikus formában is megtörténik, amely további garanciát teremt arra, hogy csak az arra szolgáló eljárásban született okiratok alapján történjen meg az okiratban foglalt joghatás kiváltása.

Az Inytv. alapján a tulajdonjog, vételi jog, jelzálogjog keletkezésének, módosulásának, megszűnésének alapjául szolgáló, ellenjegyzéssel ellátott magánokirat akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata. Az Inytv. végrehajtási rendelete kimondja, hogy az ügyvédi ellenjegyzés az ingatlan-nyilvántartási eljárásban akkor fogadható el, ha az ügyvéd az ellenjegyzésre kötelezett okiraton bélyegzője mellett elhelyezi hivatalos szárazbélyegzőjének lenyomatát is az eredeti, illetve a körzeti földhivatalnál maradó másolati példányon egyaránt.

Az *ügyvédek esetében* az ellenjegyzés mellett a szárazbélyegző jelent olyan garanciát, amely az ügyvéd által készített okirat hamisítását megnehezíti. A szárazbélyegző a Budapesti Ügyvédi Kamarán és a Magyar Ügyvédi Kamarán keresztül szerezhető be. Az említett kamarák a velük szerződésben álló gazdasági társaságnál rendelik meg a szárazbélyegzőket, amelyek biztonsági elemekkel vannak ellátva; a gyártó emellett közvetlenül, egyéni igényre szárazbélyegző-rendelést nem fogad el. Minden szárazbélyegzőt egyedi azonosító számmal látnak el, melyet a továbbiakban a kamarák nyilvántartanak, így a bélyegzőt használó ügyvéd könnyen azonosíthatóvá válik. Amennyiben az ügyvéd szárazbélyegzője elvész, az ügyvéd köteles ezt haladéktalanul jelenteni a területi kamara elnökének, ha pedig az elveszett szárazbélyegző időközben előkerült, az előkerült bélyegzőt a kamara érvényteleníti.

Az ügyvédek esetében a szárazbélyegző és egyéb bélyegző beszerzésére, őrzésére, nyilvántartására stb. vonatkozóan az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény (a továbbiakban: Ütv.) és – felhatalmazás hiányában – végrehajtási rendeletei sem tartalmaznak rendelkezéseket. Szükségesnek tűnik ugyanakkor az, hogy az ügyvédek számára is számon kérhető formában kerüljenek ennek szabályai megállapításra, amelyre a fent ismertetett gyakorlat megfelelő alapot teremt. Figyelemmel arra, hogy az Ütv. rendelkezései szerint a Magyar Ügyvédi Kamara hatáskörrel rendelkezik a tagokra is kötelező szabályzatok megalkotására, alapvetően e hatáskör gyakorlásával teremthető meg a szükséges szabályozás. Mivel ugyanakkor a bélyegzőhasználat nem szerepel az Ütv. 112. §-ának (1) bekezdésének a)–j) pontjában olyan tárgykörként, amelyre nézve szabályzat alkotható, ezért a 112. § (1) bekezdésének k) pontja alapján a Magyar Ügyvédi Kamara Alapszabályának kiegészítése adhatna erre felhatalmazást,

hiszen az említett törvényhely értelmében az ott meg nem jelölt tárgykörökben a Magyar Ügyvédi Kamara akkor adhat ki szabályzatot, ha arra Alapszabálya kifejezetten felhatalmazza.

Az igazságügy-miniszter a szabályozás megalkotásához szükséges feltételek kialakítása érdekében a Magyar Ügyvédi Kamarát megkeresi.

A Magyar Országos Közjegyzői Kamara javasolta azt, hogy ügyvédi, közjegyzői bélyegzőt csak erre vonatkozó külön engedéllyel rendelkező gyártó gyárthasson le és a gyártás tekintetében szigorú nyilvántartási stb. feltételeknek kelljen teljesülni, továbbá a gyártásra vonatkozó felkérést csak akkor lehessen teljesíteni, ha a megrendelő az erre vonatkozó kamarai engedély birtokában van. A tárcák a javaslat megvalósíthatóságát, illetve annak módját vizsgálat tárgyává teszik.

5. Készítsen javaslatot arra vonatkozóan, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény úgy módosuljon, hogy biztosítsa az illetékek hatékonyabb beszedését, a kintlévőségek felhalmozódásának jelentős csökkentését azáltal, hogy az illetékelőleg megfizetéséig az ingatlan továbbértékesítését a törvény tiltsa meg.

Az 1994. évi LXV. törvény teremtette meg az illetékelőleg kivetésének jogszabályi lehetőségét. Ennek megfelelően a hatályos illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 92. §-a szerint a földhivatalhoz benyújtott szerződés (okirat) iktatószámmal ellátott és hitelesített másolatát az érkezéstől számított nyolc napon belül továbbítani kell az illetékhivatalokhoz, az ingatlan-nyilvántartási eljárás befejezését követően pedig a földhivatal – a tulajdonjog, a vagyoni értékű jog bejegyzését, illetve elutasítását tartalmazó határozatának egy példányával – szintén köteles értesíteni az illetékhivatalt. Ezen túlmenően az Itv. 88. §-a előírja, hogy a meg nem fizetett illeték behajtásáról az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (Art.) szabályai szerint az adóhatóság gondoskodik, természetesen az elévülési határidőn belül (Itv. 86. §). Az Art. 149. §-ának (1) bekezdése biztosítási intézkedések megtételére is lehetőséget biztosít, ha valószínűsíthető, hogy a követelés későbbi kielégítése veszélyben van. Ez akkor rendelhető el, ha a fizetési kötelezettséget megállapító adóhatósági határozat még nem végrehajtható, vagy végrehajtható, de az abban meghatározott teljesítési határidő még nem telt le (a zárlat elrendelésének tehát még olyan stádiumban van helye, amelyben végrehajtási eljárás – valamely jogszabályi feltételének hiányában – még nem kezdeményezhető). A biztosítási intézkedés végrehajtása egyébként ugyanolyan hatályú, mint maga az adóvégrehajtás: az annak során végzett foglalás hatálya kiterjed a követelés kielégítése érdekében elrendelt végrehajtásra is. A hatályos jogszabályok tehát biztosítják – már az adóvégrehajtás foganatosítása előtt is – az illetéktartozás megfizettetését.

Az elidegenítési és terhelési tilalom jogintézményének az adófizetési kötelezettség biztosítása érdekében történő alkalmazása tekintetében két alapvető kérdés merül fel:

Az első az, hogy az állammal szembeni pénzügyi kötelezettség teljesítésének e polgári jogintézmény felhasználásával történő előmozdítása szükséges és arányos korlátozása-e a tulajdonnal való rendelkezés jogának.

Az IM álláspontja szerint − mellyel a földművelési tárca is egyetértett – közigazgatási, pénzügyi jogi természetű, a pénzügyi jog által szabályozott kötelezettségek teljesítése elmaradásának a magánjog körébe tartozó, a tulajdonjog legerőteljesebb korlátozását jelentő jogintézménnyel, nevezetesen az elidegenítési és terhelési tilalommal való szankcionálása megvalósíthatja a szükségtelen és aránytalan korlátozást. Különösen akkor, ha az adott jogsértés jellege, súlya, a közérdeken esett sérelem mértéke kellően nem indokolja. E tekintetben a jogsértés súlyát (nagyságát, terjedelmét, társadalmi, gazdasági jelentőségét) kell mérlegelni, valamint azt, hogy ennek megelőzése, társadalmi, illetve gazdasági következményeinek elkerülése indokolja-e valamely más jogág körébe tartozó intézmény szankcióként való alkalmazását. Ebből a szempontból fontos az, hogy a tilalom a jogkövető magatartást tanúsító személyi kört is érintené, annak ellenére, hogy viszonylag korlátozott számban fordulnak elő azon esetek, amelyeknél e tilalom bevezetése valóban növelhetné a behajtás hatékonyságát. A rendelkezési jog javaslat szerinti korlátozása csupán akkor lenne alkotmányosnak tekinthető, ha az meghatározott esetekben, a kötelezett fizetési késedelme esetén állna be, és csak akkor érvényesülne, ha a kérdéses ingatlan forgalmi értéke és a fizetési kötelezettség mértéke között nincsen aránytalanul jelentős eltérés.

A másik vizsgálandó kérdés az, hogy szükséges-e az elidegenítési és terhelési tilalom alkalmazása, vagy a „továbbértékesítés” más jogi eszközökkel is megakadályozható. A tartozás behajtása érdekében lefolytatott adóvégrehajtás kapcsán tulajdonképpen csak egy esetkörben minősülhet problémásnak az esetleges továbbértékesítés: akkor, ha az ingatlan értékesítésére az eladót – mint az ingatlan korábbi vevőjét – terhelő illetékelőleg fizetési kötelezettség végrehajtására irányuló intézkedések (konkrétan az ingatlan lefoglalása) megtörténte előtt kerül sor. Az ilyen esetek előfordulása azonban az FVM álláspontja szerint nem tekinthető általánosnak, mivel egyrészt a tulajdonosok többsége jogkövető magatartást tanúsít, melyet elősegít az is, hogy a jogszabályok (Itv., Art.) lehetőséget biztosítanak arra, hogy akinek anyagi, családi körülményei indokolják, azok részére az illetékhivatal részletfizetést engedélyezzen, másrészt az ingatlanforgalom jelentős hányadát teszik ki azok az ingatlanok (elsősorban lakások), amelyeket kölcsönből vásárolnak, ezek tulajdoni lapjára pedig a tulajdonjog bejegyzését követően jelzálogjog és ehhez kapcsolódóan elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül. Ez utóbbi bejegyzése – célját tekintve ugyan nem ez a feladata – közvetve az illetéktartozás megfizetését is biztosítja azáltal, hogy a tulajdonos rendelkezési jogát mindaddig nem gyakorolhatja, amíg a kölcsöntartozása miatt bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésre nem kerül az ingatlan-nyilvántartásból.

Összességében az FVM álláspontja szerint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzése az illetékelőleg-tartozás megfizettetésének biztosítására nem megfelelő eszköz.

Az „illetéktartozás-tényének” esetleges ingatlan-nyilvántartási feljegyzését, mint a határozatban megjelölt célkitűzés érvényesítésének másik lehetséges eszközét az FVM szintén megvizsgálta. Ez azt jelentené, hogy a tulajdonosváltozás során a korábbi tulajdonost terhelő, meg nem fizetett illetéktartozás (beleértve a mulasztási bírságot és az eljárási illetéket is) ténye – a tartozás összegszerű megjelölése mellett – az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén feljegyezhető lenne. Így a földhivatalnak

minden tulajdonváltozás bejegyzése során vizsgálnia kellene a korábbi tulajdonost terhelő illetéktartozás fennállását, melyet nyilvánvalóan csak az illetékhivatal igazolása alapján tudna elvégezni. Ebből következően *az illetékhivatalnak minden tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetését megelőzően igazolást kellene kiállítania arról, hogy a tulajdonost terheli-e illetékfizetési kötelezettség*, s ha igen, meg kellene jelölnie összegszerűen az illetéktartozást, beleértve a mulasztási bírságot és az eljárási illetéket is. A földhivatal az igazolás birtokában feljegyezné az illetéktartozás tényét az ingatlan-nyilvántartásba. A tartozás megfizetését vagy behajtását követően az illetékhivatalnak hivatalból ismételten meg kellene keresnie a földhivatalt, amely a megkeresés nyomán törölhetné az illetéktartozás tényét. Az FVM álláspontja szerint a vázolt megoldás a többszöröződő adminisztráció és munkateher mellett sem váltaná be a hozzá fűzött reményeket. Ha ugyanis az illetékhivatal észleli, hogy a kötelezett a fizetési meghagyásban megjelölt határidőn belül fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, sokkal célszerűbb végrehajtási (biztosítási) intézkedéseket tennie vagy végrehajtást kezdeményeznie, ahelyett, hogy az illetéktartozás tényének feljegyzéséhez szükséges igazolás kiállítása iránt intézkedne. A biztosítási intézkedés, illetve a végrehajtás alkalmas lenne arra, hogy a követelést biztosítsa, hiszen a végrehajtási jog a tulajdonos rendelkezési jogát nem korlátozná (az ingatlan tulajdonjoga ezen bejegyzést követően is átruházható), viszont az új tulajdonos tulajdonát is terhelné, ő is köteles lenne tűrni az adótartozás ingatlanból történő kielégítését. *Az ingatlannak végrehajtási joggal vagy jelzálogjoggal való megterhelése – az Art. 155. §-ának (1) és (4) bekezdése alapján – általában elegendő biztosíték ahhoz, hogy az illetékelőleg összege a továbbértékesítés tilalmának kimondása nélkül is behajtható legyen.*

A fentiekben kifejtettek alapján *az FVM nem támogat olyan javaslatot, amely az illetéktartozás tényének feljegyzésével kívánná megakadályozni az ingatlan „továbbértékesítését”*. Fontos kiemelni, hogy nemcsak jogszabály-módosítással támogatható a határozatban megjelenő célkitűzés. A TAKARNET-rendszer ugyanis külső felhasználók részére is biztosítja a hozzáférést a földhivatalnál nyilvántartott adatokhoz, így az a jelenleg hatályos jogszabályi keretek között is hatékonyan segítheti az illetékhivatalokat a kötelezett tulajdonában lévő ingatlanok felderítésében, növelve ezzel az esetleges végrehajtási eljárás eredményességét. A földművelési tárca tervezi ennek érdekében azt is, hogy előkészítse az Inytv. 70. §-ának olyan irányú módosítását, amellyel az adóhatóság – ideértve az illetékhivatalt is – részére lehetőséget biztosítanak az országos, név szerinti lekérdezésre.

A *Pénzügyminisztérium szintén nem látja támogathatónak és megvalósíthatónak a jelenleginél szigorúbb, a tulajdonosi jogokat korlátozó rendelkezések bevezetését és az illetékelőleg megfizetésével kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási és az illetékekkel kapcsolatos jogszabályok módosítását* a következők miatt. Az illetékelőleg jogintézménye biztosítja, hogy a vagyonszerző az ajándékozási, a visszterhes vagyonátruházási illetéket – illetve abból olyan részt, amely a szerződésben feltüntetett (a vagyonszerző nyilatkozata szerinti) ingatlanérték figyelembevételével jár – illetékelőleg jogcímen már azelőtt köteles legyen megfizetni, mielőtt tulajdonosként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeznék, azaz polgári jogi értelemben az ingatlan tulajdonosává válna. Ezzel a hatályos Itv.

biztosítja, hogy a földhivatali ügyintézés esetleges elhúzódása, illetve a forgalmi érték körüli jogvita miatt az államháztartás ne késve jusson az illetékbevételhez. Az illetékkiszabásra való bejelentés zárt pályája – a szerződést a földhivatalhoz kell benyújtani, amely 8 napon belül továbbítja az illetékhivatalnak – biztosítja azt, hogy aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként kívánja magát feltüntetni, az az illetékhivatal előtt sem marad rejtve. Az egyes esetekben a végrehajtás során valóban problémát jelent, ha a vagyonszerző értékesíti az ingatlant és sem jövedelme, sem más vagyona nincs. Erre lenne megoldás a határozat szerinti eljárás, de mint az korábban bemutatásra került, az alkotmányosan aggályos, emellett további problémája a javaslatnak – s emiatt is végrehajthatatlan –, hogy nem minden vagyonszerzés után kell illetéket fizetni, s vannak illetékmentes vagyonszerzők is. (Tárgyuknál fogva mentes pl. az új építésű lakás megszerzése, a katasztrófában elpusztult lakás pótlására vásárolt lakás, a kisajátított ingatlanért kapott, illetve a kártalanításból vásárolt lakás; alanyi mentesség illeti meg az alapítványt, társadalmi szerveztet stb.) Mindezekre tekintettel – az Itv. szabályai miatt – racionálisan célszerűségi szempontok alapján sem lehet általánosságban előírni azt, hogy a vagyonszerző mindaddig ne idegeníthesse el a megszerzett ingatlanát, ameddig az illetékelőleget meg nem fizette. Összegezve: a PM sem tartja szükségesnek az illetékelőleg megfizettetésével kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási és az illetékekkel kapcsolatos jogszabályok módosítását. Ennek indoka részben az, hogy a jelenlegi jogszabályok is biztosítják az illetékelőleg megfizetését, részben pedig az, hogy a jelenleginél szigorúbb, a tulajdonosi jogokat korlátozó rendelkezések bevezetése alkotmányosan aggályos. (A fenti szakmai álláspont megalapozottságát igazolja, hogy a Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről szóló 2004. évi CXXXV. törvény kapcsán, az elidegenítési és terhelési tilalmat is érintő T-11700/2184. szám alatt benyújtott önálló képviselői módosító javaslatot az Országgyűlés nem szavazta meg.)

III.

Az Igazságügyi Minisztérium részére megjelölt feladatok

1. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosítási javaslatának előkészítésekor vegye figyelembe az ingatlan-nyilvántartás hiányosságaira vonatkozó, az ún. lakásmaffia-tevékenységet feltáró közös albizottság által tett megállapításokat, kiemelten vizsgálja meg, hogy

a) a még nem jogerős elsőfokú határozat alapján történő bejegyzés, ennek a tulajdoni lapon való feltüntetése megfelel-e a hatályos jogi szabályozásnak, nem sért-e jóhiszeműen szerzett jogokat,

b) a jogerő beálltáról való értesítés elmaradása nem sért-e ügyféli érdekeket,

c) az ingatlan-nyilvántartási eljárásban szükséges, illetve alkalmazható-e az államigazgatási eljárásokban rendszeresített jogerősítési záradékolás.

Az Inytv. módosítási javaslatának előkészítése nem tartozik az igazságügy-miniszter kompetenciájába, ennek ellenére az Igazságügyi Minisztérium – a

határozatban foglaltaknak megfelelően – a fent megjelölt pontokat kiemelt vizsgálat tárgyává tette, melyekkel kapcsolatban az alábbiakat állapította meg.

a) Az Inytv. 52. §-ának (1) bekezdése értelmében a jogok és tények bejegyzéséről, adatok átvezetéséről szóló határozatot az e bekezdésben felsorolt személyek és szervek részére a változás tulajdoni lapon történő átvezetése után kell kézbesíteni. Az Inytv. 55. §-ának (1) bekezdése szerint pedig a körzeti földhivatal határozata ellen a kézbesítéstől számított harminc napon belül lehet fellebbezni a megyei földhivatalhoz. E rendelkezésekből egyértelműen megállapítható, hogy a határozattal elrendelt bejegyzést, feljegyzést, átvezetést (a továbbiakban együtt: változás) közvetlenül az ezt elrendelő határozat meghozatala után, az elsőfokú határozat kézbesítését, és így értelemszerűen az ellene benyújtható fellebbezés elbírálását megelőzően, vagyis a szóban forgó határozat jogerőre emelkedése előtt kell teljesíteni. Ebből következik, hogy a még nem jogerős elsőfokú határozat alapján történő bejegyzés (a változás tulajdoni lapon való feltüntetése) *a hatályos jogi szabályozásnak teljes mértékben megfelel.*

A határozat jogerőre emelkedését megelőzően teljesített bejegyzés törvényességétől eltérő kérdés, hogy az erre lehetőséget biztosító, sőt ezt kifejezetten előíró szabályozás sért-e, vagy sérthet-e jóhiszeműen szerzett jogokat. Ezzel összefüggésben – az FVM II/3. a) pontban foglalt álláspontját kiegészítve – a következőkre kell rámutatni. Az ingatlan-nyilvántartás szabályozási rendszerében alapvetően három jogi pozícióhoz fűződő törvényes érdekeket kell mérlegre tenni, vagyis a szabályozás során három különböző érdekkörre kell figyelemmel lenni: az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett anyagi jogosult, az ingatlan-nyilvántartásba már bekerült, végül az oda bekerülni kívánó jóhiszemű harmadik érdekeire. E pozíciók közül az érintett vonatkozásban ingatlan-nyilvántartásunk – a telekkönyvi rendszertől örökölt tradíciók alapján – az ingatlan-nyilvántartásba már bekerült, a bejegyzés iránti kérelmét már benyújtott jogszerzőt, illetve ennek törvényes érdekeit részesíti „előnyben”, amikor a bejegyzést elrendelő határozat alapján, de annak jogerőre emelkedése előtt biztosítja számára, hogy a szerzett vagy a bejegyzés által megszerezhető jogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Ezzel kívánja garantálni számára azokat a joghatályokat, amelyek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez fűződnek. Az „előnyös” kezelésnek több oka is van. Az első mindenekelőtt az, hogy a bejegyzés tipikusan jogügyleten, az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosult és az említett jogszerző közötti megegyezésen (a jogosult által adott bejegyzési engedélyen) alapul, ehhez képest a bejegyzésben leginkább érdekeltek között általában nincs jogvita, aminek következtében a kérelmezett bejegyzést megengedő határozattal szembeni fellebbezés benyújtása atipikusnak tekinthető. A másik – nem kevésbé fontos – ok, hogy az említett jogszerző és a jogokat csak ezután (tőle) megszerezni kívánó jóhiszemű harmadik érdekei közül az előbbié érdemel fokozottabb figyelembevételt, már csupán a rangsor elvére tekintettel is. Végül, de nem utolsó sorban, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzést elrendelő határozatnak is csupán alaki jogereje van, a bejegyzésben bízva jogot szerző harmadik személyekkel szembeni jogvédelmi hatály a határozat jogerőre emelkedése következtében önmagában nem áll be, ez ugyanis a jóhiszemű szerző számára csak a törvényben meghatározott további határidők eltelte után biztosít feltétlen védelmet. *A jóhiszemű*

jogszerzők védelme (a jogi látszat védelme) tehát a ma hatályos jogunk szerint sem korlátlan, és az a jövőben sem tehető azzá. Az igazságügyi tárca megvizsgálhatónak tartja, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez kapcsolódó közbizalmi elv nem igényli-e a látszatvédelem hatékonyabb megvalósítását, azonban a jogerős határozaton alapuló bejegyzéssel e téren nem érhető el jelentősebb eredmény. Ellenkezőleg, a bejegyzések időszerűségi mutatói romlanának.

b) Miután az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez kapcsolódó joghatályok nem a bejegyzést elrendelő határozat jogerőre emelkedéséhez, hanem magához a bejegyzéshez (a bejegyzés teljesítéséhez) fűződnek, *a jogerőről való értesítés elmaradása* – a tárca álláspontja szerint – *ügyféli érdekeket nem sért.*

c) Hasonlóképpen ítélhető meg a jogerőre emelkedést tanúsító záradékolás kérdése is. Nem igazán érzékelhető ugyanis e záradékolás előnye, illetve jogkövetkezménye, nevezetesen az, hogy mit szolgálna, milyen magatartással szemben, illetve kiknek a javára jelentene fokozottabb biztonságot. A hatályos szabályok szerint ugyanis a határozat elleni fellebbezés (illetve a bírósági jogorvoslati kérelem benyújtása) tényként feljegyzésre kerül [Inytv. 17. § (1) bek. e) pont], amelyből az mindenképpen megállapítható, hogy a bejegyzést elrendelő határozat tárgyában még nincs jogerős döntés, vagy van ugyan, de az bírósági felülvizsgálat alatt áll. Ugyanakkor az is igaz, hogy az ezzel kapcsolatos feljegyzés esetleges elmaradása a hozzá fűződő joghatásokat nem érinti [Inytv. 17. § (2) bek.]. Az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény (Áe.) a „jogerősítési záradékolás" intézményéről egyébként nem szól, ha azonban ez az intézmény a közigazgatási eljárásokban a szabályozás szintjén is megjelenne, az ingatlan-nyilvántartási eljárások során is alkalmazható lenne, hiszen az Inytv. 25. §-ának (2) bekezdése értelmében „az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az e törvényben nem szabályozott kérdésekben az Áe. rendelkezéseit kell alkalmazni".

2. A jogszabály-előkészítés során gondoskodjon arról, hogy az ügyvédekre, közjegyzőkre, a bírósági végrehajtókra és a kamaráik működésére vonatkozó jogszabályok megfelelő eszközöket biztosítsanak a jogszabályokat megsértő tagokkal szemben, valamint a tagok működésének ellenőrzésére és az esetleges jogsértések megelőzésére.

A határozat végrehajtása keretében az Igazságügyi Minisztérium megvizsgálta a Ktv., a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) és az Ütv. rendelkezéseit és megállapította, hogy a megjelölt szakmák jogállását rendező törvények megfelelően biztosítják a szakmai tevékenység ellenőrzésének, felügyeletének lehetőségét. A vizsgálat során a tárca a következő megállapításokat tette. Az ügyvédi, közjegyzői és bírósági végrehajtói tevékenység *felügyelete* több pilléren nyugszik, melyek a következők: bírósági felügyelet (egyes esetekben ügyészségi fellépés lehetősége), szakmai kamarai (köztestületi) kontroll, a szervezet feletti általános igazságügy-miniszteri felügyelet. A működés *ellenőrzésére* a szakmai kamarán kívül – melynek az érintett szakmák képviselői kötelezően a tagjai – más szervek is jogosultak. Így az állampolgári jogok országgyűlési biztosáról szóló 1993. évi LIX. törvény értelmében az országgyűlési biztoshoz bárki fordulhat, ha megítélése

szerint valamely hatóság – ideértve a közjegyzőt és a bírósági végrehajtót is – eljárása, intézkedése vagy mulasztása következtében alkotmányos jogával összefüggésben sérelem érte, ugyancsak vizsgálatának tárgyát képezi az ügyvédi tevékenység, illetve az érintett szakmai kamarák tevékenysége is. A szakmai tevékenység ellátásával kapcsolatban fennálló *felelősség* egyébként ugyancsak többszintű: a közjegyző, az ügyvéd és a bírósági végrehajtó büntetőjogi és fegyelmi felelősségre vonható, ha a jogszabályban írt vagy a szakmai etikai szabályokat megszegi, illetve cselekménye bűncselekmény törvényi tényállását is megvalósítja, polgári jogi felelőssége pedig akkor áll fenn, ha tevékenységével vagy mulasztásával kárt okoz.

1. A *közjegyző anyagi felelőssége* törvényben rögzített: a Ktv. 10. §-ának (1) bekezdése értelmében az általa – a közjegyzői működése körében – okozott kár megtérítéséért a Polgári Törvénykönyv szabályai szerint felel. A kár megtérítése iránti igényt bíróság előtt kell érvényesíteni, az anyagi felelősség érvényesíthetőségére a polgári jog szabályai vonatkoznak. A közjegyző felelőssége nemcsak saját, hanem ún. teljesítési segédeinek tevékenységéért és mulasztásáért is fennáll, tehát nem mentheti ki magát azzal, hogy a kárt az általa alkalmazott jelölt, helyettes vagy az ügyviteli alkalmazott mulasztása okozta. A közjegyző önálló jogállásával párhuzamosan a jogalkotó megteremtette annak a biztosítékát, hogy a közjegyző által a félnek vétkesen okozott kárért – a fegyelmi felelősségen kívül – korlátlan anyagi felelőssége folytán, a kártérítés fedezete a közjegyző anyagi körülményeitől függetlenül is biztosítva legyen. Ezért írja elő a Ktv., hogy a közjegyző köteles legalább hétmillió forint értékű felelősségbiztosítást kötni, és azt működése alatt fenntartani. A közjegyző és az állandó helyettese köteles az illetékes területi közjegyzői kamara elnökének felhívására működésének megkezdése előtt igazolni a felelősségbiztosítás megkötését, folyamatos fenntartását pedig a területi elnökség bármikor ellenőrizheti; hiányából adódó kötelességszegés eddig egyébként nem történt. A Ktv. csak a közjegyzői működés időtartamára írja elő a felelősségbiztosítás fenntartását, ennek az az oka, hogy lehetséges ugyan, hogy a károsult kárigényét a közjegyző szolgálatának megszűnése – pl. nyugdíjaztatása – után érvényesíti, de a károkozás a közjegyző szolgálata alatt következett be, akkor a károkozás időpontjában hatályban volt szerződés utólagos igényérvényesítés esetén is fedezetet nyújt.

A Ktv. 69. §-a értelmében *a közjegyző eljárásának törvényességét* a székhelye szerint illetékes fővárosi, megyei bíróság elnöke felügyeli, ennek keretében elrendelheti a közjegyző tevékenységének kamarai vizsgálatát, fegyelmi eljárást kezdeményezhet. A közjegyzők ügyvitelének, hivatali működésének és magatartásának rendszeres ellenőrzése a területi elnökség feladata, amely a közjegyző hivatalba lépését követő egy év elteltével, majd legalább négyévenként megvizsgálja a közjegyző működését. Ezen túlmenően a megyei bíróság elnöke vagy a területi elnökség a közjegyző működésének vizsgálatát indokolt esetben bármikor elrendelheti. A közjegyzői irodák vizsgálatát a kamara rendszeresen végzi, az állampolgárok a közjegyzői működéssel kapcsolatban a területi kamaráknál élhetnek panasszal, melyet a kamara minden esetben kivizsgál. A területi kamarák panaszvizsgálatának eredményei 2003–2004. évben:

	Budapesti Közjegyzői Kamara	Győri Közjegyzői Kamara	Miskolci Közjegyzői Kamara	Pécsi Közjegyzői Kamara	Szegedi Közjegyzői Kamara
	panaszügyek száma				
2003.	101	14	27	17	22
2004.	76	7	14	12	16
	A 2003. évben 3 panasz érkezett, melyekből 1 esetben indult büntetőeljárás, míg 2004. évben 5 panasz volt lakásügylettel kapcsolatos.	A 2003. évben érkezett panaszok közül 2 vonatkozott ingatlannal kapcsolatos jogügyletre, a 2004. évben benyújtott panaszok közül egy sem.	A benyújtott panaszok közül egy sem vonatkozott ingatlannal kapcsolatos közjegyzői eljárásra.	A 2003. évben érkezett panaszokból 2, míg 2004. évben ugyancsak 2 érkezett lakásügylettel kapcsolatosan.	Sem 2003., sem 2004. év során nem érkezett panasz ingatlannal kapcsolatos jogügylet tárgyában.

A területi közjegyzői kamarák elnökeinek tájékoztatása szerint a lakásügylettel kapcsolatos panaszok vizsgálata során közjegyzők felelősségének megállapítására nem került sor.

A Ktv. 70. §-a értelmében fegyelmi vétséget követ el az a közjegyző, az a közjegyzőhelyettes és az a közjegyzőjelölt, aki a Ktv.-ben 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. A hivatásbeli kötelezettség megszegésének csupán egyik következménye lehet a fegyelmi felelősség megállapítása, hiszen, ha a fegyelmi vétség eredményeként a félnek vagy más személynek kára keletkezik, úgy a polgári jogi felelősség, ha pedig egyben bűncselekményt is megvalósít, a büntetőjogi felelősség megállapításának is helye lehet. 2003. és 2004. évben közjegyző ellen összesen hat esetben indult fegyelmi eljárás, ebből két esetben a közjegyző ellen az eljárást megszüntették, egy esetben pedig a felelősségre vonásra a közjegyzői ügyvitelre vonatkozó szabályok megsértése miatt került sor. Két esetben történt meg a közjegyző elmarasztalása a közjegyzői eljárásra és a közjegyzői okiratokra vonatkozó szabályok megsértése miatt, egy eljárás pedig folyamatban van (ez ingatlannal kapcsolatos jogügyletre vonatkozó okirat elkészítésével függ össze). A fegyelmi eljárás szabályai lehetőséget adnak a közjegyző szolgálatából történő felfüggesztésére is: részben fegyelmi büntetésként, részben mint az eljárás során alkalmazott intézkedésként.

2. Az *önálló bírósági végrehajtó anyagi felelőssége* szintén törvényben rögzített: ha eljárása a hivatás gyakorlására és a végrehajtás lefolytatására irányadó szabályoknak nem felel meg, a Polgári Törvénykönyv szerint felel azért a kárért, amit azzal okozott, hogy a végrehajtási cselekmények foganatosítása, hivatásának ellátása során nem a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően járt el. A Vht. előírja, hogy a végrehajtó a közjegyzőkhöz hasonlóan köteles – legalább kétmillió forint értékű – felelősségbiztosítást kötni és azt működése alatt fenntartani; lehetőség van továbbá a felelősségbiztosítás fenntartása helyett a károk fedezésére szolgáló biztosíték összegének a szolgálat létesítésekor történő letétbe helyezésére is, amelynek felhasznált összegét a károkozó köteles a kamarának folyamatosan visszatéríteni. A felelősségbiztosítás fenntartására, illetve a biztosíték letétbe helyezésére, pótlására vonatkozó kötelezettség megszegése, illetőleg felhívás ellenére történő elmulasztása fegyelmi vétségként végső soron hivatalvesztést vonhat maga után.

A *bírósági végrehajtási szervezet feletti általános felügyeletet* az igazságügy-miniszter, míg az egyes önálló végrehajtók tevékenységének átfogó felügyeletét – ide értve a panaszügyek intézését, a végrehajtó hivatali tevékenységének, magatartásának és pénzkezelésének rendszeres ellenőrzését és vizsgálatát – a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara látja el. Az állami és igazságügyi követelések végrehajtását végző megyei bírósági végrehajtói kar felügyelete, ellenőrzése pedig a bírósági szervezet keretében valósul meg. A kamara a végrehajtó működésének ellenőrzését tervszerűen végzi: 3 évenként minden végrehajtó tevékenységét köteles átfogóan megvizsgálni; egyébként vizsgálatot a kamara elnöke indokolt esetben bármikor elrendelhet írásban az okok megjelölésével. Az önálló bírósági végrehajtó eljárásának törvényességével kapcsolatban a végrehajtó székhelye szerinti megyei bíróság elnöke is kezdeményezheti a kamarai vizsgálatot, sőt a fegyelmi eljárást is (ezen utóbbi intézkedésekre nyilvánvalóan akkor kerülhet sor, ha például a jogorvoslatok elbírálása vagy más ügyekben szerzett tapasztalatok, az említett eljárásokra okot adó körülmény ezt indokolja). A végrehajtói kamara 2003-ban 499 darab panaszügyet kapott és vizsgált meg, ebből ingatlannal kapcsolatos 39 végrehajtási ügy volt. 2004. november 15-ig 401 darab panaszügy érkezett, ebből 26 vonatkozott ingatlannal kapcsolatos végrehajtásra. Az ingatlannal kapcsolatos panaszügyek között un. lakásmaffia-ügy, vagyis a jelentésben említett tényállás (árverést követő lakhatási jogtól való megfosztás) nem szerepel.

A *végrehajtói eljárás törvényességének biztosítása* alapvetően más elveken nyugszik, mint a másik két szakma tevékenységének felügyelete. A bírósági végrehajtás ugyanis polgári nemperes eljárás, amely során folyamatosan biztosított a bírósági jogorvoslat lehetősége. A végrehajtást foganatosító bíróságok bírálják el a végrehajtó jogszabálysértő eljárása, vagy intézkedésének elmulasztása miatt előterjesztett végrehajtási kifogásokat (illetékfizetési kötelezettséggel nem jár együtt az előterjesztése), melyeket bármely végrehajtási cselekménnyel (vagy mellőzésével) összefüggésben elő lehet terjeszteni, s a bíróság alapos kifogás esetén a végrehajtó intézkedését megsemmisíti, mulasztás esetén őt intézkedésre kötelezi. A kifogás tárgyában hozott végzés ellen fellebbezésnek van helye, ingatlanárverés vagy nyilvános pályázat megsemmisítésével kapcsolatos kifogás esetén pedig felülvizsgálati

kérelmet is lehet előterjeszteni. Ilyen széles körű jogorvoslati jog biztosítása rendkívüli munkaterhet ró mind a végrehajtókra, mind a bíróságokra, ám azzal az ügyfelek azonnali, teljes mértékű orvoslást kaphatnak sérelmeikre. A Vht. a törvényesség biztosítása érdekében egyébként az ügyészséget is felhatalmazza a végrehajtási eljárásban való részvételre. Az ügyész fellépésére egyrészt akkor kerülhet sor, ha a fél nem képes eljárási jogainak gyakorlására (a Pp. alapján az ügyész a végrehajtást kérő jogait gyakorolva végrehajtási kérelmet nyújthat be, jogorvoslattal élhet stb.), másrészt pedig e helyzettől függetlenül jogosult végrehajtási kifogást előterjeszteni és az azt elbíráló végzés ellen fellebbezést benyújtani (az ügyész eljárásának alapját ebben az esetben az ügyészségnek a törvényességet különböző hatósági eljárásokban biztosító funkciója teremti meg).

Az *önálló bírósági végrehajtók fegyelmi felelősségét* önállóan szabályozza a Vht. A 266. §-a alapján a tágabb értelemben vett végrehajtó fogalma alá tartozó személy – tehát az önálló bírósági végrehajtó, a megyei bírósági végrehajtó, a megyei bírósági végrehajtójelölt és a végrehajtási ügyintéző – mindenekelőtt akkor követ el fegyelmi vétséget, ha hivatásbeli kötelességét vétkesen megszegi. A hivatásbeli kötelesség az, amit a bírósági végrehajtási törvény vagy más jogszabály a végrehajtó feladataként, kötelességeként határoz meg. Fegyelmi vétség az is, ha a végrehajtó a magatartásával vagy életmódjával a feladatának ellátásához szükséges közbizalmat megingatja, vagy hivatásának tekintélyét csorbítja, illetve az is, ha a kamarai iránymutatás rendelkezéseit szegi meg. A fegyelmi eljárásokat a bíróságok mellett működő végrehajtói fegyelmi bíróságok folytatják le; legsúlyosabb fegyelmi büntetés a hivatalvesztés, illetve a helyettesek, jelöltek névjegyzékéből történő törlés, emellett lehetőség van az eljárás alá vont személyt az eljárás tartama alatt hivatalából felfüggeszteni. 2003. és 2004. évben összesen 10 önálló bírósági végrehajtó ellen volt fegyelmi eljárás folyamatban. Az elkövetett fegyelmi vétségek alapjául nem az albizottság jelentésében megjelölt elkövetési magatartások szolgáltak, azok ingatlan-végrehajtás során történt kötelességszegések voltak: árverési hirdetmények megjelentetésének elmulasztása, az ingatlan értékesítése a végrehajtóval összefonódásban lévő szervezet számára, hitelezői érdekek csorbítása stb. A kamara – és részben a megyei bíróság – feljelentése nyomán indult eljárások eredményeként három önálló bírósági végrehajtó szolgálata szűnt meg hivatalvesztés fegyelmi vétség kiszabása folytán az említett időszakban. Ezeket az ügyeket a fegyelmi bíróságok a legsúlyosabb vétségként kezelték.

3. *Az ügyvéd az általa okozott kár*ért a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény alapján felel annak, akinek kárt okozott. A károk megtérítésének biztonságát szolgálja az ügyvédi felelősségbiztosítás, amelyet az ügyvédi működés tartama alatt fenn kell tartani. A felelősségbiztosítás az ez idő alatti károkozó cselekményhez kötődik, így ha a károkozó cselekmény az ügyvédi működés alatt történt, de a kár később – ennek megszűnése után – következik be, a felelősségbiztosítás kiterjed e kárra is. A felelősségbiztosítás az ügyvéddé válás feltételei között is szerepel: ha az ügyvéd ilyet nem köt, nem vehető fel a kamarába, vagy ha e feltétel nem áll fenn folyamatosan, kamarai tagságát meg kell szüntetni. A felelősségbiztosítás minimális összegét a Magyar Ügyvédi Kamara szabályzata állapítja meg.

Az Ütv. 37. §-a értelmében *fegyelmi vétséget követ el az ügyvéd akkor*, ha az ügyvédi tevékenység gyakorlásából eredő, jogszabályban, illetve az etikai szabályzatban meghatározott kötelességét vétkesen megszegi, továbbá akkor is, ha az ügyvédi tevékenységén kívüli vétkes magatartása az ügyvédi kar tekintélyét csorbítja. A területi ügyvédi kamarában működő elsőfokú fegyelmi tanács az ügyvéd tevékenységének gyakorlását fel is függesztheti, ha ellene olyan szándékos bűncselekmény elkövetése miatt emelt vádat az ügyész, amelynek büntetési tétele háromévi szabadságvesztésnél súlyosabb vagy a felfüggesztés a fegyelmi vétség súlyosságára való tekintettel indokolt.

3. Határozza meg, hogy az ügyvédi, bírósági végrehajtói és közjegyzői szakma tekintetében milyen jogszabályi változtatás, egyéb intézkedés szükséges ahhoz, hogy – adatvédelmi szempontból is aggálytalanul – megfelelő ügyféladatok álljanak rendelkezésükre on-line szolgáltatásba történő bekapcsolásuk révén.

E pontban foglalt feladat egyrészt a Belügyminisztérium Központi Adatfeldolgozó, Nyilvántartó és Választási Hivatala (a továbbiakban: Hivatal) által nyilvántartott ügyféladatok on-line módon történő megismerhetőségének megteremtését jelenti, másrészt a számítógépes ingatlan-nyilvántartás adataihoz való hozzáférést.

1. A Hivatal és az érintett tárcák (BM, IM) felvették a kapcsolatot a szakmai kamarákkal annak érdekében, hogy a feladat végrehajtásának lehetséges módja meghatározható legyen és a tárgyban 2004. szeptemberében személyes egyeztetés is történt. Ennek alapján a következők állapíthatók meg. A feladat részben jogszabály-módosítással, részben a Hivatal által kezelt központi közhiteles nyilvántartáshoz való hozzáférés technikai biztosításával hajtható végre.

E feladattal kapcsolatban a következő törvények, illetve szabályzatok módosítása válik szükségessé: *a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény (Nytv.), a Ktv*., *az Ütv*., valamint a *Vht.,* illetve *az ügyvédi kamarai szabályzatok.*

A Nytv. módosítása során meg kell határozni azokat a feltételeket, amelyek fennállása esetén az ügyvédek, közjegyzők és bírósági végrehajtók az adatbázishoz saját gépi adatfeldolgozó eszközzel csatlakozhatnak (kamarai tagság, szolgálat fennállásának igazolása, felhasználó azonosításához szükséges adatok meghatározása stb.), továbbá szabályozni kell a csatlakozási engedély megadására (visszavonására, stb.) irányuló eljárást. A papír alapú adatszolgáltatáshoz képest eltérő módon megvalósuló és eltérő adattartalomra vonatkozó adatszolgáltatás szabályait is le kell fektetni, illetve azt is, hogy a lekérdezés milyen adatok szolgáltatása esetén történhet meg. A lekérdezés csak célhoz kötötten történhet, ezért törvényi szinten kell meghatározni azt, hogy pontosan milyen eljáráshoz kapcsolódva történhet meg a lekérdezés, továbbá gondoskodni kell arról, hogy utólag ellenőrizhető legyen az, hogy az mely felhasználó által, mely időpontban, milyen adatokra vonatkozóan történt meg. Ugyancsak ki kell dolgozni – az érintettekkel történő egyeztetéssel – a lekérdezés költségeire vonatkozó szabályokat; ennek figyelembevételével tervezhető ugyanis a

felhasználók számára (és természetesen az ügyfelek számára is) az, hogy a lekérdezés költségei milyen mértékben növelik az ügyvédi, közjegyzői közreműködés költségeit. A közjegyzői okirat elkészítésére vonatkozó szabályokat a Ktv. rögzíti, amely a közjegyző számára kötelezettségként írja elő, hogy a közjegyzői okirat elkészítése során, amennyiben a felet nem ismeri, köteles a személyazonosságáról meggyőződni. Tekintettel arra, hogy a személyazonosság ellenőrzése a közjegyzői okirat elkészítésének egyik, törvényben foglalt garanciális szabálya, ezért az ügyféladatok on-line módon történő lekérdezésének kötelezettségét is a Ktv.-ben indokolt előírni, mint az okiratkészítés speciális szabályát. Meg kell határozni azt, hogy pontosan mely jogügylet, illetve jognyilatkozat okiratba foglalása esetén alkalmazandó a szabály, illetve hogy a lekérdezés eredménye milyen esetben teszi kizárttá a közjegyzői közreműködést. Az okirat készítésére, valamint a személyazonosság ellenőrzésének kötelezettségére vonatkozó szabályokat a Magyar Ügyvédi Kamarának az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló szabályzata rögzíti; az etikai szabályzat megszegése esetén az ügyvéddel szemben fegyelmi eljárás lefolytatására nyílik lehetőség. A csatlakozás törvényi feltételeinek megteremtése mellett szükségessé válik az említett szabályzat kiegészítése is a személyazonosság ellenőrzésének ezen új módjával, meghatározva azt, hogy mely okiratok ellenjegyzéséhez kapcsolódna kötelezően az ellenőrzés, illetve annak pontosan mely ügyféladatokra kell kiterjednie. A jogszabály-módosítások előkészítése és egyeztetése *2005. I. félévében* megtörténhet, az Országgyűlés az őszi ülésszakán már tárgyalhatja a róla szóló törvényjavaslatot.

A feladat végrehajtásának másik területe a műszaki megvalósítás részben az adatszolgáltató, részben az adatigénylő oldaláról. A Hivatal felmérte a nyilvántartás adatszolgáltatási képességét és megállapította azt, hogy a rendszer országos szinten képes lenne teljesíteni a beérkező adatigényléseket. A rendszerhez csatlakozók részéről munkaállomásra, nyilvános távközlési vagy dedikált hálózati kapcsolat kiépítésére, a nyilvántartás adataihoz történő hozzáférést biztosító egyszerű lekérdező kliens program beszerzésére, továbbá valamilyen authentikációs eszköz rendszeresítésére lenne szükség. Figyelemmel arra, hogy mind a bírósági végrehajtók, mind a közjegyzők ma is igényelnek on-line módon adatokat számítógépes nyilvántartásból (az Inytv. értelmében például kötelező saját gépi adatfeldolgozóval csatlakozniuk a számítógépes ingatlan-nyilvántartási adatbázishoz, ugyancsak hasonló módon történik az ingó-jelzálogjogi nyilvántartásból történő lekérdezés is), az adatlekérdezéshez szükséges alapvető műszaki feltételek biztosítása esetükben viszonylag rövid határidőn belül megtörténhet, és a kötelező csatlakozás is előírható erre figyelemmel. Szükséges rámutatni arra is, hogy a bírósági végrehajtók a Vht. 47. §-a értelmében az adósok felkutatása érdekében ma is rendszeresen igénylenek adatot a Hivatal nyilvántartásából, így az évi több tízezres nagyságrendű írásbeli megkeresés teljesítése a Hivatal jelentős kapacitását köti le. A bírósági végrehajtási eljárások lefolytatásának időszerűségi mutatói jelentősen javulnának, postaköltségei csökkennének, a Hivatal munkaterhe pedig ugyancsak jelentős mértékben enyhülne azzal, ha a bírósági végrehajtók az ügyféladatokhoz on-line módon férhetnének hozzá. Az ügyvédi kar vonatkozásában ugyanakkor csak olyan megoldás képzelhető el, amely első lépcsőben az ügyvédek számára lehetőségként biztosítaná a csatlakozást, és a területi ügyvédi kamarák számára írná elő kötelezően az on-line kapcsolat létesítését. Az ügyvédek így részben saját gépi adatfeldolgozó útján (önkéntes alapon), aki pedig

ezzel nem rendelkezik, a területi ügyvédi kamara ilyen irányú szolgáltatásának igénybevételével jutna hozzá az ügyfelek adataihoz. A 20 területi kamara tekintetében a csatlakozás feltételeit 2005. évben kellene biztosítani.

Összességében megállapítható az, hogy *ha az Országgyűlés 2005. évi őszi ülésszakán a fent említett törvények módosítását elfogadja, úgy 2006. évre megteremthetők az on-line adatszolgáltatás jogszabályi feltételei, és ezen időpontra részben önkéntes, részben kötelező alapon a csatlakozás technikai feltételei is biztosíthatók.*

2. Az on-line adatszolgáltatás másik területe a számítógépes ingatan-nyilvántartás adatainak felhasználása, mely adatbázishoz a közjegyzőknek és a bírósági végrehajtóknak kötelező csatlakozniuk saját számítógépes eszközzel, az ügyvédek pedig csatlakozhatnak ily módon. A közjegyzők és a bírósági végrehajtók az általuk lefolytatott nemperes eljárások során is igényelnek adatokat a nyilvántartásból (örökhagyók, adósok ingatlanának megállapítása érdekében), mely az ún. lekérdezés jogának gyakorlásával valósul meg. Az Inytv. 70. §-a értelmében a számítógéppel vezetett ingatlan-nyilvántartás adatbázisából történő lekérdezés során a személyazonosító adatokat, illetőleg a személyi azonosítókat használják fel abból a célból, hogy annak alapján a lekérdező a tulajdonos valamennyi ingatlanát az ingatlan-nyilvántartásból megállapítsa vagy arról adatszolgáltatást teljesítsen. Ennek technikai megvalósulása ma csak az egyes földhivatali adatbázisok rendszerében történő egyenkénti lekérdezést jelenti, ezzel szemben az említett hatóságok csak akkor tudnák a nemperes eljárásokat időszerűen lefolytatni, ha a lekérdezés országosan történhetne meg, nem pedig földhivatalonkénti külön-külön adatigényléssel.

Az országos lekérdezés tényleges lehetőségének biztosítása a TAKARNET-rendszer informatikai fejlesztésével valósítható meg. Ennek forrásigényét az FVM biztosítja, s az országos lekérdezéshez szükséges szoftvereket 2005. június 30-ig kifejleszti.

4. Vizsgálja meg a bírósági végrehajtási ingatlanárverések szabályozottságát, az árverések semleges környezetben, jól szervezett módon történő lebonyolítására alkalmas, ezáltal szélesebb vevőkört vonzó és nagyobb eredményességet garantáló árverési csarnok intézménye létrehozásának szükségességét, valamint a létrehozás és működés jogszabályi, technikai és pénzügyi feltételeit.

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések lehetőségét jelentősen korlátozná annak a ténye, ha a végrehajtási értékesítést erre a célra szolgáló, megfelelő infrastruktúrával rendelkező, semleges helyszínen tartanák. Alapvetően erre figyelemmel teremtette meg a jogalkotó az árverési csarnok intézményét. Az árverési csarnok arra szolgál, hogy abban mind az ingó vagyontárgyak, mind az ingatlanok értékesítése megtörténhessen, az értékesítést megelőzően az ingóságokat abban tárolni lehessen és biztosítható legyen azok értékesítést megelőző megtekintésének lehetősége is. Mivel mind az ingó-, mind az ingatlanárverés – mint kényszerértékesítés – az adós vagyoni jogának megszüntetésére irányul, jellegénél fogva általában vita tárgya: az adósok körében ellenérzést vált ki, viszonylag sok esetben kifogásolják azt, hogy az árverés során vagyontárgyaikat alacsony áron értékesítik, vagy nem jutnak el olyan

személyek a helyszínre, akik azokért méltányos árat fizettek volna. Az árverésekkel kapcsolatban kialakult ellenérzést alapvetően akkor lehet enyhíteni, ha biztosítja a jog azt, hogy az értékesítések átlátható módon történjenek, megrendezésük során mindenki élhet a részére biztosított jogokkal, illetve kötelezettségeik teljesítése számon kérhető, továbbá ha valóban képesek a fizetőképes kereslet vonzására. Ezt legjobban az segíti elő, ha az árverés teljesen semleges környezetben kerül megrendezésre, amely helyszínt kifejezetten erre a célra biztosítanak, amely nyilvános, ahol az árverés mindennapos, megszokott, személytelen rendezvény, ahol az érdeklődők félelem nélkül megfordulhatnak a raktárban lévő árukészlet megtekintése céljából is. Erre megfelelő helyszínt az árverési csarnok jelentene, amelyben az árverésen történteket megfelelően lehetne rögzíteni, az árverési vételár kifizetéséhez a biztonságos körülményeket meg lehet teremteni, illetve általában lehetne garantálni a résztvevők biztonságát. A csarnok mindenképpen vonzóbb helyszínt jelentene az ingatlanárverések szempontjából is, mint az adós lakása, vagy a végrehajtó irodája, ahol az árverések többségét jelenleg megtartják.

Az árverési csarnok létesítésének és működtetésének jogszabályi hátterét a Vht. biztosítja, működtetésének részletes szabályait korábban a Vht. végrehajtására kiadott 14/1994. (IX. 8.) IM rendelet tartalmazta, jelenleg pedig a helyébe lépett, a bírósági végrehajtás szervezetéről szóló 16/2001. (X. 26.) IM rendelet (továbbiakban: rendelet). A rendelet értelmében az árverési csarnok létesítésére a megyei bíróság vagy a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara elnöke, illetve az igazságügy-miniszter tesz javaslatot. A rendelet szerint *árverési csarnok a költségvetési gazdálkodás szabályai szerint vagy vállalkozási formában létesíthető és működtethető*. A költségvetési alapon működtetett árverési csarnok a megyei bíróság szervezeti egysége, annak vezetőjét és alkalmazottait a bíróság elnöke nevezi ki. Vállalkozási formában árverési csarnok akkor létesíthető, illetve működtethető, ha a vállalkozó a megyei bíróság elnökének erre kiírt pályázata alapján erre jogosultságot szerez. A pályázati kiírásban részletesen meg kell határozni az árverési csarnok létesítésével, működtetésével kapcsolatos feltételeket és követelményeket.

Az 1994-ben bevezetett és 2001-ben módosított szabályozás sajnálatos módon nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket. *Költségvetési alapon sosem működött árverési csarnok, mivel a bíróságok költségvetése nem biztosított fedezetet azok működtetésére*, *a vállalkozási alapon működő néhány csarnok pedig rövid idő alatt csődbe ment*, mivel legtöbb esetben bebizonyosodott, hogy a tevékenység nem rentábilis annyira, hogy arra vállalkozást lehessen alapítani. Az országban működő néhány árverési csarnok hosszabb-rövidebb idő elteltével befejezte működését, *ma pedig egyetlen csarnok sem működik.*

A jogalkotási erőfeszítések ellenére tehát ma nem működik árverési csarnok, ezért szükséges új alapokra helyezni a csarnok létesítésére és működtetésére vonatkozó szabályokat. Ez a következő alapkérdésekben igényel döntést. Elsőként a megyénként működő árverési csarnokok helyett meg kell fontolni első lépcsőben egy központi árverési csarnok létesítését, amely kiszolgálná az országban működő bírósági végrehajtókat: bármely végrehajtó előtt indult ügyben igénybe vehető lenne szolgáltatása. Másodsorban döntést kell hozni arról, hogy az árverési csarnok

igénybevétele kötelező, avagy önkéntesen választható legyen. Ez utóbbi a csarnok ügyforgalma, bevételei, gazdálkodása szempontjából is alapvető fontosságú, de azzal az elvi tétellel is összefügg, hogy mely értékesítések lebonyolításához tartja elengedhetetlennek a jogalkotó az árverési csarnok által garantált biztonságot. A harmadik alapkérdés az, hogy az árverési csarnok üzemeltetése állami feladatként történjen-e, ha pedig nem, úgy az állam milyen egyéb módon nyújtson segítséget az intézmény létrehozásához. A legutóbbi szempont azért sem elhanyagolható, mert egyetlen árverési csarnok létesítése is jelentős beruházást igényel, annak forrásait ezért meg kell teremteni, amely – az utóbbi évek tapasztalataira is figyelemmel – állami szerepvállalást is igényel.

Az árverési csarnok létrehozása a következő beruházások megvalósítását igényli. Elsőként megfelelő épületet kell vásárolni, bérelni vagy kezelői jogát e célra megszerezni. Ennek megvalósítása során figyelembe kell venni azt, hogy az épület hasznos alapterülete elegendő legyen a lefoglalt ingóságok tárolására, a tárolt ingóságok értékének megóvására (fizikai, biológiai károsodás, lopáskár stb.), az épület alkalmas legyen az ingóságok mellett iratok tárolására (a tárolás céljára olyan helyiséget kell kialakítani, amely a tűzrendészeti szabályoknak megfelel, és ahol az iratokat szárazon lehet tartani, illetőleg ahol azokat fizikai rongálás veszélye nem fenyegeti), alkalmas legyen nagyszámú ügyfél fogadására, az ingatlan gépjárművel és tömegközlekedési eszközzel egyaránt megközelíthető legyen, az ügyfelek parkolása megoldható legyen, az árumozgatás és tárolás technikai feltételei biztosítva legyenek stb. A megfelelő ingatlan beszerzésén túl gondoskodni kell annak berendezéséről, a tároláshoz, értékesítéshez, ügyfelek kiszolgálásához szükséges infrastruktúra kiépítéséről és üzemeltetéséről, megfelelő biztonsági rendszer működtetéséről. Az árverési csarnok üzemeltetése folyamatos működtetést jelent, így biztosítani kell annak személyi feltételeit is. Önmagának az árverési csarnok épületének beszerzése és felszerelése több százmilliós nagyságrendű beruházást jelent, a működtetés pedig további folyamatos kiadásokat. A fenntartás kiadásainak egy része megtérülhet a használati díjakból, teljes mértékben ugyanakkor nem lehet az ezekből történő megtérüléssel számolni, hiszen a használati díjakat csak olyan összegben lehet megállapítani, amely nem terhelné aránytalan költségekkel a végrehajtást, csökkentve ezáltal a befolyt vételárból a követelések fedezésére fordítható összegeket.

A Magyar Bírósági Végrehajtó Kamara is több alkalommal jelezte már, hogy fontosnak tartaná egy országos árverési csarnok létrehozását, amelynek működtetésében feladatokat tudna vállalni. Elsősorban a csarnok működtetését tudnák fedezni a kamarai források, az épület tulajdonjogának megszerzéséhez és benne az infrastruktúra kialakításához szükséges kiadásokat előreláthatólag nem. A kamarai szerepvállalásra is figyelemmel a következő megoldások merülhetnek fel az árverési csarnok működtetésére: a) a csarnok épületét az állam vásárolná meg (bérelné, kezelői jogát megszerezné) és működtetné költségvetési szervként, a csarnok használati díjából származó bevételek pedig költségvetési bevételek lennének, b) az ingatlan felett a tulajdonosi jogokat az állam gyakorolná, de a csarnok működtetése kamarai feladat lenne, amelyhez az állam az ingatlan használati jogának átengedésével járulna hozzá, illetve azzal, hogy a használati díjak a kamara bevételét képeznék, c) a csarnok épületének megszerzése és működtetése a kamara feladata lenne azzal, hogy a

megvásárolt ingatlanban a csarnok kialakításához biztosítana a költségvetés egyszeri hozzájárulást, d) a kamara részére az általa vállalt anyagi kötelezettségekhez az állam egyéb módon nyújtana támogatást (pl. illetékkedvezmény, a kamara által felvett hitelre nyújtott állami garanciavállalás).

Figyelemmel arra, hogy az állami szerepvállalásról történő döntés legközelebb a 2006. évi költségvetés keretében történhet meg, ezért a Kormány arra kérte fel az érintett tárcákat – igazságügy-minisztert és a pénzügyminisztert – hogy részletes megvalósíthatósági tanulmányt készítsenek az árverési csarnok létrehozásáról és működtetéséről a Kormány számára 2005. május 31-ei határidővel. A megvalósíthatósági tanulmányról szóló előterjesztésben a következőkre kell javaslatot tenni:

- az árverési csarnok használatának jogszabályi kötelezettsége (bírósági végrehajtás és/vagy közigazgatási végrehajtás során végrehajtott értékesítések, igénybevevő szervek, ingó- és ingatlanértékesítések, illetve ezeken belül további differenciálás),
- árverési csarnok helye és működési területe,
- árverési csarnok működtetésének formája,
- költségvetési hozzájárulás mértéke,
- használati díjak, szolgáltatások jogszabályban történő rögzítése.

Az ingatlanárverések szabályozottságának vizsgálata körében a III/5.4. alpont tartalmazza a vizsgálat megállapításait.

5. Az ún. lakásmaffia-tevékenységet feltáró albizottság, valamint az Országos Kriminológiai Intézet kutatási jelentése alapján tekintse át a Polgári Törvénykönyv, továbbá a Büntető Törvénykönyvről, a Polgári perrendtartásról, a büntetőeljárásról, a bírósági végrehajtásról, valamint a szabálysértésekről szóló törvény szabályozási rendszerét, s kezdje meg a szükséges módosítások előkészítését.

A fent megjelölt jogszabályok felülvizsgálata megtörtént, mely során a tárcák az alábbi megállapításokat tették.

1. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.)

Az IM az ún. lakásmaffia-tevékenységet feltáró albizottság jelentését, valamint az Országos Kriminológiai Intézet (a továbbiakban: OKI) kutatási jelentését áttekintve nem állapított meg olyan társadalmi jelenséget, amely a jelentésekben kétségtelenül felvetődő számos probléma felszámolásához kifejezetten a Ptk. soron kívüli módosítását szükségessé tenné. Az új Ptk. előkészítése során azonban a tárca természetesen fel kívánja használni mind az OGY albizottság, mind pedig az OKI kutatási jelentésében foglaltakat, és abban az intézményi körben, ahol az szükséges, illetve ahol a szabályozás tárgyát képező jogviszonyok azt érintik, nyilvánvalóan *figyelembe is fogja venni.*

Az ingatlan-nyilvántartás kérdésköre vonatkozásában az új Ptk. – 1003/2003. (I. 25.) Korm. határozattal elfogadott – koncepciójának III/5. pontja megállapítja, hogy

„az ingatlan-nyilvántartás anyagi magánjogi szabályait magában a Ptk.-ban kell elhelyezni”. E koncepcionális megállapítás a Kormány számára olyan törvényjavaslat előkészítését teszi lehetővé, amely az anyagi jogi szabályozás szintjén a jelenleginél hatékonyabban működő, nagyobb biztonságot és erőteljesebb garanciákat nyújtó ingatlan-nyilvántartás kialakítását célozza. Az új Ptk. koncepciójához kapcsolódó tematika szerint „alapkérdés az ingatlan-nyilvántartás rendbe tétele, vagyis olyan helyzetbe hozása, hogy az ingatlantulajdoni viszonyokat (és általában az ingatlanokra vonatkozó jogokat és kötelezettségeket, valamint az alapvető tényeket) az ingatlan-nyilvántartás naprakészen és hitelesen rögzítse”. Az FVM álláspontja szerint pusztán a hátralékos ügyiratok feldolgozásával az egységes ingatlan-nyilvántartás keretein belül is teljesíthetők ezek az elvárások. Az igazságügyi tárca azonban nem csupán, és nem is elsősorban az ingatlan-nyilvántartás hatékonyságának növelését, hanem a jogállamiság elemét képező jogbiztonság fokozását kívánja elérni az ingatlan-nyilvántartás közvetlen bírósági kontrolljával, kizárólag a telekkönyvi rendszert tartja ugyanis összhangban állónak az ingatlanra vonatkozó dologi jogok szerzésére, az ingatlanforgalomra vonatkozó jelenlegi és az új Ptk.-ban tervezett anyagi jogi szabályozással. Az új Ptk. tematikája azt is hangsúlyozza, hogy „alapvető feladat az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítése és annak a jelenlegi – nem vitásan az ingatlan-nyilvántartás zilált állapota miatt széles körben elterjedt – gyakorlatnak mielőbbi megszüntetése, amely elismeri a nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdonosi váromány elidegenítési jogát széljegyzet, illetve a kötelmi jogszerzés (pl. adásvételi szerződés) alapján”.

A tematika ezen túlmenően olyan szabályozás mellett foglal állást, amely a közhitelesség erősítése érdekében arra ösztönzi a jogalanyokat, hogy tulajdonjogukat mielőbb bejegyeztessék az ingatlan-nyilvántartásba. Ezzel összhangban a tematika általános szabályként annak kimondását javasolja, hogy „ha az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerző személy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, tulajdonszerzésre nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzett”. Hasonló jellegű rendelkezést egyébként az Inytv. 5. §-ának (4) bekezdése is tartalmaz. Eszerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés jelentőségét (és ezáltal annak közhitelességét) növelné az a tervezett szabály is, amely többszöri eladás, illetve ajándékozás esetére – ellentétben a jelenleg hatályos szabályokkal – nem ismerné el az ún. birtokkal megerősített jogcím védelmének elvét.

Az ismertetett szabályozási elképzelések nyilvánvalóan kisebb teret nyújtanának az ingatlan-nyilvántartás körében tapasztalható negatív jelenségek számára, megvalósításuk azonban a lakásmaffia-tevékenységet illetően inkább elvi, mintsem gyakorlati jelentőségű, ez okból ezért nem annyira sürgetőek, hogy a Ptk. azonnali módosítását igényelnék.

2. A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.)

A Pp. a polgári peres eljárásokra vonatkozó szabályokat általános jelleggel rögzíti, negyedik része azokat a különleges eljárásokat tartalmazza, amelyek tárgyuknál, jellegüknél fogva olyan sajátosságokkal bírnak, amelyek a peres eljárásoktól eltérő szabályozást igényelnek. Ilyenek a gondnoksággal, szülői felügyelettel kapcsolatos perek, vagy a közigazgatási per. A lakásokra vonatkozó különleges eljárás ezek között nem szerepel, az azokkal kapcsolatos perekre a Pp. általános szabályai alkalmazandók.

A Pp. a lakásokra vonatkozó konkrét, más pertárgyú perektől eltérő rendelkezéseket négy ponton tartalmaz. Így a Pp. külön kiemeli, hogy marasztalásra irányuló kereset esetén lakás, más helyiség vagy egyéb ingatlan visszabocsátása iránt a kereseti kérelem már a visszabocsátási kötelezettség lejárta előtt előterjeszthető, feltéve, hogy a visszabocsátásnak határozott időpontban kell történnie [Pp. 172. § (2) bekezdés], ingatlan kiürítését elrendelő határozatban a kötelezett kérelmére különös méltánylást érdemlő esetben legfeljebb hat hónapig terjedő teljesítési határidő állapítható meg, minek egyik feltétele, hogy nem önkényesen elfoglalt lakást kell kiüríteni [Pp. 217. § (5) bekezdés d) pont], lakás kiürítése iránti kérelemnek helyt adó, a lakásbérlet felmondásának érvényességét megállapító ítélet ellen, valamint a végrehajtási igényperben hozott ítélet ellen – a per főtárgya tekintetében – perújításnak helye nincs [Pp. 260. § (4) bekezdés], illetve azt is, hogy a bíróság a közigazgatási határozatot megváltoztathatja lakás vagy lakrész igénybevételét elrendelő határozat bírósági felülvizsgálata során [Pp. 339. § (2) bekezdés p) pont].

Az említetteken túlmenően a lakások tekintetében különleges eljárásjogi rendelkezéseket a külön törvények határoznak meg. Ilyen pl. a Vht., amely külön cím alatt tartalmazza a lakásügyben hozott bírósági határozat végrehajtására és az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozó szabályokat. A Pp. szabályai a már felmerült jogviták rendezésének módját, miléntjét határozzák meg, a már bekövetkezett jogsérelem orvoslásának módjáról rendelkeznek, azonban azon kérdéseket, amelyek a lakástulajdon megszerzésére, a lakástulajdon átruházására vonatkoznak, az anyagi jogi jogszabályok határozzák meg; *a Pp. hatályos szabályainak módosítását a határozatban foglalt célok elérése érdekében ezért a tárca nem látja szükségesnek.*

3. A Büntető Törvénykönyvről szóló 1978. évi IV. törvény (Btk.) és a büntetőeljárásról szóló 1998. évi XIX. törvény (Be.)

Az albizottsági jelentés megjelöli az ingatlanokkal kapcsolatos elkövetési magatartásokat. Fontos azonban hangsúlyozni, hogy a különböző elkövetési magatartásokat tükröző cselekmények nem egy az ország egészére vagy nagyobb területére kiterjedően tevékenykedő maffia jellegű bűnszervezet által valósultak meg: a cselekményeket egymástól független elkövetői csoportok valósítják meg. Az albizottsági jelentés az elkövetési magatartások büntetőjogi értékelését is elvégezte és helyesen jutott arra a következtetésre, hogy ezen magatartások a Btk. 318. §-a szerinti csalás, 317. §-a szerinti sikkasztás, és ezzel összefüggésben a 276. § szerinti magánokirat-hamisítás vagy a 274. §-a szerinti közokirat-hamisítás bűntettét valósítják meg, továbbá gyakori a 323. § szerinti zsarolás, a 174. § szerinti kényszerítés, illetve a

175. § szerinti személyi szabadság megsértése. Az albizottsági jelentés azonban sem a Btk.-ra, sem a Be.-re vonatkozóan nem tesz olyan megállapítást, amely a módosítás indokoltságát megalapozná. Valójában a módosítás szükségessége a jelentés érdemi részében fel sem merül, ez kizárólag a határozatban található. A jelentés utal ugyan a büntetőeljárások elhúzódására, de ez önmagában még nem a jogalkotás szükségességét, hanem adott esetben a rendelkezésre álló eszközök hatékonyabb felhasználását, illetve a hatóságok közötti aktívabb együttműködés kérdését vetheti fel.

A jelentés utal arra, hogy a korábban elkövetett, már elévült bűncselekmények sértettjei semmiféle jogorvoslatban nem reménykedhetnek. Valóban a Btk. 32. §-a szerint a büntethetőséget megszüntető okok közül az egyik az elévülés. A Btk. 33. § (1) bekezdés b) pontja értelmében az elévülés ideje a korábban említett bűncselekményeknek a büntetési tétel felső határa, de legalább három év. Az elévülési idő meghatározásának alapvetően az az indoka, hogy az idő múlásával a bizonyítás nehezebbé válik, ez akadályozza az eljárás lefolytatását, nehezíti a tényállás felderítését. Ugyanakkor a büntetőügyben eljáró hatóságnak az elkövető ellen foganatosított eljárási cselekménye az elévülést félbeszakítja, ebben az esetben az elévülés újrakezdődik. *Az elévülési idő meghatározása a büntetőjog dogmatikájából következik, ezen időtartam megváltoztatását jelenleg semmi sem indokolja.*

A jelentés kitér arra is, hogy a nyomozási eljárás és a vádemelési eljárás is igen hosszadalmas, jelentősen elhúzódik, amire nincsen elfogadható ok. Ez azonban nem jogalkotói, hanem jogalkalmazói kérdés. A nyomozati szak elhúzódását az a körülmény indokolhatja, hogy az ilyen jellegű bűncselekményeknél a bizonyítékok feltárása és értékelése komoly nehézséget jelent. Ez a körülmény a jelentésben is hosszabban kifejtésre került. A nyomozás határidejére vonatkozóan a Be. szigorú szabályokat állapít meg, hiszen a Be. 176. §-ának (1) bekezdése szerint a nyomozást a lehető legrövidebb időn belül le kell folytatni, és azt az elrendeléstől számított két hónapon belül be kell fejezni. Az ügyész az általa elrendelt nyomozás befejezésére – ezen időponton belül – határidőt jelöl meg, a nyomozó hatóság által önállóan folytatott nyomozás során a nyomozó hatóság vezetője által megállapított határidőt módosíthatja. Ha az ügy bonyolultsága vagy elháríthatatlan akadály indokolja, a nyomozás határidejét az ügyész két hónappal hosszabbíthatja meg. Négy hónap után, de a büntetőeljárás megindításától számított egy év elteltéig a megyei főügyész hosszabbíthatja meg a nyomozást; egy éven túl a legfőbb ügyész jogosult a nyomozás határidejének meghosszabbítására, és ha a nyomozás során gyanúsítotti kihallgatásra nem került sor, korlátlan időpontig folytatható. Ha a nyomozás azonban meghatározott személy ellen van folyamatban, a megalapozott gyanú közlésétől számított két éven túl a nyomozás nem folytatható. Ez időpont bekövetkezésekor a nyomozást vagy meg kell szüntetni, vagy vádat kell emelni. Ha az ügyész nyomoz, a nyomozás határidejének két hónappal történő meghosszabbítására az ügyészség vezetőjének van hatásköre, a felettes ügyész egy év elteltéig hosszabbíthatja meg a nyomozást, ezt követően a legfőbb ügyész – az említett kétéves időkorláton belül – jogosult a nyomozás határidejét meghosszabbítani.

A jelentésben a bíróságokkal kapcsolatban több megjegyzés is található, azonban ezek a jogalkalmazói gyakorlatra vonatkoznak és nem a jogszabályi háttérre. *A hatalmi*

ágak elválasztásának alkotmányos alapelvéből következik, hogy az Igazságügyi Minisztérium nem avatkozhat bele a bíróságok mindennapi munkafolyamatába, illetve az ítélkezési gyakorlatába, így az albizottsági jelentés ezen megjegyzéseivel kapcsolatban a tárcának végrehajtandó feladata nincs.

A kutatási jelentés szintén nem tartalmaz a Btk.-ra és a Be.-re vonatkozó módosítási javaslatokat. A kutatási jelentés a jogsértettek kártalanítására szolgáló állami pénzalap létrehozására tesz javaslatot. A sértettek kártalanítására jelenleg is lehetőség van. Az egyes erőszakos bűncselekmények következtében sérelmet szenvedettek állam általi kárenyhítésének szabályairól szóló 209/2001. (X. 31.) Korm. rendelet a kárenyhítés tárgyi hatályát az egyes erőszakos bűncselekményekben határozza meg úgy, hogy felsorolja a figyelembe vehető bűncselekmények körét. Kárenyhítésre az élet elvesztése, illetve a testi épség vagy az egészség súlyos károsodása miatt van lehetőség. Tény az, hogy lakásmaffia-tevékenységgel kapcsolatos bűncselekmények csak bizonyos esetekben, elég szűk körben alapozzák meg a kártalanítás iránti igényt. Annak eldöntése, hogy szükséges-e önálló pénzalap létrehozása e célra, nem szakmai, hanem kizárólag költségvetési kérdés.

A kutatási jelentés a lakásmaffia megakadályozásával kapcsolatban megoldásokat vázol fel, melyek között szerepel egy olyan javaslat, mely szerint össze kellene vonni a gyanúsítottak ellen folyó eljárásokat, mivel a lakásmaffia-ügyek szereplője azonos. Az egyesítés lehetőségét a Be. biztosítja. A Be. 72. § (1) bekezdés célszerűségi szempontot tart szem előtt, amikor úgy rendelkezik, hogy az ugyanazon bűncselekmény valamennyi elkövetőjét, illetve az alapcselekmény elkövetőjét és a hozzá kapcsolódó bűnpártolást, valamint orgazdaságot elkövető személyt rendszerint ugyanabban az eljárásban kell felelősségre vonni. Ily módon elkerülhető az a nyilvánvalóan nem kívánatos helyzet, hogy a külön-külön eljáró bíróságok az összefüggő cselekmények vonatkozásában eltérő tényállást állapítsanak meg, illetve az, hogy a kapcsolódó személyek az egyes eljárásokban eltérő perbeli helyzetbe kerüljenek. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése a már megindult büntetőeljárások összevonására ad lehetőséget. Több ügy egyesítése akkor lehet indokolt, ha az azokban szereplő elkövetők legalább részben azonosak, illetve, ha az azok alapját képező bűncselekmények egymással összefüggenek. Az egyesítésnek és az elkülönítésnek a bírósági szakaszra vonatkozó szabályait a Be. 265. §-a tartalmazza. Az elsőfokú eljárásban a tárgyalás megkezdése után is lehetőség van az ügyek egyesítésére [Be. 308. § (2) bek.].

A fentiek alapján megállapítható, hogy a lakásmaffia-tevékenységhez kapcsolódó büntetőjogi fenyegetettség szabályozása a hatályos Btk. és Be. alapján teljesnek tekinthető, az albizottsági és a kutatási jelentésben megfogalmazott elképzelések büntetőjogi jogalkotási lépéseket nem kívánnak, így az igazságügyi tárca a fent megjelölt törvények módosítását nem tartja indokoltnak.

4. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.)

Az albizottsági jelentés kitér az ingatlan-visszaélések elkövetési magatartásaira (áleladás, az akarathibás ügyletek, a színlelt kölcsönügyletek, valamint a szabályos

árverést követő lakhatási jogtól való megfosztás), melyek közül csupán a szabályos ingatlanárverést követő lakhatási jogtól való megfosztás merülhet fel a bírósági végrehajtással összefüggésben. A bírósági végrehajtás során eszközölt árverés, illetve az árverési vétel (nyilvános pályázat, illetve pályázati vétel) a fent megjelölt egyik elkövetési magatartást sem valósítja meg, mivel az a bírósági határozattal marasztalt, az abban foglaltakat önként nem teljesítő adóst fosztja meg vagyoni jogától az erre szolgáló bírósági eljárás útján. Ebből következően az árverés során nem merül fel akarathiba, és az eladás is a valódi tulajdonos „által" történik. A bírósági végrehajtással összefüggésben megjelölt elkövetési magatartás sem a végrehajtó hatóság tevékenységéhez kapcsolódik, hanem az árverési vevőnek az árverést követő jogellenes magatartásához.

Tény, hogy a bírósági végrehajtás kapcsán szembesül ténylegesen a társadalom az anyagi jog elvesztésével, ezért reagál az adós sokkal érzékenyebben a bírósági végrehajtásra, mint az azt megelőző peres eljárásra. Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések lehetőségének kizárása ezért a végrehajtási értékesítések terén fokozottan érvényesítendő elvárás. A jogbiztonsághoz, a tisztességes, fair eljáráshoz való jognak a végrehajtás során is érvényesülnie kell annak ellenére, hogy a behajtás elsődleges célja a kötelezett vagyoni jogainak korlátozása, megszüntetése a követelés megtérülése érdekében. *A Vht.* ezért *azt az elvet tartja szem előtt, hogy csak indokolt esetben és csak szükséges mértékben alkalmazzanak kényszert a követelés érvényre jutása céljából.* Ha a követelés munkabérből, egyéb rendszeresen kapott járandóságból vagy pénzügyi intézménynél kezelt összegből viszonylag rövidebb időn belül behajtható, először ezekre kell végrehajtást vezetni, a lefoglalt ingatlant pedig csak akkor lehet értékesíteni, ha a követelés az adós egyéb vagyontárgyaiból nincs teljesen fedezve, vagy csak aránytalanul hosszú idő múlva elégíthető ki (Vht. 7. §). Ha az ingatlan értékesítésére a végrehajtási kényszer fokozatos alkalmazásának elvét megtestesítő rendelkezések sérelmével kerül sor (nem tették meg a szükséges intézkedéseket az egyéb, a követelés fedezetéül szolgáló vagyon felkutatása iránt), az árverés jogszabályba ütközik és megsemmisítendő.

A jogalkotó a 2000. évi CXXXVI. törvénnyel megszüntette az ingatlanok lakottan történő árverésének általános lehetőségét: a Vht. módosított 141. §-a 2001 szeptembere óta már csak a törvényben nevesített esetekben teszi lehetővé az ingatlan lakottan történő értékesítését, erre ugyanakkor – egy kivétellel – nem az adós bentlakására figyelemmel kerül sor, hanem valamely más, harmadik személy dologi vagy kötelmi jogait védendő (pl. bérlő, haszonélvező, nem adós tulajdonostárs). Az adós a törvény értelmében akkor maradhat csak ingatlanában az árverést követően, ha kifejezetten ebben állapodnak meg a végrehajtást kérővel, azaz megegyezésükre figyelemmel került sor a lakottan történő értékesítésre. A lakottan történő értékesítések száma a jogszabály-módosítás eredményeként ugrásszerűen csökkent, s így a jelentésben írt elkövetési magatartásra lehetőséget teremtő jogi helyzet sem adott már. A jelentésben írt azon jelenséget ugyanakkor, mely szerint az árverési vevő adott esetben erőszakkal vagy fenyegetéssel vette rá a lakásban maradót a lakáshasználati jogától való lemondásra, a végrehajtási jog nem tudta és nem is tudja kezelni, hiszen büntetőjogilag szankcionálandó magatartásról van szó, büntetőeljárás lefolytatásával kell annak következményeit megállapítani. Az elárverezett lakásban maradó adósok –

hatósági úton történő – kiköltöztetésére a legtöbb esetben egyébként azért került sor, mert az ingatlanban maradásért nem fizetettek használati díjat az új tulajdonosnak, erre tekintettel döntött a bíróság számos esetben úgy, hogy az ingatlant el kell hagyniuk.

A lakhatás fokozottabb védelmét szolgálja *az önkényes lakásfoglalás elleni fellépés* Vht. szerinti módja: sajátos – összevont – nemperes eljárás az ügy érdemére és a végrehajtás elrendelésére vonatkozóan. A Vht. és a kapcsolódó jogszabályok módosításáról szóló 2000. évi CXXXVI. törvény az alapvetően bevált jogintézményt jelentősen megreformálta annak érdekében, hogy rapid módon, de lehetőség szerint humánusan történjen a lakás kiürítése: az eljárást a bíróságnak 5 munkanapon belül kell lefolytatnia, a végrehajtónak először a lakás 2 napon belüli kiürítésére kell felszólítania a lakásfoglalókat, majd a teljesítés elmaradását követően kell a kiürítést foganatosítani; külön szabályokat tartalmaz a törvény kiskorúak érintettsége esetére, illetve a lakásfoglalók ingóságainak elhelyezésére.

A bírósági végrehajtók évente több ezer alkalommal intézkednek az ingatlanok végrehajtási értékesítése iránt, s azok eredményessége esetén megkeresik a földhivatalokat a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése érdekében. Alapvető érdek fűződik ahhoz, hogy az ingatlanárverések a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően kerüljenek lefolytatásra, azokkal kapcsolatban minél kevesebb jogvita keletkezzen. Ehhez az is szükséges, hogy az árverésekről készült jegyzőkönyvek megfelelően tanúsítsák az árverések lefolytatását, azok a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére minden szempontból alkalmas okiratok legyenek, amelyek valódiságához semmi kétség nem fér, vagyis megfelelő védelmet nyújtsanak a visszaélések ellen. Ezért döntött úgy (figyelemmel arra, hogy az elmúlt években elszaporodtak az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések, és emiatt fokozott figyelmet kell arra fordítani, hogy a végrehajtási értékesítések dokumentálása is biztonsággal történjen) első lépésben – 2004 májusában – a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara, majd – 2004 augusztusában – az igazságügy-miniszter, hogy az ingatlanok végrehajtási értékesítésének dokumentálását *ún. biztonsági papíron végezzék a jövőben a végrehajtók* és az így elkészített jegyzőkönyveket az erre a célra rendszeresített, a kamara által nyilvántartott, a jogszabály szerint előírt szárazbélyegző és körbélyegző lenyomatával is ellássák. A biztonsági papír lényegében sorszámmal ellátott, erre a célra szolgáló törzskönyvben perforálással elhelyezett, védelmi elemekkel ellátott papír; a biztonsági papírt és a szárazbélyegzőt a kamara biztosítja tagjai számára, azokról nyilvántartást vezet. A végrehajtóknak azokat szigorú szabályok szerint kell őrizni, a papírok felhasználásával el kell számolniuk, azt a kamara folyamatosan ellenőrzi, így könnyen nyomon követhető a szabályok esetleges megsértése, vagy ellenőrizhető egy okirat valódisága. A kamara a biztonsági papír és a szárazbélyegző bevezetéséről a földhivatalokat és a bíróságokat közvetlenül tájékoztatta, majd az azok használatára vonatkozó részletes szabályok a 27/2004. (VIII. 26.) IM rendelettel a bírósági végrehajtási ügyvitelről és pénzkezelésről szóló 1/2002. (I. 17.) IM rendeletbe is beépítésre kerültek.

Fontos a Vht. szabályozási rendszerével kapcsolatban arra is kitérni, hogy a bírósági végrehajtás polgári nemperes eljárás, melynek során a végrehajtó törvénysértő intézkedése, illetőleg intézkedésének elmulasztása (a továbbiakban együtt:

intézkedése) ellen a fél vagy más érdekelt végrehajtási kifogást terjeszthet elő a végrehajtást foganatosító bírósághoz (a kifogás előterjesztése nem illetékköteles), a bíróság végrehajtás során hozott határozatai ellen pedig fellebbezésnek van helye. A végrehajtás során tehát teljes körűen biztosított a bírósági jogorvoslat lehetősége, ingatlan értékesítésének megsemmisítése tárgyában pedig még felülvizsgálati kérelem benyújtásának is helye van. A végrehajtás során előterjesztett jogorvoslatok elbírálása során a bíróság jogosult a végrehajtást felfüggeszteni, mely határozata ellen előterjesztett fellebbezés nem bír halasztó hatállyal: az elsőfokú döntés ismeretében a végrehajtást tovább már nem lehet folytatni. A jogorvoslat előterjesztésének lehetősége ingatlan-végrehajtás során is adott: az ingatlan végrehajtás alá vonásától, a becsérték megállapításán keresztül az árverés kitűzéséig, közhírré tételéig, a hirdetmény tartalmáig, az árverés megtartásáig és a kiköltözési kötelezettség megállapításáig stb. valamennyi végrehajtói intézkedés megtámadható végrehajtási kifogással mind az adós, mind a végrehajtást kérő által. Fontos körülmény továbbá az is, hogy a 2000. évi CXXXVI. törvény a lakóingatlanok értékesítésének feltételeit szigorította, az ingatlanból való kiköltözésre méltányos határidő biztosítását írta elő, újabban pedig – *a 2003. évi CXXIII. törvény értelmében – már nem lehet téli hónapokban kiürítést foganatosítani.*

A végrehajtási jognak alapvetően arra kell figyelemmel lennie, hogy az ingatlanban lakó személyekkel szemben tisztességes és humánus eljárás kerüljön lefolytatásra, az ingatlanok értékesítése nyilvánosan és átláthatóan történjen, a jogszabálysértő eljárás orvoslására az eljárási szabályok biztosítsanak lehetőséget – a Vht. ismertetett rendelkezései ezt célozzák –; a Vht. ennek megfelelően számtalan speciális rendelkezést tartalmaz az ingatlan-végrehajtás, illetve a lakások kiürítésére vonatkozóan. A tárca szerint a jelentésben és a kutatási jelentésben megfogalmazottak ezért – figyelemmel az elemzett esetek megtörténtét követően életbe lépett jogszabály-módosításokra is – további jogalkotási lépéseket nem kívánnak, így *a Vht. újabb átfogó módosítását nem tartja indokoltnak.*

5. A szabálysértésekről szóló 1999. évi LXIX. törvény

A szabálysértésekről szóló 1999. évi LXIX. törvény átfogó koncepcionális felülvizsgálata a Belügyminisztériumban folyik, amelynek célja a bizonyítás elveinek és részletszabályainak, a bíróság előtti eljárásnak újbóli átgondolása, illetve a határozatok végrehajtása során felmerült problémák kiküszöbölése. Emellett felszínre kerültek olyan jogesetek is, amelyek a törvény megalkotásának folyamán nem voltak prognosztizálhatók, továbbá felmerült a szabálysértést elkövetők nyilvántartása létrehozásának, valamint – a kor követelményeinek megfelelően – a nemzetközi jogsegélyről történő rendelkezések megteremtésének igénye is. Szükséges továbbá a szabálysértés miatt alkalmazható joghátrányok meghatározását átgondolni annak érdekében, hogy az az európai uniós elvárásokkal összhangban lévő szankciórendszert kínáljon. Ennek érdekében meg kell szüntetni az elzárás büntetést, valamint a pénzbírság és a helyszíni bírság közérdekű munkára történő átváltoztathatóságát, a büntetés elzárásra történő átváltoztatásának lehetőségét azonban a meg nem fizetés esetére meg kell tartani. A felülvizsgálat eredményeképpen megszülető új, esetleg módosított törvény egészében kell hogy alkalmas legyen a határozatból következő

problémák megszüntetésére, kezelésére; a szabálysértési jog vonatkozásában a gyorsabb, hatékonyabb ügyintézés, a megfelelő szervezetrendszer, a letisztult, állampolgárbarát eljárás kidolgozása fogja elsősorban segíteni az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések elleni küzdelmet. *A Belügyminisztérium 2005. évi munkatervében szerepel a szabálysértési törvény átfogó felülvizsgálata.* A normaszöveg kialakítása, a kodifikációs munkálatok, illetve a koordináció során kiemelt figyelmet szentel az ún. lakásmaffia-tevékenység visszaszorítását elősegítő esetleges jogintézmények kialakítására, vizsgálva azok beépítésének szükségességét.

6. A Belügyminisztériummal közösen dolgozza ki az ingatlanközvetítési és -forgalmazási tevékenység megkezdéséhez és gyakorlásához szükséges – az ún. lakásmaffia-tevékenységet feltáró albizottság jelentésében is szorgalmazott – szigorúbb, az ügyfelek számára nagyobb biztonságot nyújtó feltételeinek rendszerét.

A jelentés értelmében a napvilágra került ingatlancsalások elkövetésében olyan, ingatlanközvetítői szakképesítéssel nem rendelkező és nyilvántartásban sem szereplő ún. címközvetítők is közreműködtek, akiknek a tevékenysége bizalmatlanságot kelt a szakképzett és becsületesen dolgozó ingatlanközvetítőkkel, -forgalmazókkal szemben. A kormányzati munkamegosztás keretében – a határozat elfogadásának időpontjában – a belügyminiszter hatáskörébe tartozott az ingatlanközvetítői szakképesítés szakmai és vizsgáztatási követelményrendszerének meghatározása, amely jelenleg egyetlen, középfokú szakképesítést jelent. A belügyminiszter a követelményrendszer meghatározásán, a gyakorlati alkalmazás figyelemmel kísérésén és további szakképesítési követelmények előírásán túlmenően további hatáskörrel nem rendelkezett, mert alapvetően iskolarendszeren kívüli, az oktatásra és vizsgáztatásra szakosodott és pályázat alapján belügyminiszteri engedéllyel rendelkező vállalkozóknak kell a szakképesítési követelményrendszert betartani. Ez együttesen eredményezi az ingatlantulajdonosok, bérlők, használók (megrendelők) számára a szakképzett személyek kínálati piacának megteremtését és azt, hogy a megrendelők az ingatlanügyleteik megoldását ne képzetlen, hanem a kötelezően nyilvántartásba vett szakemberek közül kiválasztott személyre vagy cégre bízzák. A határozatban és a jelentésben is szerepeltetett „ingatlanforgalmazási" tevékenységre vonatkozó feltételrendszer megállapítása ugyanakkor nem tartozott, nem tartozik a belügyminiszter hatáskörébe, az „ingatlanforgalmazó" ugyanis az ingatlant saját tulajdonaként megvásárolja, és – a Ptk. szerinti szerződés keretében – azt a megállapodás szerinti vételáron más részére eladja. Ezzel szemben az ingatlanközvetítő nem válik az ingatlan tulajdonosává, hanem a vevő-eladó (illetve a cserepartnerek, vagy a tulajdonos és a bérlő) egymás közötti jogügyletének megoldásában közreműködik. Az ún. ingatlanforgalmazói tevékenységre emiatt külön szakképesítési követelményrendszerek nincsenek.

Az iskolarendszeren kívüli oktatás keretében magas szakképzettséggel rendelkező ingatlanszakértők kínálatának bővítésére a rendszerváltás után első ízben a belügyminiszter 19/1999. (VII. 13.) BM rendeletével előírt – emelt szintű – ingatlankezelő szakképesítési követelményrendszer adott alapot. Ezzel egyidejűleg került előírásra a kizárólag társasházakkal foglalkozók számára a középfokú társasházkezelő szakképesítési követelményrendszer (fontos, hogy az ingatlankezelői

szakképesítés – a termőföldek kivételével – minden ingatlanra kiterjed, ezért ennek birtokában a társasházak kezelését is el lehet látni). Az 1999. őszén megindult képzések tapasztalatai egyértelműen igazolták, hogy az emelt szintű ingatlankezelő szakképesítés megszerzésére kifejezetten és kizárólag azok jelentkeznek, akik valóban élethivatásuknak tekintik az ingatlanokkal kapcsolatos tevékenységet. A végzett szakemberek kínálatának megteremtése eredményezte azt, hogy a megrendelők ingatlanainak biztonságos fenntartása, továbbá az ingatlanok értékének – az ingatlankezelő befektetési, hozamszámítási javaslatai alapján való – növelése is megkezdődött. Emellett a középfokú társasházkezelő szakképesítést jelentősen nagyobb létszámban megszerezték és megszerzik az erre szakosodott cégek és a közös képviselők mellett olyan – gyakran a munkaerőközpontokon keresztül jelentkező – személyek is, akik egy esetleges későbbi elhelyezkedés reményében (több, más irányú szakképesítés mellett) jelentkeznek a képzésre. A gyakorlati tapasztalatok alapján ugyanez a tény állapítható meg a középfokú ingatlanközvetítői szakképesítést megszerzők tekintetében.

A *társasházakról szóló új, 2003. évi CXXXIII. törvény* – utalva a korábban már kiadott külön jogszabály (belügyminiszteri rendelet) szerinti szakképesítésekre – elrendelte az ingatlankezelés és a társasházkezelés szakképesítések kötelező megszerzését az ezekkel foglalkozók számára, továbbá előírta a végzett szakemberek kötelező nyilvántartásba vételét. Ennek értelmében a megrendelőknek – saját biztonságuk érdekében is – ma már a cégnyilvántartásban, illetőleg az okmányirodákon vezetett nyilvántartásban szereplő szakemberek közül kell választaniuk.

Mindezekre figyelemmel a határozatban megjelölt feladat végrehajtása – a középfokú ingatlanközvetítő tevékenység szakképesítési követelményrendszerének megtartása mellett – az emelt szintű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szakképesítés szakmai és vizsgáztatási követelményrendszerének a meghatározására irányult. A követelményrendszer meghatározását a belügyminiszter előkészítette és az Igazságügyi Minisztériummal egyeztette. Tekintettel azonban arra, hogy időközben – a a Magyar Köztársaság minisztériumainak felsorolásáról szóló 2002. évi XI. törvény módosításáról szóló 2004. évi XCV. törvény 2. §-ának e) pontja értelmében – a lakásgazdálkodás és lakáspolitika tekintetében az ágazati irányítás a belügyminisztertől a regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős miniszterhez került, a szakmai és vizsgáztatási követelményrendszer tervezetét is megkapta a regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős miniszter és egyetértésének birtokában került 2004. november hónapban továbbításra az Oktatási Minisztériumhoz annak érdekében, hogy az az Országos Képzési Jegyzékbe felvételt nyerhessen és a szükséges miniszteri rendelet kiadásra kerülhessen. Ezzel válik teljes körűvé az ingatlanszakmák tekintetében a szakképesítési követelményrendszer kialakítása, mert a már meglévő emelt szintű és középfokú kezelői szakmák (ingatlankezelő és társasházkezelő) mellett a közvetítéshez kapcsolódó – a határozat végrehajtásán kívül, az ingatlanszakma által egyébként már régóta hiányolt – emelt szintű követelményrendszer meghatározása is megtörténik.

A fentiek szerint javasolt új szakképesítés megszerzésére való kötelezés és a nyilvántartás vezetésének elrendelése tekintetében a törvényi keretek (a társasházakról szóló törvényben a két kezelői szakmára meghatározott rendelkezésekhez hasonlóan) rövid időn belül megteremthetők. *Előkészítés alatt áll ugyanis a lakástörvény módosítása*, ebben kívánja a Kormány előírni a középfokú ingatlanközvetítői, továbbá az emelt szintű ingatlanvagyon-értékelő és közvetői szakképesítések kötelező megszerzését és a nyilvántartásba vételét [a középfokú ingatlanközvetítésre ezeket a rendelkezéseket jelenleg az ingatlanközvetítésről szóló, még hatályos 49/1982. (X. 7.) MT rendelet tartalmazza, amely ma már a kötelezés előírása tekintetében sem elfogadható szintű jogszabály]. A lakástörvény felülvizsgálatára vonatkozó feladat végrehajtásnak határideje a határozat V/8. pontja szerint egyébként 2005. december 31., ennek megfelelően az említett kötelezés előírása megfelelően illeszkedik a határozat végrehajtásának ütemezési rendjébe.

Az emelt szintű szakképesítés megszerzésének lehetősége, illetve az említett, egy éven belül előírható törvényi kötelezés és a nyilvántartás vezetése eleget tesz a határozat szerinti alapvető célnak, az ügyfelek nagyobb biztonságát szolgáló szakemberkínálat teljes körű megteremtésének. Az új követelményrendszer tartalmazza azokat az alapvető etikai normákat is, amelyeket a képzés során oktatni kell, és amelyek a vizsga során számon kérhetők. A szakemberkínálat bővítése eleget tesz az olyan, ma már gyakori megbízások magas színvonalú és megbízható teljesítése követelményének is, amelyek során a megrendelő konkrét üzleti vagy más egyéni céljának megvalósítása érdekében keres ingatlantulajdont vagy bérletet, illetőleg más használati jogot. Mindez a hazai ingatlanvagyon-állomány gazdasági követelményeknek megfelelő tartós fennmaradását és további hasznosítását teszi eredményessé, továbbá meggátolja a (ma sajnos széles körben tapasztalható) irreális ingatlanértékek kialakítását, a piac bizonytalanságát és erőteljes „hullámzását”, sok esetben a tulajdonosok, illetve a bérlők, használók vagyoni hátrányainak keletkezését.

IV.
A Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium részére meghatározott feladatok

1. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és annak végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet átfogó felülvizsgálata során – az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységet feltáró albizottság jelentésében foglaltak figyelembevételével – tekintse át a földhivatalok ingatlan-nyilvántartási tevékenységének szabályozottságát, tegyen javaslatot az újraszabályozásra, illetve végezze el a szükséges módosításokat.

Az Inytv. az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz kapcsolódó anyagi és eljárásjogi jogviszonyokat megfelelő módon rendezi, azonban az időközben megszerzett gyakorlati tapasztalatok, a jogszabályi környezet változásának nyomon követése, valamint az egyszerűsítésre és egységesítésre irányuló törekvések indokolttá teszik a módosítását. Az Inytv. és ahhoz kapcsolódóan az egyéb ingatlan-nyilvántartási

jogszabályok módosítását más tárcák és szervek is szorgalmazták; igaz ugyan, hogy ezen megközelítések nem általános jelleggel, hanem az adott szakterület szempontrendszerének tükrében sürgették a jogszabály-módosítást; a jelzések ténye igazolja az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok felülvizsgálatának szükségességét. Az Inytv. módosítása egyébként részben kapcsolódik a határozat egyes pontjaiban megjelölt feladatokhoz. A jogalkotás folyamatába bekapcsolódtak a körzeti és megyei földhivatalok is: javaslataikat, észrevételeiket eljuttatták az FVM részére. Az Inytv. módosítására vonatkozó törvénytervezet előkészítése során ezért elsődlegesen a körzeti és megyei földhivatalok, mint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban első és másodfokon eljáró jogalkalmazó szervek javaslatait vette figyelembe a tárca, valamint figyelemmel volt az időközben bekövetkezett jogszabályi változásokra, továbbá a határozatban foglaltakra is. *Ennek alapján az Inytv. módosítását tartalmazó törvényjavaslatot a tárca előkészítette, melynek egyeztetését 2005. elején megkezdte, ezen túlmenően javaslatot tesz annak a Kormány 2005. évi II. félévi törvényalkotási programjába történő felvételére is.* A módosítás elfogadásának függvényében – a jogalkotási folyamat lezárásaként – kerülhet sor az Inytv. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet módosítását tartalmazó miniszteri rendelet kiadására.

2. Állítsa helyre az ország egész területén az ingatlan-nyilvántartás jogszabályokban meghatározott naprakészségét, biztosítsa a földhivatali ügyintézés szakszerűségét és megbízhatóságát:

a) folyamatosan ellenőrizze, hogy a földhivatalok által követett gyakorlat mindenben megfelel-e a hatályos jogszabályi előírásoknak,

b) vizsgálja meg, hogy a földhivatali ügymenetmodellek, informatikai megoldások aggálytalanul kielégítik-e a jogszabályi követelményeket – különös tekintettel az eljárási határidőkre, a személyesen leadott, illetve a postai úton beérkezett ügyiratok nyomon követhető iktatására, s ellenőrizhető kezelésükre, az illetéktelen és jogosulatlan vezetői, ügyintézői beavatkozás lehetőségének kizárására,

c) vizsgálja meg, hogy a cégbíróságnál bevezetett és hatékonyan működő számítógépes informatikai rendszer mennyiben és milyen módon adaptálható az ingatlan-nyilvántartásra,

d) folytassa a megkezdett tárgyalásokat a Belügyminisztériummal az ingatlan-nyilvántartási, anyakönyvi és lakcímadatainak egyeztetéséhez szükséges informatikai rendszer kialakítására,

e) vizsgálja meg, hogy kialakítható-e a jelenlegi 116 helyen található helyett egy, egységes ingatlan-nyilvántartási adatbázis, illetve, hogy a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási adatbázis mennyiben felel meg a közigazgatási reformmal szemben támasztott követelményeknek.

Az FVM a földhivatalok vezetése és felügyelete terén eddig is minden feladat- és hatáskörébe tartozó intézkedést megtett annak érdekében, hogy a földhivatalok a hatályos jogszabályok előírásai alapján működjenek, illetve kiemelt figyelmet fordított a földhivatali tevékenység informatikai támogatására is.

Informatikai területen az elmúlt időszakban számos fejlesztés történt. Ezek közül kiemelendő, hogy 2003. év végén megtörtént a földhivatalokat összekötő

TAKARNET-hálózat (Térképi Alapú Kataszteri Rendszer Országos Számítógépesítése) sávszélességének országos bővítése. Ennek eredményeként az adatátviteli sebesség jelentősen megnőtt, s így – a szükséges hardver- és szoftverfejlesztések megvalósítását követően – lehetővé vált az idei év elejétől 60 fő vidéki ingatlan-nyilvántartási ügyintéző folyamatos közreműködése a fővárosi ügyirathátralék felszámolása, valamint a Fővárosi Kerületek Földhivatalához érkező ügyiratok határidőre történő elintézése érdekében.

Az informatikai biztonság fokozása érdekében – a fővárosi informatikai rendszer továbbfejlesztésével – megoldásra került a személyesen leadott és a postai úton kézbesített ügyiratok beérkezési idejét figyelembe vevő, szigorú sorszámmal történő vonalkódos érkeztetése, s a később kiadásra kerülő iktatószám vonalkód segítségével történő egyértelmű visszakeresése is. Ennek köszönhetően a vonalkód megadásával – az ügyfélszolgálaton mindenki számára hozzáférhető számítógép segítségével – bárki megismerheti saját ügyiratának iktatószámát. Ugyancsak lehetőség van arra is, hogy az ügyirat beadása során megadott e-mail címre tájékoztatást kérjen, amely kérését – az ügyirat iktatását követően – a földhivatal informatikai rendszere automatikusan teljesíti.

Az ügyiratok soron kívüli ügyintézésével kapcsolatos visszaélések elkerülése, továbbá a fokozottabb biztonság érdekében a földhivatali ügyintézők csak akkor tudnak egy adott ügyet elintézni, ha az arra külön jogosultsággal rendelkező vezető ezt az informatikai rendszerben részükre engedélyezi, azaz ügyintézés céljából részükre névre szólóan az adott ügyiratot kiszignálja.

Az informatikai rendszerben szereplő ügyekkel, széljegyekkel és ingatlanokkal kapcsolatos események folyamatosan és automatikusan naplózásra kerülnek, így ellenőrizhetetlen beavatkozásra nincs lehetőség az adatbázisban. A naplózás fokozottabb biztonsága érdekében történt fejlesztés eredményeként a naplófájlba csak az arra külön jogosultsággal rendelkező felső szintű vezető tekinthet be. A naplózás keretében továbbfejlesztésre került a külső felhasználók részére történő adatleválogatások teljes körű nyilvántartását végző modul is, amely az alábbi adatokat archiválja: a leválogatást igénylő adatait, a leválogatás típusát (célját), a leválogatott adatok körét, továbbá a leválogatással érintett ingatlanok, és személyek körét.

Az ügyintézés jogosultságának ellenőrzése céljából kifejlesztésre került a naplózott adatokat listázó modul, amely az adatbázisból a következő lekérdezéseket biztosítja:

- teljes napló,
- dolgozónkénti napló, dolgozóként egy megadott időintervallumra listázza az ügyeseményeket (tárgykör, ügyszám, nap, óra, perc, másodperc),
- eseménytípusonkénti napló, egy megadott időintervallumra listázza a kiválasztott ügyeseményt (tárgykör, ügyszám, nap, óra, perc, másodperc),
- helyrajzi számot érintő eseménynapló, egy megadott időintervallumra listázza a kiválasztott ingatlanra vonatkozó ügyeket (tárgykör, ügyszám, nap, óra, perc, másodperc, dolgozó név),

- ügyenkénti esemény napló, ügyenként listázza az eseményeket (szignálás, lefoglalás, foganatosítás stb.),
- dolgozónkénti esemény típusonkénti napló, kilistázza dolgozónként és eseménytípusonként az ügyekkel kapcsolatos eseményeket.

A földhivatalokat összekötő TAKARNET-hálózat továbbfejlesztése eredményeként a hálózat működése stabilizálódott, hibátlanul üzemel, segítségével egyidejűleg sok felhasználó kiszolgálása lehetséges, a végrehajtott műveletek válaszideje lerövidült, a rendszer informatikai biztonsága javult, továbbá az illetéktelen beavatkozások lehetősége csökkent azáltal, hogy az illetéktelen informatikai betörések ellen több védelmi rendszer került kialakításra. Az említett fejlesztések elemei az alábbiak voltak.

Tűzfal: ez már kezdettől fogva működik.

A web-szerver módosításánál a fő szempont az volt, hogy minden funkció, amely nem kötelező a web-szerveren más gépekre kerül telepítetésre. A web-szerver az adatokat egy adatbázis szerverről veszi, ahol a naplózások is történnek. Az adatbázisszerverhez az adatok az adatkezelő szerveren keresztül jutnak be. Ez az adatkezelő szerver teljesen egyedi fejlesztésű, semmilyen szabványos és általánosan ismert szoftvert nem tartalmaz.

A földhivatalok egymás közötti hálózatán érkező esetleges informatikai támadások kivédésére a hálózati végpontokon, a körzeti szerverek, valamint a megyék végpontjain és a Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI) fogadópontján lévő routerek-en keresztül szabályozzák központi vezérléssel a rendszerben használható protokollokat és az adatcsomagok megengedett irányait. Az adatkezelő szerver áll kapcsolatban a TAKAROS (=TAKARNET) és a BIIR (Budapesti Ingatlan-nyilvántartási Információs Rendszer) interfészekkel, amelyek tartalmazzák az adatkinyerő eljárásokat. Így az adatkezelő szerver nem lát rá közvetlenül a TAKAROS adatbázisokra, a biztonság érdekében szabványos lekérdezéseket nem valósíthat meg, hanem csak paraméterezett speciális adatkinyerő eljárásokat indíthat el, és csak ezen eljárások eredményeképpen kapott adatokat hozhat fel.

A *biztonság fokozása* érdekében két egymástól elkülönülő védelmi szoftver került bevezetésre: Host alapú (host based) védelem: ezt a feladatot „Symatec host” alapú IDS rendszerre az „Intruder Alert” látja el, a szoftverek állandóan figyelik a gépek felé történő esetleges támadásokat, a tapasztalatokat naplózzák, riasztást adnak, és nem engedik végrehajtani a behatolási parancsokat. Hálózati alapú (Network based) védelem: erre a célra a „Symantec NetProwler” szoftver került megvásárlásra. Ez a szoftver a hálózati szegmenseket figyeli, a hálózaton menő csomagokat vizsgálja, naplóz, riasztást ad és védekezik.

A TAKARNET központi részét tartalmazó szerverek zárt helyen, úgynevezett szerverszobákban kerültek elhelyezésre. Ezekhez a helységekhez új beléptető rendszer készült, amelynél szobánként adhatók meg a beléptethető személyek nevei. Az előírások ellenőrizhetőségének betartását fokozta továbbá a biztonsági és hozzáférési

szabályzatok elkészítése is. A kialakított védelmi rendszer biztonságának vizsgálata céljából felkértek két neves céget egy úgynevezett „etikus hackelés” végrehajtására. A két cég „hackelés”-ének az eredménye nagyon pozitív volt, mivel nem voltak képesek a rendszerbe behatolni.

Az elmúlt évek tapasztalatai igazolják azt, hogy az informatikai rendszerek megfelelő szintű üzemeltetéséhez az amortizálódott, elhasználódott eszközök folyamatos cseréjére lenne szükség, a fejlesztéshez pedig hosszú távra érvényes döntések meghozatala szükséges. A döntések meghozatala azonban csak elégséges feltétel, mivel ha nem sikerül a megvalósításukhoz forrásokat biztosítani, az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, az adatok biztonsága, az ügyfelek kellő színvonalú kiszolgálása is veszélybe kerülhet. A hálózaton történő adatszolgáltatás új lehetőségeket nyit meg a földügyi szakigazgatás számára és ezzel egyidejűleg a földhivatalok bevételei is növekedhetnek. A megbízhatóan működő informatikai rendszerek segítségével már középtávon is javítani lehet a földhivatalok önfinanszírozó képességét.

Az ingatlan-nyilvántartási, kataszteri és térképészeti adatok földhivatali intézményhálózatában – 20 megyei szintű, 116 körzeti szintű földhivatalban – az elmúlt években teljes körű információtechnológiai fejlesztés valósult meg, egyik oldalról a TAKAROS elnevezésű rendszerrel a körzeti földhivatalokban, a másik oldalon a META (Megyei TAKAROS) elnevezésű rendszerrel a megyei földhivataloknál, s nem utolsó sorban az ezen adatbázisokat intranet hálózat segítségével összefoglaló TAKARNET-hálózatnál. A tárca középtávú informatikai stratégiájában szerepel az, hogy a jelenleg osztott decentralizált informatikai rendszerről egy központi centrális adatbázisra térjen át. Erre akkor kerülhet sor, ha a 137 földhivatal 5000 számítógépét kiszolgáló megfelelő tároló kapacitással és gyorsasággal bíró szerver és kellően nagy sávszélességgel rendelkező hálózat áll rendelkezésre. A szervernek a földhivatalok térképi adatállományait is tárolni és kezelni szükséges; ez lehetővé tenné az adatok lényegesen nagyobb biztonságát is.

3. Követelje meg, hogy a földhivatalok vezetői mindent tegyenek meg a visszaélések kiszűréséért, a korrupt ügyintézők eltávolításáért, a hivatalok jó hírének helyreállításáért.

4. Következetesen lássa el a feladat- és hatásköréből adódó, a földhivatali vezetők irányában fennálló kötelezettségeit.

A határozat IV/3. és 4. pontjai szorosan összefüggnek egymással; a földhivatalok megítélését hátrányosan befolyásolja, hogy az ingatlanügyletek végpontjaként a visszaélések következményei általában a földhivatalnál csapodnak le, annak ellenére, hogy az elkövetési magatartások adott esetben a földhivatal látókörén kívül esnek.

Hangsúlyozandó, hogy az FVM a lehetőségeihez képest eddig is mindent megtett annak érdekében, hogy a hivatal tisztességes munkatársaira visszaéléssel, jogsértéssel kapcsolatos gyanú árnyéka se vetődhessen. Az FVM a visszaélések kiszűrése érdekében továbbra is fontos feladatnak tartja az ingatlan-nyilvántartási

szakterületen jelenleg még meglévő ügyirathátralék teljes feldolgozását, és a jogszabályokban előírt ügyintézési határidők következetes betartását. Az FVM – a feladat- és hatásköréből adódóan – ezen feladatok vonatkozásában jelenleg, illetve a jövőben is folyamatos ellenőrzést végez. Ezen intézkedések segítik az esetlegesen előforduló korrupciós ügyek kiszűrését is. Az intézkedések eredményeképpen a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál az osztályvezetők felelősségi rendszere jelenleg – illetve a jövőben is – fokozott, szigorú feltételekhez kötött, melynek keretében folyamatosan, hetenkénti gyakorisággal kerül sor a dolgozók teljesítményének értékelésére, valamint tevékenységük folyamatos ellenőrzésére.

A határozatban megfogalmazott „korrupt ügyintézők eltávolításával" kapcsolatban fontos kiemelni, hogy a földhivatali korrupcióra vonatkozó állításokat tények nem támasztják alá, mivel földhivatali dolgozókkal szemben korrupciós ügyben nem folyik eljárás, nem született jogerős elmarasztaló bírósági ítélet. Ezzel együtt a szaktárca az ellenőrzés keretében kiemelten kezeli a bűncselekmény törvényi tényállását megvalósító cselekmények kiszűrését és az azok alapján szükséges eljárások folyamatba tételét.

5. Mérje fel a földhivataloknál jelentkező ügyirathátralék teljes feldolgozásához, a folyamatos, az előírásoknak mindenben megfelelő munkavégzéséhez szükséges tárgyi és személyi feltételeket, s a Pénzügyminisztériummal együttműködve teremtse meg ennek anyagi fedezetét.

A földhivatali hátralékmentes ügyintézés megvalósítása érdekében az FVM megvizsgálta azt, hogy milyen további intézkedéseket szükséges tenni annak érdekében, hogy ahol már biztosított a 30 napon belüli földhivatali ügyintézés, ott ezeket a határidőket továbbra is megtartsák, ahol pedig jelenleg még nem történik meg a beadványok elbírálása a jogszabály által megszabott határidőn belül, ott ez biztosítható legyen. 2004. október 31-i állapot szerint Pest megyében – a fővárost leszámítva – 376 darab hátralékos ügyirat volt. A földhivatali hátralékmentes ügyintézés érdekében – a vidéki földhivatalok bevonásával – az ügyirathátralék feldolgozása folyamatos. 2004. október 31-i állapot szerint a fővárosban a harminc napon belül még el nem bírált ingatlan-nyilvántartási ügyiratok száma 6864 darabra, míg december 29-ére 4025 darabra csökkent.

A fővárosban a hátralékmentes ügyintézés személyi feltételeinek megteremtése érdekében az FVM a Fővárosi Földhivatal, valamint a Fővárosi Kerületek Földhivatalának létszámát 59 fővel javasolta megemelni. Ezen túlmenően, a hosszú távú feladatok tervezése során megvizsgálta azt, hogy a Fővárosi Kerületek Földhivatala hatékonyabb működése milyen szervezeti változásokat igényel. Tapasztalatok alapján a Fővárosi Kerületek Földhivatala működésének nehézségeit részben az is okozza, hogy túl nagy a szervezet és emiatt nehezen irányítható. A jól működő vidéki földhivatalok tapasztalatait is figyelembe véve a szaktárca a Fővárosi Kerületek Földhivatalának kisebb egységekre bontását tervezi; ennek első lépése lenne a hivatal kettéválasztása.

A tervezett létszámbővítések pénzügyi fedezetének biztosítása érdekében az FVM a szükséges kezdeményezést a 2005. évi költségvetés tervezése során megtette. Ezen túlmenően, az új körzeti földhivatal létesítése során az építészeti, berendezési és technikai feladatok megoldása egyszeri beruházást is igényel, amely – az előzetes számítások szerint – mintegy 0,5 milliárd forint forrást igényel. Az átvilágításon alapuló, tervezett létszámbővítéssel, valamint a fővárosban tervezett új földhivatal létrehozásával a hátralékmentes ügyintézés hosszú távon is biztosítható.

Az eljárási határidők betartását hátráltató egyéb tényezők kiküszöbölése érdekében jelenleg, illetve a jövőben a Fővárosi Kerületek Földhivatalára vonatkozóan az FVM az alábbi intézkedéseket foganatosítja.

a) A Fővárosi Kerületek Földhivatalában 2004. év folyamán a feldolgozás egyszerűsítése és gyorsítása érdekében komoly fejlesztések történtek az informatikai rendszerben. Ezek legfontosabb elemei a következők voltak:

- elkészült az informatikai rendszer új (továbbfejlesztett) verziója,
- sor került a számítógép tároló kapacitásának (szerverének) bővítésére,
- bevezetésre került a vidéken már régóta alkalmazott álló formátumú tulajdoni lap,
- lehetővé vált az egyszerűsített határozat készítése,
- bevezetésre került a vonalkódos iktatás szigorúan ellenőrzött rendszere,
- a MATÁV-vonalak bővítésével lehetőség nyílt több munkaállomás bekapcsolására, és a távolból (vidékről) történő munkavégzésre.

b) A zsúfoltság megszüntetése és az ügyfelek jobb kiszolgálása érdekében új ügyfélfogadó került kialakításra a Lurdy házban; ezáltal a tulajdoni lapok másolatának szolgáltatása miatt jelentkező ügyfélforgalom ma már nem csak a központi hivatali épületet terheli.

c) Intézkedett a tárca a fővárosban évek óta felgyülemlett ügyirathátralék felszámolása érdekében: ez a vidéki földhivatalok bevonásával történt, illetve történik folyamatosan.

d) A földhivatali ügyhátralék feldolgozásával kapcsolatos feladatok ellátásának elősegítésére és a zökkenőmentes kapcsolattartás érdekében minisztériumi főkoordinátort bíztak meg. E személy felügyeli a fővárosban folyó munkákat, erről rendszeresen tájékoztatja az FVM illetékes főosztályát, melyen – az érintettek bevonásával – heti gyakorisággal ülésező koordinációs bizottság működik, rendszeres továbbá a főosztály alkalmazottai által végzett helyszíni ellenőrzés is.

e) A Fővárosi Kerületek Földhivatalának átvilágítása külső szakemberek segítségével megtörtént. Ennek során meghatározásra kerültek azok a rövid és hosszú távú feladatok, amelyek az ügyirathátralék 2004. év végére történő felszámolásához és a hátralékmentes ügyintézéshez szükségesek, ezen túlmenően, közigazgatási államtitkári intézkedés nyomán a Fővárosi Kerületek Földhivatalában létrehozásra

került egy külön osztály, amelynek dolgozói a különleges eljárást igénylő, valamint egyéb bonyolult ügyekkel foglalkoznak.

6. Vizsgálja meg, hogy

a) az alapos polgári jogi felkészültséget igénylő ingatlan-nyilvántartási tevékenység milyen mértékében teszi szükségessé a földhivatali dolgozók esetében a jogi végzettséget, s

b) mennyiben és mikorra válhat alkalmazási követelménnyé a földhivatalokban a jogi végzettség az egyes vezető beosztások esetében (osztályvezető, osztályvezető-helyettes).

A megyei és körzeti földhivatalok engedélyezett összlétszáma jelenleg 4768 fő. Ebből a létszámból 1770 érdemi ügyintézésre jogosult köztisztviselő lát el ingatlan-nyilvántartási feladatokat. Közülük 145 fő jogi, 89 fő államigazgatási főiskolai, 51 fő ingatlan-nyilvántartási szervezői főiskolai, 238 fő egyéb felsőfokú végzettséggel rendelkezik. Az ingatlan-nyilvántartási szakterületen érdemi ügyintézőként tevékenykedő többi köztisztviselő szakmai felsőfokúnak minősülő (ingatlan-nyilvántartási titkári) végzettséggel vagy ingatlan-nyilvántartási ügyintézői szakképesítéssel rendelkezik. A korábbi években az ugrásszerűen megnövekedett ügyiratérkezés miatt a földhivatali dolgozók továbbképzése háttérbe szorult, de az utóbbi időben ismét hangsúlyos szerephez jutott mind a földhivatali, mind pedig külső szervezeti keretek között. Jelenleg az érdemi ügyintézők közel egynegyede folytat egyetemi, illetőleg főiskolai tanulmányokat, többek között jogi egyetemeken, továbbá a Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai Kar ingatlan-nyilvántartási szervező szakán. Az utóbbi pár évben mutatkozó fokozott jogászképzés következtében már most is érezhető a földhivatali állományban a jogi végzettségűek számának emelkedése. A kedvező változásokat jól szemlélteti, hogy az elmúlt másfél év alatt a földhivataloknál a jogi végzettségűek, illetve jogi szakvizsgával rendelkezők száma 126 főről 145 főre emelkedett. Ezen időszak alatt ugrásszerű növekedés volt tapasztalható az államigazgatási főiskolai, az ingatlan-nyilvántartási szervező főiskolai, illetve az egyéb főiskolai és egyetemi végzettségű dolgozók számának tekintetében is. Így összességében 2003 áprilisa óta a felsőfokú dolgozók száma a korábbiakhoz képest több mint 42 %-kal nőtt, 367 főről 523 főre emelkedett. A tárca álláspontja szerint ezért az alapos polgári jogi felkészültséget igénylő ingatlan-nyilvántartási ügyek elbírálásához valamennyi földhivatalnál rendelkezésre áll megfelelő számú szakirányú felsőfokú, valamint egyetemi, illetve főiskolai végzetséggel rendelkező ügyintéző.

A földügyi és térképészeti igazgatási feladatkörben elfogadott iskolai végzettségekről részletesen a köztisztviselők képesítési előírásairól szóló 9/1995. (II. 3.) Korm. rendelet rendelkezik. Az ingatlan-nyilvántartási szakterületen megüresedő vezetői pozíciók betöltéséhez szükséges pályázatok elbírálása során – a köztisztviselők jogállásáról szóló 1992. évi XXIII. törvény, valamint a már hivatkozott kormányrendelet előírásai alapján – vezetői megbízás kizárólag szakirányú felsőfokú végzettséggel rendelkező pályázónak adható.

7. A Magyar Ügyvédi Kamarával, s a Magyar Országos Közjegyzői Kamarával együttműködve biztosítsa a földhivatalok számára az ügyvédi és közjegyzői közreműködési, ellenjegyzési jogosultság ellenőrzésének on-line rendszerű lehetőségét, valamint a szigorú számadású nyomtatványként kezelt ingatlanügyi okiratpapír bevezetésének szükségességét és lehetőségét.

A határozati pont által érintett kamarák az IM és az FVM képviselőivel 2004 szeptemberében egyeztetést folytatattak le e pontban megjelölt feladatok végrehajtásának lehetőségeiről.

Az egyeztetés során a tárcák megállapították, hogy a Magyar Országos Közjegyzői Kamara rendelkezik megfelelő számítógépes adatbázissal tagjainak adatairól. A tárolt adatok – a név, cím adatokon kívül – tartalmazzák a kamarai tagság számát, a közjegyzői kinevezés, az iroda megnyitása, illetve a tagság törlésének időpontját is. Az adatbázis egységes, folyamatosan karbantartott, így tehát nincs akadálya a földhivatali ellenőrzéshez szükséges adatok on-line módon történő átvételének. Az *ügyvédi kamarák esetében* árnyaltabb a helyzet: a Magyar Ügyvédi Kamara egy egyszerű adatbázisban tárolja a megyei ügyvédi kamarák területén működő ügyvédek adatait, ezen belül kizárólag név és cím adatokat. Ezek folyamatos frissítése jelenleg nem megoldott, mivel az adatokban bekövetkező változásokat a megyei kamarák vezetik, így az ő feladatuk az országos adatbázist vezetőket tájékoztatni a változásokról. Jelenleg tehát az ügyvédi ellenjegyzési jogosultság ellenőrzéséhez szükséges adatok on-line módon történő átvétele nem oldható meg, csak a papír alapú kamarai nyilvántartásokból (megyei és budapesti kamara) lennének azok elérhetők a földhivatalok számára.

A *földhivatalok oldalán* az ügyvédi és közjegyzői közreműködési, ellenjegyzési jogosultság ellenőrzése úgy biztosítható, hogy az FVM – az érintett kamarák közreműködésével – felállít egy az ellenőrzéshez szükséges adatokat (név, cím és egyéb elérhetőség, kamarai tagsági szám, kinevezés időpontja, törlés időpontja) tartalmazó adatbázist. Az ellenőrzés végrehajtása céljából a földhivatali számítógépes alkalmazásokat kellene módosítani úgy, hogy az ügyintéző a név vagy kamarai tagsági szám begépelésével ebből az adatbázisból közvetlenül, automatikusan végezhesse el az ellenőrzést. Ezáltal az ellenőrzés gyorsan lenne végrehajtható, az ügyintézési idő nem növekedne, az ellenőrzés végrehajtásának ténye és eredménye pedig automatikusan naplózásra kerülne. Az adatbázist a kamarák folyamatosan, on-line módon frissítenék, továbbá minden frissítésről, adatváltozásról írásban, hivatalosan is tájékoztatnák az FVM-et. Amennyiben az ellenőrzés során az adatokban eltérés jelentkezne, erről az érintett kamarákat is értesíteni kellene.

A feladat végrehajtásával kapcsolatban rá kell mutatni arra, hogy a világhálón a közjegyzők és ügyvédek – nem hivatalos – név, cím adatai különböző honlapokon elérhetők, valamint a kamarai tagsági szám is egyszerűen megtudható. Ez felveti annak a kérdését, hogy van-e értelme ezeket a földhivatalok által ellenőrizni, az ellenőrzés lehetővé tétele érdekében pedig komoly beruházásokat eszközölni. Az említett adatok ugyanis bárki számára elérhetőek, ebből adódóan feltehetően közjegyzők és ügyvédek adatainak felhasználásával követik el legnagyobb számban a

visszaéléseket, melyeket így a fenti ellenőrzési folyamattal sem lehet kiszűrni. Lényegében egy adatcsoport: a kinevezés, felmentés, illetve kamarai tagság keletkezésének, megszűnésének, illetve a tevékenység felfüggesztésének, szünetelésének időpontjának ellenőrzése növelheti a biztonságot, mivel így ellenőrizhető, hogy az okirat, kérelem készítése időpontjában a nevezett ügyvéd vagy közjegyző tagja volt-e a kamarának, illetve szolgálatban volt-e.

A feladat megvalósításának elsődleges feltétele, hogy meg kell oldani az ügyvédi kamarák egységes számítógépes adatbázisának kialakítását, aktuális adatokkal való feltöltését, valamint ki kell alakítani az adatok folyamatos, on-line karbantartásának menetét. Az adatbázis kialakítását követően kezdődhet meg a földhivatalok által történő ellenőrzéshez szükséges adatok átvétele mind a közjegyzői, mind az ügyvédi kamarai adatbázisból. Az átadásra kerülő adatok formátuma nem megkötött, mivel a földhivatali rendszerbe történő integráláshoz szükséges konverziót a Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI) elvégzi. A FÖMI az átadott adatokból kialakítja a földhivatali ellenőrzéshez szükséges adatbázist, valamint elvégzi a földhivatali alkalmazásokban (BIIR, TAKAROS) szükséges fejlesztéseket.

A fentiek alapján a feladat végrehajtása két részre bontható: egyrészt az ügyvédi kamaráknak kell az ellenőrzéshez szükséges számítógépes adatokat biztosítani és ezen adatok folyamatos karbantartását megoldani, másrészt a FÖMI-nek kell a földhivatali rendszerekben bizonyos fejlesztéseket végrehajtani. Az első tekintetében az ügyvédi kamarák az illetékesek: előreláthatólag egyéves határidőt kell biztosítani a Magyar Ügyvédi Kamara, illetve a területi ügyvédi kamarák számára az adatbázis kialakítására. A FÖMI-t érintő fejlesztések erőforrásigénye kb. 20 millió Ft, a fejlesztés időtartama pedig (földhivatali teszteléssel együtt) a források rendelkezésre állásától számítva kb. 3 hónap. Amennyiben a kamarai adatbázisok kialakítása 2005-ben megtörténik és a FÖMI-fejlesztésekre szánt fedezet a 2006-os költségvetésben biztosított, úgy az ellenőrzések 2006. év első félévében már megkezdődhetnek.

Az Ütv. 116. §-ának (4) bekezdése értelmében a területi ügyvédi kamarák által az ügyvédekről nyilvántartott adatok közül a névre, irodacímre (iroda egyéb elérhetőségére), továbbá a tevékenység megkezdésének, felfüggesztésének, szünetelésének, megszűnésének időpontjára vonatkozó adatok nyilvánosak, bárki számára kiadhatók, közzétehetők. A Ktv. és a végrehajtásáról szóló 13/1991. (XI. 26.) IM rendelet ugyancsak rögzíti a területi kamarának a közjegyzők adatainak nyilvántartására vonatkozó hatáskörét, illetve megjelöli a nyilvántartandó adatok körét, ezek nyilvánosságra hozatalára, közzétételére vonatkozóan ugyanakkor kifejezett rendelkezéseket nem tartalmaz.

Az FVM és az IM az egyeztetés során megvizsgálta *a szigorú számadású nyomtatványként kezelt ingatlanügyi okiratpapír* bevezetésének szükségességét is az ingatlan-nyilvántartást érintő jogügyletek esetében, amely vizsgálat során a tárcák az alábbiakat állapították meg.

Az albizottság jelentésében az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések elkövetési magatartásaiként a következőket jelölte meg: áleladás, akarathibás ügyletek,

színlelt kölcsönügyletek, valamint a szabályos árverést követő lakhatási jogtól való megfosztás. A felsorolt magatartások nagy része főként az okirat tartalmi hibáira vezethető vissza, nem pedig az ügyvéd, illetve közjegyző által szerkesztett okirat alaki kellékeire. Az igazságügyi tárca álláspontja szerint csupán a biztonsági papír bevezetése nem eredményezné az ingatlannal kapcsolatos visszaélések számának jelentős csökkenését, miközben a biztonsági papír bevezetése aránytalanul nagy terhet jelentene elsősorban az ügyfél számára, mivel a papír alkalmazásával járó többletköltségek az ügyfeleket terhelő munkadíj keretében kerülhetnének megfizetésre. Az IM véleménye szerint az ingatlanügyi okiratpapír bevezetése helyett célszerűbb lenne az okiratszerkesztés szigorúbb formai követelményeinek kidolgozása az ügyvédek esetében is.

A közjegyzők esetében ugyanakkor a közjegyzői okirat elkészítésének módjával és alakiságával kapcsolatban a Ktv. szigorú formai követelményeket ír elő, így például a közjegyzői okiratot ügyszámmal, oldalait folyamatos sorszámozással kell ellátni; az okiratot a közjegyzőnek aláírásával és közjegyzői minőségének feltüntetésével kell ellátnia; ha a közjegyzői okirat több lapból áll, ezeket zsinórral össze kell fűzni, és a közjegyző bélyegzőjével kell megerősíteni; stb. Ezek olyan szigorú szabályok, amelyek nagymértékben megnehezítik a közjegyzői okirat hamisítását ingatlanügyi okiratpapír alkalmazása nélkül is.

Az ügyvédek esetében az okiratszerkesztésre vonatkozóan az Ütv. és – felhatalmazás hiányában – a végrehajtási rendeletei nem tartalmaznak rendelkezéseket. Jelenleg az okiratszerkesztésre vonatkozó szabályokat a Magyar Ügyvédi Kamarának az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló szabályzata (a továbbiakban: szabályzat) tartalmazza. Az IM álláspontja szerint az egységesebb okirat-szerkesztési gyakorlat, valamint a biztonságot növelő, az okiratokhoz fűződő formai kellékeknek a szabályzatban történő egyértelmű meghatározása megfelelő garanciát nyújtana az ügyvédek által szerkesztett okiratok hamisításának elkerülése érdekében. Az igazságügy-miniszter a szabályozáshoz szükséges feltételek kialakítása érdekében megkeresi a Magyar Ügyvédi Kamarát.

8. Adjon rendszeres és alapos tájékoztatást az ország lakosságának az ingatlan-nyilvántartás aktuális helyzetéről, az ingatlan-visszaélések visszaszorítása érdekében tett minisztériumi, földhivatali intézkedések hatásáról.

E feladat végrehajtásaként – a megjelölt témakörökben – az FVM vezetése 2004 júliusában a Fővárosi Kerületek Földhivatalában sajtótájékoztatót tartott, de számos más esetben is a sajtó nyilvánossága elé tárta a megoldandó problémákat, a megtett intézkedések eredményeit, illetve a jövőben is ennek megfelelően fog rendszeresen eljárni.

9. A Pénzügyminisztériummal együttműködve vizsgálja meg a Fővárosi Kerületek Földhivatala decentralizálásának tárgyi, személyi és pénzügyi lehetőségét, tegyen javaslatot a megvalósítás ütemezésére.

2004 decemberében a földművelési tárca jelentést készített a Kormány részére az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó jogszabályok által meghatározott ügyintézési határidők fokozott betartatásáról és az ezzel kapcsolatosan ellátandó feladatok ütemezéséről. A jelentést a Kormány 2004. december 22-én tartott ülésén elfogadta. A jelentésben kitért arra, hogy tapasztalatai alapján a Fővárosi Kerületek Földhivatala működésének nehézségeit részben az is okozza, hogy túl nagy a szervezet és emiatt nehezen irányítható, a jól működő vidéki földhivatalok tapasztalatait is figyelembe véve a Fővárosi Kerületek Földhivatala kisebb egységekre bontását tervezi. Az új körzeti földhivatal helyének kiválasztása – közbeszerzési eljárás keretében – megtörtént (Budapest, XIII. kerület, Lehel tér), első lépésként az ügyfélfogadó kerül kialakításra 2005. év első félévében. Itt a tulajdoni lap szolgáltatása már 2005. második félévtől biztosított lesz. Ezzel egyidejűleg és ezt követően folytatódik az egyéb helyiségek kialakítása, ezek befejezését a tárca 2005. év végére tervezi. A helyiségek biztosításán felül külön kell választani és ezáltal létre kell hozni az új körzeti földhivatal önálló adatállományát, amely magában foglalja az iktatórendszert, a tulajdoni lapokat és a számítógépen tárolt egyéb adatokat. Az új földhivatal létrehozásának költségei az alábbiak szerint alakulnak. A kialakítás tervezett költsége 500 millió forint, mely összegből 2004. évben az épület kiválasztására kiírt közbeszerzés és a tervek elkészítésére 100 millió forintot a földművelési tárca már átutalt. A 2005. évre tervezett költségek összege 400 millió forint, amely összeg magában foglalja az építészeti kialakítás, a berendezés, az informatikai fejlesztés és a 2005. évi fenntartási költségeket. Az ügyiratok növekvő száma miatt, valamint annak megakadályozására, hogy újabb hátralékok keletkezzenek, létszám-átcsoportosítással 59 fővel emelni kívánja a tárca a Fővárosi Kerületek Földhivatalának ügyintézői létszámát.

V.
A Belügyminisztérium részére meghatározott feladatok

1. Az Igazságügyi Minisztériummal együttműködve segítse elő az ügyészségek és a rendőri szervek egységes, az egész országra kiterjedő adatgyűjtő és elemző informatikai rendszerének – adatvédelmi szempontból is aggálytalan – kialakítását és működtetését.

A 2003. november 27-én megtartott országos rendőr-főkapitányi értekezleten értékelésre kerültek a lakásmaffia elnevezéssel közismert, ingatlanokkal kapcsolatban elkövetett jogsértések. Az értekezlet feladatként határozta meg az ingatlanokkal kapcsolatos aktuális országos bűnügyi helyzet figyelemmel kísérését és az erről való negyedévenkénti értékelés elkészítését. 2004. január 1-je óta ezt a feladatot az Országos Rendőr-főkapitányság (ORFK) Elemző és Koordinációs Igazgatósága (a továbbiakban: EKI) végzi.

A kérdéses bűnügyi helyzet megismerése nem nélkülözheti a lakásmaffia jelenség főbb jellemzőire vonatkozó adatok (elkövetés helye, ideje, elkövetett bűncselekmény, a büntetőeljárás alanyai, elkövetési, illetve veszélyeztetett érték stb.)

kigyűjtését, amelyre a Robotzsaru 2000 bűnügyi ügyviteli és adatfeldolgozó alkalmazás bizonyult a legmegfelelőbbnek, de a feladat végrehajtására első körben nem volt alkalmas. Részben a számítógépes rendszer lekérdezési lehetőségeinek korlátozottsága (a kódszótár nem tartalmaz lakásmaffia, ingatlancsalás, ingatlan tárgyú csalás stb. kifejezéseket), másfelől a rendszerbe iktatási céllal ugyan felvett, de a mögöttes irattartalmat már nélkülöző, hiányos feltöltésű ügyadatbázis miatt a bűnügyi helyzet alakulása az alkalmazás segítségével nem volt nyomon követhető.

A rendszer alkalmassá tétele iránt 2004 januárjában intézkedés történt. A Robotzsaru szótárelemeinek kiegészítését kezdeményezte a tárca annak érdekében, hogy a jövőben lehetővé váljon a „bűncselekmény tárgya" esetében az ingatlan jellegének, az „indíték" tekintetében a jogellenes megszerzés különféle formáinak, a bűncselekmény „eszköze" vonatkozásában pl. a jelzálogkölcsön vagy hamis tulajdonviszonyt igazoló okmány felhasználása kifejezések rendszerbe emelése, leválogatása. A módosítás a csalás, zsarolás, kényszerítés, önbíráskodás bűncselekményeket érinti. A technikai akadályok elhárításáig az ország 19 megyei rendőr-főkapitánysága, a BRFK és az ORFK Bűnügyi Főigazgatóság Nemzeti Nyomozó Irodája az adatokat írásos és elektronikus formában küldi meg az EKI-hez.

A felderítések hatékonyságát és az értékelő-elemző munkát az esetek Robotzsaruban történő figyelemmel kísérése a jövőben jelentősen elősegítheti, mivel az adatbázis szótárelemei módosításra kerültek, így 2004. júliustól e deliktumfajta esetén is lehetséges a célirányos adatbevitel. Napjainkban tehát már az ország egész területén minden büntetőfeljelentés felvételekor a Robotzsaru egyik menüpontja rákérdez, hogy a kérdéses bűncselekmény összefüggésbe hozható-e ingatlannal kapcsolatos csalással vagy okirat-hamisítással. Ennek segítségével a különböző rendőri szervek könnyen kapcsolatba léphetnek egymással sorozat-bűncselekmény vagy azonos elkövetői kör gyanújának felmerülése esetén. A jelentések az év első három negyedében írásos anyagok bekérése alapján készültek. A Robotzsaru fejlesztői 2004 októberében készítettek egy lekérdező felületet a Netzsaruban, mellyel kapitányság szintig leválogathatóak azok az ügyek, melyeket az ügy előadója „lakásmaffia" jelenséggel összefüggőnek tart, azaz az ilyen jellegű ügyekhez sorolt, egy jelző beállításával. Jelenleg a Netzsaruból leválogatott ügyek és az ORFK Bűnügyi Főigazgatóság Elemző és Koordinációs Irodájának korábban írásos jelentéseken alapuló kimutatásainak összehasonlítása zajlik.

2. Szorgalmazza az országos rendőrfőkapitánynál, hogy a rendőri szervek

a) kellő súllyal kezeljék az önkormányzati tulajdonú bérlakásokra elkövetett visszaélések ügyét is, és

b) következetesen lépjenek fel a bérlakást tulajdonként eladni kívánó személyek, szervezetek ellen.

Az ingatlanokkal kapcsolatba hozható bűncselekmények vonatkozásában a korábbi gyakorlathoz hasonlóan az ORFK BF Bűnügyi Főosztálya végez koordinációs tevékenységet. Ennek során a megyei rendőr-főkapitányságok állományából egy-egy fő nyomozó került kijelölésre az ingatlanokkal kapcsolatos jogsértések figyelemmel kísérésére és a helyi szervek eljárásainak szakmai felügyeletére.

E *kijelölt nyomozók* számára az ORFK BF Bűnügyi Osztálya továbbképzéseket tartott, melyek során felhívták a figyelmet – egyebek közt – a határozatban is említett önkormányzati tulajdonú bérlakásokra elkövetett cselekmények, továbbá a bérlakást tulajdonként eladni szándékozó személyek elleni következetes rendőri fellépések szükségességére. A gyakorlat egyébként azt mutatja, hogy a nyomozó hatóságok érintett ügyekben lefolytatott eljárása semmiben nem tér el az ingatlancsalásokat más módszerekkel elkövető személyekkel szemben lefolytatott vizsgálatoktól, s hogy következetesen lépnek fel a határozatban megemlített típusú jogsértések elkövetői ellen is.

3. Dolgozza ki – az anyagi fedezet biztosítása mellett – az önkormányzatoknál működő ügyfélszolgálati irodák részvételi lehetőségét az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatásban.

A Belügyminisztérium az e pontban megfogalmazott feladatok végrehajtása során újra felvetette, hogy az okmányirodák és a földhivatalok között létre kellene hozni egy olyan együttműködést, amely alapján az okmányirodákban is lehetne hiteles tulajdonilap-másolatot kapni. Ez jelentősen megkönnyítené a nyilvántartási adatokhoz való hozzáférést, ami egyértelműen az ellenőrző tevékenységet javítaná.

Az Inytv. 68. §-a szerint a tulajdoni lapról kérelemre vagy megkeresésre hiteles másolatot bármelyik körzeti földhivatal szolgáltathat. A közjegyző a Ktv. 136. §-ának i) pontjában meghatározott jogkörében eljárva hiteles másolatot, továbbá az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője a tulajdoni lapról másolatot adhat ki. E lehetőségek kihasználása is jelentősen csökkenthetné a földhivatalok ügyfélforgalmát és emiatti zsúfoltságát.

A BM Központi Hivatala megkereste az FVM-et annak érdekében, hogy közösen tegyék lehetővé hiteles tulajdonilap-másolatok kiadását az okmányirodákban. Az okmányirodai hálózat technikailag képes ezt a feladatot megoldani, jelenleg azonban a TAKARNET-rendszer a jegyzőket ügyfélként kezeli és nem úgy, mint szolgáltatót, az ingatlan-nyilvántartási rendszer részét. Az okmányirodák fejlesztésének jóváhagyott középtávú terve is tartalmazza a határozatban megjelölt feladat végrehajtásának szándékát. Eszerint: „A Belügyminisztérium Központi Adatfeldolgozó, Nyilvántartó és Választási Hivatal – mint hatóság – az okmányirodai hálózatot alapul véve Egységes Hivatali Szolgáltató Centrumot hozhat létre minden megyei jogú városban – Pécs Megyei Jogú Város jegyzőjével már folynak tárgyalások – és abban az öt új kistérségi központban, ahol jelenleg nem működik okmányiroda. Ez a szervezet „Front Office” egységet képezve elláthatja az állampolgárok személyes megjelenésével kapcsolatos állami feladatokat, az ügyfélfogadás különböző válfajait. Így az állampolgároknak ügyintézés esetén csak egyetlen helyre kell befáradniuk, ahonnan az ügyet a megindítása után továbbítják a háttérmunkákat elvégző illetékes szakhatóságoknak. Első körben e szolgáltatásba bevonható szervezeti egységek: az Okmányirodák, a Földhivatal (hiteles tulajdoni lap kiadás), az APEH-ügyfélszolgálat, az Idegenrendészeti ügyek. Célszerűnek látszik ugyanebből a célból a fontosabb közszolgáltató szervezeteket is felkérni az együttműködésre.”

A szolgáltatás megvalósításának vizsgálata érdekében 2005. évben az FVM és a BM között további szakmai egyeztetés szükséges.

4. A Magyar Ügyvédi Kamarával, s a Magyar Országos Közjegyzői Kamarával együttműködve biztosítsa az ügyvédek és a közjegyzők számára az ügyfeleik személyazonossága ellenőrzésének on-line rendszerű lehetőségét.

A jelen pontban foglalt feladat részben megegyezik a III/3. pontban foglalt feladattal, amely az Igazságügyi Minisztérium számára írta elő azt, hogy határozza meg azt, hogy milyen jogszabály-módosítás, egyéb intézkedés szükséges ahhoz, hogy megfelelő ügyféladatok álljanak a közjegyzők, ügyvédek és bírósági végrehajtók rendelkezésére on-line szolgáltatásba történő bekapcsolásuk révén; a feladat végrehajtására vonatkozó ismertető ezért a III/3. pontnál található.

5. A digitális bélyegzőhasználat általános megvalósulásáig is szabályozza – hasonlóan a korábbi gyakorlathoz – a hivatali bélyegzők használatát.

A minisztériumok és az országos hatáskörű államigazgatási szervek szervezeti és működési szabályzatukban állapítják meg a szervezeten belüli iratkezelésre – ide értve a saját bélyegző használatára – vonatkozó rendelkezéseket, melynek alapját a minisztériumok és az országos hatáskörű államigazgatási szervek iratkezelési mintaszabályzatáról szóló 40/1998. (III. 6.) Korm. rendelet teremtette meg, melyből következően nem rendelkezik a belügyminiszter a tárgykörben átfogó jelleggel szabályozási hatáskörrel. A kormányrendelet 6. §-a szerint a rendelet hatálya alá tartozó szervek iratkezelésének szakmai felügyeletét a Miniszterelnöki Hivatal közigazgatási államtitkára látja el; az iratkezelési mintaszabályzatokat, az egységes, valamint minisztériumi belső iratkezelési szabályzatokat a Miniszterelnöki Hivatal közigazgatási államtitkárának előzetes állásfoglalására figyelemmel lehet kiadni, és megváltoztatni.

Fontos figyelembe venni azt is, hogy a közigazgatási szervek egységes iratkezelési szabályozásának koncepciójáról szóló 2205/2003. (IX. 4.) Korm. határozat a jövőre nézve is kormányrendeleti szabályozás előkészítését tervezi, amely szerint: „Az új, egységes kormányrendelet útján történő szabályozás legfontosabb célja a szolgáltató közigazgatás elvének megfelelően az elektronikus ügyintézés lehetőségének megalapozása, elsősorban a hatósági ügyek intézése szakszerűségének és gyorsaságának a növelése, a maradandó értékű információk fennmaradásának és megfelelő megőrzésének biztosítása.”

Mindezekre tekintettel az a javaslat született, hogy e feladat végrehajtásának módja a fentebb megjelölt program végrehajtására létrehozott projekt keretében kerüljön megvitatásra és megvalósításra.

6. Nyújtson szakmai segítséget azon önkormányzatoknak, melyek önként vállalt feladatként jogi, ingatlanközvetítési segítséget is nyújtanak – anyagi lehetőségük függvényében – a náluk jelentkező rászorult, az úgynevezett

lakásmaffia-tevékenység áldozatainak minősülő személyeknek.

A feladat egy része az önkormányzati bérlakásokkal való gazdálkodást, ezen belül a lakástörvény alapján meghozott önkormányzati bérleti rendeletek szabályait és az önkormányzatok bérbeadóinak jogait és kötelezettségeit érinti. Ezzel kapcsolatban – a határozatban meghatározottakra tekintettel – az önkormányzatok jegyzőinek figyelmét a bérleti rendeletek tartalma, illetőleg a lakásátjátszások megelőzését szolgáló megfelelő joggyakorlat érdekében a Belügyminisztérium a következőkre hívta fel:

A lakástörvény 29. §-ának (2) bekezdése értelmében az önkormányzat rendelete előírhatja, hogy az önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakásra cserélhető (a tapasztalatok szerint ezt a korlátozást a rendeletek tartalmazzák). Nem rendelkezik ugyanakkor a törvény arról a kifejezetten eljárási szabályról, hogy a 29. § (1) bekezdésben meghatározott előzetes írásbeli hozzájárulás megadását megelőzően, a bérbeadó hogyan győződjön meg a másik lakás bérleti vagy tulajdonjogának a tényleges fennállásáról. Ezzel összefüggésben a tárca javasolta – amelynek nincs törvényes akadálya, és amely segíti a bérbeadó munkáját –, hogy akár a bérleti rendeletben, akár az önkormányzat bérbeadójára vonatkozó szervezeti-működési szabályzatban határozzák meg a konkrét eljárási feladatokat, nevezetesen, hogy a bérbeadó az írásbeli hozzájárulás megadása előtt a cserepartnertől kérje be a meglévő lakástulajdonát tanúsító tulajdoni lap hiteles másolatát, továbbá lakásbérlet esetén a lakásbérleti szerződés másolatát (magántulajdonú bérletnél az írásbeli szerződés hiánya esetén a bérbeadó írásos nyilatkozatát a bérleti szerződés fennállásáról), valamint a bérbeadó írásbeli nyilatkozatát arról, hogy az önkormányzati lakás jelenlegi bérlőjével lakásbérleti szerződést kíván kötni.

Amennyiben a cserepartner eleget tesz a felhívásnak, de a bérbeadó részéről bármilyen kétség merül fel, hogy a megjelölt lakóingatlan ténylegesen létezik (pl. ár-, belvíz, egyéb természeti katasztrófa sújtotta területen van), akkor célszerű a helyszínen is meggyőződni az ingatlan lakható állapotban történő fennállásáról. A másik önkormányzat területén lévő lakóingatlan megtekintésére és a visszajelzésre a másik önkormányzat is felkérhető; a kérés teljesítése jogszabály alapján nem kötelező ugyan, de a jó együttműködés alapján arra reális esély van. Fontos, hogy a bérbeadó kizárólag akkor adjon hozzájárulást a cseréhez, ha a cserepartner a fentieknek megfelelően valóban rendelkezik a másik lakás bérleti vagy tulajdonjogával. Nemleges esetben a hozzájárulás megtagadásáról és annak okairól a bérlőt és a cserepartnert írásban tájékoztatni kell (ha a megtagadást a bérlő, illetve a cserepartner nem fogadja el, a bíróság eljárását kezdeményezhetik).

Felhívta a Belügyminisztérium a figyelmet továbbá arra, hogy a lakástörvény 89. §-a (1)–(2) bekezdéseinek értelmében a hozzájárulás megtagadásáról az előírt 30 – vagy a meghosszabbított 60 – napon belül nyilatkozni kell, mert ennek elmulasztása esetén, a törvény alapján, a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

A fentieken túlmenően lényeges továbbá, hogy a lakástörvény 29. § (1) bekezdésének rendelkezése alapján, a bérlő és a cserepartner érvényes csereszerződést

kizárólag az írásbeli hozzájárulás birtokában (vagy a határidőben történő nyilatkozat hiánya esetén a fent jelzett határidő lejárta után) köthet, így nem utólagos „jóváhagyásról”, hanem – éppen a fiktív cserék, a lakásátjátszások megelőzését szolgáló – előzetes tulajdonosi hozzájárulásról van szó.

A lakástörvény rendelkezései nem írják elő, hogy a lakás „elhagyása” rendkívüli felmondási ok, és külön nem nevesítik a törvény 1. § (3) bekezdésének a Polgári Törvénykönyvre utaló általános szabályából következő lehetőséget a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése tekintetében sem. Ebből adódik, hogy számos esetben a bérlő – jóllehet a törvény kizárólag a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának (a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával történő) átruházására ad módot – más részére átengedi a lakás használatát, illetve „eladja” a lakás bérleti jogát. Ha az ilyen módon beköltöző személy a bérlő nevén fizeti a lakbért, a bérbeadó a lakás átjátszásáról általában csak lakossági bejelentés alapján szerez tudomást, így sok esetben csak hónapokkal, évekkel később él a bérlővel szemben a rendkívüli felmondás, továbbá a jogellenes beköltözővel szemben a lakás kiürítése iránti bírósági eljárás kezdeményezésének jogával. A fentiek megelőzése érdekében – a lakástörvény 1. § (3) bekezdésére és a Ptk. 425. § (2) bekezdésére hivatkozással – a lakásbérleti szerződésben előírható, hogy a bérbeadó meghatározott gyakorisággal (például félévenként) a bérlő előzetes írásbeli értesítése mellett és a bérlő szükségtelen háborítása nélkül, jogosult a lakás rendeltetésszerű használatát ellenőrizni, amelyet a bérlő tűrni köteles. Az írásbeli értesítés kiküldésére kellő időtartamot (javaslatunk szerint legalább 8 napot) indokolt biztosítani. Ezzel kiszűrhető a lakás más részére történő átjátszása is, és a bérbeadó rövid időn belül élhet a lakástörvény 24. § (1) bekezdés b) pontja szerinti rendkívüli felmondás és a jogellenes beköltözővel szemben a lakás kiürítése iránti bírósági eljárás kezdeményezésének jogával.

Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások jogi helyzetének figyelemmel kísérése érdekében javasolta a tárca azt is, hogy a jegyzők fokozottan követeljék meg a lakások naprakész nyilvántartásának vezetését, különös tekintettel a megkötött bérleti szerződésekre, azok határidejére, a bérlők és a lakásba befogadott személyek nevére, a bérleti jogviszony folytatására és jogcímére, a lakás elidegenítésére, a lakás üresen állására és indokára stb. (lakástörvény 21. § (2)–(6) bek., 22. §, 32. § stb.).

Az albizottság kezdeményezése alapján felhívták a tárca képviselői a figyelmet arra is, hogy folyamatosan és készséggel állnak az önkormányzatok rendelkezésére az olyan egyedi esetek megoldásához történő szakmai vélemények megadásában is, amelyekkel a lakásmaffia áldozatai részére az önkormányzat által – lehetőségei alapján – önként vállalt jogi, esetleges ingatlanközvetítési tevékenység szakmai megalapozását segíthetik.

A tárca tájékoztatta az önkormányzatokat arról is, hogy *a lakástörvény soron következő felülvizsgálatát megkezdte, az első tervezet 2005. első negyedévében kerülhet megküldésre az önkormányzati érdekszövetségek útján az önkormányzatoknak észrevételezésre és javaslattételre.* A törvénymódosítás, a fentiekben részletezett feladatokhoz a jelenleginél jobb eligazodást és részletesebb eljárási szabályokat tartalmazó, változtatásokat is céloz.

7. A Pénzügyminisztériummal közösen dolgozza ki annak feltételeit, hogy a 2005. évi költségvetés állami támogatást nyújtson – akár normatív finanszírozással, akár pályázati úton – az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység áldozatait lakással vagy más módon segítő önkormányzatok részére.

A segítségnyújtás fedezetét jelentheti a Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről készült törvény XVII. Területfejlesztési fejezetében Lakbértámogatás cím alatt 2005. évi támogatási előirányzatként meghatározott 3,4 milliárd forint. A lakbértámogatás bevezetésének jogi alapjait a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: rendelet) módosítása tartalmazza. A módosítás alapján a szociálisan rászorult családok, így e körben többek között a lakásmaffia-tevékenység áldozatai is részesülhetnek lakbértámogatásban, feltéve, hogy velük szemben a rendeletben meghatározott feltételek együttesen fennállnak. Ezen túlmenően a beszámoló VII/1. pontja is tartalmaz olyan segítségnyújtási formákat, melyek a lakásmaffia-tevékenység vétlen és rászorult kárvallottai részére nyújthatóak.

8. Gondoskodjék arról, hogy az 1993. évi LXXVIII. törvény (lakástörvény) a lakásbérlők fokozottabb védelme érdekében

a) egyértelműbb eligazítást adjon az önkormányzatoknak a helyi lakásrendelet megalkotásához,

b) pontosítsa az önkormányzatok tulajdonosi joggyakorlásának feltételeit, s ehhez

c) részletesebb eljárási szabályokkal adjon segítséget.

Az OLÉH 2004. május hónapban – szakértői munkabizottság bevonásával – kezdte meg a lakástörvény átfogó felülvizsgálatát. A felülvizsgálat célja alapvetően az volt, hogy az időközben bekövetkezett változásokhoz igazodjon a bérbeadás és elidegenítés szabályozása.

A lakástörvény átfogó módosítását a Kormány az Országgyűlés 2005. évi őszi ülésszakára tervezi benyújtani. A Kormány időközbeni átalakítása folytán a feladat végrehajtásáért már nem a belügyminiszter, hanem a regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős tárca nélküli miniszter a felelős. A szakértői munkabizottság az első szakmai munkaanyagot 2004. novemberre készítette el. A tervezet egy mellékletben tételesen felsorolja (a jogszabályhelyekre történő utalással) az önkormányzatirendelet-alkotásra vonatkozó szabályokat, ideértve a módosítás során beiktatni tervezett új rendelkezéseket is, az önkormányzatok tulajdonosi joggyakorlása – egyúttal a bérlők nagyobb jogbiztonsága – érdekében a lakáson belüli feladatokat főszabályként (hosszú évtizedek után, ismét) a bérbeadóra hárítja, ezzel is összhangban új szabályokat ad a lakbérek mértékére, részletes eljárási szabályokat mond a lakáscserére, a lakáshasználat ellenőrzésére, az életvitelszerű bentlakás és a lakáselhagyás kérdéseire. A tervezet önálló fejezetben rendelkezik az ún. otthonházakról, és pontosítja a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint az elidegenítésre vonatkozó egyes szabályokat is. Tartalmazza továbbá *a tervezet az ingatlanközvetítés, illetve az emelt szintű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésének alapvető szabályait is* (III/6. pont). A tervezet a regionális

fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős tárca nélküli miniszter részére is megküldésre került 2004 novemberében, akitől az OLÉH a szakértői munkaanyag egyeztetésre bocsátásához kérte hozzájárulását. *A tervezet első szakmai egyeztetése 2005. február 15-ig megtörtént. A beérkezett észrevételek feldolgozását követően 2005. második negyedévében megtörténhet a tervezet közigazgatási egyeztetésre bocsátása is.*

9. A közigazgatási hivatalokon keresztül biztosítsa a következetes fellépést a nem kellő körültekintéssel megalkotott, s ezáltal az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységet elősegítő helyi lakásrendeleti szabályozás ellen.

A közigazgatási hivatalok vezetőinek az OLÉH körlevelet juttatott el, amely részletesen foglalkozott az önkormányzati lakás más lakásra történő cserélése esetén követendő eljárási szabályokkal, amely alapján megalapozottan ellenőrizhetők a cserepartner által felajánlott lakóingatlan szempontjából lényeges körülmények. Ezzel párhuzamosan a közigazgatási hivatalvezetők részére szakmai tájékoztató is elhangzott a közigazgatási hivatalok vezetőinek 2004. júniusi értekezletén, amely részletesen tartalmazta azokat a körülményeket, amelyek a határozat e pontjában foglalt feladat végrehajtására kellő szakmai hátteret biztosítanak. Az OLÉH egyúttal biztosította az önkormányzatok számára a konkrét ügyekben való szakmai konzultáció lehetőségét is.

VI.
Az Ifjúsági, Családügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Minisztérium részére meghatározott feladatok

Gondoskodjék arról, hogy az Egészségügyi, Szociális és Családügyi Minisztérium

1. A Pénzügyminisztériummal közösen vizsgálja meg a krízishelyzetbe került családok esetében a válságmenedzselés központi költségvetési támogatással, az önkormányzatok részvételével megvalósuló lehetőségét, a rendkívüli élethelyzetben adható kiemelt összegű támogatás nyújtásának feltételeit.

A Kormány időközbeni átalakítása folytán a feladat végrehajtásának felelőse – a Pénzügyminisztériummal közösen – az Ifjúsági, Családügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Minisztérium. A feladat végrehajtása tekintetében meghatározó szempontként kellett figyelembe venni a 2005–2007. évre vonatkozó költségvetési politikát, annak gazdasági és pénzügyi mozgásterét. Ezen utóbbiak a gazdasági egyensúly helyzetének javítása, illetve a reálgazdaságban megindult kedvező folyamatok megerősítésének követelménye miatt a kiadási többletek iránti igények visszafogottságát kívánták meg, emellett a központi költségvetés által biztosítható források és ehhez kapcsolódó tervezett programok elsődlegesen a jogszabályokban meghatározott feladatok ellátására koncentráltak. A 2005. évi költségvetés tervezése során ezért a feladattal összefüggésben a szegénység és a társadalmi kirekesztés elleni intézkedések megtétele, a lakosság eladósodásának kezelése és megelőzése, a humánerőforrás fejlesztése, a foglalkoztatás elősegítése, a mozgáskorlátozottak

közlekedési kedvezményeinek szinten tartása, illetve a szociális és családtámogatási ellátások összegeinek emelése kapott teret. *E programok közül kiemelt hangsúlya van a határozat végrehajtása szempontjából a lakásukat a felhalmozott adósságuk miatt eladni kényszerülő* – és ezáltal a lakásmaffia lehetséges áldozati körébe bekerülő – *családok preventív jellegű megsegítésének, melyre a 2005. évi költségvetés „hitelhátralékok konszolidációs programja" címen 1100 millió Ft összegű forrást biztosít az ICsSzEM fejezetben.*

VII.
A Pénzügyminisztérium részére meghatározott feladatok

1. Teremtse meg az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység vétlen és rászorult kárvallottai számára – újbóli életkezdésük biztosítása érdekében – a központi állami–civil segítségnyújtás anyagi hátterét, vizsgálja meg a szigorúan ellenőrzött felhasználású, visszatérítendő és/vagy vissza nem térítendő támogatás lehetőségét – alapítvány, közalapítvány, közhasznú társaság vagy más alkalmas formában.

A lakásmaffia-tevékenység vétlen és rászorult kárvallottai számára részben a már működő civil fórumok keretében lehet segítséget nyújtani, részben pedig e feladat végrehajtását szolgálhatják az ICsSzEM és más tárcák 2005. évi költségvetési előirányzatai is (V/7., VI/1. pontok).

A *Nemzeti Civil Alapprogram* mintegy 7 milliárd Ft-os kerete támogatja a civil szervezetek működését és tevékenységének céljait is, ennek keretében a lakásmaffia-tevékenység vétlen és rászorult kárvallottainak segítésére irányuló civil kezdeményezések is támogathatók (pl. Sors-Társak Közhasznú Egyesülete tevékenysége). Ugyancsak hasonló célú tevékenységet folytat az *Összefogás a Budapesti Lakástalan és Hajléktalan Emberekért Közalapítvány,* amely a Budapesten lakás nélkül maradt emberek, családok életkörülményeinek javításához járul hozzá; a közalapítvány 2005. évi támogatási javaslata 120 millió Ft, amely szintén fordítható a határozatban foglalt célok érvényesítésére. Szintén a károsultak anyagi, illetve természetbeni megsegítéséhez járul hozzá a *Biztonságos Magyarországért Közalapítvány* pályázati kerete. A fentieken túlmenően a 2005. évi költségvetési törvény Belügyminisztérium fejezete 20 millió forint, míg az Igazságügyi Minisztérium fejezete 30 millió forint támogatási előirányzatot biztosít a Sors-Társak Közhasznú Egyesülete részére.

Kifejezetten a rászorult személyek számára nyújt segítséget – jogi segítők által végzett jogi tanácsadás és okiratszerkesztés formájában – a *jogi segítségnyújtás* intézményrendszere. Ez a jogi segítségnyújtásról szóló 2003. évi LXXX. törvény értelmében 2004. áprilisától a bűncselekmények sértettjei számára is elérhető (a feljelentés megtételéhez, a sértett büntetőeljárásbeli jogainak megismeréséhez, a bűncselekménnyel okozott kár megtérítése iránti eljárás megindításához), továbbá az ügyfél és családja lakhatását szolgáló ingatlan megterhelése, illetve elidegenítése tárgyában szükséges jogi tanácsadás erejéig is igénybe vehető. A jogi segítség

finanszírozásának forrása az Igazságügyi Minisztérium fejezetben található: részben az Igazságügyi Minisztérium Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálatának működési költségei, részben a Peren kívüli jogi szolgáltatások fejezeti kezelésű előirányzat formájában.

A határozatban megjelölt feladat végrehajtását szolgálja a saját tulajdonú lakás nélkül maradt kárvallottak 2005. év elejétől induló *lakbér-támogatási programja*, amely a rászoruló, gyermeket nevelő – lakásmaffia vagy egyéb okból – lakással nem rendelkező családok megsegítésére kíván támogatást nyújtani az önkormányzatok útján.

Az Országos Bűnmegelőzési Bizottság Titkársága 2004. évben meghirdetett pályázatainak egyik témája a lakásokkal és az ingatlanokkal kapcsolatos csalási formák (az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység) elemzése és a speciális megelőzési módok kidolgozására irányuló tudományos kutatás lefolytatása volt. A támogatás megítélésénél előnyt élveztek azok a pályázatok, amelyek az áldozatokat segítő szolgáltatásokra is javaslatokat tettek. Mindeddig ugyanis megalapozott tudományos kutatást nem végeztek a lakásmaffia-tevékenységgel kapcsolatosan, csak az áldozatok köréből nyert tapasztalati ismeretekkel rendelkezünk. A lakásokkal és ingatlanokkal kapcsolatos csalás bonyolult szervezett bűnözési tevékenység, amelynek megelőzése megalapozott tudományos kutatási eredmények ismeretében lehetséges, és széles körű társadalmi felvilágosító tevékenység is csak ezek felhasználásával végezhető. Az eredmények ismeretében lehet csak e bűnelkövetési forma megfékezésére és a sértetté válás megelőzésére vonatkozó konkrét cselekvési lehetőségeket kialakítani.

2. A 2005. évi költségvetésben biztosítsa a felhalmozott földhivatali ügyiratháttralék feldolgozásához szükséges fedezetet, s ezt követően folyamatosan gondoskodjék a földhivatalok ingatlan-nyilvántartási tevékenységéhez szükséges anyagi, technikai, személyi feltételek költségvetési fedezetéről.

A Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről szóló törvényben az ingatlan-nyilvántartás intézményhálózatának kiadási előirányzata 1 milliárd Ft-tal haladja meg a 2004. évi eredeti előirányzatot, amely megfelelő forrást biztosít ahhoz, hogy a földhivatali ügyháttralék feldolgozásához szükséges intézkedéseket a szaktárca meg tudja tenni. (Azonban fontos megjegyezni, hogy a kiadási előirányzat növelése a bevételi előirányzat terhére történt úgy, hogy eközben a támogatás mintegy 673 millió forinttal csökkent).

3. Vizsgálja meg, hogy

a) az ún. lakásmaffia-tevékenység kapcsán az elkövetői körnek milyen illeték- és adófizetési kötelezettsége keletkezhetett, s megtörtént-e a kötelezettség tejesítése,

b) mérje fel, hogy milyen mértékű adóhiányt eredményeznek az „illegális" ingatlan- és lakásbérbeadások,

c) s a felmérések alapján tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Az illetéktörvény szerint ingatlannak visszteher melletti vagy öröklési, ajándékozási illeték alá nem eső módon történő megszerzése visszterhes

vagyonátruházási illeték alá esik. Mivel az ingatlan-visszaélések elkövetési magatartásai közül sem az „áleladás”, sem a „szabályos ingatlanárverést követő lakhatási jogtól való megfosztás” nem eredményezhet ingatlanvagyon-szerzést, így az illetékfizetési kötelezettség sem áll fenn. Az akarathibás ügyletekkel, illetve a palástolt kölcsönügyletekkel való elkövetés keletkeztethet más javára tulajdonszerzést, illetve vagyoni értékű jogszerzést, ekkor természetszerűleg fennáll az illeték fizetésének kötelezettsége is, amelyet a vagyonszerző nem kerülhet el. Figyelemmel arra, hogy a kötelezettség teljesítésének elmaradására irányuló vizsgálatokhoz a jogszabályi felhatalmazás nem adott (sem a büntetőeljárás adataira, sem pedig adótitkok megszerzésére nem jogosult a Pénzügyminisztérium), ezért a feladat végrehajtására nincs jogi lehetőség.

Ugyancsak problematikus az illegális bérbeadásból eredő adóhiány felmérése, hiszen az ügylet éppen attól illegális, hogy nem kerül az adóhatóság látókörébe (különösen magánszemélyek közötti ügyletek esetében jellemző ez, amely ellenőrzéssel csak csekély hatékonysággal tárható fel).

A határozat e pontjában foglalt feladatokkal kapcsolatban fontos rámutatni arra, hogy ha az ingatlan-visszaélések bűncselekményt valósítanak meg, úgy az annak keretében kötött ügyletek jogszabálysértőek, ebből eredően érvénytelenek és azok alapján az eredeti állapot visszaállításának van helye. Az ügylet gazdasági eredménye ilyen esetben nem marad fenn (a vagyonszerzés nem realizálódik), ebből eredően az adóztatás lehetősége is elesik. Amennyiben az ügylet eredménye mégis fennmarad, ám büntetőeljárás során a bíróság megállapítja, hogy bűncselekménnyel szerzett vagyonról van szó, úgy azt a vagyoni előnyt a bíróságnak el kell vonnia, így az adóztatás kérdése ezen elvont vagyonnal kapcsolatban sem merülhet fel.

4. Kérje fel a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletét, hogy vizsgálja meg

a) a hitelintézetek lakáscélú jelzálog-hitelezésnél alkalmazott hitelbírálatának gyakorlatát, különös tekintettel azokra az esetekre, ahol a hitel fedezetét végrehajtás alá vonták, valamint

b) az ügyvédi tevékenység kötelező biztosítását végző biztosító kárrendezési gyakorlatát, különös tekintettel az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység körébe sorolható esetekben.

A Pénzügyminisztérium az ügyben szükséges vizsgálatok lefolytatására megkereste a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletét. A felügyelet témavizsgálatot tartott a jelzálog-hitelezéssel foglalkozó pénzügyi intézményeknél, amely során megvizsgálta a fizetésképtelenné vált adósok ügyleteinek kezelését, illetve a törlesztésnek eleget tevő ügyfelek ügyleteinek kezelését. A vizsgálat alapján nem volt megállapítható szignifikánsan nagyobb vagy eltérő szabálytalanság. Sem a folyamatokba, sem a kiválasztott mintába bevont egyedi ügyletek vonatkozásában a hitelező intézmények részéről nem tártak fel bűncselekményre, szándékos megtévesztésre utaló jeleket. Az ügyfelek vonatkozásában két esetben találkoztak olyan tudatos magatartással, amelyek esetében a fedezetként bevont ingatlanokkal való visszaélés vélelmezhető volt. Ezekben az esetekben a hitelintézetek rendőrségi feljelentést tettek.

Az ügyvédi tevékenység kötelező felelősségbiztosítási termékéhez kapcsolódó kárrendezési tevékenység ellenőrzése céljából a felügyelet helyszíni célvizsgálatot folytatott le a Magyar Ügyvédek Biztosító és Segélyező Egyesületénél, illetve az Allianz Hungária Biztosító Rt.-nél. Az ingatlanokhoz kapcsolódó kárügyek ellenőrzése során az egyesületnél a vizsgálat tárgyát képező jogi visszaélésre utaló nyomokat nem tártak fel. A biztosítónál a vizsgált időszak alatt nem merült fel olyan ingatlanhoz kapcsolódó kárigény, ahol a biztosított szándékos bűncselekménye (visszaélése) alapozta volna meg a biztosító helytállását.

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG KORMÁNYA

H/15233. számú

ORSZÁGGYŰLÉSI HATÁROZATI JAVASLAT

az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges további kormányzati intézkedésekről

Előadó:

dr. Petrétei József
igazságügy-miniszter

Budapest, 2005. március

Az Országgyűlés

…./2005. (….) OGY határozata

az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges további kormányzati intézkedésekről

I. Az Országgyűlés felkéri a Kormányt, hogy

1.) folytassa – az anyagi, személyi és egyéb feltételek felmérésével, az Európai Unió tagállamai ingatlan-nyilvántartási rendszereinek tanulmányozásával – a jelenleg egységes ingatlan-nyilvántartás szervezeti, irányítási feltételeinek felülvizsgálatára vonatkozó előkészítő munkálatokat a hatékonyabb és az uniós követelményekhez illeszkedő megoldás kialakítása érdekében;

2.) elemezze, hogy a hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási szabályozás mennyiben felel meg a más európai uniós tagállamok gyakorlatának, s mennyiben biztosítja a polgárok számára az átláthatóságot és követhetőséget;

3.) készítse elő a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény, az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény, valamint a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény, illetve a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény módosítását olyan tartalommal, amely a közjegyzők, az ügyvédek és a bírósági végrehajtók számára lehetővé teszi saját gépi adatfeldolgozó eszközzel a Központi Adatfeldolgozó, Nyilvántartó és Választási Hivatal nyilvántartásához történő csatlakozást a személyazonosság ellenőrzése érdekében, és rendezi az ennek eredményeként beszerzett adatok felhasználását, valamint a csatlakozási engedély megadására irányuló eljárást;

4.) vizsgálja meg az árverési csarnok létrehozásának és működtetésének megvalósítási lehetőségeit;

5.) vizsgálja meg az új szabálysértési kódex előkészítése során az ún. lakásmaffia-tevékenység visszaszorítását elősegítő jogintézmények normaszövegbe való beépítésének szükségességét;

6.) gondoskodjon arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és annak végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet átfogó felülvizsgálata során – az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységet feltáró albizottság jelentésében foglaltak figyelembevételével – kerüljön áttekintésre a földhivatalok ingatlan-nyilvántartási tevékenységének szabályozottsága, továbbá tegyen javaslatot az újraszabályozásra, illetve végezze el a szükséges módosításokat;

7.) gondoskodjon az ország egész területén az ingatlan-nyilvántartás jogszabályokban meghatározott naprakészségének helyreállításáról, továbbá biztosítsa a földhivatali ügyintézés szakszerűségét és megbízhatóságát;

8.) vizsgálja meg az egységes ingatlan-nyilvántartási adatbázis megvalósításának lehetőségeit;

9.) a 2006. évi költségvetésben biztosítsa a földhivatalok által végzett, az ügyvédi és közjegyzői közreműködési, ellenjegyzési jogosultság ellenőrzéséhez szükséges technikai fejlesztések fedezetét;

10.) gondoskodjon a visszaélések kiszűréséről, a korrupt ügyintézők eltávolításáról, a hivatalok jó hírének helyreállításáról; továbbá lássa el a feladat- és hatásköréből adódó, a földhivatali vezetők irányában fennálló kötelezettségeit, és adjon rendszeres és alapos tájékoztatást az ország lakosságának az ingatlan-nyilvántartás aktuális helyzetéről, az ingatlan-visszaélések visszaszorítása érdekében tett minisztériumi, földhivatali intézkedések hatásáról;

11.) gondoskodjon az országos rendőrfőkapitány megkeresésével arról, hogy a rendőri szervek kellő súllyal kezeljék az önkormányzati tulajdonú bérlakásokra elkövetett visszaélések ügyét, és lépjenek fel a bérlakást tulajdonként eladni kívánó személyek, szervezetek ellen;

12.) dolgozza ki – az anyagi fedezet biztosítása mellett – az önkormányzatoknál működő ügyfélszolgálati irodák részvételi lehetőségét az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatásban;

13.) vizsgálja meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosítása során az ún. lakásmaffia-tevékenység visszaszorítását elősegítő jogintézmények normaszövegbe való beépítésének szükségességét;

14.) biztosítsa a közigazgatási hivatalokon keresztül a következetes fellépést a nem kellő körültekintéssel megalkotott, s ezáltal az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységet elősegítő helyi lakásrendeleti szabályozás ellen;

15.) vizsgálja meg a krízishelyzetbe került családok esetében kiemelt összegű támogatás nyújtásának feltételeit központi költségvetési támogatással vagy az önkormányzatok részvételével;

16.) intézkedjen a Magyar Ügyvédi Kamara megkereséséről

a) a szárazbélyegző és egyéb bélyegző beszerzésére, őrzésére, nyilvántartására vonatkozó szabályok megalkotásához szükséges feltételek kialakítása,

b) az okiratszerkesztésre vonatkozó szabályok kidolgozása,

c) a 3.) pontban megjelölt csatlakozás technikai feltételeinek megteremtése érdekében;

17.) gondoskodjon a Magyar Ügyvédi Kamara megkereséséről az ellenjegyzési jogosultság földhivatal általi ellenőrzéséhez szükséges kamarai adatbázis létrehozásával kapcsolatos intézkedések megtétele érdekében;

18.) évente számoljon be az Országgyűlésnek az ún. lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához és az ingatlan-visszaélések megelőzéséhez szükséges, az 1.)–17.) pontban meghatározott feladatok teljesítéséről.

Határidő: 2005. december 31., azt követően évenként

II. Az Országgyűlés az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről szóló 71/2004. (VI. 22.) OGY határozatát jelen határozattal hatályon kívül helyezi.

INDOKOLÁS

Az ingatlanokkal, bérlakásokkal összefüggő visszaélésekkel foglalkozó, az Alkotmány- és igazságügyi, az Önkormányzati és a Rendészeti bizottság delegált képviselőiből álló albizottság több mint egy évig tartó munkája eredményeként került megfogalmazásra és elfogadásra az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről szóló 71/2004. (VI. 22.) OGY határozat. A dokumentum első alkalommal határozta meg a tárcák részére azokat a feladatokat, amelyek az országszerte, illetve döntően Budapestre koncentrálódva nagyobb számban jelentkező nemkívánatos jelenség, az ún. lakásmaffia-tevékenység visszaszorítását, illetve megelőzését célozzák. A 2004. év december 31-ig tartó első beszámolási időszak alatt megkezdődött ezen feladatok teljesítésének az előkészítése.

Jelen országgyűlési határozati javaslatban azokat a feladatokat fogalmazza újra, amelyeket a jövőre nézve folyamatosan kell teljesíteni, valamint azokat, amelyeknek a végrehajtása megkezdődött. 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.

Az Országgyűlés a határozati javaslatban az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatos visszaélések visszaszorításával összefüggő feladatok teljesítésére a Kormányt kéri fel. Ezt követően a Kormány határozza meg a megjelölt feladatok végrehajtásának felelősét és határidejét. A feladatmeghatározások mellett indokolt és szükséges a 71/2004. (VI. 22.) OGY határozat hatályon kívül helyezése, figyelemmel arra, hogy a már teljesített feladatoknak a határozatban a jövőre nézve már nem kell szerepelniük.

2005. április 25. I/15800. Száz lépés helyett sorozatos gáncsvetés, avagy miért nem cselekszik hathatósan a lakásmaffia ellen a dumakormány?

A felszólalás szövege:

DR. KOSZTOLÁNYI DÉNES (Fidesz): Köszönöm a szót, elnök úr. Tisztelt Államtitkár Úr! Gyurcsány Ferenc a közelmúltban hirdette meg a száz apró lépés politikáját. (Közbeszólás az MSZP padsoraiból: Nincs apró!)

Az első lépés, amelyet nyugodtan minősíthetünk ballépésnek (Közbeszólás a Fidesz padsoraiból: Úgy van!), sajnos a lakásmaffiának kedvez. A dumakormánynak nem számít több száz család sanyarú sorsa, hiszen köztudott, hogy a szervezett bűnözői csoportok kíméletlenül bánnak el megtévesztett honfitársainkkal. Képviselőtársaim, nézzük meg, hogy eddig mit tett a szocialista kormány bátran és lendületesen!

2004. június 22-én négypárti 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 Gyurcsány-kormány első ízben a 2005. évi költségvetés elfogadásával sértette meg a határozatot: egyetlen fillért sem biztosított a lakásmaffia-ellenes fellépésre. A határozat többi feladata sem teljesült: nem jutottak szerephez az önkormányzatok, nem készültek el a beígért törvényjavaslatok, nem kaptak kárpótlást az áldozatok.

A beszámolóból kitűnik: változatlanul nincs egyetértés az érintett minisztériumok között, és a káoszt a kormány most fokozni kívánja. A kormány az érvényben lévő, de általa végre nem hajtott határozati javaslat hatályon kívül helyezését kezdeményezte (Egy hang az MSZP padsoraiból: Óh!), és ezzel felrúgja az itt létrejött konszenzust. Így fokozza a jogbizonytalanságot, és ezzel a lakásmaffia malmára hajtja a vizet. A kormány a 2004. évi határozat kiüresítésével kísérli meg elfedni azt a szomorú és egyben felháborító tényt, hogy az előírt feladatok nagy részét egyszerűen elsumákolta a sumákkormány. (Hangok az MSZP padsoraiból: Hű!) A szocialisták újra bebizonyították, hogy beszédben, tervek készítésében verhetetlenek, ám konkrét lépések soha nem követik a lózungokat.

Az új határozati javaslat meghozatalára semmi szükség, ellenben az érvényben lévő maradéktalan végrehajtására annál inkább. A lakásmaffia elleni fellépés rendkívül fontos társadalmi kérdés. A kormányzati tétlenkedés a bűnözőknek kedvez. Miközben a Gyurcsány-kormány propagandaakciókat szervez, az ingatlancsalók kedvük szerint folytatják tevékenységüket.

Tisztelt Államtitkár Úr! A kormánytól elvárják az emberek, hogy világosan számot adjon arról, hogy egy adott ügy megoldásában meddig jutott el, és ennél még fontosabb, hogy közölje, milyen irányba kíván továbbhaladni.

Ezért kérdezem, államtitkár úr, miért nem biztosított pénzt a kormány a határozat végrehajtásához a 2005. évre. Miért nem születtek meg a szükséges és elengedhetetlen jogszabályok, hol a lakástörvény? Tisztában van azzal, hogy az eddigi eredmények elégtelenek? Miért a konszenzussal elfogadott határozat az ellenség, és miért nem a bűnözők?

Várom válaszát. (Taps a Fidesz padsoraiból.)

***

Felszólalás adatai

217. ülésnap, 71. felszólalás

Felszólaló Dr. Hankó Faragó Miklós (SZDSZ)

Beosztás igazságügyi minisztériumi politikai államtitkár

Bizottsági előadó

Felszólalás oka **az interpellációt szóban megválaszolja**

Felszólalás ideje 4:05

A felszólalás szövege:

DR. HANKÓ FARAGÓ MIKLÓS igazságügyi minisztériumi államtitkár: Köszönöm szépen, elnök úr. Tisztelt Képviselő Úr! Tisztelt Országgyűlés! Egyrészt kissé meglepő öntől az, hogy ebben a témában most interpellációt nyújt be, hiszen erről vitatkozunk, napirenden szereplő kérdésről van szó, hiszen a javaslatot tárgyalja az Országgyűlés, pillanatnyilag is. (Közbeszólás az MSZP padsoraiból: Így van!)

Az az albizottság, amely munkájának eredményeképpen elfogadásra került a tavalyi országgyűlési határozat, konkrét feladatokat határozott meg az egyes minisztériumok részére. A tárcák a részükre előírt határidős feladatokat teljesítették; a beszámoló általános vitája, mint mondtam, jelenleg is folyik. Téved, képviselő úr, amikor az országgyűlési határozat végrehajtásához szükséges kormányzati pénzeszközök teljes hiányáról beszél.

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.

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.

Szintén téved, képviselő úr, akkor is, amikor az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység vonatkozásában elengedhetetlenül szükséges jogszabályok megalkotását hiányolja. Ilyen átfogó jellegű jogalkotásra a kérdést illetően nincsen szükség, hiszen sem az albizottsági jelentésben, sem az Országos Kriminológiai Intézet kutatási jelentésében nem merült fel alapvető koncepcionális jogszabály megalkotásának igénye. E kérdéskörben az Országgyűlés a már korábban említett határozatában az egyes tárcák részére pontosan meghatározott jogszabályok felülvizsgálatát írta elő, ennek az érintett tárcák eleget tettek, és tesznek.

A kormány jelentése tartalmazza, hogy az ügyvédeket, közjegyzőket, végrehajtókat érintően milyen törvényi pontosításokat kell végrehajtani, amelyek folyamatban vannak.

2005 júniusában kerül a kormány elé a végrehajtási törvény módosítására vonatkozó előterjesztés, amely a jogbiztonság elősegítése érdekében az árverési csarnok kérdésében tesz javaslatokat.

A lakástörvény módosításával kapcsolatban az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal már 2004-ben megkezdte a lakástörvény átfogó felülvizsgálatát. Ennek során figyelembe veszik az összes, az úgynevezett lakásmaffia-jelenséggel összefüggő észrevételt, és nyilván a szükségeseket beépítik a törvényjavaslatba.

Végezetül, téved, képviselő úr, akkor is, amikor a kormány eredményeit mellőzve, alulértékeli a beszámolóban összefoglalt megállapításokat, amelyek rámutatnak azokra a jogalkalmazói hiányosságokra is, amelyek elhárítása érdekében részben már megszülettek, részben pedig előkészítés alatt állnak az intézkedések. Az igazságügyi tárca komoly feladatának tekintette az albizottság munkájának segítését, a vele való folyamatos együttműködést, továbbá az érintett tárca munkájának koordinálását is.

A konszenzus, amely a közös munkát kísérte, mindvégig komoly szakmai munkát tükrözött, éppen ezért indokolatlan, hogy tévedéseken alapuló, politikai jellegű támadás célpontja legyen ez a határozati javaslat. Kérem ennek megfelelően válaszom elfogadását.

Köszönöm a figyelmet. (Taps a kormányzó pártok padsoraiban)

Országgyűlés Hivatala
Irományszám: H/15679.
Érkezett: 2005 APR 11

AZ ORSZÁGGYŰLÉS
ALKOTMÁNY- ÉS IGAZSÁGÜGYI
BIZOTTSÁGA

Bizottsági önálló indítvány

Dr. Szili Katalin

az Országgyűlés Elnöke részére

Helyben

Tisztelt Elnök Asszony!

A Házszabály 87. § (2) bekezdése alapján az Országgyűlés Alkotmány- és igazságügyi bizottsága az alábbi országgyűlési határozati javaslatot terjeszti elő:

Az Országgyűlés
..../2005. (....) OGY határozata

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

1. Az Országgyűlés elfogadja 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.

2. Ez a határozat a közzététele napján lép hatályba.

INDOKOLÁS

Az Alkotmány- és igazságügyi bizottság, az Önkormányzati bizottság és a Rendészeti bizottság - a Sors-Társak Egyesület megkeresése alapján - az ún. lakásmaffia tevékenység feltárására közös albizottságot alakított, melynek célja az ingatlan-visszaélések feltárása és megismerése volt annak érdekében, hogy a visszaéléseket kiváltó és az elkövetést elősegítő okokra fény derüljön. Az albizottság munkájának eredményét, megállapításait az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről szóló 71/2004. (VI. 22.) OGY határozatában foglalta össze, melyben a lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedések végrehajtásáról történő évenkénti beszámolásra kérte fel a Kormányt. A Kormány ezen kötelezettségének eleget téve J/15234. számon benyújtotta első beszámolóját.

A beszámolót az Alkotmány- és igazságügyi bizottság – 2005. április 11-ei ülésén – megtárgyalta, és azt javasolja az Országgyűlésnek, hogy a beszámolót fogadja el.

Budapest, 2005. április 11.

Dr. Vastagh Pál
elnök

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG KORMÁNYA

J/19355. számú

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

Előadó: dr. Petrétei József
igazságügy-miniszter

Budapest, 2006. február

BESZÁMOLÓ
AZ ORSZÁGGYŰLÉS RÉSZÉRE

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

A Kormány első alkalommal 2005 elején számolt be azokról a 2004. december 31-ig már teljesített feladatokról, melyeket az Országgyűlés az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozása érdekében határozott meg a Kormány részére. Az Országgyűlés részére elkészített beszámoló megtárgyalása eredményeképpen 2005 tavaszán elfogadásra került az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásához, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges további kormányzati intézkedésekről szóló 53/2005. (VI. 4.) OGY határozat (a továbbiakban: OGY határozat) is, amely a teljesített feladatokat mellőzte, azonban a korábbi, 71/2004. (VI. 22.) OGY határozatban folyamatosan végrehajtandó feladatok ismételt feltüntetése mellett olyan további új feladatokkal is kiegészült, amelyek megfogalmazását a lakásmaffia-tevékenység elleni küzdelem tette szükségessé. Az országgyűlési határozat szintén évenkénti beszámolásra kérte fel a Kormányt. A határozat alapján – az abban megjelölt feladatok sorrendjében – a Kormány 2005. évre vonatkozóan a következő tájékoztatást adja az Országgyűlésnek.

1. Folytassa – az anyagi, személyi és egyéb feltételek felmérésével, az Európai Unió tagállamai ingatlan-nyilvántartási rendszereinek tanulmányozásával – a jelenleg egységes ingatlan-nyilvántartás szervezeti, irányítási feltételeinek felülvizsgálatára vonatkozó előkészítő munkálatokat a hatékonyabb és az uniós követelményekhez illeszkedő megoldás kialakítása érdekében;

Az EU-tagországok ingatlan-nyilvántartási rendszereinek elemzésére, valamint ennek tükrében a jelenlegi magyar ingatlan-nyilvántartási rendszer továbbfejlesztési lehetőségeinek vizsgálatára az EU támogatásával, osztrák, angol, holland szakemberek közreműködésével egy twinning projekt került lebonyolításra. A projekt időtartama 6 hónap volt, amely 2005 júniusában zárult le. Az osztrák Center of Legal Competence nevű szervezet szakértői által a projekt során készített, „Az egységes magyar ingatlan-nyilvántartási rendszer új intézményi stratégiája” című tanulmány az alábbi megállapításokat tartalmazza:

- Magyarország egységes ingatlan-nyilvántartási rendszere a nemzetközi irányvonalaknak megfelelően egyetlen intézménybe tömöríti az ingatlan-nyilvántartási és kataszteri feladatokat, a bíróságoktól függetlenül;

- valóban nemzeti megoldás született, amely folytonos és konzisztens szolgáltatásokat nyújt;
- a TAKARNET megvalósítása kiváló, és olyan megoldásokat tükröz, amelyeket éppen jelenleg valósítanak meg Nyugat-Európában;
- a szervezet jelentős tapasztalatokat gyűjtött össze a felgyorsított privatizáció és a kárpótlás során;
- az ügyirathátralék nagy részét feldolgozták, és ma már világosabbak a belső eljárások és az emberierőforrás-gazdálkodás is;
- az ügyfelek nagy része elégedett a szolgáltatások színvonalával.

A fenti megállapítások alapján Magyarországot példaként tekintik abban a vonatkozásban, hogy hogyan kell korszerűsíteni az ingatlan-nyilvántartási és kataszteri tevékenységet Közép- és Kelet-Európában.

2. Elemezze, hogy a hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási szabályozás mennyiben felel meg a más európai uniós tagállamok gyakorlatának, s mennyiben biztosítja a polgárok számára az átláthatóságot és követhetőséget;

Az unió tagállamaiban különféle ingatlan-nyilvántartási rendszerek működnek, amelyek alapvetően három alaptípusba sorolhatóak, nevezetesen a közép-európai telekkönyvi rendszer, a francia publikációs rendszer és az angol-amerikai regisztrációs rendszer típusába. Egyes országok ingatlan-nyilvántartási rendszerében az említett alaptípusok jellemzői keverednek (ilyen például a holland és a spanyol ingatlan-nyilvántartási rendszer, amely más és más, de mindenképpen sajátos módon vegyíti a közép-európai telekkönyvi rendszer és a francia publikációs rendszer elemeit). Hazánk ingatlan-nyilvántartási rendszere az ún. közép-európai telekkönyvi rendszer családjába tartozik (ezen a helyzeten a telekkönyvi és kataszteri rendszer 1973-as egyesítése sem változtatott), egységes ingatlan-nyilvántartásunk – a szervezeti és az ebből következő eljárási rendtől eltekintve – lényegében ma is a közép-európai telekkönyvi rendszer elveit és gyakorlatát követi.

A hazai ingatlan-nyilvántartási rendszer anyagi jogi és ehhez közvetlenül kötődő eljárási szabályozása általában megfelel azon uniós tagállamok regisztrációs rendszerének és gyakorlatának, amelynek családjába tartozik, amelyből maga is kinőtt, amelynek hagyományait hordozza (Ausztria, Németország, Svájc). A publikációs és az angolszász rendszerekkel való összevetés az alapvető intézmények szintjén nyilvánvalóan nem indokolt, hiszen a koncepcionálisan eltérő rendszerek tapasztalatai legfeljebb csak egyes elemeiben lennének hasznosíthatóak. Akár szélesebb körben is feltétlenül szükségesnek tartjuk azonban az uniós tagországok ingatlan-nyilvántartási rendszerei azon instrumentumainak tanulmányozását, amelyek nemcsak a szabályozás, de a napi gyakorlat során is integrálták a korszerű, elektronikus alapú adatrögzítési, adattovábbítási, adat-nyilvántartási, adatbiztonsági és adathozzáférési technikákat.

Az új Ptk.-nak a kérdéskört érintő szabályozása véglegesítéséig a Kormány folytatja azt az elemző munkát, amelyet az országgyűlési határozat 1. és 2. pontja előír, tanulmányozza az uniós államok ingatlan-nyilvántartást érintő újabb

kodifikációit, és igyekszik azok hasznosítható elemeit a hazai szabályozásban is érvényesíteni, amint annak felülvizsgálata napirendre kerül. Ezekről az elképzelésekről azonban a Kormány ez évi beszámolójában még korai említést tenni.

3. a) Készítse elő a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény, az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény, valamint a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény, illetve a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény módosítását olyan tartalommal, amely a közjegyzők, az ügyvédek és a bírósági végrehajtók számára lehetővé teszi saját gépi adatfeldolgozó eszközzel a Központi Adatfeldolgozó, Nyilvántartó és Választási Hivatal nyilvántartásához történő csatlakozást a személyazonosság ellenőrzése érdekében, és rendezi az ennek eredményeként beszerzett adatok felhasználását, valamint a csatlakozási engedély megadására irányuló eljárást,

b) Biztosítsa, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége érdekében a földhivatalok hitelt érdemlően ellenőrizhessék az okiratot szerkesztő ügyvédek és közjegyzők ez irányú jogosultságának fennállását,

c) Folyamatosan vizsgálja, hogy az ügyvédekre, közjegyzőkre, bírósági végrehajtókra és a kamaráikra vonatkozó jogszabályi előírások kellő módon biztosítják-e az ingatlan-visszaélésekben való részvétel, közreműködés megakadályozását, illetve szankcionálását, s

d) Biztosítsa, hogy a körzeti földhivatal (a fővárosban a Fővárosi Kerületek Földhivatala) közjegyző, ügyvéd (a továbbiakban együtt: kérelmező) erre vonatkozó kérelmének benyújtásától – mely alkalommal ismertetni kell a visszaélés gyanújára okot adó körülményeket – vezessen kimutatást azon beadványokról, melyekből az tűnik ki, hogy a kérelmező az ügyben okiratszerkesztőként, ellenjegyzőként vagy jogi képviselőként eljárt, s ennek tartalmáról adjon tájékoztatást a kérelmezőnek;

a) A feladat végrehajtásaként elkészült a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról és a bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló törvényjavaslat, amely a Parlamenthez T/18211. számon benyújtásra került. A Kormány a törvényjavaslattal azt kívánja elérni, hogy az állampolgárok hatékonyabban védekezhessenek a lakásmaffia-tevékenységként ismertté vált jelenség ellen, illetve a jogi szabályozás általánosságban fokozottabban garantálja a jogügyletek biztonságát, megelőzve azt, hogy a polgárok áldozatul essenek okiratokkal és ingatlanokkal kapcsolatos visszaéléseknek.

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések egyik tipikus elkövetési magatartása az okirat-hamisítás, amellyel az elkövető a lakás tulajdonosa nevében hamis vagy hamisított okmányok felhasználásával olyan tartalmú nyilatkozatot tesz, amely az ingatlan-nyilvántartásban a valóságnak nem megfelelő jogok bejegyzését, illetve tények feljegyzését eredményezi. A hatályos jogszabályok az okirati formában létrejött szerződések megkötésénél a szerződés érvényességi kellékeként többek között ügyvédi ellenjegyzést vagy közokirati formát követelnek meg. Az ügyvéd és a közjegyző a jogügylet létrejötte előtt köteles meggyőződni a fél ügyleti képességéről és jogosultságáról, valamint valódi szándékáról, továbbá köteles tájékoztatni a felet a jogügylet lényegéről és a jogi következményeiről. Az ügyvéd az okirat

ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat tartalma a felek akaratának és a jogszabályoknak megfelel, illetve, hogy az okiratban megjelölt fél az okiratot előtte vagy helyettese előtt írta alá, illetőleg aláírását előtte vagy helyettese előtt saját kezű aláírásának ismerte el. Az ügyvéd és a közjegyző a gyakorlatban a nyilatkozatot tevő fél személyazonosságáról a fél által rendelkezésre bocsátott, aláírással és fényképpel ellátott hivatalos igazolványból győződik meg. A jogügyletben részt vevő felek által felmutatott okiratban szereplő adatok valódisága azonban nem ellenőrizhető az ügyletkötés helyszínén gyorsan és pontosan. Az elmúlt években jelentősen megnőtt az okiratokkal való visszaélések, valamint az ügyvédek, közjegyzők által készített okiratból eredő jogviták száma. A jogviták kockázata jelentős mértékben csökkenthető, ha a felek jogügylet megkötésére irányuló nyilatkozatát a fél által rendelkezésre bocsátott, személyazonosító adatainak ellenőrzésével is alá lehet támasztani.

A Belügyminisztérium Központi Adatfeldolgozó, Nyilvántartó és Választási Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) nyilvántartásaihoz való csatlakozással lehetővé válik a személyazonosításra szolgáló adatok összevetése, a személyazonosításra szolgáló igazolványok jogos felhasználásának ellenőrzése, ezáltal elkerülhető az elveszett, ellopott, megsemmisült, láthatóan hamisított, illetve a nyilvántartásban nem szereplő igazolványok adatigazolásra történő felhasználása. A szabályozás természetesen csak azon felek esetében eredményezheti a visszaélések megelőzését, akikről vagy akik okmányáról a nyilvántartások adatokat kezelnek.

Az országgyűlési határozat a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (Kjtv.), az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény (Ütv.), a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.), valamint a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Nytv.) módosítását írta elő a Hivatal nyilvántartásaihoz való csatlakozás érdekében. A törvényjavaslat előkészítése során az illetékes tárca megvizsgálta, hogy szükséges-e a Nytv. módosítása annak érdekében, hogy az adatszolgáltatás feltételei biztosítottak legyenek. A vizsgálat eredményeként megállapításra került, hogy a Nytv. módosítására nincs szükség, mivel a nyilvántartási törvény rendelkezik arról, hogy a külön törvényben meghatározott személyeknek, a külön törvény szerinti adatokról a nyilvántartásból adat szolgáltatható. Tekintettel azonban arra, hogy az állampolgárok személyazonosságukat a személyazonosító okmányon túl úti okmányukkal (ideértve a hazánkban és külföldön kiállított úti okmányokat is) és fényképes járművezetésre jogosító okmányukkal is igazolhatják, ezért az ügyvédek, a közjegyzők és a bírósági végrehajtók számára a személyazonosság ellenőrzése érdekében a nyilvántartásokhoz történő csatlakozás lehetőségét a közúti közlekedési nyilvántartásról szóló 1999. évi LXXXIV. törvény, a külföldre utazásról szóló 1998. évi XII. törvény és a külföldiek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2001. évi XXXIX. törvény keretei között is megteremti a törvényjavaslat. E jogszabályok is rendelkeznek adatigénylésre jogosult személyeknek, valamint e nyilvántartásokból szolgáltatható adatoknak a köréről.

A törvényjavaslatban foglalt törvénymódosításokkal lehetőség nyílik arra, hogy az ügyvéd és a közjegyző a jogügyletek biztonságának előmozdítása érdekében a

Hivatal nyilvántartásaihoz elektronikus úton csatlakozzon. A törvényjavaslat számos olyan garanciális szabályt fogalmaz meg, amely biztosítja, hogy a nyilvántartásokból történő adatszolgáltatásra kizárólag pontosan körülhatárolt célból, ügyvédek esetében meghatározott jogügyletek során, és a felhasználás céljának megjelölése esetén kerülhessen sor.

További garanciát jelent az, hogy az adatellenőrzést végző köteles a felet az adatigénylés megkezdése előtt az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról és módjáról írásban tájékoztatni. E tájékoztatási kötelezettségnek bűnmegelőző hatása is van, mivel a felvilágosítást követően a hamis, hamisított, más nevére szóló, vagy a nyilvántartásokban nem szereplő igazolvány birtokosa akár el is állhat a jognyilatkozat megtételére irányuló szándékától. Ha az ellenőrzés során az adatellenőrző azt állapítja meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását, megsemmisülését bejelentették, vagy az igazolvány a nyilvántartásban nem szerepel, köteles erről a tényről az igazolvány további jogosulatlan felhasználásának megakadályozása céljából az illetékes rendőr-kapitányságot értesíteni és a jogügylet során a közreműködést megtagadni. A bejelentési kötelezettség teljesítésével nagymértékben elősegíthető a nyomozó hatóságok munkája.

Az adatigénylés minden esetben pontosan visszakereshető, mivel a Hivatal minden adatszolgáltatást naplóz. Ennek két szempontból van jelentősége: egyrészt a bejelentési kötelezettség elmulasztásának, vagy a nyilvántartás adataiba való betekintés megalapozottságának, indokoltságának vizsgálata tekintetében, másrészt azért, mert az ügyvédek az ellenőrzés során tudomásukra jutott adatokat nem rögzíthetik, így ha a bejelentés alapjául szolgáló tények bizonyítása a későbbiekben szükségessé válik, e tények a Hivatal megkeresése útján igazolhatóak, illetve bizonyíthatóak.

A Hivatal az adatszolgáltatást megelőzően ellenőrzi, hogy az ügyvéd rendelkezik-e adatigénylési jogosultsággal, oly módon, hogy az adatigénylés iránti megkeresés teljesítése előtt az adott szakmai kamara elektronikus nyilvántartásából az adatigénylőről közvetlen (on-line) módon adatokat kap. Ehhez a törvényjavaslat megteremti azt a központi nyilvántartást, melyet az ügyvédekről, a közjegyzőkről, valamint a bírósági végrehajtókról a Magyar Ügyvédi Kamara, a Magyar Országos Közjegyzői Kamara, valamint a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara vezet. A kamarai nyilvántartás adataiban bekövetkezett változásokat a kamara naprakészen vezeti, ennek megfelelően az adattovábbítás előtti ellenőrzés alkalmas a tagsági, illetve szolgálati viszonyban bekövetkezett módosulásból vagy az adatigénylésre szolgáló technikai eszköz elvesztéséből, ellopásából folyó alkalmazói jogosultság megszűnésének kiszűrésére is. Az ügyvédek és a közjegyzők esetében a nyilvántartás törvényben rögzített adatai a területi kamarák nyilvántartásából kerülnek átadásra.

További garanciális szabályt jelent, hogy az ügyvéd köteles a jogügyletet, amelyben az adatigénylés történik, azonosításra alkalmas módon megjelölni és arról nyilvántartást vezetni. Mivel az ügyek nyilvántartása vonatkozásában az ügyvédekre vonatkozó jogszabályok jelenleg nem tartalmaznak rendelkezéseket, ezért az erre

vonatkozó szabályokat a törvényjavaslat szerint az igazságügy-miniszter külön rendeletben határozza meg. Ugyancsak egy új felhatalmazást jelent a miniszternek a törvényjavaslat azon rendelkezése, amely az adatellenőrzési eljárás részletes, gyakorlatilag ügyviteli jellegű rendelkezéseit tartalmazó rendelet megalkotását írja elő. A rendelettervezet előkészítése folyamatban van.

b) A jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról és a bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló törvényjavaslat elfogadását követően, annak hatálybalépéséig a Magyar Ügyvédi Kamarának el kell készítenie az ügyvédek naprakész és elektronikus úton is elérhető nyilvántartását. Ezzel mind a közjegyzők, mind az ügyvédek nyilvántartása naprakész és elektronikus úton is elérhető lesz, így rendelkezésre állnak azok az adatbázisok, amelyek az országgyűlési határozatban előírt ellenőrzés alapját képezhetik. Ennek megfelelően 2006. év elején ismételten sor került a kamarák megkeresésére a nyilvántartási rendszerükhöz történő csatlakozás technikai feltételeinek megbeszélése érdekében. Ezzel párhuzamosan ki kell dolgozni azt a rendszert, amelynek keretében a körzeti földhivataloknál az ügyintézők a kamarák nyilvántartásából a jogosultságot ellenőrizhetik. Az ellenőrzésnek ugyanis meg kell valósulnia minden olyan ügyben, amelyben a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot közjegyző vagy ügyvéd készítette. Ez internetes kapcsolatot feltételez, amely biztonsági okból a későbbiekben is csak a TAKARNET-rendszertől elkülönülten és ellenőrzötten valósítható meg.

c) A határozat végrehajtása keretében az Igazságügyi Minisztérium megvizsgálta a Kjtv., a Vht. és az Ütv. rendelkezéseit és megállapította, hogy a megjelölt szakmák képviselőinek jogállását rendező törvények megfelelően biztosítják az ingatlan-visszaélésekben való részvétel, közreműködés megakadályozását, illetve a szakmai tevékenység ellenőrzésének, felügyeletének és a szankcionálás lehetőségét. A vizsgálat során a tárca a következő megállapításokat tette.

ca) A Kjtv. az általános elvek között rögzíti és a közjegyzői eljárás egyik alapelveként fogalmazza meg azt, hogy a közjegyző nem működhet közre olyan jogügyletekben, amelyek kötelezettségeivel nem egyeztethetőek össze, így különösen ha közreműködését olyan jogügylethez kérik, amely jogszabályba ütközik, vagy jogszabály megkerülésére irányul, illetőleg amelynek célja tiltott vagy tisztességtelen. A jogügyletek biztonságáról szóló törvényjavaslat részeként a Kjtv. a közreműködés megtagadásának kötelező eseteit tovább bővíti azzal, hogy ha a fél személyazonossága megállapításához adatot nem szolgáltat, vagy a bemutatott okmányokban szereplő adatok nem egyeznek meg az azokat tartalmazó nyilvántartások adataival, vagy az okmány érvénytelen, a közjegyző nem járhat el, a közreműködését köteles megtagadni. Az állampolgárok jogorvoslathoz való jogának biztosítása érdekében rögzíti a törvényjavaslat, hogy a közjegyző a közreműködés megtagadásáról végzést hoz, mellyel szemben felülvizsgálatnak van helye a közigazgatási nemperes eljárásokra irányadó szabályok alapján a közjegyző székhelye szerinti megyei bíróságnál.

A közjegyzői tevékenység *felügyelete* több pilléren nyugszik, melyek a következők: bírósági felügyelet és a szakmai kamarai (köztestületi) kontroll, a közjegyzői kamara mint szervezet felett pedig általános igazságügy-miniszteri felügyelet.

A Kjtv. 69. §-a értelmében *a közjegyző eljárásának törvényességét* a székhelye szerint illetékes fővárosi, megyei bíróság elnöke felügyeli, ennek keretében elrendelheti a közjegyző tevékenységének kamarai vizsgálatát, fegyelmi eljárást kezdeményezhet. A közjegyzők ügyvitelének, hivatali működésének és magatartásának rendszeres ellenőrzése a területi elnökség feladata, amely a közjegyző hivatalba lépését követő egy év elteltével, majd legalább négyévenként megvizsgálja a közjegyző működését. Ezen túlmenően a megyei bíróság elnöke vagy a területi elnökség a közjegyző működésének vizsgálatát indokolt esetben bármikor elrendelheti. A közjegyzői irodák vizsgálatát a kamara rendszeresen végzi, az állampolgárok a közjegyzői működéssel kapcsolatban a területi kamaráknál élhetnek panasszal, melyet a kamara minden esetben kivizsgál. A Magyar Országos Közjegyzői Kamara jelenleg 304 közjegyzőről és 168 közjegyzőhelyettesről vezet nyilvántartást.

A területi kamarák panaszvizsgálatának eredményei 2005. évben:

	Budapesti Közjegyzői Kamara	**Győri Közjegyzői Kamara**	**Miskolci Közjegyzői Kamara**	**Pécsi Közjegyzői Kamara**	**Szegedi Közjegyzői Kamara**
	panaszügyek száma				
2005. év	78	15	10	19	8
	A 2005. évi panasz-ügyekből 3 panasz volt ingatlanügylettel kapcsolatos.	A benyújtott panaszok közül egy sem vonatkozott ingatlannal kapcsolatos közjegyzői eljárásra.	A benyújtott panaszok közül egy sem vonatkozott ingatlannal kapcsolatos közjegyzői eljárásra.	A 2005. évi panaszokból 1 érkezett ingatlannal kapcsolatosan.	2005. év során nem érkezett panasz ingatlannal kapcsolatos jogügylet tárgyában.

A területi közjegyzői kamarák elnökeinek tájékoztatása szerint a lakásügylettel kapcsolatos panaszok vizsgálata során közjegyzők felelősségének megállapítására nem került sor. A panaszügyek vizsgálatával kapcsolatban megállapítható, hogy azok száma összességében is csökkent az elmúlt évekhez viszonyítva, ingatlannal összefüggő jogügyletekkel kapcsolatban pedig a panaszbejelentések száma vagy elenyésző volt, vagy nem is érkezett ilyen tárgyú panasz a területi kamarákhoz.

A szakmai tevékenység ellátásával kapcsolatban fennálló *felelősség* és az ahhoz kapcsolódó *szankciórendszer* ugyancsak többszintű: a közjegyző büntetőjogi és fegyelmi felelősségre vonható, ha a jogszabályban írt, vagy a szakmai etikai szabályokat megszegi, illetve cselekménye bűncselekmény törvényi tényállását is megvalósítja, polgári jogi felelőssége pedig akkor áll fenn, ha tevékenységével vagy mulasztásával kárt okoz.

A Kjtv. 70. §-a értelmében fegyelmi vétséget követ el az a közjegyző, az a közjegyzőhelyettes és az a közjegyzőjelölt aki a Kjtv.-ben 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. A hivatásbeli kötelezettség megszegésének csupán egyik következménye lehet a fegyelmi felelősség megállapítása, hiszen, ha a fegyelmi vétség eredményeként a félnek vagy más személynek kára keletkezik, úgy a polgári jogi felelősség, ha pedig egyben bűncselekményt is megvalósít, a büntetőjogi felelősség megállapításának is helye lehet. 2005. évben közjegyző ellen összesen három esetben indult fegyelmi eljárás, ebből egy esetben a felelősségre vonásra a közjegyzői ügyvitelre vonatkozó, valamint a közjegyző eljárását szabályozó illetékességi szabályok megsértése, egy esetben pedig a közjegyzői díjszabás megsértése miatt került sor. Egy esetben pedig a közjegyzői eljárásra irányadó egyéb szabályok (adójogszabályok) megsértése miatt indult eljárás, mindhárom eljárás folyamatban van. A fegyelmi eljárás szabályai lehetőséget adnak a közjegyző szolgálatából történő felfüggesztésére is: részben fegyelmi büntetésként, részben mint az eljárás során alkalmazott intézkedésként.

A *közjegyző anyagi felelőssége* törvényben rögzített: a Kjtv. 10. §-ának (1) bekezdése értelmében az általa – a közjegyzői működése körében – okozott kár megtérítéséért a Polgári Törvénykönyv szabályai szerint felel. A kár megtérítése iránti igényt bíróság előtt kell érvényesíteni, az anyagi felelősség érvényesíthetőségére a polgári jog szabályai vonatkoznak. A közjegyző felelőssége nemcsak saját, hanem ún. teljesítési segédeinek tevékenységéért és mulasztásáért is fennáll, tehát nem mentheti ki magát azzal, hogy a kárt az általa alkalmazott jelölt, helyettes, vagy az ügyviteli alkalmazott mulasztása okozta. A közjegyző önálló jogállásával párhuzamosan a jogalkotó megteremtette annak a biztosítékát, hogy a közjegyző által a félnek vétkesen okozott kárért – a fegyelmi felelősségen kívül – korlátlan anyagi felelőssége folytán, a kártérítés fedezete a közjegyző anyagi körülményeitől függetlenül is biztosítva legyen. Ezért írja elő a Kjtv., hogy a közjegyző köteles legalább hétmillió forint értékű felelősségbiztosítást kötni, és azt működése alatt fenntartani. A közjegyző és az állandó helyettese köteles az illetékes területi közjegyzői kamara elnökének felhívására működésének megkezdése előtt igazolni a felelősségbiztosítás megkötését, folyamatos fenntartását pedig a területi elnökség bármikor ellenőrizheti; hiányából adódó kötelességszegés eddig egyébként nem történt. A Kjtv. csak a közjegyzői működés időtartamára írja elő a felelősségbiztosítás fenntartását, ennek az az oka, hogy lehetséges ugyan, hogy a károsult kárigényét a közjegyző szolgálatának megszűnése – pl. nyugdíjaztatása – után érvényesíti, de a károkozás a közjegyző

szolgálata alatt következett be, akkor a károkozás időpontjában hatályban volt szerződés utólagos igényérvényesítés esetén is fedezetet nyújt.

cb) Az önálló bírósági végrehajtó *anyagi felelőssége* szintén törvényben rögzített: ha eljárása a hivatás gyakorlása és a végrehajtás lefolytatására irányadó szabályoknak nem felel meg, a Polgári Törvénykönyv szerint felel azért a kárért, amit azzal okozott, hogy a végrehajtási cselekmények foganatosítása, hivatásának ellátása során nem a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően járt el. A Vht. előírja, hogy a végrehajtó a közjegyzőkhöz hasonlóan köteles – legalább kétmillió forint értékű – felelősségbiztosítást kötni és azt működése alatt fenntartani; lehetőség van továbbá a felelősségbiztosítás fenntartása helyett a károk fedezésére szolgáló biztosíték összegének a szolgálat létesítésekor történő letétbe helyezésére is, amelynek felhasznált összegét a károkozó köteles a kamarának folyamatosan visszatéríteni. A felelősségbiztosítás fenntartására, illetve a biztosíték letétbe helyezésére, pótlására vonatkozó kötelezettség megszegése, illetőleg felhívás ellenére történő elmulasztása fegyelmi vétségként végső soron hivatalvesztést vonhat maga után.

A *bírósági végrehajtási szervezet feletti általános felügyeletet* az igazságügy-miniszter, míg az egyes önálló végrehajtók tevékenységének átfogó felügyeletét – ide értve a panaszügyek intézését, a végrehajtó hivatali tevékenységének, magatartásának és pénzkezelésének rendszeres ellenőrzését és vizsgálatát – a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara látja el. Az állami és igazságügyi követelések végrehajtását végző megyei bírósági végrehajtói kar felügyelete, ellenőrzése pedig a bírósági szervezet keretében valósul meg. A kamara a végrehajtó működésének ellenőrzését tervszerűen végzi: 3 évenként minden végrehajtó tevékenységét köteles átfogóan megvizsgálni; egyébként vizsgálatot a kamara elnöke indokolt esetben bármikor elrendelhet írásban az okok megjelölésével. Az önálló bírósági végrehajtó eljárásának törvényességével kapcsolatban a végrehajtó székhelye szerinti megyei bíróság elnöke is kezdeményezheti a kamarai vizsgálatot, sőt a fegyelmi eljárást is (ezen utóbbi intézkedésekre nyilvánvalóan akkor kerülhet sor, ha például a jogorvoslatok elbírálása vagy más ügyekben szerzett tapasztalatok, az említett eljárásokra okot adó körülmény ezt indokolja). A végrehajtói kamara 2003-ban 499 panaszügyet kapott és vizsgált meg, ebből ingatlannal kapcsolatos 39 végrehajtási ügy volt, 2004. november 15-ig 401 panaszügy érkezett, ebből 26 vonatkozott ingatlannal kapcsolatos végrehajtásra, 2005. évben pedig 491 panasz érkezett, melyből 34 volt ingatlannal kapcsolatos. Az ingatlannal kapcsolatos panaszügyek között ún. „lakásmaffiaügy” – vagyis a jelentésben említett tényállás (árverést követő lakhatási jogtól való megfosztás) nem szerepel.

A Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara 193 önálló bírósági végrehajtóról és 94 végrehajtó-helyettesről vezet nyilvántartást.

	Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara	
	panaszügyek száma összesen	ingatlannal kapcsolatos végrehajtási panaszügyek száma
2003. év	499	39
2004. év	401	26
2005. év	491	34

A *végrehajtói eljárás törvényességének biztosítása* alapvetően más elveken nyugszik, mint a másik két szakma tevékenységének felügyelete. A bírósági végrehajtás ugyanis polgári nemperes eljárás, amely során folyamatosan biztosított a bírósági jogorvoslat lehetősége. A végrehajtást foganatosító bíróságok bírálják el a végrehajtó jogszabálysértő eljárása, vagy intézkedésének elmulasztása miatt előterjesztett végrehajtási kifogásokat (illetékfizetési kötelezettséggel nem jár együtt az előterjesztése), melyet bármely végrehajtási cselekménnyel (vagy mellőzésével) összefüggésben elő lehet terjeszteni, s a bíróság alapos kifogás esetén a végrehajtó intézkedését megsemmisíti, mulasztás esetén őt intézkedésre kötelezi. A kifogás tárgyában hozott végzés ellen fellebbezésnek van helye, ingatlanárverés vagy nyilvános pályázat megsemmisítésével kapcsolatos kifogás esetén pedig felülvizsgálati kérelmet is lehet előterjeszteni a Vht. alapján. Ilyen széles körű jogorvoslati jog biztosítása rendkívüli munkaterhet ró mind a végrehajtókra, mind a bíróságokra, ám azzal az ügyfelek azonnali, teljes mértékű orvoslást kaphatnak sérelmeikre. A Vht. a törvényesség biztosítása érdekében egyébként az ügyészséget is felhatalmazza a végrehajtási eljárásban való részvételre. Az ügyész fellépésére egyrészt akkor kerülhet sor, ha a fél nem képes eljárási jogainak gyakorlására (a Pp. alapján az ügyész a végrehajtást kérő jogait gyakorolva végrehajtási kérelmet nyújthat be, jogorvoslattal élhet stb.), másrészt pedig e helyzettől függetlenül jogosult végrehajtási kifogást előterjeszteni és az azt elbíráló végzés ellen fellebbezést benyújtani (az ügyész eljárásának alapját ebben az esetben az ügyészségnek a törvényességet különböző hatósági eljárásokban biztosító funkciója teremti meg).

Az *önálló bírósági végrehajtók fegyelmi felelősségét* önállóan szabályozza a Vht. A 266. §-a alapján a tágabb értelemben vett végrehajtó fogalma alá tartozó személy – tehát az önálló bírósági végrehajtó, a megyei bírósági végrehajtó, a megyei bírósági végrehajtójelölt és a végrehajtási ügyintéző – mindenekelőtt akkor követ el fegyelmi vétséget, ha hivatásbeli kötelességét vétkesen megszegi. A hivatásbeli kötelesség az, amit a bírósági végrehajtási törvény vagy más jogszabály a végrehajtó feladataként, kötelességeként határoz meg. Fegyelmi vétség az is, ha a végrehajtó a magatartásával vagy életmódjával a feladatának ellátásához szükséges közbizalmat megingatja, vagy hivatásának tekintélyét csorbítja, illetve az is, ha a kamarai iránymutatás rendelkezéseit szegi meg. A fegyelmi eljárásokat a bíróságok mellett működő végrehajtói fegyelmi bíróságok folytatják le; legsúlyosabb fegyelmi büntetés a hivatalvesztés, illetve a helyettesek, jelöltek névjegyzékéből történő törlése, emellett lehetőség van az eljárás alá vont személyt az eljárás tartama alatt hivatalából felfüggeszteni. 2003. és 2004. évben összesen 10 önálló bírósági végrehajtó ellen volt fegyelmi eljárás folyamatban. Az elkövetett fegyelmi vétségek egy része ingatlan-végrehajtás során történt kötelességszegés volt: árverési hirdetmények

megjelentetésének elmulasztása, az ingatlan értékesítése a végrehajtóval összefonódásban lévő szervezet számára, hitelezői érdekek csorbítása stb. A kamara – és részben a megyei bíróság – feljelentése nyomán indult eljárások eredményeként három önálló bírósági végrehajtó szolgálata szűnt meg hivatalvesztés fegyelmi vétség kiszabása folytán az említett időszakban; ezekben az ügyekben ingatlan-végrehajtással volt kapcsolatos az elkövetett fegyelmi vétség, amely típusú vétségeket a fegyelmi bíróságok a legsúlyosabb vétségként kezelnek.

cc) Az Ütv. a Kjtv.-hez hasonlóan az általános elvek között rögzíti, hogy az ügyvédnek hivatását legjobb tudása szerint, lelkiismeretesen, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia, tevékenységében köteles mindenkor az ügyvédi hivatáshoz méltó magatartást tanúsítani. Az ügyvéd nem működhet közre, ha az a hivatásával nem egyeztethető össze, így különösen ha a közreműködést olyan jogügylethez kérik, amely jogszabályba ütközik, vagy jogszabály megkerülésére irányul. Hasonló rendelkezést tartalmaz az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló Magyar Ügyvédi Kamara szabályzata is. A jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról és a bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló T/18211. számú törvényjavaslat – az Országgyűlés elfogadása esetén – az ügyvéd esetében is előírja, hogy köteles a közreműködést megtagadni, ha a fél személyazonosságának ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy a rendelkezésére bocsátott adatok eltérnek a nyilvántartások adataitól, illetve ha az okmány érvénytelenségének vagy ellopásának, elvesztésének, megsemmisülésének, találásának, megkerülésének tényét észleli.

Ha az ügyvéd szakmai tevékenység gyakorlásából eredő jogszabályban vagy az etikai szabályzatban meghatározott kötelezettségét vétkesen megszegi, illetve cselekménye bűncselekményt valósít meg, anyagi, fegyelmi, illetve büntetőjogi felelősséggel tartozik.

Az ügyvédi tevékenység feletti felügyeletet a területi kamara látja el. Az Ütv. 37. §-a értelmében *fegyelmi vétséget követ el az ügyvéd akkor*, ha az ügyvédi tevékenység gyakorlásából eredő, jogszabályban, illetve az etikai szabályzatban meghatározott kötelességét vétkesen megszegi, továbbá akkor is, ha az ügyvédi tevékenységén kívüli vétkes magatartása az ügyvédi kar tekintélyét csorbítja. A területi ügyvédi kamarában működő elsőfokú fegyelmi tanács az ügyvéd tevékenységének gyakorlását fel is függesztheti, ha ellene olyan szándékos bűncselekmény elkövetése miatt emelt vádat az ügyész, amelynek büntetési tétele háromévi szabadságvesztésnél súlyosabb vagy a felfüggesztés a fegyelmi vétség súlyosságára való tekintettel indokolt.

A Magyar Ügyvédi Kamara országos taglétszáma jelenleg: 9369 fő, a Budapesti Ügyvédi Kamara taglétszáma: 4474 fő.

	Budapesti Ügyvédi Kamara	
	Beérkezett panaszok száma összesen	Ingatlanokkal összefüggésben történő elmarasztalások száma
2004. év	376	6
2005. év	457	4

Az ügyvédi tevékenység gyakorlásából eredő kötelezettség megszegésének következménye lehet a fegyelmi felelősség megállapítása mellett az anyagi és büntetőjogi felelősség megállapítása is.

Az ügyvédek anyagi felelősségének szabályait az Ütv. 10. §-a tartalmazza. Az *ügyvéd az általa okozott kár*ért a Polgári Törvénykönyv alapján felel annak, akinek kárt okozott. A károk megtérítésének biztonságát szolgálja az *ügyvédi felelősségbiztosítás*, melynek legalacsonyabb összege káreseményenként 5.000.000,- forint, évente pedig 10.000.000,- forint. A felelősségbiztosítást az ügyvéd köteles működésének tartama alatt fenntartani. A felelősségbiztosítás az ez idő alatti károkozó cselekményhez kötődik, így ha a károkozó cselekmény az ügyvédi működés alatt történt, de a kár később – ennek megszűnése után – következik be, a felelősségbiztosítás kiterjed e kárra is. A felelősségbiztosítás az ügyvéddé válás feltételei között is szerepel: ha az ügyvéd ilyet nem köt, nem vehető fel a kamarába, vagy ha e feltétel nem áll fenn folyamatosan, kamarai tagságát meg kell szüntetni. A felelősségbiztosítás minimális összegét a Magyar Ügyvédi Kamara szabályzata állapítja meg.

Ha az ügyvéd a hivatásbeli kötelezettségének megszegésével bűncselekményt is megvalósít, büntetőjogi felelősség megállapításának lehet helye.

d) A feladat megvalósítása kapcsolódik az ügyvédi kamarák és a közjegyzői kamarák által vezetett egységes számítógépes adatbázishoz. Ez – mint azt az előbbiekben már említettük – jelenleg csak a közjegyzői kamaráknál áll rendelkezésre és a Magyar Ügyvédi Kamara által vezetett ilyen tartalmú nyilvántartást a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról és a bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló törvényjavaslat elfogadását követően, annak hatálybalépéséig kell elkészíteni. Amennyiben az ügyvédi kamaráknál is megvalósul ez a rendszer, akkor nemcsak az okiratszerkesztő ügyvédek, közjegyzők ez irányú jogosultságának ellenőrzésére lesz alkalmas, hanem alapját képezheti a kérelmek benyújtásához kapcsolódó nyilvántartásnak is. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) alapján az iratok iktatása és az ezen alapuló széljegyzés során a kérelmező adatai kerülnek feltüntetésre. A kérelmező pedig az az érintett személy, akinek a nevében a kérelmet előterjesztik, függetlenül attól, hogy a kérelmet saját nevében vagy jogi képviselő útján terjeszti elő.

Mindezekre tekintettel az okiratszerkesztő, ellenjegyző vagy jogi képviselő ügyvédek nyilvántartása csak külön fejlesztéssel lenne megvalósítható. Ezen nyilvántartás felállítása és abból rendszeres adatszolgáltatás nyújtása külön költségekkel járna, ezért a földhivatal ezt csak akkor tudná megvalósítani és

fenntartani, ha az ügyvédek, közjegyzők részéről erre számottevő igény mutatkozna és a szolgáltatást igénylők vállalnák a szolgáltatási díj megfizetését.

Mindezekre tekintettel az országgyűlési határozat 3/b. pontjában megszabott feladat megvalósítása során a kamarák közreműködésével meg kell vizsgálni, hogy a földhivatal által vezetett nyilvántartásra mennyiben mutatkozik igény a közjegyzők és az ügyvédek részéről. Ezen túlmenően – a Földmérési és Távérzékelési Intézet bevonásával – meg kell vizsgálni azt is, hogy a földhivatali iktatási rendszerbe hogyan és milyen költséggel illeszthető be az országgyűlési határozat szerinti nyilvántartás.

4. a) Biztosítsa, hogy a bírósági végrehajtási ingatlanárverések ellenőrzött és szervezett módon, biztonságos körülmények között bonyolódjanak, s

b) vizsgálja meg az árverési csarnok létrehozásának és működtetésének megvalósítási lehetőségeit;

a) A bírósági végrehajtók évente számos alkalommal intézkednek az ingatlanok végrehajtási értékesítése iránt. Ezért alapvető érdek fűződik ahhoz, hogy az ingatlanárverések ellenőrzött és szervezett módon, a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően kerüljenek lefolytatásra. Ezen igény érvényesülését a vonatkozó jogszabályok széleskörűen biztosítják.

Az ingatlan-végrehajtás során alapvetően arra kell figyelemmel lenni, hogy az ingatlanok értékesítése nyilvánosan és átláthatóan történjen, az ingatlanban lakó állampolgárokkal szemben tisztességes és humánus eljárás kerüljön lefolytatásra. E követelmények érvényesülését elsősorban az biztosítja, hogy a végrehajtási eljárás polgári nemperes eljárás, melynek szabályait a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény és a Vht. rögzítik.

A Vht. szerint az ingatlanárverésre előre meghatározott helyen és időben, jogszabályban rögzített eljárás keretében kerül sor. A végrehajtási eljárás során a végrehajtó törvénysértő intézkedése, illetőleg intézkedésének elmulasztása ellen a fél vagy más érdekelt végrehajtási kifogást terjeszthet elő a végrehajtást foganatosító bírósághoz, a bíróság végrehajtás során hozott határozatai ellen pedig fellebbezésnek van helye. A végrehajtás során előterjesztett jogorvoslatok elbírálása során a bíróság jogosult a végrehajtást felfüggeszteni, amely határozat elleni fellebbezés nem bír halasztó hatállyal: az elsőfokú döntés ismeretében a végrehajtást tovább már nem lehet folytatni. A jogorvoslat előterjesztésének lehetősége ingatlan-végrehajtás során is adott: az ingatlan végrehajtás alá vonásától, a becsérték megállapításán keresztül az árverés kitűzéséig, közhírré tételéig, a hirdetmény tartalmáig, az árverés megtartásáig és a kiköltözési kötelezettség megállapításáig stb. valamennyi végrehajtói intézkedés megtámadható végrehajtási kifogással mind az adós, mind a végrehajtást kérő által.

További biztosítékot jelent a Vht. 152. §-ának (1) bekezdésében foglalt rendelkezés, amely értelmében az árverésről a végrehajtó árverési jegyzőkönyvet készít, mely megfelelően tanúsítja az árverések lefolytatását. A végrehajtó az eredményes ingatlanárverésről szóló jegyzőkönyvet a Magyar Bírósági Végrehajtói

Kamara által rendszeresített biztonsági papírra készíti el, és azt mind körbélyegzőjének, mind szárazbélyegzőjének a lenyomatával is ellátja. A biztonsági papír sorszámmal ellátott, erre a célra szolgáló törzskönyvben perforálással elhelyezett, védelmi elemekkel ellátott papírlap. A biztonsági papírt és a szárazbélyegzőt a kamara biztosítja a tagjai számára, azokról nyilvántartást vezet. A végrehajtóknak azokat szigorú szabályok szerint kell őrizni, a papírok felhasználásával el kell számolniuk, azt a kamara folyamatosan ellenőrzi, így könnyen nyomon követhető a szabályok esetleges megsértése, illetve ellenőrizhető egy okirat valódisága.

b) Az Országgyűlés részére 2004. évre vonatkozóan elkészített jelentés is tartalmazza az országos árverési csarnok létesítésének szükségességét, egyrészt az árverések iránti érdeklődés fokozódása, másrészt az árverésekkel kapcsolatban a jogkeresők körében kialakult ellenérzés enyhítése érdekében. A csarnok megvalósítása érdekében a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról és a bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló T/18211. számú törvényjavaslat kiegészíti a Vht.-nak a kamarai feladatokat felsoroló rendelkezését az árverési csarnok működtetésének lehetőségével. A csarnok működésére vonatkozó részletes szabályok rendeleti szinten – a 16/2001. (X. 26.) IM rendeletben – kerülnek majd meghatározásra.

5. Vizsgálja meg az új szabálysértési kódex előkészítése, a Polgári Törvénykönyvről, a Büntető Törvénykönyvről, a polgári perrendtartásról, a büntetőeljárásról, továbbá a bírósági végrehajtásról szóló törvények újraszabályozása során az ún. lakásmaffia-tevékenység visszaszorítását elősegítő jogintézmények normaszövegbe való beépítésének szükségességét;

A Kormány már 2004-ben megvizsgálta a fent megjelölt jogszabályok újraszabályozásának szükségességét. A vizsgálat eredményeit az Országgyűlés részére elkészített 2004. évre vonatkozó beszámoló tartalmazza. A Kormány korábbi álláspontjának megfelelően továbbra sem tartja indokoltnak a fent megjelölt jogszabályok átfogó újraszabályozását, figyelemmel az érintett kérdések teljes körű szabályozottságára.

6. Gondoskodjon arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és annak végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet átfogó felülvizsgálata során – az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységet feltáró albizottság jelentésében foglaltak figyelembevételével – kerüljön áttekintésre a földhivatalok ingatlan-nyilvántartási tevékenységének szabályozottsága, továbbá tegyen javaslatot az újraszabályozásra, illetve végezze el a szükséges módosításokat;

Az 1990-es évek második felében az ingatlan-nyilvántartás technikai feltételeinek modernizációja mellett sor került a hatályos joganyag felülvizsgálatára is. A Parlament 1997-ben elfogadta az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt (Inytv.), amely 2000. január 1-jén lépett hatályba. Az időközben bekövetkezett jogszabályi és társadalmi változások szükségessé tették az ingatlan-

nyilvántartási törvény módosítását [2005. évi CXXII. törvény]. A módosításban a változások három fő terület köré csoportosíthatóak: egyrészt jelen vannak a jogalkalmazói tapasztalatok által indokolt szakmai jellegű módosítások, másrészt a jogszabályi környezet változása is szükségessé tette a módosítást, különös tekintettel a 2005. november 1-jén hatályba lépett Ket.-re, végül helyet kaptak a módosító rendelkezések sorában azok a változások is, amelyek alapjául az úgynevezett lakásmaffia ellenes országgyűlési albizottság munkája során született javaslatok szolgáltak. Az Inytv. hivatkozott módosítását az Országgyűlés 2005. november 7-én elfogadta és a fent említett módosításról szóló törvény 2006. január 1-jén hatályba is lépett.

Az ingatlanokat célzó visszaélések vizsgálatával kapcsolatban többször felmerült az ingatlan-nyilvántartásba betekintők és a tulajdonilap-másolatot igénylők adatainak ellenőrzött rögzítése. Bár a gyakorlatban a tulajdonilap-másolat megrendelőkön az ügyfeleknek fel kell tüntetniük meghatározott személyes adatokat, azonban azok valóságtartalmának ellenőrzésére a földhivatalnak ez idáig nem volt lehetősége. A jövőben a fentieknek megfelelően – a nyilvánosság elvét nem korlátozva – szigorúbb szabályok szerint történik az adatszolgáltatás. A módosítás megfelelő törvényi alapot teremt az adatigénylő adatainak földhivatali ellenőrzésére oly módon, hogy mind a betekintésnél, mind a tulajdoni lap másolatának kiadásánál a körzeti földhivatal az adatigénylőt kötelezi a személyazonosságát igazoló okmány bemutatására. Mindazonáltal kötelező jelleggel kerül meghatározásra azon adatok köre, melyet a betekintés, valamint a tulajdonilap-másolat kiadása iránti kérelemben fel kell tüntetni a kérelmezőnek.

Kiemelendők a törvénymódosításnak az elektronikus úton történő adatlekérdezések ellenőrzésére, a naplózásra és az adatbiztonsági előírások betartatására vonatkozó, az ingatlan-nyilvántartási törvénybe újonnan beépítésre kerülő szabályai. Bűnüldözési érdek indokolja, hogy – az adatszolgáltatón kívül – a szolgáltatást rendszeresen igénybe vevőknek a lekérdezésekről szintén naplót kell készíteniük.

7. a) Gondoskodjon az ország egész területén az ingatlan-nyilvántartás jogszabályokban meghatározott naprakészségének helyreállításáról, továbbá biztosítsa a földhivatali ügyintézés szakszerűségét és megbízhatóságát, s folyamatosan ellenőrizze, hogy a földhivatalok által követett gyakorlat mindenben megfelel-e a hatályos jogszabályi előírásoknak, illetve, hogy a földhivatali ügymenetmodellek, informatikai megoldások aggálytalanul kielégítik-e a jogszabályi követelményeket – különös tekintettel az eljárási határidőkre, az iktatási rendre, s az illetéktelen és jogosulatlan vezetői, ügyintézői beavatkozás lehetőségének kizárására, továbbá

b) A 2006. évi költségvetésben biztosítsa a földhivataloknál még fennálló ügyirathátralék feldolgozásához, s az a) pontban jelzett naprakészség fenntartásához szükséges tárgyi, személyi, technikai feltételek pénzügyi fedezetét;

a) A Kormány a földhivatalok vezetése és felügyelete terén eddig is minden feladat- és hatáskörébe tartozó intézkedést megtett annak érdekében, hogy a földhivatalok a hatályos jogszabályok előírásai alapján működjenek, illetve kiemelt figyelmet fordított a földhivatali tevékenység informatikai támogatására is. Az informatika területén az elmúlt időszakban számos fejlesztés történt. Az informatikai rendszerben szereplő ügyekkel, széljegyekkel és ingatlanokkal kapcsolatos események folyamatosan és automatikusan naplózásra kerülnek, így az adatbázisban ellenőrizhetetlen beavatkozásra nincs lehetőség. A naplózás fokozottabb biztonsága érdekében történt fejlesztés eredményeként a naplófájlba csak az arra külön jogosultsággal rendelkező felső szintű vezető tekinthet be. A naplózás keretében továbbfejlesztésre került a külső felhasználók részére történő adatleválogatások teljes körű nyilvántartását végző modul is, amely az alábbi adatokat archiválja: a leválogatást igénylő adatait, a leválogatás típusát (célját), a leválogatott adatok körét, továbbá a leválogatással érintett ingatlanok és személyek körét. Az ügyintézési jogosultság ellenőrzése céljából kifejlesztésre került a naplózott adatokat listázó modul, amely az adatbázisból a következő lekérdezéseket biztosítja: teljes napló; dolgozónkénti napló [dolgozóként egy megadott időintervallumra listázza az ügyeseményeket (tárgykör, ügyszám, nap, óra, perc, másodperc)]; eseménytípusonkénti napló [egy megadott időintervallumra listázza a kiválasztott ügyeseményt (tárgykör, ügyszám, nap, óra, perc, másodperc)]; helyrajzi számot érintő eseménynapló [egy megadott időintervallumra listázza a kiválasztott ingatlanra vonatkozó ügyeket (tárgykör, ügyszám, nap, óra, perc, másodperc, dolgozó név)]; ügyenkénti esemény napló [ügyenként listázza az eseményeket (szignálás, lefoglalás, foganatosítás stb)]. A földhivatalokat összekötő TAKARNET-hálózat továbbfejlesztése eredményeként a hálózat működése stabilizálódott, hibátlanul üzemel. A hálózat segítségével egyidejűleg sok felhasználó kiszolgálása lehetséges, a végrehajtott műveletek válaszideje lerövidült, a rendszer informatikai biztonsága javult, továbbá az illetéktelen beavatkozások lehetősége csökkent azáltal, hogy az illetéktelen informatikai betörések ellen több védelmi rendszer került kialakításra.

A jogbiztonság növelését szolgálja a 2005. szeptember 15-e óta működő földhivatali változásfigyelő és értesítésküldő rendszer. Minden olyan kérelem beérkezéséről, amely széljegyzésre kerül az adott ingatlan tulajdoni lapján a rendszer értesítést küld a felhasználónak. Egy ilyen kérelem szólhat pl. tulajdonjog-változásról, rangsorváltozásról, valamilyen szolgalom bejegyzése vagy törlése iránti kérelemről. Az értesítés az ingatlan fekvése és helyrajzi száma mellett tartalmazza a változás jellegét is. Jelenleg a szolgáltatás a TAKARNET-felhasználók számára érhető el, de hamarosan az állampolgárok közvetlenül is igényelhetik a változásfigyelést. Az ügyfél a földhivatalban szerződhet az ingatlanát érintő változások figyelésére. Az ügyfél által megadott adatok ellenőrzését követően (pl. létezik-e a megadott helyrajzi szám) a változásfigyelés regisztrálása még a hivatalban megtörténik, és a regisztráció tényéről, vagyis a változásfigyelés megkezdésének pontos időpontjáról az ügyfél értesítést kap. Ezt követően a regisztráció érvényességi ideje alatt az ügyfél biztos lehet abban, hogy huszonnégy órán belül értesítést kap, ha az ingatlanára vonatkozóan valamilyen kérelmet nyújtottak be a földhivatalba. Ezt követően az ügyfél feladata eldönteni, hogy az adott kérelem benyújtása a tudtával vagy a tudta nélkül történt-e, illetve ez utóbbi

esetben a szükséges lépéseket megteheti. Az értesítés – kihasználva a technikai lehetőségeket – jelentős előrelépés, újdonság, mivel a földhivatalok ezzel nem a jogszabályokban előírt kötelezettségüknek tesznek eleget, hanem a jogbiztonság elősegítése és védelme érdekében nyújtják ezt a többletszolgáltatást.

b) A Kormány a 2006. évi költségvetés XII. fejezet 3. cím *Földhivatalok, Földmérési és Távérzékelési Intézet* előirányzatainak tervezésekor a személyi feltételek biztosítását tartotta szem előtt. A technikai és tárgyi feltételek (amortizációs fejlesztések stb.) biztosításához szükséges fedezet jelenleg nem áll rendelkezésre. Erre a költségvetés előirányzatot nem tartalmaz.

A 2006. évi költségvetésben a személyi juttatás előirányzata a 2005. évi szinten van, azzal azonos, ugyanígy a munkaadókat terhelő járulék is. A dologi előirányzat kb. 21%-kal emelkedik a 2006. évben, azonban a Ket. előírásai alapján megnövekedő kiadásokra vélhetően nem nyújt fedezetet. A 2006. évi költségvetési törvény szerint a 3. cím bevételi kötelezettsége a 2005. évihez képest több mint 83%-kal megemelkedett az ingatlan-nyilvántartási eljárási illeték igazgatási szolgáltatási díjjá történő alakítása következtében. Jelenleg csak feltételezhető a tervezett bevétel év végi teljesülése. A fentiek alapján megállapítható a költségvetés oldaláról az országgyűlési határozatban foglaltak 2006. évre vonatkozóan várhatóan nem vagy csak részben teljesülnek.

8. Vizsgálja meg az egységes ingatlan-nyilvántartási adatbázis megvalósításának lehetőségeit;

Az ország területén 20 megyei és 118 körzeti földhivatal működik. A földhivatalok informatikai modernizációs programját a „Földhivatalok számítógépesítése” elnevezésű, 1992-ben aláírt EU PHARE együttműködési megállapodás indította el. A segélyprogram projektjei egymásra épülve, fokozatosan valósultak meg.

A Térképi Alapú Kataszteri Rendszer Országos Számítógépesítése (TAKAROS) 1994-95 közötti időszakban került kialakításra, melynek célja, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatait (tulajdoni lap I-III. rész, térkép) egy integrált adatbázisban kezelje. A Budapesti Ingatlan-nyilvántartási Információs Rendszer (BIIR) szintén a PHARE-segélyprogram keretén belül, de külön projektként valósult meg, a rendszer üzemszerű működtetése 1997-től folyik. A Fővárosi Kerületek Földhivatalában a BIIR informatikai rendszerének komoly rekonstrukciója valósult meg 2003-ban.

A TAKARNET olyan intranet hálózat, amely megteremtette a földhivatali számítógépes rendszerek nagy sebességű összeköttetését és az adatokhoz történő biztonságos külső hozzáférést. A hálózaton keresztül országosan lekérdezhetők a tulajdoni lapok és térképmásolatok.

A META (Megyei Takaros) a megyei földhivatalok rendszere lesz, egyrészt műszaki támogatást nyújt a fővárosi rendszernek és a körzeti földhivatali TAKAROS-

nak, másrészt értéknövelt szolgáltatások és adatok (földhasználati monitoring rendszer, ingatlanpiaci statisztikák) kifejlesztését teszi lehetővé. A vezetői információs rendszer is része a META-nak. A TAKARNET-en keresztül a META adatai és szolgáltatásai távolról is biztonságosan elérhetők lesznek. A META használatba vétele folyamatban van.

A Kormány középtávú tervei között szerepel a központi adatbázisra való áttérés, melynek végrehajtására két lépcsőben kerül sor. Az első lépésben a központi rendszer csak adatszolgáltatást végez, a karbantartás továbbra is körzeti földhivatali adatbázisokon történik. A második lépésben valósul meg a központi rendszerre történő teljes átállás, ahol mind a karbantartás, mind az adatszolgáltatás is a központi adatbázisban történik. A körzeti földhivatalokban a jelenleginél lényegesen alacsonyabb fogyasztású vékony kliens terminálok működnek majd.

9. A 2006. évi költségvetésben biztosítsa a földhivatalok által végzett, az ügyvédi és közjegyzői közreműködési, ellenjegyzési jogosultság ellenőrzéséhez szükséges technikai fejlesztések fedezetét;

Tekintettel arra, hogy az ügyvédi, közjegyzői közreműködési jogosultság ellenőrizhetőségének megteremtése az ügyvédi kamarák által jelenleg vezetett nyilvántartások on-line módon történő elérésének biztosításáig nem valósítható meg, a feladat külön tételként a 2006-os költségvetésben nem szerepel. Amennyiben az adatátvétel feltételei létrejönnek, a 7. pont b) alpontjában vázolt költségvetés keretein belül kell biztosítani annak anyagi fedezetét.

10. a) Gondoskodjon a földhivataloknál a visszaélések kiszűréséről, a korrupt ügyintézők eltávolításáról, a hivatalok jó hírének helyreállításáról; továbbá lássa el a feladat- és hatásköréből adódó, a földhivatali vezetők irányában fennálló kötelezettségeit,

b) Adjon rendszeres és alapos tájékoztatást az ország lakosságának az ingatlan-nyilvántartás aktuális helyzetéről, az ingatlan-visszaélések visszaszorítása érdekében tett minisztériumi, földhivatali intézkedések hatásáról, továbbá

c) Tegye alkalmazási feltétellé a jogi végzettséget meghatározott földhivatali vezetői beosztásoknál, s biztosítsa, hogy minél több jogi végzettségű földhivatali ügyintéző végezze az alapos polgári jogi felkészültséget igénylő ingatlan-nyilvántartási tevékenységet;

A Kormány a visszaélések kiszűrését továbbra is fontos feladatának tartja, ezért ezen feladatok vonatkozásában jelenleg, illetve a jövőben is az illetékes szaktárcán keresztül folyamatos ellenőrzést végez. Az intézkedések eredményeképpen a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál az osztályvezetők felelősségi rendszere fokozott, szigorú feltételekhez kötött, melynek keretében folyamatosan, hetenkénti gyakorisággal kerül sor a dolgozók teljesítményének értékelésére, valamint tevékenységük folyamatos ellenőrzésére. A határozatban megfogalmazott „korrupt ügyintézők eltávolításával” kapcsolatban fontos kiemelni, hogy a földhivatali korrupcióra vonatkozó állításokat tények nem támasztják alá, mivel földhivatali dolgozókkal szemben korrupciós ügyben

nem folyik eljárás, nem született jogerős elmarasztaló bírósági ítélet. Ezzel együtt a szaktárca az ellenőrzés keretében kiemelten kezeli a bűncselekmény törvényi tényállását megvalósító cselekmények kiszűrését és az azok alapján szükséges eljárások folyamatba tételét. Az elmúlt időszakban látványos és kedvező változás mutatkozott a földhivatali vezetők, illetve dolgozók képzettségi szintjének emelkedését illetően, különös tekintettel a földhivatali állományban dolgozó jogászokra, azonban a jogi végzettséggel rendelkezők számának növelése továbbra is a kiemelkedő feladatok közé tartozik. A korábbi években nagyszámú ügyiratérkezés miatt a földhivatali dolgozók továbbképzése háttérbe szorult, de az utóbbi időben ismét hangsúlyos szerephez jutott mind a földhivatali, mind pedig külső szervezeti keretek között. Jelenleg az érdemi ügyintézők közel egynegyede folytat egyetemi, illetőleg főiskolai tanulmányokat, többek között jogi egyetemeken, továbbá a Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai Kar ingatlan-nyilvántartási szervező szakán. Az utóbbi pár évben mutatkozó fokozott jogászképzés következtében már most is érezhető a földhivatali állományban a jogi végzettségűek számának emelkedése. A kedvező változásokat jól szemlélteti, hogy az elmúlt másfél év alatt a földhivataloknál a jogi végzettségűek, illetve jogi szakvizsgával rendelkezők száma 126 főről 145 főre emelkedett. Ezen időszak alatt ugrásszerű növekedés volt tapasztalható az államigazgatási főiskolai, az ingatlan-nyilvántartási szervező főiskolai, illetve az egyéb főiskolai és egyetemi végzettségű dolgozók számának tekintetében is. Így összességében 2003 áprilisa óta a felsőfokú végzettséggel rendelkező dolgozók száma a korábbiakhoz képest több mint 42%-kal nőtt, 367 főről 523 főre emelkedett.

Az alapos polgári jogi felkészültséget igénylő ingatlan-nyilvántartási ügyek elbírálásához valamennyi földhivatalnál rendelkezésre áll megfelelő számú szakirányú felsőfokú, valamint egyetemi, illetve főiskolai végzetséggel rendelkező ügyintéző. A földügyi és térképészeti igazgatási feladatkörben elfogadott iskolai végzettségekről részletesen a köztisztviselők képesítési előírásairól szóló 9/1995. (II. 3.) Korm. rendelet rendelkezik. Az ingatlan-nyilvántartási szakterületen megüresedő vezetői pozíciók betöltéséhez szükséges pályázatok elbírálása során – a köztisztviselők jogállásáról szóló 1992. évi XXIII. törvény, valamint a már hivatkozott kormányrendelet előírásai alapján – vezetői megbízás kizárólag szakirányú felsőfokú végzettséggel rendelkező pályázónak adható.

11. a) Gondoskodjon az országos rendőrfőkapitány megkeresésével arról, hogy a rendőri szervek kellő súllyal kezeljék az önkormányzati tulajdonú bérlakásokra elkövetett visszaélések ügyét is, és lépjenek fel a bérlakást tulajdonként eladni kívánó személyek, szervezetek ellen, továbbá

b) A legfőbb ügyésszel együttműködve segítse elő az ügyészségek és rendőri szervek egységes, az egész országra kiterjedő adatgyűjtő és elemző informatikai rendszerének – adatvédelmi szempontból is aggálytalan – kialakítását és működtetését;

A rendőrség a bűnügyi helyzet felmérését, értékelését követően első lépésként az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység megelőzésére, a büntetőeljárások

lefolytatására, illetve a jogsértések végrehajtói körének feltérképezésére 2001-ben a Budapesti Rendőr-főkapitányságon életre hívta a „Kaptár” nyomozócsoportot – jelenleg a BRFK Bűnügyi Főosztály II. Vagyonvédelmi Osztályán már alosztályként működő alegység –, amely folyamatosan végzi a jelen tárgykörben Budapesten elkövetett és az azokhoz kapcsolódó bűncselekmények nyomozását.

Az ingatlanokhoz köthető, folyamatban lévő eljárásokat az ORFK Bűnügyi Főosztály Bűnügyi Osztálya szükség esetén koordinálja, végzi a szakirányító tevékenységet. Az egységes szemlélet és gyakorlat kialakítása érdekében a hasonló jellegű bűncselekmények kezelésére a megyei rendőr-főkapitányságok koordinátorokat jelöltek ki, számukra 2005. első negyedévében szakmai továbbképzést tartottak. Ennek keretében külön hangsúlyt kapott az önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal kapcsolatos visszaélések felderítése és visszaszorítása.

Az ingatlanokkal kapcsolatosan elkövetett visszaélések miatt indított nyomozások alakulását a Bűnügyi Főosztály a koordinátorok és a Robotzsaru segítségével folyamatosan figyelemmel kíséri. A realitásokat tükröző helyzetkép kialakításához az Országos Rendőr-főkapitányság Elemző és Koordinációs Igazgatósága negyedévente összefoglaló jelentést készít.

A regisztrált ingatlancsalásokra vonatkozó 2005. évi adatokat – elsődlegesen a fertőzöttség tekintetében – az alábbi táblázat mutatja be.

Az ingatlancsalások területi megoszlása a fertőzöttség tekintetében 2005. évben

Budapest	46 %
Pest megye	12 %
Borsod-Abaúj-Zemplén megye	10 %
Hajdú-Bihar megye	8 %
Fejér megye	6 %
Jász-Nagykun-Szolnok megye	6 %
Komárom-Esztergom megye	6 %
Somogy megye	2 %
Zala megye	4 %

A 2004. évi 219 bűncselekménnyel szemben a 2005. év három negyedév esetszámait szemlélve (62, 47, 49 eset) megállapíthatjuk, hogy az elkövetés dinamikájában pozitív irányban változott, majd stagnálás következett be. A megyék szóródásában jelentős elmozdulás nem tapasztalható, általában ugyanazon megyék érintettek nagyságrendileg állandó számú deliktummal. A budapesti és Pest megyei bűncselekmények száma állandóan magasnak nevezhető a többihez képest, ami a fővárosra és környékére irányítja a figyelmet. Az év elejéhez viszonyítva felére csökkent a bűncselekmények száma Hajdú-Bihar megyében, továbbá a Jász-Nagykun-Szolnok megyében előfordult esetek száma is mérséklődött.

Baranya, Csongrád és Heves megyében az első negyedévi alacsony elkövetési intenzitáshoz viszonyítva tovább csökkentek és gyakorlatilag megszűntek az ingatlancsalásokhoz köthető esetek. Az év eddigi időszakát áttekintve megállapíthatjuk, hogy nem vált érintetté Bács-Kiskun, Békés, Nógrád, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Tolna és Vas megye.

Valamennyi megyét figyelembe véve, az év elején megfigyelhető magasabb esetszámokhoz képest bekövetkezett visszaesésnek több oka lehet. Befolyásolhatja az ingatlanpiac mindenkori helyzete, amiről megállapíthatjuk, hogy az elmúlt fél évben jelentős változásokon ment keresztül. Stagnáltak és csökkentek az ingatlanárak, csökkent a vásárlókedv, kedvezőtlenül alakultak a hitelfeltételek, ezért kevesebb lehetőség kínálkozott az ingatlanspekulációval foglalkozó elkövetői kör részére is. Másodsorban intézkedések történtek az ingatlanbejegyzéssel és adatigényléssel kapcsolatos ügyintézések tekintetében, szigorodtak az adatigénylés feltételei, a lakástulajdonosok pedig hamarosan kontrolálhatják az ingatlanbejegyzésükkel kapcsolatos változásokat (sms-ben kérhetnek információt bármilyen változásról).

A statisztikai mutatók által jelzett számok sok esetben nem tükrözték – tükrözik – a valóságot. Az egyes bűnügyi szervek különböző bejelentések, feljelentések alapján indított nyomozásairól szóló beszámolók több olyan esetet vontak a „lakásmaffia-jelenség” körébe, amely nem tartozott oda.

A rendőrség 2001 óta folytatott újfajta elemző-értékelő tevékenysége, az ennek alapján végezhető koordinációs munka óriási segítség mind az egyes, mind a sorozat-jellegű, vagy szervezett elkövetések felderítése során. Az alaposabb, több részletre kiterjedő bizonyítás hatékonyabban alapozza meg az ügyészségi vádemelést és a bírósági eljárások sikerét, így a bűnösséget megállapító, elmarasztaló ítéleteket.

Az elkövetések számának csökkenése arra is visszavezethető, hogy a közigazgatás bizonyos szereplői időben reagáltak a jelenségre, és a bűncselekmény-típus felszámolása érdekében hozott intézkedéseik – így különösen a Kaptár-csoport felállítása, az adatvédelem erősítése, a földhivatalok működési rendjének szigorítása, egyes törvénymódosítások – az elkövetés lehetőségét leszűkítették.

Önálló kategóriát képeznek, és folyamatosan jelen vannak azonban az időskorúakkal szemben elkövetett ingatlancsalások. 2005. július és szeptember között 8 ügyben a sértett időskorú, többnyire szellemileg leépült, gondnokság alá helyezett vagy alkoholbetegségben szenvedő, egyedülálló személy volt.

Szükséges felhívni a figyelmet arra a tendenciára, hogy a korábban elterjedt, magánhitelek fejében, jelzálog alapján megvalósult ingatlancsalások mára visszaszorultak, helyüket a kiszolgáltatott, mentálisan leépült emberekkel szembeni visszaélések foglalják el. E körben a feljelentéseket döntően az idős emberek családtagjai, hozzátartozói teszik meg, vélhetően azért ők, mert a tulajdonos önmagától nem volt képes felmérni cselekedete következményeit.

A felvilágosító kampányok és sajtócikkek ellenére továbbra is előfordulnak olyan ügyek, amikor a sértett a szabályos, ügyvéd közreműködésével készült adás-vételi szerződés ellenére sem kapta meg a kialkudott árat. Ezekben az esetekben a szakszerűségét garantáló jogi háttér nem volt biztosítva, a sértett úgy fizette meg az ügyvédi munkadíjat, hogy cserébe valótlan tartalmú vagy hiányos szerződést kapott.

Sajnálatos módon rendszeresek az olyan esetek, amikor a sértett adatait felhasználva, nevében valótlan tartalmú adásvételi szerződést kötnek, vagy hamisított személyi okmánnyal aláírását meghamisítva szerzik meg ingatlanát, általában ügyvédi közreműködéssel. A jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról és a bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló törvényjavaslatban szereplő jogszabályi változások az ilyen típusú elkövetési magatartásokat megelőzhetik és megszüntethetik.

A Belügyminisztérium és a rendőrség kiemelt figyelmet fordít a lakosság széles körű tájékoztatására főként azokban a megyékben, ahol a jelzett típusú bűncselekmény még mindig nagyobb számban fordul elő.

12. Dolgozza ki – az anyagi fedezet biztosítása mellett – az önkormányzatoknál működő ügyfélszolgálati irodák részvételi lehetőségét az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatásban;

Az országgyűlési határozatokban foglaltakra figyelemmel az Inytv. módosítása lehetővé teszi, hogy a körzetközponti feladatokat ellátó települési (fővárosi kerületi) önkormányzat jegyzője a polgármesteri hivatal részeként működtetett okmányiroda útján külön kormányrendeletben (az okmányirodák által történő tulajdonilap-másolat szolgáltatás szabályairól szóló 248/2005. (XI. 15.) Korm. rendeletben) meghatározottak szerint hiteles és nem hiteles tulajdonilap-másolatot adjon ki. A kormányrendelet 2006. január 1-jén lépett hatályba. Ezzel egyidejűleg folyamatban van a törvény végrehajtási rendeletének – a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet – módosítása is.

Az ún. lakásmaffia-tevékenységet feltáró albizottság munkája során több ízben felmerült az adatszolgáltatás szigorítása, a tulajdonilap-másolatok ellenőrzött, és az eddigiekhez képest szélesebb körben regisztrált kiadása. Az albizottság észrevételeinek figyelembevételével kerültek meghatározásra a kormányrendeletnek az adatszolgáltatás naplózására vonatkozó követelményei is. A naplózás lényege abban áll, hogy utólag is pontosan nyomon követhető ki és milyen ingatlanra vonatkozóan kért tulajdoni lapot. A naplózott adatokról – a jogszabályban meghatározott feltételek mellett – az érintett, a bíróság, az ügyészség, a nyomozó hatóság, valamint a nemzetbiztonsági szolgálat kérhet tájékoztatást.

Az okmányirodák hiteles tulajdonilap-másolat kiadásával foglalkozó ügyintézői a szolgáltatás beindításával párhuzamosan megfelelő felkészítésben részesülnek. A továbbképzés olyan alapismeretek elsajátítását célozza, amelynek birtokában az ügyintézők képesek lesznek arra, hogy megértsék, illetve értelmezzék a tulajdoni lapon

szereplő bejegyzéseket, illetve feljegyzéseket, és az elsajátított ismeretanyag alapján az azt igénylő ügyfelek részére megfelelő információval szolgáljanak, illetve felvilágosítást adjanak.

13. a) Vizsgálja meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosítása során az ún. lakásmaffia-tevékenység visszaszorítását elősegítő jogintézmények normaszövegbe való beépítésének szükségességét, ennek során gondoskodjék arról, hogy az önkormányzat a szociális helyzet szerinti bérbeadás esetén az ilyen helyzet létrejöttét megelőző személyes vagy más körülményre hivatkozva a szociálisan rászoruló családokat, személyeket – és ezen belül az ún. lakásmaffia-tevékenység krízishelyzetbe került áldozatait – a lakáshoz jutás lehetőségéből ne zárhassa ki,

b) Nyújtson szakmai iránymutatást azon önkormányzatoknak, melyek önként vállalt feladatként jogi, ingatlanközvetítési segítséget is adnak – anyagi lehetőségeik függvényében – a náluk jelentkező rászorult, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység áldozatainak minősülő személyeknek;

a) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) átfogó módosításáról szóló törvényjavaslatot a Kormány 2005. szeptember 5-én nyújtotta be a Parlament elé. A Lakástörvényt módosító 2005. évi CXXXII. törvényt az Országgyűlés 2005. november 14-én elfogadta és 2006. május 31-én lép hatályba.

A törvény az egyéb (a korábbi „magán") tulajdoni formák mellett, az önkormányzati és az állami tulajdon esetén is módot ad a bérlő lakásban való életvitelszerű bentlakásának szerződéses kikötésére, egyúttal meghatározza a bérlő által írásban bejelentett távolléte alatt erre hivatkozással, illetve a menthető okból elmulasztott bejelentés esetén a felmondás tilalmát. Ezen túl tulajdonformától függetlenül előírja a bérbeadó számára a rendeltetésszerű lakáshasználat évenkénti ellenőrzésének teljesítését azzal, hogy a szerződés ennél gyakoribb időtartamokat is megállapíthat. A bérlőnek a lakásba történő bejutást arra alkalmas – a mindkét félnek megfelelő – időben biztosítania kell és az ellenőrzést tűrni köteles, azonban őt szükségtelenül háborítani nem lehet; e szabályok megfelelően irányadók a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítására.

Az egyéb tulajdoni formáknál a bérbeadó már 1994. óta kikötheti a lakbér, illetőleg a rendeltetésszerű használat biztosítékául a Ptk. szerinti óvadékot. A bekövetkezett társadalmi-gazdasági változások megalapozzák, hogy a nem szociális jelleggel bérbe adott önkormányzati lakás bérlője a szerződéskötéskor fizessen a bérbeadó részére óvadékot. Ugyanezt a lehetőséget tartalmazza a törvény az állami lakások esetében.

A törvény konkrét eljárási szabályok meghatározásával ad segítséget az önkormányzatoknak a lakáscseréhez történő előzetes bérbeadói hozzájárulás megadása

tekintetében. A fiktív lakáscserék megakadályozását szolgálja, hogy a bérbeadó a törvényben megjelölt dokumentumok benyújtását kérheti a cserepartnertől, amelyek aggályos volta alapján, illetve a helyszínelés során felmerülő kétség esetén a hozzájárulást megtagadhatja.

Az önkormányzati és az állami lakások lakbére – ellentétben az egyéb tulajdonú lakásokkal – jelenleg még nem lehet „szabad megállapodás" tárgya. Az elhelyezések célhoz kötöttsége miatt (szociális helyzet, munkavégzés, stb.) a fizetendő lakbérnek a bérlők számára kiszámíthatónak kell lennie. Az új szabályok azonban többtípusú – szociális, költségelvű, piaci – lakbérmérték önkormányzati rendeleti szabályozására adnak módot, melyek rendeleti módosítása a jövőben is lehetséges.

A törvény értelmében az önkormányzati lakás bérlőjének nyújtható önkormányzati lakbértámogatás szabályait a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvénynek (Szoctv.) az önálló ellátásként nyújtható helyi lakásfenntartási támogatásra vonatkozó előírásai figyelembevételével kell megállapítani; ez változatlanul az önkormányzat saját bevételeiből történő finanszírozást jelenti.

A 71/2004. (VI. 22.) OGY határozat III/6. pontja előírta az ingatlanközvetítési és forgalmazási tevékenység megkezdéséhez és gyakorlásához szükséges szigorúbb, az ügyfelek számára nagyobb biztonságot nyújtó feltételrendszer kidolgozását. Az 53/2005. (VI. 4.) OGY határozat 18. pontja pedig feladatként meghatározta a Kormány számára, hogy gondoskodjon arról, hogy a 2006. évben – a középfokú ingatlanközvetítő tevékenység szakképzési követelményrendszerének megtartása mellett – az emelt szintű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szakképesítés szakmai és vizsgáztatási követelményrendszerének meghatározása megtörténjék, s azt az Országos Képzési Jegyzékbe felvegyék. A feladat végrehajtása teljesült; az új – emelt szintű – ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői szakképesítés szakmai és vizsgakövetelményeinek a szakképzésről szóló 1993. évi LXXVI. törvény 5. § (1) bekezdése alapján történő kiadása – az Országos Képzési Jegyzékbe 54 3439 02 azonosító számon történt felvétel után – 2005. augusztusában megtörtént [26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet]. A gyakorlati megvalósításhoz szükséges további rendelkezéseket a Lakástörvényben kell meghatározni. Ezek a hivatkozott új, továbbá az 1990. óta meglévő – középfokú – ingatlanközvetítői tevékenységre, az e tevékenységek üzletszerű végzéséhez szükséges szakképzettség megszerzésére és a szakemberek nyilvántartásba vételére vonatkozó rendelkezések [64/A-D. §-ok]. A törvény egy új, 2. számú mellékletben tételesen hivatkozik azokra a normatív törvényi rendelkezésekre, melyek alapján az önkormányzati bérleti és elidegenítési rendeletek szabályait meg kell állapítani (konkrétan utal a Lakástörvény megfelelő §-aira, ideértve a módosított rendelkezéseket is).

b) A Közigazgatási Hivatalok Vezetőinek 2004. júniusi értekezletén az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal (a továbbiakban: OLÉH) illetékes főosztályának vezetője tájékoztatót tartott e témában, amely során felhívta a hivatalvezetők – és általuk az önkormányzatok – figyelmét arra, hogy az OLÉH

folyamatosan és készséggel nyújt segítséget a lakásmaffia-tevékenység áldozatai részére történő lakásjogi szakmai tájékoztatás megadásában. Erről a BM Önkormányzati Hivatala az általuk elkészített körlevélben is tájékoztatta az önkormányzatokat. A körlevél kiküldése óta folyamatosan érkeznek az önkormányzatoktól egyedi ügyekben kérdések telefonon, faxon, e-mailen, levélben, melyekre az OLÉH közvetlenül válaszol.

14. Biztosítsa a közigazgatási hivatalokon keresztül a következetes fellépést a nem kellő körültekintéssel megalkotott, s ezáltal az úgynevezett lakásmaffia-tevékenységet elősegítő helyi lakásrendeleti szabályozás ellen;

A közigazgatási hivatalok célvizsgálat keretében vizsgálták a helyi lakásrendeleteket, és ha indokolt volt intézkedést tettek a lakásmaffia-tevékenységet elősegítő helyi lakásrendeleti szabályozás kapcsán.

A Lakástörvény felülvizsgálata során az önkormányzatoknak lehetősége volt arra, hogy a gyakorlati tapasztalataik alapján javaslatot tegyenek a törvény módosításához. Az OLÉH a beérkezett javaslatok figyelembevételével készítette elő a törvény módosításának tervezetét, majd az elfogadott törvényről a közigazgatási hivatalvezetők részére 2005. december 20-án részletes tájékoztatást adott, továbbá a törvény ismertetését az Önkormányzati Tájékoztató decemberi számában megjelentette.

A törvény a visszaélésre alkalmat adó lakáscsere szabályait is pontosítja és kiegészíti. Önkormányzatok tekintetében új szabály, hogy a törvény már nem bízza a helyi rendeletre a másik lakásra való csere kikötésének lehetőségét, és egyértelművé teszi, hogy az önkormányzati lakás bérleti joga csak másik lakás tulajdonjogára vagy bérleti jogára cserélhető.

A módosítást követően a lakáscsere új szabályait a jövőben a törvény alapján – helyi rendeleti szabályozás nélkül – az önkormányzati bérbeadó szerveknek, személyeknek alkalmazniuk kell, ami nagymértékben hozzájárul a lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezés egyértelművé teszi, hogy az önkormányzati helyiségbér mértékét a helyi rendeletben szabályozni nem lehet, mert a helyiségbér összegében önkormányzati tulajdonnál is a felek szabad megállapodása az irányadó. A törvényben javasolt új szabályozás összességében a lakás- és a helyiségbérlet, illetve -elidegenítés közvetítéséhez, valamint az ingatlanvagyon értékeléséhez a megrendelők számára lényegesen nagyobb jogbiztonságot, a valóban szakértelemmel rendelkező ingatlanszakértők igénybevételét, ezáltal a visszaélések számottevő visszaszorítását eredményezi.

15. Vizsgálja meg a krízishelyzetbe került családok esetében kiemelt összegű támogatás nyújtásának feltételeit központi költségvetési támogatással vagy az önkormányzatok részvételével;

Az otthontalanná válás megelőzése csak a komplex prevenciót szolgáló eszközökkel érhető el. A közvetlen prevenciót leginkább az szolgálja, ha egyrészt információs helyzetbe kerülnek a lakásmaffia potenciális áldozatai, másrészt szigorított ellenőrzést vezetnek be azon hatóságoknál és szerveknél (földhivatalok, ügyvédi kamarák), ahol felmerülhet a visszaélés lehetősége. A pénzbeli támogatásokkal csak közvetett módon előzhetőek meg a lakások elárverezésével összefüggő visszaélések. Ennek jogszabályban biztosított eszközei a következők:

1. Adósságkezelési szolgáltatás

A lakásfenntartással (közüzemi díjak, lakbér, közös költség, lakáshitel) kapcsolatos adósságok kezelését biztosító szolgáltatás 2003. január 1-től került bevezetésre. A pénzbeli támogatás összekapcsolódik a tanácsadással, a támogatásban részesülőknek az adósságuk rendezése érdekében együtt kell működniük a családgondozó szervezettel, amelytől segítséget kapnak a jövedelmük beosztásához. Az adósságkezelésben részesülő családok emellett jogosultak lakásfenntartási támogatásra annak érdekében, hogy a hátralékok törlesztése mellett képesek legyenek a folyó lakáskiadásaik fedezésére is. Így valóban egy komplex (háromelemű) segítségnyújtásra kerül sor. A szolgáltatás jelenleg közel 100 városban működik, 4-5 ezer családot érint, kiépítése folyamatos, egyre több önkormányzat vezeti be, a kistelepülések ellátottsága pedig a társulásos formában valósulhat meg. A 40 ezer fő feletti településeken 2006-ban kötelező feladattá válik az adósságkezelés; ez az érintett önkormányzatok többségének nem jelent többletterhet, mert összesen öt ilyen lélekszámú városban nem szervezték meg a szolgáltatást (így a szolgáltatás a lakosság 43%-ához el tud jutni).

2. Lakásfenntartási támogatás

Az adósságkezelés csak akkor tud hatékonyan működni, ha az alacsony jövedelmű családok a tartozásuk rendezését követően is segítséget kapnak a lakással kapcsolatos kiadásaik fizetéséhez. Így a lakásfenntartási támogatás közvetetten befolyásolja az adósságkezelést is. A támogatás 10 éven keresztül önkormányzati hatáskörbe tartozott, az állam a finanszírozásban közvetlenül nem vett részt, részben erre vezethető vissza, hogy az ellátottak száma fokozatosan csökkent. Első lépésként – 2003. január 1-től – az adósságkezelési szolgáltatásban részesülők váltak jogosulttá a támogatásra, majd 2004. január 1-től bevezetésre került a normatív lakásfenntartási támogatás, amikor is törvényileg került meghatározásra a jogosultak köre és az őket megillető összeg. 2005. szeptemberében mintegy 160 ezer fő részesült normatív lakásfenntartási támogatásban, ez jogosultanként közel 4800 Ft egy főre eső támogatást jelent havonta.

3. A lakáscélú hitelhátralékok konszolidációs programja

A lakosság eladósodásának mérséklését szolgáló intézkedésekről rendelkező 1048/2004. (V. 14.) Korm. határozat rögzítette, hogy szükséges az ún. régi feltételű (1988. december 31-e előtt felvett) hitelekre önálló konszolidációs programot

kidolgozni. Ennek oka, hogy az eladósodás szempontjából e lakossági csoport van a legkedvezőtlenebb helyzetben (jelenleg több mint 30 ezer család rendelkezik egy évnél nagyobb tartozással). Az ingatlanok többsége pedig hátrányos helyzetű térségben, nagyobb részt községekben található. Ezen hitelforma önálló kezelését indokolja továbbá a 100%-os állami garancia vállalás is. Ennek alapján került elfogadásra az egyes lakáscélú kölcsönökből eredő adósságok rendezéséről szóló 11/2005. (I. 26.) Korm. rendelet. A program három évet ölel fel: 2005-ben a 100 ezer Ft alatti tartozások, 2006-ban 100-200 ezer Ft között, majd 2007-ben a 200 ezer Ft feletti tartozások OTP-től történő átvállalására és a törlesztés 10 évig történő felfüggesztésére kerül sor azon családok esetében, akiknek a szociális helyzete ezt indokolttá teszi. Három év alatt a konszolidáció várhatóan több mint 20 ezer alacsony jövedelmű családot fog érinteni. Amennyiben az adós jövedelmi, vagyoni helyzetében a felfüggesztés 10 éve alatt jelentős kedvező változás nem történik, adóssága elévül; ha pedig olyan kedvező változás történik, melynek következtében képessé válik adóssága törlesztésére, ezt a települési önkormányzat részére köteles teljesíteni. A program végrehajtása 2005-ben megkezdődött, az OTP több mint 12 ezer családot értesített ki a tartozás rendezésének lehetőségéről.

4. Előrefizetős fogyasztásmérő készülékek elterjesztésének programja

A lakosság eladósodása megakadályozásának egyik eszköze az ún. kártyás fogyasztásmérő készülékek használatának elterjesztése. A lakosság eladósodásának mérséklését szolgáló intézkedésekről rendelkező 1048/2004. (V. 14.) Korm. határozat 3. pontja tartalmazza e projekt elindítását, melynek célja a jövedelmi helyzetük miatt lakásfenntartási költségeiket fizetni nem, vagy nehezen tudó lakossági rétegek számára korlátozott, de folyamatos villamosenergia-fogyasztás biztosítása annak érdekében, hogy elkerülhető legyen a közüzemi tartozás felhalmozódása, illetve a villamosenergia-szolgáltatás megszüntetése. A 2005-ben indult modellkísérleti program keretében közel 1100 háztartásban kerültek felszerelésre az előrefizetős (kártyás) fogyasztásmérő órák. A támogatás formája természetbeni szociális juttatás, mely három elemből áll: 1) a mérőkészülék beszerzésének és felszerelésének támogatása, 2) hozzájárulás a villamosenergia-fogyasztáshoz (havi 110 KWh), 3) az adóssággal rendelkezőknél áramdíjtartozást csökkentő támogatás.

A jelenleg még önálló, az Ifjúsági, Családügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Minisztérium által közvetlenül koordinált projekt 2006-tól rendszerszerűvé válik azáltal, hogy a Szoctv.-ben szereplő adósságkezelési szolgáltatás és a lakásfenntartási támogatás szabályaihoz kapcsoltan fog működni: az előrefizetős fogyasztásmérő készülékek igénybevétele az adósságkezelés részévé válik – a használatát pedig a természetbeni juttatásként nyújtott lakásfenntartási támogatás fogja biztosítani. A jogszabályi háttér lehetővé teszi a konstrukciónak az előrefizetős gázfogyasztást mérő készülékekre történő kiterjesztését is.

További megoldást jelenthetnek a személyes gondoskodást nyújtó *szociális alapszolgáltatások és szakosított ellátások*, különös tekintettel a családsegítésre, az

utcai szociális munkára, a nappali ellátásra, illetve az *átmeneti elhelyezést* nyújtó intézmények szolgáltatásaira.

A *családsegítés* feladatellátásában erősíteni kívánjuk a családok, személyek krízishelyzetének feltérképezését, s minél korábbi felszámolását. Ennek érdekében a Szoctv. vonatkozó rendelkezései módosításra kerültek és 2006. január 1-jén hatályba léptek.

A családsegítés Magyarországon már a nyolcvanas években elkezdte kiépíteni hálózatát, mely elsősorban a szegény családok segítésére szorítkozott, s mintegy tűzoltó munkát végzett. A jelenlegi társadalmi problémákra viszont előremutatóbb, megelőző, komplex szolgáltatási csomagot szükséges kialakítani.

Mindezen problémák kezelése érdekében a Szoctv. módosítása az alábbi alapelvek figyelembevételével tartalmaz intézkedéseket a családsegítés vonatkozásában:

- részletesebb tájékozódás a szolgáltatás területén megjelenő információkról, problémahalmazokról, a szociális szolgáltatók tevékenységéről, a lakosság munkaerő-piaci helyzetéről és problémamegoldási konstrukcióiról,
- szolgáltatások az életvezetési képesség megőrzése céljából,
- veszélyeztetettséget és krízishelyzetet észlelő jelzőrendszer működtetése, mely a probléma kialakulásakor él jelzéssel, elkerülve a későn felismert problémák járulékos következményeit,
- fel kell térképezni a jelzőrendszer működtetésével az ellátási területen élő szociális és mentálhigiénés problémákkal küzdő családokat, személyeket,
- fel kell keresni és tájékoztatni szükséges a krízishelyzetben élőket a családsegítés által nyújtható segítségről,
- erőteljesebben kell segíteni a jobb munkaerő-piaci kondíciók elérését.

A családsegítés tevékenységének módosítása tehát növelni kívánja a nehéz helyzetben élő családok, személyek „látótérbe” kerülését, kiemelten az adósságterhekre, a lakásfenntartási problémákra.

A Kormány a szolgáltatás hatékonyságát növelni kívánja a preventív, megkereső szociális munkával, mellyel azon családok, személyek is tájékoztatáshoz, segítséghez jutnak, akik eddig nem tudtak a családsegítésről, vagy nem mertek segítséget kérni.

Ezen szolgáltatások nyújtása mellett természetesen lehetséges a kiegészítő pénzbeli ellátások nyújtása, de a probléma hatékony kezelése csupán kiemelt összegű segélyek folyósításával nem lehetséges.

16. Intézkedjen a Magyar Ügyvédi Kamara megkereséséről

a) a szárazbélyegző és egyéb bélyegző beszerzésére, őrzésére, nyilvántartására vonatkozó szabályok megalkotásához szükséges feltételek kialakítása,

b) az okiratszerkesztésre vonatkozó szabályok kidolgozása,

c) a 3. pontban megjelölt csatlakozás technikai feltételeinek megteremtése érdekében;

a) Az ügyvédi bélyegző (gumibélyegző és szárazbélyegző) használatára vonatkozóan jelenleg a Magyar Ügyvédi Kamara „Az ügyvéd és az ügyvédi iroda névhasználatáról" szóló 5/1999. (III. 1.) MÜK Szabályzatának 15. és 16. pontjai tartalmaznak rendelkezéseket. A 15. pont szerint az ügyvédi gumibélyegzőn az ügyvéd vagy iroda neve, címe, telefonszáma és adószáma tüntethető fel. A 16. pont előírása szerint az ügyvédi szárazbélyegzőn az ügyvéd neve, ügyvédi mivolta, az ügyvédi kamara neve és jelvénye, továbbá az ügyvéd kamarai anyakönyvi lapszáma tüntethető fel.

A Magyar Ügyvédi Kamara e célból megalkotott szabályzatában részletesen rögzíteni kell azokat az előírásokat, amelyek hozzájárulhatnak ahhoz, hogy a szárazbélyegző használata az okirat-hamisítás ellen megfelelő védelmet nyújtson. A bélyegzőhasználat nem szerepel az Ütv.-ben meghatározott olyan tárgykörként, amelyre nézve szabályzat alkotható, de az Ütv. 111. §-a (2) bekezdésének e) pontja és 112. §-a (1) bekezdésének k) pontja alapján a kamara Alapszabályának kiegészítése adhat felhatalmazást a szárazbélyegzővel kapcsolatos önálló szabályzat megalkotására. E körben alapvetően az alábbi rendelkezések előírása szükséges:

Szükséges rögzíteni, hogy az ügyvéd a működését akkor kezdheti meg, ha szárazbélyegzővel rendelkezik, és azt az illetékes kamara elnöksége jóváhagyta. Felsorolásszerűen meg kell határozni, hogy az ügyvédi szárazbélyegzőn mely adatok szerepeljenek, így pl. az ügyvéd nevét, ügyvédi mivoltát, az ügyvédi kamara nevét, továbbá az ügyvédi kamarai anyakönyvi lapszámát fel kell tüntetni a szárazbélyegzőn. Nagymértékben megnehezítheti a szárazbélyegzőkkel történő visszaélést a bélyegző olyan egyedi azonosító jellel történő ellátása, amely titkos, és amelyről a területi ügyvédi kamara nyilvántartást vezet, ezért ennek a feltételeit is meg kell teremteni. Az egyedi azonosító jel a bélyegző lenyomatán megjelenne, ezért utólag lehetővé tenné a bélyegzővel történt visszaélés feltárását. Rögzíteni kell továbbá a bélyegző őrzésének alapvető szabályait és az elvesztése (esetleges megtalálása) esetén követendő eljárást. Garanciális jelleggel szükséges kimondani azt, hogy szárazbélyegző elkészítésére kizárólag a Magyar Ügyvédi Kamarával szerződött gazdálkodó szervezet jogosult.

b) Az ügyvédi okiratszerkesztésre vonatkozó szabályokat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.), az Ütv., valamint az Etikai Szabályzat tartalmazza. Az Inytv. részletesen meghatározza a földhivatalhoz benyújtandó iratok alaki és tartalmi követelményeit, azonban nemcsak olyan iratok kapcsán kell szigorúbb okirat-szerkesztési szabályoknak érvényesülni, amelyek benyújtásra kerülnek a földhivatalhoz (és amelyek kellékeit az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény határozza meg), hanem egyéb okiratoknál is. Visszaélésekre ugyanis sor kerülhet pl. egy kölcsönszerződés elkészítése során is, és az ügyfelek jogainak védelme ilyen esetekben is indokolttá teszi a szigorúbb követelmények érvényesítését.

Az elérni kívánt cél érdekében az Ügyvédi Etikai Szabályzat kiegészítése szükséges. Alapvetően szükséges előírni, hogy az okiratot – tehát minden, az ügyvéd által készített okiratot – az ügyvéd aláírásával, ügyvédi minőségének feltüntetésével és ügyvédi gumibélyegzőjének lenyomatával látja el. Ilyen előírást nem tartalmaz az Etikai Szabályzat, a jelenlegi szabályok szerint ugyanis, ha az okirat nem ellenjegyzéshez kötött, az ügyfél kérelmére nem köteles az ügyvéd a nevét feltüntetni az okiraton. E szabály minimális követelményt jelentene, amennyiben a jogszabályok szigorúbb formai követelményeket írnak elő – pl. szárazbélyegző használatát –, úgy azokat kell érvényesíteni az okiratszerkesztés során. Rögzíteni szükséges továbbá, hogy ha az ügyvédi okirat több lapból áll, ezeket folyamatos sorszámozással kell ellátni, össze kell fűzni, és az ügyvédi gumibélyegzővel kell megerősíteni. Az ügyvédi okirat mellékleteit ugyanígy kell az okirathoz fűzni.

Az a) és b) pontokban meghatározott szabályok nagymértékben hozzájárulhatnak a visszaélések számának csökkentéséhez. A Magyar Ügyvédi Kamara jelezte, hogy a szabályok megalkotása a soron következő kamarai teljes ülésen biztosítható.

c) A jogügyletek biztonságáról szóló törvényjavaslat által az Ütv. 27/B. §-sal történő kiegészítésével az ügyvéd ingatlanügyletek és egyes cégügyletek kapcsán győződhet meg a fél által a személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai valódiságáról a Belügyminisztérium Központi Adatfeldolgozó, Nyilvántartó és Választási Hivatal nyilvántartásaiból történő adatok lekérésével. Olyan ingatlanügyletekkel kapcsolatosan nyílik meg az ügyvéd számára az adatellenőrzés, amelyek vonatkozásában tipikusan felmerül a visszaélések veszélye, így az ingatlanra vonatkozóan tulajdonjog, haszonélvezeti jog, használat joga, vételi jog, jelzálogjog keletkezését, módosulását, illetve megszűnését érintő ügyletek. A lekérdezhető ügyféladatok köre tekintetében a módosítás igazodik a Nytv. 11. §-ának (1) bekezdésében rögzített adattípusokhoz, ezek közül pedig azok kerültek nevesítésre, amelyek lényeges információt nyújthatnak az ellenőrzött személyre vonatkozóan az adatellenőrzés során (így pl. nem került be a családi állapotra és a házasságkötés idejére vonatkozó adatellenőrzési lehetőség.) A törvényjavaslat szövegében található „természetes személyazonosító adat” a Nytv. 5. §-ának (1) bekezdése szerint magában foglalja a természetes személy családi és utónevét, nők esetében leánykori családi és utónevét, nemét, születési helyét és idejét, valamint anyja leánykori családi és utónevét, ezért ezen adatok a törvényjavaslatban nem kerültek külön nevesítésre. Figyelemmel ugyanakkor arra, hogy az ügyvédi szolgáltatás nyújtása nem hatósági eljárás, a hatósági eljárás lefolytatásához fűződő szigorúbb eljárási és szervezeti garanciák sem adottak annak során, ezért az ügyvéd által történő adatellenőrzés esetében a személyes adatok védelméhez fűződő jog korlátozásának mértéke is más megítélés alá kell essen. A törvényjavaslat ezért csak az igazolvány érvényességének ellenőrzését teszi lehetővé az ügyvéd számára az érintett hozzájárulása nélkül, a benne foglalt adatoknak a Hivatal nyilvántartásából való megismerését már a fél hozzájárulásához köti. Az ügyvéd a fél hozzájáruló nyilatkozatát az iratok között elhelyezve őrzi meg. Az erre vonatkozó részletes szabályokat az igazságügy-miniszter rendeletben fogja megállapítani.

A törvényjavaslat az ingatlanügyeken túl egyes cégügyekre is kiterjeszti az ügyvéd általi adatellenőrzés lehetőségét. Így a cég létesítő okiratának elkészítése, illetve ellenjegyzése; a változásokkal egységes szerkezetbe foglalt létesítő okirat elkészítése, illetve ellenjegyzése; valamint cégben fennálló vagyoni hányad átruházására vonatkozó szerződés elkészítése során az ügyvéd számára cégügyekben is lehetővé válik a jognyilatkozatot tévő fél személyazonosító adatainak ellenőrzése (a lekérdezhető adatok köre megegyezik az ingatlanügyek kapcsán lekérdezhető adatokkal).

Az adatigénylési jogosultság fennállásának ellenőrizhetősége érdekében a törvényjavaslat az ügyvédekről vezetett nyilvántartásra vonatkozó szabályokat kiegészíti: a Magyar Ügyvédi Kamara által vezetett nyilvántartásnak tartalmaznia kell az ügyvéd adatigénylési jogosultságának fennállását, s az ilyennel rendelkező ügyvédek nevéből és kamarájuk nevéből elektronikus adatbázist kell képeznie a kamarának. Figyelemmel arra, hogy az Európai Unióból érkező és Magyarországon működő külföldi ügyvédek (az ún. európai közösségi jogászok) számára is biztosítani kell az adatigénylést, ezért a regisztrált európai közösségi jogászok adatait is ily módon kell a kamarának kezelnie. Ugyancsak kiegészül az Ütv. azzal a felhatalmazással, amely az igazságügy-miniszter részére szól, s az adatellenőrzés jogosságának utólagos ellenőrzését is lehetővé tévő nyilvántartás szabályainak megalkotását írja elő.

17. Gondoskodjon a Magyar Ügyvédi Kamara megkereséséről az ellenjegyzési jogosultság földhivatal általi ellenőrzéséhez szükséges kamarai adatbázis létrehozásával kapcsolatos intézkedések megtétele érdekében;

Tekintettel arra, hogy az e pontban meghatározott feladatok szorosan kapcsolódnak a 3. pontban megjelölt feladathoz, ezért az erre vonatkozó tájékoztatás a 3. pont alatt szerepel.

18. Gondoskodjék arról, hogy a 2006. évben – a középfokú ingatlanközvetítő tevékenység szakképesítési követelményrendszerének megtartása mellett – az emelt szintű ingatlanvagyon értékelő és közvetítő szakképesítés szakmai és vizsgáztatási követelményrendszerének a meghatározása megtörténjék, s azt az Országos Képzési Jegyzékbe felvegyék;

Az Országgyűlés a 71/2004. (VI. 22.) OGY határozat III/6. pontjában felkérte a Kormányt, tegye lehetővé, hogy az Igazságügyi Minisztérium a Belügyminisztériummal közösen dolgozza ki az ingatlanközvetítési és -forgalmazási tevékenység megkezdéséhez és gyakorlásához szükséges szigorúbb, az ügyfelek számára nagyobb biztonságot nyújtó feltételek rendszerét. Ennek szerves részeként az ingatlanvagyon-értékelést és közvetítést folytatók számára új szakképesítés bevezetését kezdeményezte az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal, mivel a Magyar Köztársaság minisztériumainak felsorolásáról szóló 2002. évi XI. törvény módosításáról szóló 2004. évi XCV. törvény 2. § e) pontja, valamint a 293/2004. (X.

28.) Korm. rendelet 8. § c) pontja alapján a lakásüggyel kapcsolatos szakképzés irányítási feladatot 2004. október 29. napjától a területfejlesztésért felelős tárca nélküli miniszter látja el. Az Országos Képzési Jegyzékről szóló 37/2003. (XII. 27.) OM rendeletben szereplő eljárási rendnek megfelelően 2004. november 22-én elkészült az Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szakképesítés szakmai és vizsgakövetelménye, melynek OKJ-ba történő felvételi kérelme a területfejlesztésért felelős miniszter nevében előterjesztésre került. Az OKJ-ba történő vételre irányuló javaslatot az Országos Szakképzési Tanács (OSZT) 2004. december 16-án egyhangúlag jóváhagyta. Az új ingatlanszakma – emelt szintű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő – felvétele az Országos Képzési Jegyzékbe 2005 májusában az OKJ módosításáról szóló 14/2005. (V. 26.) OM rendelettel megtörtént. Ennek megfelelően 2005 augusztusában kiadásra került az egyes szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeiről és a szakmai vizsga szervezésére jogosult intézmények jegyzékéről szóló 26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet, mely az új ingatlanszakma szakmai és vizsgakövetelményeit is tartalmazza. Az új szakképesítés az 52 3439 02 OKJ számú, ingatlanközvetítő szakképesítésre épül és 5 éves – a műszaki, a közgazdasági és a jogi felsőfokú diploma esetén legalább 2 éves – ingatlanközvetítői szakmai gyakorlat megszerzése után végezhető el. Ezzel válik teljes körűvé az ingatlanszakmák tekintetében a szakképzettségi rendszer. Az új követelményrendszer tartalmazza azokat az alapvető etikai normákat is, amelyeket a képzés során oktatni kell, és amelyek a vizsga során számon kérhetők.

A Lakástörvény módosítása a középfokú képesítést adó ingatlanközvetítésre, továbbá az emelt szintű képesítést nyújtó ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenységre vonatkozóan az üzletszerű tevékenység esetén a szakképesítés kötelező megszerzését, valamint a szakemberek kötelező nyilvántartásba vételét tartalmazza; ezek a rendelkezések – kellő időt hagyva a felkészüléshez – 2006. szeptember 1. napján lépnek hatályba.

19. Gondoskodjék arról, hogy a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete

a) folyamatosan vizsgálja a lakáshitelezésnél biztosítékként kikötött vételi jog (opció) alkalmazására adott ajánlások követését, s

b) építse be helyszíni vizsgálati programjába a jelzálogjog fedezetű hitelek vizsgálatát, s ennek tapasztalatairól adjon számot az éves kormánybeszámolóban;

A pénzügyi intézményeknél sorra kerülő átfogó vizsgálatoknál a vizsgálati programban külön pontként szerepel a vételi jog alkalmazásának ellenőrzése. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete internetes honlapján a téma aktualitására tekintettel ismét megjelentette tájékoztatását.

A Felügyelet vizsgálatainak tapasztalatai szerint az intézmények mindegyike rendelkezik a konstrukció szükséges szabályozásával és a szabályszerűség vonatkozásában jelentős hiányosságok nem mutatkoztak. Az eleve szűk körben alkalmazott vételi jog eszközével egyre csökkenő arányban élnek, gyakran csak a még meglévő ügyek kifutásáról van szó.

A szövetkezeti hitelintézeteknél néhányszor előfordult, hogy a hiányos előírások és mintaszerződések miatt az opciós fedezetek kockázatairól az ügyfelek nem kaptak kielégítő tájékoztatást, továbbá, hogy az opciós vételár meghatározása nem az ingatlanok becsült értékéhez igazodott. A Felügyelet a feltárt hibák és hiányosságok megszüntetésére – azok súlyának függvényében – határozat és/vagy vezetői levél formájában a szükséges intézkedéseket megtette.

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG KORMÁNYA

J/13633. számú

J E L E N T É S

a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája és cselekvési programja végrehajtásáról 2003–2004

Előadó: Dr. Petrétei József
igazságügy-miniszter

Budapest, 2004. december

Tartalom

Bevezetés **2**

I. Beszámoló az OBmB éves tevékenységéről **4**

1. Az OBmB mint testület 4
2. Az OBmB Titkárságának szakmai tevékenysége 6
3. Az OBmB pályáztatása 11
4. A társadalmi bűnmegelőzés kommunikációja 15

II. Az OBmB tagjainak tevékenysége **17**

1. Beszámoló a cselekvési program végrehajtásáért felelős OBmB tagok tevékenységéről 17

1.1 A cselekvési program általános rendelkezései *17*
1.2 A bűnmegelőzési stratégia prioritásaival összefüggő feladatok végrehajtása *20*
1.3 Jogalkotási feladatok *35*

2. Beszámoló az OBmB nem kormányzati tagjainak közreműködéséről 38

III. A bűnözés legújabb kihívásai **49**

IV. A SWOT-diagram **64**

1. Az erősítés területei 65
2. A szélesítés területei 66
3. A védekezés területei 67
4. A kreativitás területei 68

V. A társadalmi bűnmegelőzés egy éves működésének tanulságai, a legfontosabb teendők **70**

Mellékletek **75**

Bevezetés

A rendszerváltozás óta robbanásszerűen növekedett a bűnözés Magyarországon. Az ismertté vált bűncselekmények többsége közvetlenül sérti a lakosság vagyon- és személyi biztonságát, kedvezőtlenül befolyásolja az életminőséget. Ezt a folyamatot nem követte a társadalom és az állampolgárok önvédelmi mechanizmusainak kifejlesztése. Ezért a bűnmegelőzés 1995 óta működő hazai rendszerét – az Európai Unió, az ENSZ és az Európa Tanács ajánlásainak megfelelően – úgy kellett átalakítani, hogy az integrálódjon a magyar társadalom védelmi mechanizmusaiba.

A 2002-ben hivatalba lépett kormány kinyilvánította, hogy minden eddiginél többet kíván tenni a közrend és a közbiztonság javítása érdekében. Ez a hagyományos büntetőpolitika eszközeivel nem érhető el. Olyan társadalompolitikai intézkedésekre van szükség, amelyek csökkentik a bűnelkövetővé válás esélyét és az áldozattá válás kockázatait, hozzájárulnak a gazdaság fejlődéséhez, a piac biztonságos működéséhez, a bűnözés okozta erkölcsi és anyagi károk enyhítéséhez.

A társadalompolitika integrált részeként megvalósuló bűnmegelőzés alapvető működési feltételeinek megteremtése állami, ezen belül elsősorban kormányzati feladat. Ehhez meg kellett teremteni a tárcák közötti felelősségteljes, egyenrangú, a tudományos és szakmai értékeket érvényesítő együttműködést és annak szervezeti feltételeit. A társadalmi bűnmegelőzés akkor hatékony, ha a helyi társadalompolitika részeként valósul meg. A regionális, a kistérségi és a települési bűnözés kihívásaira meg kell találni a helyben hatékony megoldásokat. A társadalmat mozgósító bűnmegelőzés eredményes megvalósítása érdekében a kormánynak, a helyi önkormányzatoknak, a központi és helyi hatóságoknak és intézményeknek folyamatosan együtt kell működniük a civil szervezetekkel, az egyházakkal, az üzleti és gazdasági élet szereplőivel, az állampolgárok kisközösségeivel. A társadalmi bűnmegelőzés rendszerének nyitottnak és befogadónak kell lennie a tudományos, a szakmai és a civil kezdeményezésekre. A rendszer működtetéséhez a kormányzatnak kell biztosítani a bűnözéssel kapcsolatos legfontosabb adatokat, a tudományos eredmények hasznosítását és a szakképzés feltételeit.

E célok elérése érdekében megszületett a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája [115/2003. (X.28.) OGY hat.], majd a kormány cselekvési programja [1009/2004. (II.26.) Korm. hat.]. 2003 őszén újjászerveződött az Országos Bűnmegelőzési Bizottság, amely – mint a kormány tanácsadó testülete – az ezekben megfogalmazott feladatok koordinálásáért felelős. Ennek a tárcaközi szervezetnek állandó tagjai a minisztériumok, az igazságszolgáltatás intézményei, az önkormányzati szövetségek, a kisebbségi önkormányzatok, az egyházak, a civil szervezetek és az egyes szakmai kamarák képviselői mellett a meghívott szakemberek. A testület vezető elnöke szakember, társelnöke az igazságügy-miniszter és a belügyminiszter.

2004-ben megkezdte tevékenységét az Országos Bűnmegelőzési Bizottság Titkársága, amely összehangolja a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájában és a kormány cselekvési programjában megfogalmazott feladatok megvalósítását. A Titkárság öt fős operatív testület, amely a bűnmegelőzés kormányközi koordinációjában, valamint a társadalmi bűnmegelőzést elősegítő pályázati program kidolgozásában, meghirdetésében és lebonyolításában vállal szerepet. Az utóbbit a 21/2004. (V.7.) IM rendelet szabályozta, amely rendelkezett a társadalmi bűnmegelőzéssel összefüggő kiadások, támogatások fejezeti kezelésű előirányzat

pályázati úton történő felhasználásáról. A rendelet nyomán 2004. május 17-én az OBmB Titkársága meghirdette a társadalmi bűnmegelőzés céljait szolgáló pályázati programot.

A 115/2003. (X.28.) OGY határozat értelmében a kormány a nemzeti stratégia és a cselekvési program végrehajtásáról első alkalommal a határozat hatálybalépését követő egy év elteltével, azt követően pedig évente tájékoztatja az Országgyűlést. E kötelezettségnek most első ízben tesz eleget a kormány. Az OBmB tagjai, a szaktárcák és a nem kormányzati tagok részbeszámolókat készítettek, amelyeket az OBmB Titkársága összegezett és értékelt. A *Jelentés* tervezetét az OBmB november 11-én megtárgyalta és az abban foglaltakat a kiegészítő észrevételekkel együtt, egy ellenszavazattal elfogadta. A testület egyetértett azzal is, hogy az eltelt időszakra az útkeresés, a lehetőségek felmérése, a kísérletezés volt jellemző. Az OBmB Titkársága a tapasztalatokat kreatív módon kívánja hasznosítani, az új adottságok birtokában erősíti és szélesíti a rendszert. A hibáiból tanult, a kedvezőtlen hatások ellen védekezik. A *Jelentést* a Titkárság széles körben megvitatja. A szakmai és politikai javaslatokat feldolgozza, majd 2005 februárjában a kormány elé terjeszti a stratégia 2005-ben és 2006-ban megvalósítandó cselekvési programját.

I. Beszámoló az OBmB éves tevékenységéről

1. Az OBmB mint testület

Az OBmB megalakításának előzményei

2002-ben a kormányprogram a „létbiztonság, jogbiztonság, közbiztonság" megszilárdítását tűzte ki célul. A bűnmegelőzés komplex rendszerét kialakító nemzeti stratégia megszületéséig is gondoskodni kellett az ágazati feladatok és a végrehajtási határidők számon kérhető meghatározásáról. Ezért és a szakmai, az önkormányzati, valamint a civil szervezetek korábbinál szélesebb körű aktivizálása érdekében a kormány átalakította az 1995-ben létrehozott OBmT-t (Országos Bűnmegelőzési Tanács).

A bűnmegelőzéssel foglalkozó szakemberek és a közigazgatás szereplői már ekkor is egyetértettek abban, hogy a társadalmi bűnmegelőzés szervezetét és működési feltételeit át kell alakítani.

A Kormány 1066/2003. (VII.18.) határozatával döntött az OBmT bizottsággá történő átalakításáról. Az új szervezet, az Országos Bűnmegelőzési Bizottság (a továbbiakban: OBmB) tevékenyen közreműködik a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájának megvalósításában. Az OBmB-t a kormány a társadalmi bűnmegelőzési munkáját segítő szervezetté nyilvánította. Az OBmB-t a miniszterelnök által felkért szakértő – Gönczöl Katalin, az Igazságügyi Minisztériumban a büntetőpolitika elvi kérdéseiért felelős miniszteri biztos – elnökként vezeti, társelnöke a belügyminiszter és az igazságügy-miniszter. A kormányhatározat szerint: „Az OBmB-t vezető elnök szervezi a társadalmi bűnmegelőzés tárcák közötti folyamatos koordinációját, gondoskodik a hatékony társadalmi, szakmai együttműködési kapcsolatokról, biztosítja a rendszeres tájékoztatást."

A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája

Az Országgyűlés 115/2003. (X.28.) OGY határozattal elfogadta a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiáját (a továbbiakban: stratégia). A stratégiát az Igazságügyi Minisztériumban Gönczöl Katalin, a büntetőpolitika elvi kérdéseiért felelős miniszteri biztos és munkatársai készítették elő. Az Országgyűlés plenáris ülését megelőzően négy országgyűlési bizottság vitatta meg.

E dokumentum szerint a korszerű társadalmi bűnmegelőzési stratégia a társadalom önvédelmi képességeit fokozó, államilag vezérelt illetve támogatott szakmai és civil mozgalom. Olyan célkitűzések összessége, amelyekkel mérsékelni lehet a bűncselekményeket előidéző okok hatását, csökkenteni lehet a sértetté válás veszélyét, növelni az egész közösség biztonságát, ezáltal javítani az élet minőségét és egyben az emberi jogok érvényesülését.

Az OBmB alakuló ülése

Az Országos Bűnmegelőzési Bizottság *2003. november 20-án* tartotta meg *alakuló ülését*. Az alakuló ülésen szavazati joggal vettek részt a kormányhatározatban nevesített állandó tagok, valamint tanácskozási joggal a meghívott civil szervezetek, egyházak, önkormányzatok és szakmai szervezetek képviselői.

Az alakuló ülésen a Bizottság elfogadta ideiglenes ügyrendjét, amely

rögzíti az OBmB legfontosabb feladatait, azaz a társadalmi bűnmegelőzés tárcák közötti folyamatos koordinációját; a hatékony társadalmi és szakmai együttműködés kereteinek és feltételeinek kimunkálását; képzési és kutatási programok, pályázatok kezdeményezését, összehangolását és értékelését; a társadalom széles körű, rendszeres tájékoztatását, mozgósítását. Döntött arról, hogy a feladatok egy jelentős részét különböző, a bizottság állandó tagjaiból és külső szakértőkből álló munkacsoportok látják el. A Bizottság feladatain kívül az ügyrend tartalmazza a plenáris ülések és a tanácskozások rendjét, a rendkívüli ülés összehívására vonatkozó szabályokat, a határozatok nyilvántartását és közzétételét, az OBmB titkárának feladatait. Rögzíti azt a tényt is, hogy az OBmB Titkársága az Igazságügyi Minisztérium szervezeti egysége, feladatait a minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatában kell meghatározni. Az ügyrend tartalmazza a Program Felügyelő Bizottság és a munkacsoportok létrehozásának szabályait is.

Az alakuló ülés másik napirendi pontja a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája cselekvési program tervezetének vitája volt. A tervezet a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájában megfogalmazott prioritások mentén jelölte ki a konkrét kormányzati teendőket. A program a stratégia prioritásaira, azaz a gyermek- és fiatalkorú bűnözés megelőzésére, a városi bűnözés visszaszorítására, a családon belüli erőszak, az áldozattá válás és a bűnismétlés megelőzésére koncentrált. A plenáris ülés előtt a cselekvési program tervezetét a minisztériumok illetékes szakembereiből, valamint az érintett szakmák képviselőiből álló két munkacsoport megvitatta. Az OBmB Titkársága az ülésen elhangzott konstruktív javaslatokat beépítette a programba, amelynek tervezetét a Bizottság egyhangúlag elfogadta.

Az OBmB második ülése

Az OBmB *következő plenáris ülésére 2004. március 25-én* került sor. Erre az ülésre meghívást kaptak az OBmB állandó tagjain kívül mindazon civil szervezetek, egyházak, helyi és kisebbségi önkormányzatok, szakmai, tudományos szervezetek, kamarák képviselői, akik partnerek lehetnek a társadalmi bűnmegelőzési stratégia feladatainak végrehajtásában. Tekintettel arra, hogy a kormány egy hónappal korábban, 2004. február 26-án elfogadta a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája rövid, közép- és hosszú távú céljainak végrehajtásával kapcsolatos kormányzati feladatokról szóló 1009/2004. (II.26.) Korm. határozatot (a továbbiakban: cselekvési program), az ülés résztvevői számba vették a cselekvési programból adódó aktuális feladatokat, megválasztották az *OBmB munkacsoportjait és a Program Felügyelő Bizottságot.* A plenáris ülésen az OBmB tagjai egyetértettek abban, hogy a kormányzati szervek között megvalósítandó együttműködés, valamint a „keresztbe pályáztatás" elkerülése érdekében az OBmB Titkársága – előzetes egyeztetés alapján – a cselekvési programban szereplő feladatok közül csak azokra a témákra ír ki pályázatokat, amelyek más tárcáknál nem szerepelnek. Döntés született arról is, hogy a pályázatokat úgy kell kiírni, hogy abban részt vehessenek az önkormányzatok, a szakmai, a civil szervezetek, az

egyházak, és lehetőleg támogatást kapjon minden olyan kezdeményezés, amelyik tevékenyen hozzájárul a társadalom védelmi képességeinek javításához. Az elvi egyetértés után az OBmB áttekintette, megvitatta, majd a módosítások után egyhangú szavazással elfogadta az előterjesztett pályázati témákat.

Az OBmB állandó tagjainak kibővítése

A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájának egyik legfontosabb alapelve az intenzív partneri kapcsolatok alapján megvalósuló együttműködés. A partneri alapon kialakított közösségi bűnmegelőzésnek horizontálisan és vertikálisan érvényesülnie kell. Az OBmB állandó és felkért tagjainak összetételét is ennek megfelelően kell kialakítani. Ezért az 1051/2004. (V.25.) Korm. határozat kibővítette az OBmB állandó tagjait a történelmi egyházak, az önkormányzati szövetségek, a kisebbségi önkormányzati szövetségek, a tudományos és szakmai egyesületek, valamint a vállalkozói szövetségek képviselőivel.

Az OBmB harmadik ülése

Az OBmB *2004. október 1-ei plenáris ülésén* a résztvevők tájékoztatást kaptak a nyári pályázati felhívásokra beérkezett programokról, az elbírálás menetéről és a nyertes pályázókról.
A beérkezett pályázatok értékelésénél kiderült, hogy a pályázati kiírásokban egyes, a bűnmegelőzéssel szorosan összefüggő fogalmakat a pályázók tévesen értelmeztek. Ezért a Program Felügyelő Bizottság javaslatára az ülés napirendjére került a társadalmi reintegráció fogalmának értelmezése. A reintegrációban érintett szakmák képviselői egyetértettek abban, hogy sem a fogalmat, sem a problémát nem szabad egyoldalúan megközelíteni, az integráció és a reintegráció objektív és szubjektív feltételeit egyaránt figyelembe kell venni, mindkét feltételrendszer megteremtésére törekedni kell. Határozat született arról, hogy az érintett szakmák által elkészített rövid állásfoglalások felkerüljenek az OBmB honlapjára.
A Bizottság ezt követően meghallgatta és megvitatta a Belügyminisztérium Országos Bűnmegelőzési Központjának tevékenységéről szóló beszámolót, a Biztonságos Magyarországért Közalapítvány, továbbá a Fehér Gyűrű Közhasznú Egyesület és az Országos Polgárőr Szövetség elmúlt évi tevékenységéről szóló beszámolókat.

Az OBmB negyedik ülése

2004. november 11-én a bizottság megtárgyalta, kiegészítette és értékelte a társadalmi bűnmegelőzési stratégia és a cselekvési program feladatainak végrehajtásáról szóló éves beszámoló tervezetét, majd azt egy ellenszavazattal elfogadta.

2. Az OBmB Titkárságának szakmai tevékenysége

A Titkárság

A bűnmegelőzés hatékonyságának növelése érdekében szükséges egyes kormányzati feladatokról szóló 1002/2003. (I.8.) Korm. határozat értelmében az OBmB igazgatási és adminisztratív feladatait a Titkárság látja el, a szakmai irányítás az OBmB vezető elnökének feladata. A

Titkárság az Igazságügyi Minisztérium belső szervezeti egysége, működésének költségeit az Igazságügyi Minisztérium költségvetésében kell biztosítani. Az OBmB Titkársága az Európai Unió Bűnmegelőzési Hálózatának egyik nemzeti kapcsolattartó pontja.
A Titkárság feladatait, szervezeti felépítését az Igazságügyi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzata tartalmazza.
A Titkárság munkáját két főállású, jogász végzettségű és egy adminisztratív köztisztviselővel kezdte meg. A bűnmegelőzés hatékonyságának növelése érdekében szükséges egyes kormányzati feladatokról szóló 1002/2003. (I.8.) Korm. határozat módosításáról szóló 1051/2004. (V.25.) Korm. határozat tette lehetővé, hogy a létszám az eredetileg tervezett öt főre bővüljön. Jelenleg a Titkárságon három főállású, jogász végzettségű és egy adminisztrátor köztisztviselő munkatárs dolgozik.

A stratégia elveinek érvényesülése a Titkárság munkájában

A partnerség elve szerint a társadalmi bűnmegelőzésben minden olyan személy és szervezet partneri együttműködésére szükség van, aki, illetve amely eredményesen közrehathat a közbiztonság javításában. A közösségi bűnmegelőzési stratégia csak társadalmi mozgalom formájában lehet eredményes. A Titkárság ezt a követelményt a bűnmegelőzési célú és hatású feladatok ágazati koordinálásával, a különböző szakmák érdeklődésének felkeltésével, együttműködésének szervezésével, a társadalom kisközösségeinek, önszerveződéseinek segítésével igyekszik elérni.

A cselekvési program koncepciójának egyeztetése

A stratégia 2. *a)* pontja értelmében a kormánynak el kellett készítenie a stratégia végrehajtásának részletes cselekvési programját. Ebben meg kellett teremtenie a szükséges jogszabályi, szakmai, szervezeti megoldásokat, valamint meg kellett határoznia az irányítása alá tartozó szervek feladatait, illetve a közreműködőkre vonatkozó felkéréseket, a végrehajtás felelőseit és a határidőket. [A szervezeti megoldásokról az 1002/2003. (I.8.) számú Korm. határozat már rendelkezett.]
A cselekvési program azokat az ágazati feladatokat tartalmazza, amelyek megvalósítása a kormány feladat- és hatáskörébe tartozik. A cselekvési program a végrehajtás felelőseit és a határidőket is megjelölte. A fenti követelményeknek megfelelően az OBmB Titkársága szakmailag egyeztette, majd előkészítette a cselekvési program koncepcióját. A feladatok meghatározásakor tekintettel volt arra, hogy a közösségi bűnmegelőzés stratégiájának megfelelően meg kell valósítani az állami szervek, hatóságok szoros ágazati együttműködését a bűnokok hatásának, a bűnalkalmak számának, az áldozattá válás kockázatának csökkentése érdekében. A koncepció tervezetét a Titkárság többször is egyeztette a minisztériumok illetékes munkatársaival annak tisztázása érdekében, hogy a feladatokat a tárcák vállalják-e, és azok a saját szakmai terveikkel, pályáztatási elképzeléseikkel összeegyeztethetőek-e. Az egyeztetés kiküszöbölhetővé tette a tervezett sokféle pályázatból a párhuzamosságokat és elősegítette a pályázati úton történő támogatások átlátható, hatékony rendszerének kialakítását. A cselekvési program tervezetét a Titkárság széles körben szervezett homogén és heterogén szakmai fórumokon vitatta meg. A cselekvési programban ugyanis a

konkrét feladatok és felelősök meghatározásával átlátható és számon kérhető felelősségi rendszert kívánt teremteni. A közreműködő szakértők, szakmai szervezetek megítélése szerint a cselekvési program több olyan intézkedést, feladatot tartalmaz, amelyek hiánypótlóak, vagy jövőbe mutatóak. Ilyen feladatokat jelölnek ki például a kutatási, statisztikai adatgyűjtési kérdésekkel foglakozó részek, amelyek azt a célt szolgálják, hogy azokon a területeken, ahol jelenleg nincsenek, vagy csak nagyon hiányosan vannak ismeretek, mihamarabb hasznosítható, felhasználható információk álljanak rendelkezésre. Már a cselekvési program előkészítése alatt megkezdődött az egyes szakmák közötti párbeszéd, ehhez kellett kialakítani a fórumokat, az intézményes együttműködési formákat. A tervezetet az OBmB alakuló ülésén tárgyalta meg és néhány módosító javaslattal kiegészítve elfogadta.
A cselekvési programot a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája rövid, közép- és hosszú távú céljainak végrehajtásával kapcsolatos kormányzati feladatokról szóló 1009/2004. (II.26.) Korm. határozat rögzíti.

Szakmai fórumok a családon belüli erőszak ellen

A Titkárság szakmai fórumokat szervezett olyan, a közvéleményt élénken foglalkoztató problémák megvitatására, mint például a családon belüli erőszak. Az egyik ilyen fórum a szakmai és civil szervezetek, a tudományos élet neves képviselőivel a fogalom meghatározására tett kísérletet. (Tisztázni kellett azt, hogy mit jelent a *család*, az *erőszak* és együtt a *családon belüli erőszak* fogalma.) Egy másik fórum a családon belüli erőszak megelőzésére és kezelésére eddig megtett civil és kormányzati intézkedések áttekintésére tett kísérletet. Az OBmB vezető elnöke és a Titkárság munkatársai a szakmai és a civil szervezetek által szervezett tanácskozásokon is tartottak előadásokat a családon belüli erőszak megfékezéséről, megelőzéséről.

Szakmai fórumokon való részvétel

Az önkormányzatok, a rendőrség, a polgárőrség, más szakmai és civil szervezetek illetve kormányzati szervek által rendezett fórumokon jelentős számú bűnmegelőzési előadást tartott az OBmB elnöke, felkért szakértői és a Titkárság munkatársai.
Ezek felsorolását az *1. számú melléklet* tartalmazza.

Együttműködés a Kábítószerügyi Koordinációs Bizottság és a Népegészségügyi Tárcaközi Bizottság munkájában

A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája és az annak alapján készült cselekvési program szorosan kapcsolódik a kábítószer elleni küzdelem nemzeti stratégiájához és a Népegészségügyi Programhoz. Mind a két tárcaközi bizottság fontosnak tartja azt, hogy a szakmai döntések előkészítésében és a megvalósuló programokban érvényesüljenek a bűnmegelőzési célú és hatású szempontok. Az OBmB titkárságának vezetője – az OBmB képviseletében – rendszeresen részt vesz mind a két tárcaközi bizottság munkájában. A népegészségügyi programra és a kábítószer fogyasztás elleni küzdelemre biztosított költségvetési források felhasználásában mind a két tárcaközi bizottság megvalósította azokat az intézkedéseket, amelyeket a cselekvési program rájuk rótt. A Kábítószerügyi Koordinációs Bizottság a rendelkezésére álló költségvetési források egy részével úgy segítette az egyes tárcák, illetve intézményeik hatékonyabb részvételét a kábítószer

fogyasztás elleni küzdelem prevenciós feladatainak megvalósításában, hogy úgynevezett „célzottan átadott” összeggel növelte a támogatási lehetőségeket.
Az OBmB Titkársága így 5 millió forinttal növelhette a kábítószert használó bűnelkövető fiatalok reszocializációs modellprogram megvalósítására kiírt pályázatának támogatási keretét.

TÁRKI kutatás

Az OBmB Titkársága a cselekvési program kiteljesedése előtt, a kísérleti évben, 2004 őszén fontosnak tartotta felmérni a jelenlegi helyzetet. Ezért egy olyan közvélemény kutatás elvégzésére adott megbízást a TÁRKI-nak, amely feltárja a helyi önkormányzatok ismereteit a település, a kistérség bűnözési helyzetéről, valamint a bűnelkövetést, a bűnözéstől való félelmet befolyásoló társadalmi tényezőkről és adatokat szolgáltat az önkormányzatok bűnmegelőzési aktivitásáról. A 2004 őszi helyzetről készített kutatás eredményei már felhasználhatók az újabb cselekvési program tervezésében és a 2005-ös a pályázati célok meghatározásában. A Titkárság az adatfelvételhez szükséges kérdőívet többször egyeztette a TÁRKI munkatársaival. A végleges kérdőíveket a TÁRKI szeptemberben megküldte az összes helyi önkormányzatnak.

Nemzeti Fejlesztési Terv – részvétel a tervezési szakaszban

Az Igazságügyi Minisztérium a tervezési szakaszba csak késve kapcsolódott be.
A minisztériumban a bűntetőpolitika elvi kérdéseiért felelős miniszteri biztos – aki az OBmB vezető elnöke is – a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájának megvalósítási feltételeit megalapozandó, szakértő segítségével javaslatot dolgozott ki az igazságügyi ágazat érdekeit kifejező, önálló intézkedés-elemek Nemzeti Fejlesztési Tervbe történő beépítésére. A javaslatokat a tervezésért felelős irányító hatóságok már nem tudták beépíteni Intézkedés-rendszereikbe, hiszen ez idő tájt már készen voltak az NFT Operatív Programjainak szerkezeti keretei, sőt, az egyes programokat megvalósító intézkedések szövegszerű meghatározásai is. Ugyanakkor – a Nemzeti Fejlesztési Terv elfogadását követően – több operatív programért felelős irányító hatóság lehetőséget adott a kiegészítő programdokumentumok kidolgozásában való részvételre. A Nemzeti Fejlesztési Terv készítésében résztvevő tárcák segítőkészségének köszönhetően tehát a társadalmi bűnmegelőzést is érintő fontos módosítási javaslatokat sikerült a tervekbe beépíteni. Ezért az Európai Unió Strukturális Alapjaira bűnmegelőzési célú és hatású pályázatok benyújtására is lesz lehetőség.

PEA munkaértekezlet és PEA pályázatok tapasztalatai

A Nemzeti Fejlesztési Terv végrehajtása a 2004-es Strukturális Alap pályázatokkal kezdődik, ezt megelőzendően azonban még 2003 májusában kiírták az úgynevezett Projekt Előkészítő Alap pályázatot (PEA), amelynek célja a következő évi Strukturális Alap pályázatokra új projektek kidolgozásának támogatása. A PEA-pályázatok elkészítése gyakorlatilag már az NFT végrehajtásához kapcsolódik, hiszen a pályázati ablakok megegyeznek az NFT egyes intézkedéseivel. Az NFT tervezői „melegen ajánlották” a tárcák tervezői kapacitásának megerősítését és azt, hogy a minisztériumok háttérszervezetei minél több projekttel jelenjenek meg a pályázók között.

A fentiekre tekintettel az OBmB Titkársága projektfeltáró értekezletet hívott össze, amelyre a Struktuális Alap támogatásokban várhatóan érdekelt IM szervezeti egységek vezetőit várta, továbbá meghívta néhány lehetséges együttműködő szervezet képviselőjét is. Az értekezleten egyfelől bemutatta az IM pozícióját az NFT tervezési folyamatában, másrészt ismertette a Projekt Előkészítő Alap pályázati kiírásait és javaslatokat tett lehetséges közös projektekre.
A fenti értekezlettel kezdetét vette egy várhatóan hosszabb együttműködési folyamat, amelyben részt vesznek az IM meghatározott szervezeti egységei, az OBmB Titkársága, a Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat Országos Hivatala, a Büntetés-végrehajtás Országos Parancsnoksága, az IM BV Felügyeleti Főosztály, a MeH Romaügyi Hivatala, egyes helyi önkormányzatok és szakmai, civil szervezetek. Utóbbiak közreműködésével 14 pályázatot sikerült elkészíteni és határidőig benyújtani a Nemzeti Fejlesztési Terv és EU Támogatások Hivatalához.
A PEA pályázatokat a Titkárság igyekezett egy lehetséges koncepcióhoz csoportosítani úgy, hogy mindegyik projekt egy-egy feltételezett ágazatfejlesztési intézkedéshez legyen sorolható.
A PEA-pályázat tanulsága, hogy a szakmai és a civil szervezetekkel együttműködési megállapodás formájában intézményesíteni kell a kapcsolatot. A jelenlegi pályázók ugyanis ismeretségi alapon vagy szakmai elköteleződésük okán vállalták az IM szakmai szervezeteivel való együttműködést. A projektek gyakorlati megvalósulásához azonban szükség van arra, hogy a Titkárság rögzítse a kölcsönös kötelezettségvállalások tartalmát, továbbá a szakmai célkitűzések megvalósításáért vállalt felelősséget.
Ezért szervezte meg a második PEA munkaértekezletet. A rendezvény célja az volt, hogy az Igazságügyi Minisztérium és a Strukturális Alap-, illetőleg egyéb – tartalmilag a minisztérium feladataihoz köthető – pályázati programokban érintett szakmai, civil és önkormányzati szervezetek között kialakuljanak a rendszeres együttműködés formai keretei.

Részvétel az Európa Terv kidolgozásának folyamatában

Az OBmB Titkársága fontosnak tartja, hogy az Európai Unió kohéziós politikájára – a 2007-2013 közötti időszakban Magyarország számára elérhető támogatások fogadására – történő felkészülésben és a szükséges tervdokumentumok előkészítésében már a kezdeti szakaszban részt vegyen. Ezért a fejlesztéspolitikai prioritások megfogalmazásában közreműködő tematikus munkacsoportok munkájába a Titkárság munkatársai is bekapcsolódtak. Részt vesznek az „egészséges társadalom”, az „okos, művelt társadalom” és az „aktív társadalom” tematikus munkacsoportok munkájában. Az Igazságügyi Minisztérium és az OBmB Titkárságának munkatársai részt vesznek a „Biztonság” elnevezésű horizontális munkacsoportban. Az Európa Tervben ez a horizontális munkacsoport a biztonság témakörébe sorolható feladatokkal foglalkozik (például a jogbiztonság, a közbiztonság). Az Európa Terv kidolgozásának kezdeti szakaszában való részvétellel biztosítani szeretné a Titkárság, hogy a közösségi bűnmegelőzés, a társadalmi biztonság megteremtése és megóvása – amely egyfelől fontos

gazdasági tényező, másrészt az életminőség egyik alapvető meghatározója –, szintén kiemelt feladattá váljon. Az Európa Tervnek is hangsúlyoznia kell a magán- és a közszféra együttműködésének fejlesztését, a közösségi bűnmegelőzés módszertanának kidolgozását, az ellenőrzés és az értékelés hatékonyságának növelését. A közösségi bűnmegelőzés hangsúlyos beépítése az Európa Tervbe azért is fontos, mert ezek az elemek hozzájárulnak a társadalmi igazságosság, a jogbiztonság és a közbiztonság feltételeinek megteremtéséhez és az uniós polgári státus kialakításához.

Nemzetközi kapcsolatok

A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájának első nemzetközi bemutatására 2004. február 25-én Bécsben került sor. A prezentációt az ENSZ Állandó Magyar Képviselete szervezte. A rendezvényen a Bécsbe delegált ENSZ Állandó Misszió nagykövetei közül negyven ország képviselői vettek részt. A szakmai fórumot az ENSZ Kábítószer-ellenőrzési és Bűnmegelőzési Hivatala képviseletében Eduardo Vetere főtitkár-helyettes nyitotta meg. Gönczöl Katalin és Kerezsi Klára előadását élénk vita követte. Jan van Dijk, az ENSZ Kábítószer-ellenőrzési és Bűnmegelőzési Hivatalának bűnmegelőzési kérdésekben illetékes főosztályvezetője elismerését fejezte ki a dokumentum készítőinek. Véleménye szerint a közösségi bűnmegelőzési mozgalom reneszánszát jelenti a magyar szakemberek értékes munkája.

A prezentáció sikerét bizonyítja, hogy az ENSZ következő bűnmegelőzési világkongresszusán, amelyet Bangkokban rendeznek, hosszú idő után újra önálló munkacsoportban foglalkoznak a közösségi bűnmegelőzéssel.

A sikeres bemutatkozás eredménye az is, hogy a Bűnmegelőzés Nemzetközi Központja (*International Centre for the Prevention of Crime*) állandó megfigyelőnek hívta meg az OBmB vezető elnökét.

Az Európai Unió Bizottságának 2002. július 22-i döntése rendelkezik az Európai Unió AGIS keretprogramjának létrehozásáról. A program célja a rendőrség és a büntető igazságszolgáltatási szervek együttműködésének segítése. Az EU AGIS Program Bizottság magyar koordinátora az OBmB Titkárságának meghatalmazása alapján Kerezsi Klára és Lénárd Krisztina.

3. Az OBmB pályáztatása

A pályáztatás nem cél, hanem eszköz

A bűnözés a társadalom egész szövetrendszerében keletkezik. Ezért az OBmB a közösségi bűnmegelőzési mozgalom keretében a pályázati lehetőséggel aktivizálta a társadalom különböző csoportjait, az önkormányzatokat és intézményeiket, a szakmai csoportokat, a civil szervezeteket, az egyházakat, a kisközösségek szervezeteit.

A bűnözés különböző, de területenként és település típusonként eltérő kihívásaira helyben kell megtalálni a sajátos, az újszerű, a hatékony reakciókat, azokat a modellértékű gyakorlati megoldásokat, amelyek a közbiztonság javulását eredményezik. A pályázatoknak olyan feltételeket kellett meghatároznia, amelyek az állami és nem állami szférában kiszámítható hatásfokkal teszik érdekeltté és ösztönözik a

szervezeteket és a polgárokat, hogy – saját erőforrásaikat is mozgósítva – vegyenek részt a közösségi bűnmegelőzési programokban.

A pályázatok előkészítése

A pályázati témák meghatározásakor az OBmB Titkársága körültekintően járt el. Az országos tapasztalatok mellett a szakmai és a térségi fórumokon elhangzott javaslatokat is figyelembe vette. A keresztbe pályáztatás kiszűrése érdekében egyeztetéseket folytatott a társtárcák képviselőivel. A pályázati témákat az OBmB résztvevői a 2004. március 25-ei ülésen megvitatták.
Az Igazságügyi Minisztériumban korábban nem volt olyan előirányzat, amelynek felhasználására pályázati úton került sor, ezért a jogszerű felhasználás érdekében a társadalmi bűnmegelőzéssel összefüggő kiadások, támogatások fejezeti kezelésű előirányzat pályázati úton történő felhasználásáról miniszteri rendeletet kellett készíteni[1]. Az OBmB Titkársága közreműködő szervezetként a Magyar Államkincstárt bízta meg a technikai lebonyolítással. A Magyar Államkincstár e téren nagy gyakorlattal rendelkezik, tapasztalt, megbízható partner.

A pályáztatás

Az egyeztetések után két pályázati típus körvonalazódott. Az önkormányzati közreműködést igazoló partnerek makro bűnmegelőzési modellprojektek megvalósítására jelentkezhettek. Az itt igényelhető támogatás összege 15-30 millió forint volt. A minimális önrész a projekt összköltségének 25 százaléka. A pályázati téma „a bűnelkövetővé válás megelőzése a tanköteles korú gyermekek, az iskolából kimaradó fiatalkorúak és a fiatal felnőttek körében".
A mikro pályázatok keretében bűnmegelőzési modellprojektekre és kutatások megvalósítására lehetett vállalkozni. Az igényelhető támogatás összege 2-5 millió forint volt, az önerő a projekt összköltségének 10 százaléka.

A kutatási projektekkel a családon belüli erőszak, a lakásmaffia és az uzsorakölcsön jelenségének vizsgálatára és megelőzési módjainak kidolgozására lehetett pályázni. A modellprojektek keretében pedig az alábbi témákban:

- Tanfolyam jellegű bűnmegelőzési szakmai képzések megvalósítása a gyermek és a fiatalkorúakkal foglalkozóknak.
- Közérdekű munka büntetésre ítéltek városszépítő és közösség-kiengesztelő jellegű munkatevékenységének szervezése.
- Konfliktuskezelési és módszer-specifikus csoportos tréningek szervezése a közoktatási, a szociális és a gyermekvédelmi intézményekben dolgozók számára.
- A büntetés-végrehajtási intézetben lévők és a pártfogó felügyelet alatt állók társadalmi integrációját elősegítő tevékenység végzése.
- Alkoholfüggő, kábítószer-használó fiatalkorú elítéltek és pártfogó felügyelet alatt állók számára szakirányú

[1] A 21/2004. (V.7.) IM rendelet a társadalmi bűnmegelőzéssel összefüggő kiadások, támogatások fejezeti kezelésű előirányzat pályázati úton történő felhasználása szabályozásáról a Magyar Közlöny 2004. évi 63. számában jelent meg.

segítségnyújtás szervezése.

Az OBmB Titkársága 2004. május 17-én tette közzé pályázati felhívásait a Népszabadságban, az Igazságügyi Közlönyben, több honlapon és szakfolyóiratban.
A felhívásra 156 pályázatban háromszáznál is több intézmény és szervezet jelentkezett. A közel 300 millió forint[2] pályázati támogatásra fordítható összegre 1,2 milliárd forint körüli igényt nyújtottak be. A jelentkezők átfogták az állami, az önkormányzati és a civil szféra minden szegmensét. Ebből arra lehet következtetni, hogy az önkormányzatokban, a civil szervezetekben, a szakmai és a helyi közösségekben kellő ismeret, hit, erő van a társadalmi bűnmegelőzési programban megvalósítható célok iránt. Bíznak az OBmB szervezetében.

I. 3. 1. táblázat **A beérkezett pályázatok témánkénti megoszlása és az igényelt támogatási összeg**

Pályázati téma	***Beérkezett pályázatok száma***	***Igényelt támogatás összege forintban***
A bűnelkövetővé válás megelőzése a fiatalok körében makro pályázat	31	691.562.300
Családon belüli erőszak kutatási pályázat	25	112.120.100
Lakásmaffia és uzsorakölcsön kutatási pályázatok	7	26.021.000
Tanfolyam jellegű bűnmegelőzési szakmai képzések megvalósítása	33	116.125.200
Közérdekű munka büntetésre ítéltek munkatevékenységének szervezése	3	12.567.000
Konfliktuskezelési és módszer-specifikus csoportos tréningek szervezése	24	96.298.200
Társadalmi integrációt elősegítő tevékenység végzése	29	115.016.600
Alkoholfüggők, kábítószer-használók számára szakirányú segítségnyújtás szervezése	4	17.300.000
Összesen:	***156***	***1.187.010.400***

A bírálat és a döntés

A pályázatok befogadását követően azokat az OBmB plénuma által megválasztott szakemberekből álló bíráló bizottságok véleményezték, szűrték és rangsorolták. A bizottságok a témák szerint összeállított munkacsoportokban végezték el a feladatot. A tagok a saját értékelésüket adatlapon küldték meg a Titkárságnak. Ezt az összesítés után az egyes bizottságok megvitatták. A Program Felügyelő Bizottság az egyes bíráló bizottságok döntésére és a támogatásra fordítható keretösszegre tekintettel határozta meg a támogatható pályázatokat. Gönczöl Katalin az OBmB vezető elnöke 2004. szeptember 8-án hagyta jóvá a Program Felügyelő Bizottság döntését.

[2] A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájáról szóló 115/2003. (X.28.) OGY határozat szerint a stratégia céljainak és feladatainak végrehajtásához szükséges forrást elsődlegesen az Igazságügyi Minisztérium fejezet költségvetése tartalmazza, évente maximum 500 millió forint összegben. A költségvetési elvonások után ez az összeg többször csökkent.

Bírálati szempontok

A Titkárság által közzétett pályázati felhívás tartalmazta a bírálati szempontokat. Ezek a következők voltak:

- A javasolt projekt kapcsolódjon a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája valamely prioritásához.
- A javasolt projekt (képzés, szabadidős foglalkozás, felkészítés, stb.) szakmai színvonala.
- Az együttműködésben résztvevő partnerek összetétele.
- A pályázó együttműködő partnerek szakmai referenciái, a projekt megvalósításban való jártassága.
- A projekt költségvetésének realitása, a pályázati projekt megvalósíthatósága.
- A pályázati projekt eredményeinek nyomon követhetősége.
- A projekt eredményeinek fenntarthatósága.
- Képzési programok körében az egy tanórára eső fajlagos költségek mértéke.

I. 3. 2. táblázat **A nyertesek megoszlása témánként és a megítélt támogatás összege szerint**[3]

Pályázati téma	***Nyertes pályázatok száma***	***Megítélt támogatás összege forintban***
A bűnelkövetővé válás megelőzése a fiatalok körében makro pályázat	7	155.836.000
Családon belüli erőszak kutatási pályázat	4	17.768.100
Lakásmaffia és uzsorakölcsön kutatási pályázatok	4	13.993.000
Tanfolyam jellegű bűnmegelőzési szakmai képzések megvalósítása	8	31.000.000
Közérdekű munka büntetésre ítéltek munkatevékenységének szervezése	3	12.567.000
Konfliktuskezelési és módszer-specifikus csoportos tréningek szervezése	10	37.313.800
Társadalmi integrációt elősegítő tevékenység végzése	6	22.440.000
Alkoholfüggők, kábítószer-használók számára szakirányú segítségnyújtás szervezése	2	7.300.000
Összesen:	***44***	***298.217.900***

A támogatás kifizetése és ellenőrzése

A támogatást utófinanszírozással biztosítják. A támogatási szerződés megkötését követően előleg utalványozására van lehetőség. Ez a megítélt támogatási összeg 30 százaléka. Az arányos szakmai és pénzügyi teljesítést követően további 50 százalékot kap meg a nyertes, a fennmaradt 20 százalékot pedig a projekt lezárását, a végső elszámolást és a szakmai beszámolót követően igényelheti.

A támogatás felhasználásának szakmai és pénzügyi ellenőrzésére a projekt megvalósítása időszakában – a támogatási összeg 80 százalékának felhasználása után – illetve a fennmaradó 20 százalékának

[3] A nyertes pályázatokat a 2. számú melléklet tartalmazza.

kifizetését megelőzően kerül sor. A pályázónak a támogatási szerződésben foglaltak teljesítéséről a projekt megvalósítását követően beszámolót kell készíteni. A szakmai ellenőrzést az OBmB megbízott szakértői végzik, a pénzügyi elszámolást pedig a Magyar Államkincstár területi szervei bonyolítják le.

4. A társadalmi bűnmegelőzés kommunikációja

A kommunikáció a bűnmegelőzési program része

A büntetőpolitikai paradigmaváltás jegyében elhatározott kormányzati intézkedések teljesülésének egyik feltétele a széles körű, szakszerű, összehangolt és hatékony tájékoztatás. A stratégia és a cselekvési program kötelezettséget ró valamennyi államigazgatási szervezetre, továbbá mozgósítani kívánja a társadalom legszélesebb köreit, partnerségre buzdítja az önkormányzatokat, a szakmai és a civil szervezeteket, az egyházakat.
A szerteágazó feladatok megvalósítása újszerű együttműködési lehetőségeket, egyszersmind követelményeket állít a programok résztvevői elé. Szemléletváltást és ismereteinek bővítését kívánja minden szereplőtől. Az államilag vezérelt folyamatban fontos tényező a kommunikáció, amely nem merülhet ki egyirányú tájékoztatásban, hanem fel kell kínálnia a párbeszéd lehetőségét is. A széles körű információcsere feltételeinek megteremtése a bűnmegelőzési program részét képezi.

A nemzeti stratégia kommunikációs terve

A stratégiával párhuzamosan *kommunikációs terv* készült, amelyet az OBmB tagjai a 2003. november 20-ai alakuló ülésen kaptak kézhez. A téma összehangolt államigazgatási kommunikációjára vonatkozó javaslat részletesen elemzi azt a társadalmi, média- és szövegkörnyezetet, amelyben tevékenykedni kell. Felvázolja a stratégia szintjén figyelembe veendő tartalmi szempontokat, a kommunikáció célcsoportjait és lehetséges eszközeit. A tájékoztatás alapkövetelménye mellett célul tűzi ki a mozgósító erejű és párbeszédre ösztönző kommunikációt. Célcsoportok szerint differenciált, közérthető és konkrét információk közvetítését ajánlja az államigazgatás minden szereplőjének, aki részt vesz ebben a munkában.

Kezdeményezések az államigazgatási kommunikáció összehangolására

Az OBmB Titkársága az IM Sajtó- és Kommunikációs Osztályának közreműködésével már ebben a szakaszban kezdeményezte a társtárcák kommunikációs szakembereinek együttműködését. Mivel azonban 2003 őszén még nem voltak ismereteik a témáról, a stratégia pedig nem tartalmazott konkrét tárca-feladatokat, a kommunikáció összehangolására tett javaslat lényegében visszhangtalan maradt.
A *cselekvési programban* megfogalmazott intézkedési terv már konkrétan körvonalazza a felelősségi köröket és a tárcák közötti együttműködés módozatait. Az aktualizált kommunikációs terv továbbra is arra irányul, hogy a feladatok végrehajtásában érintett államigazgatási szervezetek a kommunikációban is egységes, alkalmanként pedig közös tevékenységre törekedjenek.

Az összehangolt kommunikáció érdekében további erőfeszítésekre van szükség

A társadalmi bűnmegelőzés komplex programjának tervszerű kommunikációjával egyelőre az IM és az OBmB Titkársága foglalkozik. Ugyanakkor a rendelkezésükre álló szerény eszközökkel erőfeszítéseket tesznek arra, hogy együttműködésre motiválják az államigazgatásban tevékenykedő médiafelelősöket. Több konzultációt szerveztek számukra abban a reményben, hogy a kapcsolattartásban és a közös fellépésben rejlő lehetőségeket felismerik. El kell érni azt, hogy a közösségi bűnmegelőzés szerteágazó tematikájának és komplex programjainak megismertetése érdekében hangolják össze tevékenységüket. A kommunikáció terén is célszerű és kívánatos a közös kormányzati érdek szolgálatába állítani azokat a szakmai, szellemi és anyagi erőket, amelyek szétforgácsolódva nem elég hatékonyak.

Események, eredmények

A stratégia és a cselekvési program kimunkálásának időszakában elsősorban a szakmai nyilvánosságot tájékoztatták. Ebben a szakaszban gondoskodtak arról, hogy az érdeklődők mindig hozzáférjenek a munkafolyamatban már kiérlelt javaslatok dokumentumaihoz.

A helyi programokra elsősorban a helyi sajtó figyelmét kell felhívni

A 2004 tavaszán kiírt pályázatok iránti érdeklődés igazolta, hogy a cselekvési programban nevesített államigazgatási szervezetek, közintézmények és foglalkozási csoportok képviselői megértették a bűnmegelőzési koncepciót. A pályázatok elbírálását követően kezdődik az a munka, amely már az eddiginél nagyobb sajtónyilvánosságot érdemel. Most már olyan konkrét programokra irányulhat a figyelem, amelyek a hétköznapokban megvalósuló folyamatokban követhetők és ábrázolhatók. Fontos, hogy a helyi programok a helyi sajtónyilvánosságban kapjanak minél nagyobb teret.

A bűnmegelőzés tematikus honlapja

Az internetes honlap fejlesztésével kapcsolatos elképzelések – anyagi eszközök hiányában – egyelőre csak szerény mértékben valósultak meg. Most fejlesztik a www.bunmegelozes.hu oldalt, amely jelenlegi formátumában és szerkezetében alkalmas a közérdekű információk közzétételére, de nem alkalmas országos párbeszéd, tapasztalatcsere kezdeményezésére és on-line lebonyolítására. A honlap feltöltése 2004 szeptemberében kezdődött, tartalma folyamatosan bővül.

II. Az OBmB tagjainak tevékenysége

1. Beszámoló a cselekvési program végrehajtásáért felelős OBmB tagok tevékenységéről

A cselekvési programban kötelezettek köre

A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája a bűnmegelőzést a társadalom olyan közügyeként értelmezi, amelynek megvalósítása sokszereplős feladat. Ebben az állam kulcsfontosságú, de nem kizárólagos szerepet kap. A stratégia egyik legfontosabb mondanivalója az a felismerés, hogy az állam egymagában, a társadalom különböző szegmenseinek közreműködése nélkül csupán korlátozott lehetőségekkel rendelkezik a bűnözés elleni küzdelemben. A bűnmegelőzési stratégia tényleges megvalósulása helyi szinten, a helyi társadalompolitika részeként történik, szoros együttműködésben a civil és az üzleti szféra szereplőivel, az egyházakkal és a magánszemélyekkel. A kormányzat felelőssége elsősorban abban áll, hogy irányító szerepében biztosítsa a bűnmegelőzés alapvető feltételeit, és megteremtse a differenciált beavatkozás anyagi, szakmai, szervezeti környezetét.
A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája rövid, közép- és hosszú távú céljainak végrehajtásával kapcsolatos feladatokat az 1009/2004. (II.26.) kormányhatározat részletezi. A cselekvési program az OBmB minisztériumi tagjai számára állapít meg kötelező feladatokat, amelyek tényleges végrehajtását azonban számos esetben a minisztérium felügyelete alá tartozó szervek végzik el. Ennek megfelelően a kormányhatározat alapján hárul feladat az Országos Rendőr-főkapitányságra, a Vám- és Pénzügyőrség Országos Parancsnokságára, a Határőrségre, a Büntetés-végrehajtás Országos Parancsnokságára, illetve a Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat Országos Hivatalára. A cselekvési program együttműködésre kötelezi a Központi Statisztikai Hivatalt, illetve együttműködésre kéri fel az Országos Igazságszolgáltatási Tanácsot és a Legfőbb Ügyészséget.
Ez az alfejezet azoknak a szerveknek a *2004. augusztus 31-ig* végzett tevékenységét veszi számba, amelyek a cselekvési program alapján vesznek részt a bűnmegelőzésben.

1.1 A cselekvési program általános rendelkezései

a.) Koordináció és jelzőrendszer

A társadalmi bűnmegelőzés feltétele a koordinációs és jelzőrendszer működtetése

A bűnmegelőzési stratégia hazánkban elsőként szakít azzal a szemlélettel, amely a prevenciót elsődlegesen a büntetőpolitika keretein belül értelmezi és egyértelművé teszi, hogy a prevenció csak a társadalompolitika integrált részeként fejtheti ki kedvező hatását. Ez mindenekelőtt azt jelenti, hogy a stratégiai tervezésnek és a bűnmegelőzés tényleges megvalósításának gerince az *ágazati szakpolitikák egymás közötti, illetve a bűnmegelőzés egyéb szereplőivel történő hatékony együttműködése*. Ennek megvalósítása elképzelhetetlen vertikális és horizontális *koordináció*, illetve a problémák jelzésére kormányzati, helyi és egyéni szinten is képes *jelzőrendszer* nélkül. A

bűnmegelőzési komplexum egésze tekintetében ezt a *partnerség elve*, míg az ágazati politikák szintjén a *joint-up kormányzás* követelménye fejezi ki. A koordinációs és jelzőrendszer kialakítása és működtetése tehát a stratégia egyik olyan alapvető célkitűzése, amelynek megvalósulása nélkül a további célok is veszélybe kerülnek.

Az együttműködés minden szereplővel szemben elvárás

A cselekvési program a koordinációs és jelzőrendszer működtetését és fejlesztését valamennyi minisztérium kötelezettségévé teszi, függetlenül attól, hogy ezek egyébként milyen szerepet játszanak a bűnmegelőzés megvalósításában. Az erre irányuló kötelezettségvállalást jelzi az is, hogy a cselekvési program minden miniszter számára előírta a miniszteri statútum kiegészítését oly módon, hogy abban a bűnmegelőzés feladatként megjelenjen. A minisztériumok ennek eleget tettek. A koordinációs kötelezettséget fejezik ki a cselekvési program III/B. fejezetének 2. és 3. pontjában foglalt feladatok is, amelyek alapján a tárcák gondoskodnak a társadalmi bűnmegelőzés szempontjainak megjelenítéséről a készülő jogszabályokban, kormánydöntésekben, illetve a miniszter irányítása alatt álló szervek tevékenységét érintő irányítási eszközökben. A minisztériumi részbeszámolókban a tárcák döntő többsége e feladat folyamatos megvalósítását jelezte.
A tárcák közötti együttműködés elsősorban – de nem kizárólagosan – az OBmB-n, illetve az OBmB Titkárságán keresztül valósul meg. Az OBmB Titkárságával történő együttműködés biztosítja a keresztpályáztatás veszélyének kiküszöbölését és a tárcák által végzett párhuzamos tevékenységek összhangját. A cselekvési program feladatainak végrehajtásában ugyanakkor az érintett minisztériumok egymással is kötelesek együttműködni. A horizontális együttműködés keretében az egyes tárcák ágazati tevékenységükben is biztosítják az állami és nem állami szervezetek közötti koordinációt. A vertikális együttműködés értelmében az egyes minisztériumok az irányításuk alá tartozó szervezetek tevékenységét hangolják össze úgy, hogy a társadalmi bűnmegelőzés szempontjai érvényesüljenek. Az állami és nem állami, helyi és központi, szakmai és kormányzati szervek közötti koordinációnak ez az összetett rendszere biztosíthatja a bűnmegelőzési stratégiában megfogalmazott elvárások eredményes, költséghatékony és célirányos teljesítését.

A koordináció további fejlesztésére van szükség

A minisztériumi részbeszámolók alapján a koordinációs rendszert a jövőben jelentősen fejleszteni kell. A részbeszámolók többségéből az derült ki, hogy a minisztériumok közötti összehangoltság megteremtése nem az elvárt mértékben valósult meg. Ez egyrészt a tárcák és az OBmB Titkárságának viszonyában jelentett problémát. A Titkársággal történő együttműködés az esetek egy részében gördülékenyen működik, így a Titkárság érdemi koordinációt folytatott az ESZCSM, az OM és a Kábítószerügyi Koordinációs Bizottság képviselőivel. A hatékony egyeztetések eredményeként az ezekhez az ágazatokhoz tartozó feladatok körében sikerült kiküszöbölni a keresztbe pályáztatás veszélyét, világosan elkülönültek egymástól az OBmB pályázatai és a tárcapályázatok által lefedett programok, ugyanakkor valamennyi fél kölcsönösen érvényesíteni tudta szakmai szempontjait a bűnmegelőzési

célú intézkedésekben. Ezektől a példaértékű esetektől eltekintve azonban az az általános tapasztalat, hogy *a bűnmegelőzési feladatok koordinálásának a minisztériumok egy részében továbbra sincs gazdája*. A felelős meghatározásának hiánya miatt a tárcák az egyes feladatok végrehajtásában „elbeszélnek egymás mellett", nem kellően tisztázott, hogy melyik tárca pontosan milyen feladatot milyen formában valósít meg. Az OBmB-n belüli koordinációban ez azt eredményezi, hogy a Titkárság számos esetben nem értesül az egyes minisztériumok, főhatóságok tevékenységéről. A tárcák közötti viszonyokban a hiányos koordináció a cselekvési program sikeres végrehajtását gátolhatja.

Az együttműködés ugyanakkor nem csupán a tevékenységek koordinálását jelenti, hanem azt is, hogy az egyes tárcák képesek legyenek a bűnmegelőzés szempontjából jelentős információk, jelzések fogadására és továbbítására. Míg a koordináció formáiról a részbeszámolók többsége tartalmazott információt, a *jelzőrendszer* működéséről a tárcák alig tettek említést. Úgy tűnik, hogy a minisztériumok nem értették meg a koordináció és a jelzőrendszer közötti különbségeket, illetve ez utóbbi jelentőségét.

A koordinációs és jelzőrendszer hiányosságai javarészt a cselekvési program végrehajtásának kezdeti nehézségeivel magyarázhatóak. Az OBmB Titkárságának feladata a jelenlegi ellentmondások feloldása, ehhez azonban az érintett tárcák fokozott együttműködésére lesz szükség.

b.) A bűnözés megismerése, a bűnözés mérésének korszerűsítése

A bűnözés sokoldalú megismerése a társadalmi bűnmegelőzés feltétele

A társadalmi bűnmegelőzés megvalósításának előfeltétele a bűnözés megismerése, a valós bűnözési helyzetről szerzett összetett ismeretek gyűjtése. Ennek érdekében nem csak a hivatalos bűnözési statisztikának kell megfelelnie a hiteles tájékoztatás követelményeinek, hanem ezt a bűnözésmérés egyéb statisztikai módszereinek is kell egészíteniük. A cselekvési program a Belügyminisztérium és a Központi Statisztikai Hivatal feladataként írta elő a statisztikai rendszer korszerűsítését, a bűnözési helyzetet szorosabban követő integrált statisztika kialakítását, illetve a látencia-kutatások előkészítését. A kormányhatározat felkérte a legfőbb ügyészt és az Országos Igazságszolgáltatási Tanács elnökét arra, hogy működjenek közre a bűnözési statisztika korszerűsítésével összefüggő feladatok végrehajtásában.

Készül a bűnözési statisztika reformja

A Belügyminisztérium beszámolója szerint a bűnözési statisztika korszerűsítésével összefüggő feladatok két ütemben valósíthatóak meg. A statisztikai reform befejezése a közeljövőben várható. A reform célja az aktuális statisztikai deficit csökkenése – a valós bűnözési helyzet szorosabb követése – és az igazságügy különböző szektoraiban keletkező adatok integrációja. Ennek érdekében a jelenlegi ügyforgalmi statisztikát kiterjesztik a cselekményi eljárásokra, és alkalmassá teszik arra, hogy fogadja a bírósági rendszerben keletkező adatokat is. A Belügyminisztérium 40 témában összesen 200 elemző táblázatot, és az

ország bűnözési térképeit is elkészítette. A tárca létrehozta a Bűnözésföldrajzi Információs Rendszert, amely az ERÜBS adatok alapján képes a bűnözéssel összefüggő adatok országos, megyei, kapitánysági és települési szintű ábrázolására.

Lezajlott az első átfogó áldozattá válási felmérés

Az Országos Kriminológiai Intézet 2004-ben elvégezte és közzétette az első hazai átfogó áldozattá válási felmérést. A Belügyminisztérium most egyeztetést kezdeményezett a felmérések tapasztalatainak közös felhasználására, amelynek alapján a 2005-ös kutatás tartalmi kérdései is meghatározhatók lesznek.

A közterületi bűnözés elemzése kiemelt feladat

A bűnözési statisztika átfogó reformja mellett a cselekvési program a városok biztonságának prioritásával kapcsolatban különös feladatot is előír. A II/B/8. pont szerint pályázatokkal kell támogatni a közterületeken, tömegközlekedési eszközökön elkövetett bűncselekményekről, szabálysértésekről és egyéb rendzavarásokról készített elemzéseket. Ez a feladat részben valósult meg. A közterületen elkövetett bűncselekmények statisztikai feldolgozását a rendőrség továbbra is saját feladatkörében végzi, a feladat végrehajtásáért felelős minisztériumok az elemzések elvégzésére nem írtak ki pályázatot. A Belügyminisztérium azonban 2004 második felében részletes elemzést készített havi adatgyűjtéssel a gépjárműlopások alakulásáról és a felderítés helyzetéről, illetve a bűnmegelőzési hatékonyság növelésének és a társadalmi szereplők fokozottabb bevonásának lehetőségeiről. A havi rendszerességgel végzett folyamatos adatgyűjtés feldolgozására megyei szinten negyedévenként is sor kerül. A Gazdasági és Közlekedési Minisztérium részbeszámolója szerint a közterületi bűnözéssel kapcsolatos elemzéseket most készítik elő, és a 2005-ös költségvetés tartalmazni fogja a pályáztatáshoz szükséges forrásokat.

1.2 A bűnmegelőzési stratégia prioritásaival összefüggő feladatok végrehajtása

a.) A gyermek- és fiatalkori bűnözés megelőzése, csökkentése

A stratégia célként tűzte ki a hátrányos helyzetű fiatalok integrációját

A bűnmegelőzési stratégia több irányban jelöli ki a fiatalkori bűnözés csökkentése érdekében megvalósítandó célokat. Az első nagyobb csoportba azok az intézkedések sorolhatóak, amelyek *a hátrányos helyzetű gyermekek és fiatalok szociális integrációjának erősítésére, a szegregáció elkerülésére* irányulnak. A fiatalkorú bűnelkövetők jelentős hányada nem dolgozik és nem is tanul. Kiemelten fontosak tehát az olyan *képzési, átképzési, foglalkoztatási és szabadidős programok,* amelyek hozzájárulnak a bűnelkövetővé vagy áldozattá válás szempontjából veszélyeztetett csoportok felzárkóztatásához. Ennek érdekében a stratégia az ágazati együttműködés feladataként nevesíti többek között az iskolából kimaradt, munkanélküli fiatalok számára továbbképzési, átképzési programok szervezését és támogatását, a szabadidős és sporttevékenységek lehetőségeinek bővítését, az iskolai felzárkóztatás hatékonyabb biztosítását, az integrációt elősegítő állami

intézkedések kidolgozását, illetve az ilyen jellegű civil kezdeményezések támogatását. A cselekvési program értelmében ezekért a feladatokért elsősorban az Egészségügyi, Szociális és Családügyi Minisztérium, az Esélyegyenlőségi Kormányhivatal, a Gyermek-, Ifjúsági és Sportminisztérium, az Oktatási Minisztérium, illetve a Foglalkoztatáspolitikai és Munkaügyi Minisztérium a felelős. Ezeknek a tárcáknak a feladatok végrehajtását úgy kell biztosítaniuk, hogy az egymással szoros együttműködésben végzett tevékenységük eredményeként az iskolából kimaradó és munkanélküli fiatalok integrációját többféle alapon, differenciáltan elősegítő, állami, önkormányzati és civil társadalmi résztvevőket egyaránt magában foglaló koherens rendszer jöjjön létre.

Tárca-kezdeményezések a fiatalkori munkanélküliség ellen

Az érintett tárcák a képzési, átképzési és szabadidős programokkal összefüggő feladatok végrehajtáshoz saját szakmai tevékenységükkel és pályázati források biztosításával egyaránt hozzájárultak. A pályakezdő fiatalok munkanélküliségének elkerülése érdekében a munkaügyi tárca 2004-ben elkülönített pályázati keretet biztosított olyan munkaerő-piaci programok támogatására, amelyek elsősorban a 8 általánost el nem végzett fiatalokat segítik hozzá az elhelyezkedést megkönnyítő szakképzettség megszerzéséhez. A 8 osztályt el nem végzett fiatalok felzárkóztatását segíti a Nemzeti Szakképzési Intézet oktatási programja is. Ígéretes program lehet a munkaügyi tárca 2005-re tervezett, az Igazságügyi Minisztériummal, az Oktatási Minisztériummal és a GYISM-mel közös pályázati kiírása *„Fiatalok első munkavállalását elősegítő képzési program alkohol, drogfüggőség, sértetté és bűnelkövetővé válás megelőzésére”* címmel. Ez 372 szakképzetlen fiatal képzését tűzné ki célul, a pályázat meghirdetése azonban forráshiány miatt 2005-ben bizonytalanná vált. Ki kell emelni továbbá az Esélyegyenlőségi Kormányhivatal által meghirdetett *„Élhetőbb faluért”* programot, amely 2004 második felétől a hátrányos helyzetű települések munkanélküliséggel fenyegetett lakosainak képzésére biztosít pályázati forrásokat.

Előrelépés a szabadidős programok szervezésében

A szabadidős tevékenységek elősegítéséhez a GYISM a hátrányos helyzetű gyermekek sportrendezvényeinek, nyári táborainak támogatásával, az ESZCSM pedig *az iskolai és utcai szociális munka, a beilleszkedési zavarokat kezelő programok, az ifjúsági tanácsadás és az alternatív napközbeni ellátás* pályázati támogatásával járult hozzá. Az Oktatási Minisztérium a „modell értékű tanoda típusú tevékenységek” pályázati támogatásával segítette a hátrányos helyzetű gyermekek szabadidős programjainak megszervezéséhez, illetve az ESZCSM-mel és a Nemzeti Család- és Szociálpolitikai Intézettel együttműködve szakmai módszertani kiadványt készített a közoktatási intézményekben (félállásban) gyermek- és ifjúságvédelmi munkakört betöltők munkájának segítésére. A GYISM pályázatot hirdetett az ifjúsági információs és tanácsadó irodák számára annak érdekében, hogy ezeknek köre bővüljön, munkájuk minősége javuljon. A Belügyminisztérium és a Biztonságos Magyarországért Közalapítvány

30 millió forintos összdíjazású közös pályázattal támogatta a 10–18 éves fiatalok nyári egyhetes bűnmegelőzési célú támogatását. A tárcák tehát több olyan kezdeményezésről beszámoltak, amelyek mozgósítják a bűnmegelőzés nem kormányzati szerveit, és hozzájárulnak a tanulmányokat nem folytató munkanélküli fiatalok integrációs esélyeinek javításához, azaz a bűnmegelőzési stratégiában foglalt célok megvalósításához. Hozzá kell tenni azonban, hogy a szabadidő hasznos eltöltését célzó egyéb feladatok, így az iskolai szabadidő-szervezők felkészítésében, az iskolaklubok és a biztonságos szórakozóhely mozgalom támogatásában – mindenekelőtt a költségvetési források hiánya miatt – nem, vagy csupán csekély mértékben történt előrelépés. A feladat végrehajtásában azonban jelentős szerepe volt az OBmB pályázatai kiírásának, amelynek egyik komponense a hátrányos helyzetű fiatalkorúak és gyermekek integrációját segítő programok számára is támogatást nyújtott. Ennek eredményeként több, modell értékű helyi kezdeményezés valósulhat meg 2004–2005-ben.

A halmozottan hátrányos helyzetű fiatalok kiemelt figyelmet érdemelnek

A bűnmegelőzési stratégia és a cselekvési program egyaránt kiemelt figyelmet fordít a halmozottan hátrányos helyzetű gyermekekre és fiatalokra. A stratégia értelmében a különösen súlyos szociális helyzetben lévő – például hajléktalan családban élő –, vagy gyermekotthonban elhelyezett fiatalok számára speciális segítő és nevelő programokat kell kidolgozni, fejleszteni kell a már deviáns, de még nem bűnelkövető gyermekek kezelésével foglalkozó intézményrendszert, és sajátos programokat kell működtetni a roma fiatalok felzárkóztatására is. A cselekvési program ezekből az elvárásokból kiindulva különleges, az egyes halmozottan hátrányos helyzetű csoportokat célzó feladatokat is megjelölt az ágazati politikák számára.

Kormányhatározat a romák társadalmi integrációjáról

A cselekvési programmal csaknem egy időben fogadta el a Kormány *a romák társadalmi integrációjáról* szóló 1021/2004. (III.18.) Korm. határozatot. Az ebben megfogalmazott feladatok sok esetben átfedést tartalmaznak a bűnmegelőzési stratégiában és a cselekvési programban foglalt elvárásokkal. Az érintett minisztériumok, így különösen az Esélyegyenlőségi Kormányhivatal és a GYISM a cselekvési programból származó feladatokat ezért a roma integrációs program végrehajtásával teljesítette. *Az EEKH és a GYISM közös intézkedési tervének* alapján a GYISM 2005 januárjától képzést biztosít a regionális ifjúsági szolgáltatók számára a roma gyermekek társadalmi integrációjának elősegítése érdekében. Az oktatási tárca ugyanennek a célnak az érdekében roma közösségi házak és információs központok létrehozására biztosít pályázati támogatást. Ugyancsak egyidejűleg adódott a két kormányhatározatból az a feladat, amely szerint biztosítani kell a roma származásúak arányos jelenlétét a médiában. A feladatot az EEKH és a Nemzeti Kulturális Örökség Minisztériuma elsősorban anyagi források biztosításával – média támogatása, ösztöndíj – látja el.

Nem tartozik ugyan a lejárt határidejű feladatok közé, de az érintett tárcák és főhatóságok lépéseket tettek annak érdekében, hogy a roma

származású fiatalok közül mind többen kerüljenek be a fegyveres testületek állományába, illetve a segítő szakmák képviselői közé. A rendőrség az Országos Cigány Önkormányzattal öt éve kötött együttműködési megállapodása alapján segíti a roma fiatalok rendőri pályára lépését, azonban a program – az ORFK részbeszámolója szerint – mérsékelt eredményeket hozott. Az Esélyegyenlőségi Kormányhivatal együttműködésével a feladat végrehajtása megkezdődött a Határőrségnél, a Nemzetvédelmi Egyetemen, a rendészeti szerveknél és az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóságnál is. A munkaügyi tárca irányítása alatt az Állami Foglalkoztatási Szolgálat megkezdte támogató képzési programok kidolgozását „A cigányság életkörülményeinek és társadalmi helyzetének javítására", illetve „A roma nők egészséges életmódra nevelésére" és a szociális gondozói képzésre. A tárca ezen kívül több regionális átképzési programot is támogatott.

A gyermekotthonban élő gyermekek számára továbbra is kevés a speciális program

A deviáns, illetve *gyermekotthonban élő, speciális kezelést igénylő gyermekek* számára működtetett programok végrehajtásában a tárcák elmaradtak a feladat elvárt szintű megvalósításától. Ez alól kivétel az Egészségügyi, Szociális és Családügyi Minisztérium, amely többféle – *modell-projekteket és intézménybővítést támogató* – pályázatot hirdetett meg. A programok többek között az antiszociális, illetve a viktimizálódott gyermekek kezelésére irányulnak, és a tárca a pályázatok elbírálásánál külön figyelmet fordított annak vizsgálatára, hogy a projektek megvalósítása milyen hatással van a bűnelkövetés és áldozattá válás veszélyének csökkentésére. A sikeres pályamunkákból a tárca módszertani kiadvány megjelentetését tervezi. A GYISM 2004 nyarán 7500 hátrányos helyzetű, gyermekvédelmi gondoskodásban élő fiatal táboroztatását biztosította, amelynek programjában bűnmegelőzési, drogprevenciós, szexuális felvilágosító előadások is szerepeltek.
A „Gyermekotthoni biztonságos életre nevelő program" forráshiány miatt nem indult el, azonban a GYISM Mobilitás és a Belügyminisztérium Országos Bűnmegelőzési Központ együttműködésével – a német-magyar protokoll keretében – az ifjúsági bűnmegelőzést érintő program kezdődött.

A felvilágosítás a bűnmegelőzés fontos eszköze

A fiatalkorú bűnözés megelőzésére vonatkozó célkitűzések csak akkor valósulhatnak meg, ha a segítő jellegű beavatkozás mellett fejlődik a preventív jellegű *felvilágosító és tájékoztató* tevékenység. Ezt a stratégia és a cselekvési program is hangsúlyozza. A cselekvési program megjelölte azokat a feladatokat, amelyek a fiatalkorúak és szüleik *a bűnözésről, az áldozattá válási kockázatról, az egészségügyi és mentálhigiénés veszélyekről* való ismereteinek bővítését célozzák. Ezek értelmében pályázatokkal kell támogatni az iskoláskorú fiatalok számára szervezett felvilágosító programokat és a bűnmegelőzési ismeretek terjesztését, csakúgy, mint a szülők számára szervezett kábítószer-fogyasztással összefüggő tájékoztató programokat.
Általános- és középiskolai felvilágosító tevékenység a stratégia és a cselekvési program elfogadása előtt is létezett, elsősorban *a drogprevenció* körében. A rendőrség általános iskolások számára

szervezett D.A.D.A. programja mellé csatlakozott a pedagógusoknak szóló Ariadné fonala, illetve a 2004-2005-ben kísérleti jelleggel indított, a középiskolásokat célzó ELLEN-SZER program. Drogprevenciós felvilágosítást végeznek 1999-től az Oktatási Minisztérium és a Gyermek-, Ifjúsági és Sportminisztérium által közösen hirdetett pályázat nyertesei is. Az említett pályázat az alap- és középfokú iskolai egészségfejlesztési-drogmegelőzési tevékenység szakmai továbbfejlesztésére irányul. Ebben az évben először – a cselekvési program elvárásainak megfelelően – a pályázati felhívás tartalmazta a szülők bevonását a prevenciós programokba. Az Országos Tisztiorvosi Szolgálat munkatársainak koordinálásával *kortársképzés* zajlik, amely alkalmas arra, hogy a fiatalok saját kortárscsoportjaikon belül legyenek képesek a kábítószer-fogyasztás megelőzése szempontjából jelentős információk terjesztésére.A szociális tárca a Népegészségügyi Program keretében végzett programokkal támogatja a szenvedélybetegségek megelőzését és az egészségügyi felvilágosítást szolgáló szakmai munkát. Az ESZCSM, az oktatási és az ifjúsági tárca együttműködésében készült el az *iskolai egészségfejlesztési normatíva* bevezetésének terve. Ennek értelmében azok az iskolák, amelyek az előírt négy szakmai feladatot – egészséges táplálkozás, testmozgás, személyiségfejlesztő tevékenységek, egészségfejlesztési tantárgy oktatása – megvalósítják, a tanulói létszámmal arányos támogatásban részesülnek. Az egészségfejlesztési normatívát a közeljövőben négy kistérségben folyósítják. Az iskolák egészségfejlesztési programjainak kidolgozásához az Oktatási Minisztérium nyújtott szakmai segítséget a *„Segédlet az iskolai egészségfejlesztési program megvalósítására”* és a *„Ne legyen több áldozat”* című kiadványok terjesztésével.

A közoktatási intézményekben alkalmazott prevenciós eszközök elterjedtségéről az Oktatási Minisztérium 2004-ben kutatást végeztetett, ennek eredményeiről tanulmány készült. A tárca emellett 30 órás akkreditált továbbképzést szervez *„Mentálhigiénés Alapképzés Pedagógusoknak”* címmel. A *drogügyi koordinátorok képzésének* támogatásával a tárca azt kívánja elérni, hogy minden általános- és középfokú nevelési intézményben legyen legalább egy pedagógus, aki ilyen felkészültséggel rendelkezik. 2004-ben 515 tanár vett részt a képzésben. Az országban jelenleg mintegy 1600 iskolai drogügyi koordinátor tevékenykedik. A képzésre és a hálózat fenntartására a Kábítószerügyi Koordinációs Bizottság 30 millió forint támogatást biztosított.

Az eljáró szerveknek kiemelt figyelmet kell fordítaniuk a fiatalok életkori sajátosságaira

A cselekvési program tartalmaz olyan feladatokat is, amelyek a deviáns vagy veszélyeztetett gyermekekkel kapcsolatba kerülő szervek működésének és együttműködésének fejlesztésére irányulnak. A gyermek- és fiatalkorúakkal kapcsolatos feladatok végrehajtásának koordinálásában és a helyi együttműködések megteremtésében, illetve a jelzőrendszer működtetésében fontos szerepet töltenek be a megyei gyámhivatalokban működő *gyermek- és ifjúságvédelmi koordinátorok.* A koordinátorok feladata az, hogy biztosítsák az együttműködést a bűnmegelőzésben érintett szervekkel és szervezetekkel, kísérjék figyelemmel a drogprevenciós és bűnmegelőzési témájú pályázatokat,

nyújtsanak segítséget a helyi bűnmegelőzési stratégiák kialakításában, vegyenek részt a megyei (fővárosi) gyámhivatal ellenőrzéseiben. A helyi koordinációt erősíti az is, hogy a pártfogó felügyelők és a rendőrök közötti együttműködés fejlesztése érdekében a Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat Országos Hivatala tárgyalásokat folytatott az ORFK-val, és a Szolgálat valamennyi megyei (fővárosi) hivatalának vezetője újratárgyalta az együttműködés tartalmi elemeit az érintett rendőrkapitányságok munkatársaival. A Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat emellett folyamatosan bővíti a család- és gyermekjóléti szolgálatokkal, illetve a gyámhivatalok gyermek- és ifjúságvédelmi koordinátoraival az együttműködést. Az ifjúságvédelmi koordinátorokkal történő egyeztetés után a Szolgálat 2004. április 1-jén bevezette a pártfogó felügyelői tevékenység minimum-standardjait tartalmazó ügymenetmodelljét.

A jelzőrendszer valamennyi szereplőjének, illetve gyermekekkel, fiatalokkal kapcsolatba kerülő valamennyi hatóságnak, intézménynek figyelembe kell venni a fiatalok életkori sajátosságait. A Belügyminisztérium, a rendőrség és az ügyészség tájékoztatása szerint a közbiztonsági és a nyomozati intézkedések foganatosításakor az eljáró szervek fokozottan figyelembe veszik a fiatalkorúak életkori sajátosságait, egyre nagyobb szerepet kapnak az áldozatvédelmi koordinátorok, és egyre több helyen alakítanak ki speciális meghallgatási szobákat. Az életkori sajátosságokra a Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat is kiemelt figyelmet fordít. Ennek érdekében 2004 szeptemberében és októberében valamennyi pártfogó felügyelő számára három napos képzést szerveztek.

b.) A városok biztonságának fokozása

A cselekvési program a városok biztonságáról

A stratégia a városok biztonságának fokozása érdekében a rendőrség társadalmi szerepének erősítését, a rendőrség, az önkormányzatok és a lakosság együttműködésének javítását hangsúlyozza. Az ágazati politikák szerepe ezen a területen elsősorban a sajátos nagyvárosi szociális és egyéb veszélyhelyzetek csökkentésében, a településpolitika fejlesztésében és a kábítószer- és alkoholfogyasztással kapcsolatos problémák kezelésében van. A cselekvési program 2004. augusztus 31-én lejárt határidejű feladatai a városi biztonságot elősegítő helyi intézményrendszer, közelebbről a Kábítószerügyi Egyeztető Fórumok és a helyi önkormányzatok bűnmegelőzési tevékenységének fejlesztésére vonatkoznak.

Fejleszteni kell a kábítószer elleni küzdelem helyi intézményeit

A kábítószer elleni küzdelemmel kapcsolatos feladatokat a nemzeti drogstratégia [96/2000. (XII.11.) OGY hat.], illetve az annak végrehajtásáról rendelkező 1036/2002. (IV.12.) Korm. határozat rögzíti. A határozatban foglalt feladatokat a Kábítószerügyi Koordinációs Bizottság 2004-ben áttekintette, azok eredményeit értékelte, felülvizsgálta a felelősségi köröket. Ezek alapján és a hazai droghelyzetre figyelemmel új típusú kormányzati intézkedésekre került sor. Indokolttá vált olyan, a célok megvalósítását elősegítő

kormányhatározat megalkotása, amely egységes szerkezetben tartalmazza a drogstratégia végrehajtásában érintett minisztériumokra háruló feladatok körét és a végrehajtásuk határidejét, valamint az érdekeltek számára együttműködési kötelezettséget ír elő.
A drogstratégiát kiegészítve – annak érdekében, hogy a bűnmegelőzés szempontjai hatékonyabban érvényesüljenek a kábítószerrel összefüggő problémák kezelésében – a cselekvési program feladatként írja elő a Kábítószerügyi Egyeztető Fórumok fejlesztését és tevékenységük alkohol-prevenciós és más bűnmegelőzési programokkal történő kibővítését. Ez a feladat *a GYISM fejlesztés-támogatási pályázatával*, illetve *a GYISM és az ESZCSM fejlesztésre irányuló együttműködésével* csak részben valósult meg, további intézkedésekre van szükség.
A stratégiában foglalt célok elérésben kulcsfontosságú szerepe van *a Kábítószerügyi Koordinációs Bizottságnak*, amely az elmúlt évben is elsősorban képzések, prevenciós programok, kiadványok, kutatások és az intézményrendszer támogatásával járult hozzá a kábítószer elleni küzdelemhez. A KKB tevékenységének köszönhetően jelentősen fejlődött a kezelő intézményrendszer és egyre nő a kezelésben részesülők száma is. Ebben az évben a sikeres koordináció eredményeként a KKB 5 millió forinttal támogatta az OBmB pályázatait. A helyi problémakezelést erősíti az is, hogy a KKB összesen 11,5 millió forint támogatásban részesítette a Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat Országos Hivatalát, amelynek drogprevenciós feladatai elsősorban a vádemelés elhalasztásával és a pártfogó felügyelet végrehajtásával összefüggésben jelentkeznek. A támogatást speciális szakmai továbbképzésre, ezen belül pedig *a drogmegelőzési koordinátorok* képzésére fordíthatják. A drogmegelőzési koordinátorok 2004 februárjában kezdték meg munkájukat a megyei (fővárosi) Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat hivatalokban, és feladatuk az, hogy felkészítsék kollégáikat a kábítószerrel kapcsolatos problémák észlelésére és kezelésére. Munkájukat az országos hivatal szakmai kiadványokkal, kézikönyvekkel segíti, illetve számukra három napos speciális képzést szervezett.

Növekszik az önkormányzati szerepvállalás

A cselekvési program lejárt határidejű feladatai között szerepel a rendőrség és a helyi önkormányzatok bűnmegelőzési célú együttműködésének erősítése, illetve az önkormányzatok prevenciós tevékenységének támogatása. A bűnmegelőzési stratégia elfogadását követően az elmúlt évben több megyei jogú város is elkészítette – néhány esetben példaértékűen magas színvonalú – bűnmegelőzési stratégiáját, majd kialakította az annak végrehajtásához szükséges cselekvési programot és intézményi feltételeket. A cselekvési programban meghatározott feladatának eleget téve a *Belügyminisztérium Országos Bűnmegelőzési Központja 101 millió forint keretösszeggel pályázatot hirdetett az önkormányzatok bűnmegelőzési koncepciói hosszú távú megvalósításának elősegítésére*. A pályázónak rendelkeznie kellett a képviselőtestület által elfogadott bűnmegelőzési koncepcióval. A beérkezett pályázatok elsősorban a lakókörnyezet biztonságának erősítését, a gyermek-, fiatal- és időskorúak védelmét, illetve polgárőrszövetségek létrehozását tűzték ki célul. A pályázat

eredményeként 110 önkormányzat jutott támogatáshoz. A 2003-as *Bűnmegelőzési ajánlások önkormányzatoknak* című kötet után a Belügyminisztérium újabb kiadvány megjelentetését tervezi, amely *Közösségi városbiztonsági program* címmel nyújt szakmai segítséget a helyi stratégiák elkészítéséhez. Most készítik elő *A legeredményesebb hazai bűnmegelőzési projektek* című kiadványt. A tárcánál 2004 őszén újabb pályázatot hirdettek 100 millió forint összdíjazással. Ezzel az önkormányzati társulások közbiztonsági bűnmegelőzési programjait támogatják.

Az állampolgárok bűnmegelőzési célú önkéntes önvédelmi szerveződései tevékenységeit támogató pályázat – 60 millió forint keretösszegre – a polgárőrszervezetek és a helyi önkormányzatok eredményes együttműködését célozza, valamint a szituatív bűnmegelőzési eszközök – térfigyelő kamera, jelző-riasztó rendszerek – fejlesztésére irányul.

Javuló együttműködés a rendőrség és az önkormányzatok között

A rendőrség szervezetén belül 2004. július 1-től az országos rendőrfőkapitány közvetlen irányítása alá tartozik az az újonnan létrejött főosztály, amely integrálja a bűnmegelőzés, a baleset-megelőzés és a lakossági kapcsolattartás feladatait. A rendőrség kezdeményezésére több megyei közgyűlés pályázatot írt ki helyi önkormányzati bűnmegelőzési stratégiák elkészítésére. A jelek szerint az önkormányzatok és a rendőrség bűnmegelőzési célú együttműködése iránti elkötelezettség a rendőrségnél is egyre hangsúlyosabb.

Nagyobb figyelmet kell fordítani a bűnalkalmak kontrollálásán kívüli megelőzési eszközökre

A városi biztonság javítását célzó prioritással összefüggésben megállapított feladatok megvalósítása megkezdődött, és ennek eredményei fokozatosan jelentkeznek. Problémát jelent azonban az, ha a városok biztonságának növelése egyet jelent a felügyeleti vonásokat erősítő, bűnalkalmakra koncentráló, elsősorban szituatív bűnmegelőzéssel. Az olyan egyoldalú megközelítés, amely nem veszi figyelembe a bűnözéshez vezető folyamatok tágabb összefüggéseit, illetve az áldozattá válás megelőzésének szélesebb eszköztárát, hosszú távon csak az egyének és közösségeik feletti kontroll kiterjesztését, de nem a bűnözés valódi csökkenését eredményezi. A cselekvési program a városok biztonságával összefüggő feladatok döntő többségét hosszú távú programként határozta meg, amelyek megvalósításában a komplex, több lábon álló bűnmegelőzés követelményét a jelenlegi gyakorlatnál hangsúlyosabban kell figyelembe venni.

c.) A családon belüli erőszak megelőzése

A távoltartó intézkedésnek összhangban kell állnia a stratégia alapelveivel

A beszámolási időszakban a családon belüli erőszak elleni küzdelem vitathatatlanul a szakmai és társadalmi közvéleményt leginkább foglalkoztató büntetőpolitikai kérdések közé tartozott. A különböző érvek és ellenérvek a legélesebben az úgynevezett *távoltartó rendelkezés* törvényi szabályozása körében merültek fel. A stratégia és a cselekvési program is utal az intézmény bevezetésére. A stratégia alapelvei között rögzíti azonban azt, hogy bűnmegelőzés címén kényszerítő módon nem szabad beavatkozni a kisközösségek életébe, és a prevenciós

tevékenységek során az emberi jogokat, az arányosság elvét mindenkor tiszteletben kell tartani. Az OBmB a jövőben sem fog olyan bűnmegelőzési intézkedést támogatni, amely nem felel meg maradéktalanul az alkotmányos követelményeknek és az emberi jogi elvárásoknak.

Összehangoltabb kampány-stratégiára van szükség

A stratégia a családon belüli erőszak elleni társadalmi fellépést szorgalmazza. Ez többek között a közvélemény formálásával valósítható meg, ami a média fokozott szerepvállalását feltételezi. Az elmúlt egy évben három kormányzati kampánysorozat valósult meg. A koordináció zavarait jelzi azonban az, hogy a három kampány majdnem egy időben zajlott úgy, hogy a kampányok szakmai egyeztetése elmaradt. A jövőben az ilyen anomáliákat el kell kerülni.

Előrelépések a jelzőrendszer fejlesztésében és a szakemberképzésben

A stratégia a családon belüli erőszak elleni fellépés három összetevőjét nevesíti: a jelzőrendszer hatékony működtetését (a bántalmazás korai felismerését), a szakemberek felkészítését és az intézményes védelmi rendszer kiépítését. Mind a stratégia, mind pedig a cselekvési program ennek a hármas eszközrendszernek a mentén állapítja meg a társadalmi bűnmegelőzés szereplőinek feladatait. *A jelzőrendszer fejlesztése érdekében* elsőként az ORFK vezetőjének intézkedése szabályozta a rendőri fellépés módszereit és technikáit, illetve a gyámhivatalokkal és a gyermekvédelmi szolgálatokkal való együttműködés formáit. A tapasztalatokat az ORFK évente értékeli.
A cselekvési program 2004. május 15-ei határidővel, az ESZCSM elsőhelyi felelősségével írta elő, hogy pályázattal is támogatott kísérleti modellek segítségével kell felkészíteni az egészségügyi, a szociális, a gyermekvédelmi ellátás és a közoktatás szereplőit a családon belüli erőszak észlelésére. Az ESZCSM az elmúlt egy évben sokat tett a feladat végrehajtásáért. A családon belüli erőszak észlelésének elősegítése érdekében 2003-ban módszertani levelet készített a háziorvosok, védőnők, gyermek-egészségügyi szakemberek számára. 2004-ben a tárca módszertani füzetet adott ki a jelzőrendszer szereplőinek feladatairól, kötelességeiről és felelősségéről. A gyámügyi ügyintézők számára akkreditált képzést indított a gyermekbántalmazás felismerésére. A Nemzeti Család- és Szociálpolitikai Intézet módszertani kézikönyvet jelentetett meg a családok átmeneti otthonában folytatandó gyakorlatról és szakmai programokról. Az Országos Szociális és Gyermekvédelmi Továbbképzési és Szakvizsgabizottság pályázattal támogatott több, a családon belüli erőszak felismerését és kezelését célzó képzési programot. Az ESZCSM mindemellett szintén pályázattal támogatta a gyermekbántalmazással kapcsolatos szakmai kiadványok megjelentetését. Az Esélyegyenlőségi Kormányhivatal a NaNE civil szervezettel és a Budapesti Szociális Forrásközponttal kötött együttműködési megállapodást a budapesti kerületekben megvalósítandó szakemberképzésre. Az ESZCSM részbeszámolója mindazonáltal felhívja a figyelmet arra, hogy „a jelenlegi képzések nem, vagy nem elegendő terjedelemben és mélységben tartalmazzák a gyermekek bántalmazásával, elhanyagolásával összefüggő kérdéseket. Szükséges, hogy a szakmák között összehangolt módon kerüljenek átadásra a

szükséges tudnivalók és teendők." Remélhetőleg ehhez járul hozzá az a Belügyminisztérium által kezdeményezett tárcaközi egyeztetés, amelyen az érintett tárcák az integrált képzés és a helyi együttműködés fejlesztésében állapodtak meg. A Belügyminisztérium emellett a Bűnmegelőzési Akadémia, a NaNE és az Országos Bűnmegelőzési Központ közös szervezésében megvalósított képzéssel járult hozzá a rendőrök szakmai felkészítéséhez.

A cselekvési program elindította az intézményi rendszer reformját

A családon belüli erőszak áldozatai számára kialakított intézményrendszer fejlesztése érdekében a bűnmegelőzési stratégia elsősorban a szociálpolitika és a gyermekvédelem számára ír elő feladatokat. A cselekvési programban megfogalmazott konkrét feladatoknak csupán egy részét kellett 2004. augusztus 31. előtt teljesíteni. Ezek közé tartozik a segélyvonalak működési feltételeinek biztosítása, a krízisintervenciós központok és menedékházak hálózatának kialakítása, a komplex – jogi, orvosi, pszichológiai – áldozatvédelmi szolgáltatások fejlesztése, illetve a családon belüli erőszak környezetében élő gyermekek számára speciális szabadidős nevelési programok kidolgozása.

Anyagi támogatás a segélyvonalaknak

A családon belüli erőszak áldozatait is segítő lelki segélyvonalak az elmúlt évben jelentős mértékű anyagi támogatásban részesültek. Az ESZCSM 10-10 millió forinttal támogatta a Gyermek és Ifjúsági Telefonszolgálatok Országos Szövetségét és a Kékvonalat, illetve 50 millió forint juttatást biztosított a Lelki Segélyszolgálatnak. Az Esélyegyenlőségi Kormányhivatal szándéknyilatkozatban vállalta, hogy a NaNE, a Telefontanú és a Kékvonal működéséhez 1,8 millió forinttal járul hozzá. Ezek a szervezetek a Krízis Központtal együttműködésben fogadják a hívásokat és látják el a szükséges tájékoztatással a rászorulókat. Az ESZCSM szándékai szerint készenléti telefonos szolgálatot kell szervezni a gyermekjóléti központokban is. Az ORFK a családon belüli erőszak áldozataira tekintettel bővítette a Telefontanú vonalainak számát, miután a Belügyminisztérium és az Esélyegyenlőségi Kormányhivatal vállalta a hívásokat fogadó egy-egy szakember egyéves illetményének biztosítását.

Kevés volt a kezdeményezés a krízisintervenció fejlesztésére

A krízisintervenciós intézmények fejlesztésében példa értékű a feladat végrehajtásáért egyébként nem elsőhelyi felelős ESZCSM pályázata. Ez a gyermekek és családok átmeneti otthona létrehozásának, illetve működési feltételeik biztosításának támogatására irányul. A pályázóknak ismertetniük kellett azt is, hogy az ellátás során milyen komplex, jogi, pszichológiai és mentálhigiéniás segítséget nyújtanak a rászorulóknak. A pályázat eredményeként a közeljövőben új otthon jön létre Szentesen, további hét intézményben pedig bővíteni tudják a férőhelyek számát. A tárca pályázatot írt ki továbbá a speciális gyermekjóléti és családsegítő szolgáltatások fejlesztésére, amelynek keretében krízisszállás kialakítását, kórházi szociális munkát, ingyenes tanácsadást, családterápiát vállaló programok jutottak támogatáshoz.
A családon belüli erőszak áldozatainak nyújtott komplex orvosi, jogi és pszichológiai segítségnyújtás pályázati támogatásáért első helyen a

Belügyminisztérium volt felelős, a tárca azonban ilyen pályázatot nem írt ki. Az áldozatok számára biztosított segítségnyújtást az Esélyegyenlőségi Kormányhivatal a *Kríziskezelő Központon* keresztül valósította meg, amely vidéken egyelőre csupán telefonos tanácsadást, Budapesten azonban komplex személyes segítséget jelentett. A Központ módszertani adatgyűjtést is végzett annak feltérképezésére, hogy a sértettek rendelkezésére álló jelenlegi intézményrendszer mennyiben felel meg az igényeknek. A Kormányhivatal emellett megkezdte a *Kríziskezelő modellprogram* beindítását. Az új elképzelés szerint a 24 órás országos segélytelefon együttműködési kapcsolatban lesz minden megyében egy alapellátó szolgáltatóval és minden régióban egy olyan családok átmeneti otthonával, amely bántalmazott nők befogadását is vállalja. A program intézményi feltételeinek kialakítása most folyik, a 24 órás szolgálat várhatóan 2005 első negyedévében indul meg.
A GYISM a gyermek vagy ifjúsági közösségi színtereken megvalósuló értékteremtő programok támogatására kiírt pályázatával járult hozzá a családon belüli erőszak környezetében élő gyermekek integrációjához. Ennek keretében a tárca többek között tematikus, a családon belüli erőszak megelőzését is érintő ifjúsági táboroztatásokra biztosított anyagi forrást.

Az intézményrendszert tovább kell fejleszteni

Most úgy tűnik, hogy a családon belüli erőszak áldozatait védő szolgáltató- és intézményrendszer alapfeltételeit sikerül 2005. július 1-jéig megteremteni. Mindazonáltal továbbra is vannak hiányosságok: a családon belüli erőszak környezetében nevelkedő gyermekek számára az érintett tárcák nem dolgoztak ki speciális programokat, ilyenek megvalósítására elsősorban az OBmB pályázatai nyújtottak lehetőséget. A BVOP beszámolója szerint nem sok esély van a bántalmazók reintegrációjának segítésére sem. Számukra ugyanis az általános pszichológiai segítségnél differenciáltabb programokat kellene biztosítani, azonban a büntetés-végrehajtási intézményeken belüli erős stigmatizáltságuk miatt erre nehezen mozgósíthatóak. Ezért már 2006-ban törekedni kell a bántalmazók hatékony reintegrációját szolgáló szakmai feltételek megteremtésére.

d.) Az áldozattá válás megelőzése

Tájékoztatás az áldozattá válás kockázatáról

A bűnmegelőzési stratégia a viktimizáció és a többszörös viktimizáció megelőzése érdekében alapvetően két irányban határozza meg a feladatokat: a felvilágosító-tájékoztató tevékenység erősítésében, és az áldozatvédelem intézményrendszerének fejlesztésében. A még áldozattá nem vált személyek esetében a megelőzés legfontosabb eleme értelemszerűen a korrekt, hiteles és széleskörű tájékoztatás. A viktimizáció veszélyével szemben különösen védtelen csoportok – idősek, gyermekek, hajléktalanok, fogyatékkal élők, egyedülállók, alkohol vagy kábítószer hatása alatt álló személyek – önvédelmi képességének fokozása csak akkor várható el, ha tudatosul az áldozattá válás reális kockázata, annak elkerülési módja, a viktimizáció tipikus formái. A cselekvési program 2004. augusztus 31-én lejárt határidejű

feladatai között szerepelnek azok, amelyek az áldozattá válás veszélyének fokozottan kitett, illetve egyes különösen sérülékeny csoportok tájékozódási lehetőségeinek bővítését célozzák. Ezeknek a feladatoknak a végrehajtásáért a minisztériumok széles köre felelős, hiszen egy-egy ágazat keretein belül is jellemzőek lehetnek olyan tevékenységek, amelyek a viktimizáció fokozott kockázatával járnak.

Bővíteni kell a tájékoztatást szolgáltatók körét

Az elmúlt évben a feladat megvalósításában nem történt jelentős előrelépés, az áldozattá válás megelőzését célzó felvilágosítást és tájékoztatást javarészt ugyanazok a fórumok biztosították, amelyek már a korábbi években is végeztek ilyen tevékenységet. A rendőrség áldozatvédelmi referensei (jelenleg mintegy 230 fő) feladatai közé tartozik nem csak a sértettek segítése, hanem a potenciális áldozatok körének elérése is. A cselekvési program végrehajtásának pozitív példája volt a Határőrség és a Vám- és Pénzügyőrség Országos Parancsnokságának kezdeményezése, amelynek keretében tájékoztató anyagok készültek. Ezek annak veszélyére figyelmeztetik a szállítókat és speditőröket, hogy a szállítási eszközeik tudtukon kívül bűncselekmény, így különösen csempészet eszközei lehetnek. A Határőrség és a VPOP tájékoztató programokban hívott fel az illegális migrációhoz kapcsolódó közokirat-hamisítás elleni fellépésre is.
Egyébként az érintett szervek felvilágosító tevékenysége továbbra is elsősorban a kábítószer-használattal összefüggő veszélyekre irányult. Az áldozattá válás más formáiról esetleges volt a tájékoztató tevékenység. Az elsőhelyi felelős Belügyminisztérium nem írt ki erre vonatkozó külön pályázatot. A feladatot részben azzal teljesítette, hogy az állampolgárok bűnmegelőzési célú szerveződéseit támogatta pályázatokkal. Így az idősek, a hajléktalanok, a tanyán élők segítésével foglalkozó szervezetek is forráshoz jutottak. Az a típusú célzott, széleskörű, az egyes különösen veszélyeztetett csoportokat érintő felvilágosító tevékenység azonban, amelyet a bűnmegelőzési stratégia és a cselekvési program előirányzott, még nem valósult meg. A tájékoztató munkába nem kapcsolódtak be új, segítő szakmák és civil szervezetek képviselői. Az áldozattá válás megelőzését segítő felvilágosítás intézményeit tehát tovább kell fejleszteni.

A cselekvési programban kiemelt figyelmet kaptak a deprivált területeken élők

Az áldozattá válás és az ismételt áldozattá válás megelőzésére a cselekvési program két olyan lejárt határidejű feladatot tartalmaz, amely programok támogatását írja elő. Ezek értelmében pályázattal kell támogatni a szegregált városi övezetekben, tanyákon élő veszélyeztetett emberek számára kidolgozott áldozatvédelmi programokat, illetve a külföldiek áldozattá válásának megelőzését célzó szolgáltatásokat.
A tanyákon élő lakosság védelmére a Belügyminisztérium már több éve folytatja az igen sikeres *Tanyavilág biztonsága* elnevezésű programját. A *deprivált lakókörnyezetben élő személyek* áldozattá válásának megelőzése érdekében emellett elsősorban az ESZCSM tett jelentős lépéseket azzal, hogy pályázatot hirdetett *a falugondnoki és tanyagondnoki szolgálat* fejlesztésére. Ennek keretében a tárca összesen 140 millió forint támogatást nyújtott elsősorban önkormányzati pályázóknak abból a célból, hogy fejlesszék a közszolgáltatásokhoz való

hozzájutást, járuljanak hozzá a külterületeken élők áldozattá válásának megelőzéséhez és biztosítsák a település sajátos igényeihez igazodó szükségletek kielégítését. 2004 szeptemberében a tárca miniszteri rendeletet készített az egyes szociális szolgáltatást végző személyek képzéséről és vizsgakövetelményeiről. Figyelemre méltó kezdeményezés az angol modellen alapuló *„Sure Start”* program. A szociális tárca meghívásos pályázat keretében támogat olyan programokat, amelyek a hátrányos helyzetű területeken élő 0-6 éves gyermekek esélyegyenlőségének megteremtését, az úgynevezett deprivációs ciklus megtörését segítik. A program a családok komplex támogatását jelenti, és célja az, hogy a helyi szociális, oktatási, egészségügyi intézmények bevonásával, ágazati és civil szervezetek közötti együttműködésekkel segítse a gyermekszegénység következményeinek megelőzését. Az Esélyegyenlőségi Kormányhivatalban szakértői munkacsoport alakult a lakhatási és szociális integrációs program kidolgozására. Ez a városi szegregátumokban élők lakhatási körülményeinek javítására és a foglalkoztatási, szociális, oktatási programok komplex megvalósítására irányul. A modellprogram várhatóan 2005. január 1-jén indul.

Külföldiek Magyarországon és magyar állampolgárok külföldön

A hazánkba látogató *külföldiek védelme* érdekében a rendőrség több nyelvű tájékoztató kiadványt készített, amely kitér a külföldiek elleni tipikus bűncselekményekre is. Az ORFK együttműködési megállapodást kötött a Gazdasági és Közlekedési Minisztériummal, amelynek értelmében a tárca a Turisztikai Célelőirányzatból keretet biztosít a turizmust zavaró jelenségek visszaszorítására. Az üdülőkörzetekben a rendőrség elindította a *Tourist Police* programot. A Belügyminisztérium céltámogatást biztosított a Dél-magyarországi turistavédelmi program 2004. évi megvalósítására. Ezen kívül elkészült a bűnmegelőzési és belügyi program a Magyarországon tartózkodó külföldi állampolgárok áldozattá válásának megelőzésére. A programban 22 állami és civil szervezet vesz részt, és a konzuli és diplomáciai szervek is tájékoztatást kapnak. Az OBmK és a Fehér Gyűrű Közhasznú Egyesület tájékoztatót készített a sértettek jogairól és kötelezettségeiről, amelyet négy nyelven jutattak el a rendőrségi ügyeletekre, panaszirodákra és külképviseleti szervekre. A Magyarországra érkező menekültek áldozattá válásának megelőzése érdekében pályázatot hirdetett a Bevándorlási és Állampolgári Hivatal az Európai Menekültügyi Alapból rendelkezésre álló összegből. A menekültek elleni szexuális erőszak megelőzésére és kezelésére az ENSZ Menekültügyi Főbiztossága kezdeményezésére nemzeti akcióterv készült, amelynek végrehajtására Debrecenben indult kísérleti projekt. Ezen a befogadó állomáson elkülönített szállás működik az egyedülálló nők számára. ENSZ támogatással tartott továbbképzést a NaNE a szexuális erőszak áldozataival való bánásmódról a menekültügyi ügyintézők, a Magyar Helsinki Bizottság és a Cordelia Alapítvány munkatársai számára. A Belügyminisztérium ezen kívül a közrendvédelmi bírságokból befolyt összegből 2003-ban 15 millió, 2004-ben 41 millió forint összedíjazású pályázatot hirdetett az illegális migráció áldozatainak megsegítésére. Támogatást elsősorban azok a szervezetek és befogadó állomások kaptak, amelyek a

menekültek alapellátásával, pszichiátriai kezelésével és kísérő nélkül érkezett kiskorúak ellátásával foglalkoznak.
A magyar állampolgárok külföldi védelmének biztosítása a Külügyminisztérium feladatkörébe tartozik. Ennek érdekében a tárca 2004. július 15-én új konzuli utasítást bocsátott ki a bűncselekmények áldozatainak fokozottabb védelméről. Az áldozatvédelemmel kapcsolatos ismeretanyag bekerült a konzuli vizsga alapkövetelményei közé is. Most folyik az Európai Uniós polgárok közös konzuli védelméről szóló jogszabály előkészítése.

Előkészületek a kulturális javak hatékonyabb védelmére

A kulturális javak védelmével összefüggő feladatok végrehajtási határideje ugyan még nem járt le, de a tárcák elkezdték a feladat megvalósítását. Az ORFK a lopott műkincsek nyilvántartásának és felderítésének megkönnyítésére úgynevezett „házi leltár" adatlapot készített. Az ágazati együttműködés keretében megkezdődtek – a cselekvési programban előírt – országos hatáskörű információs iroda felállításának előkészületei. 2004 júliusában az OBmB Titkársága, a belügyi, a pénzügyi és a kulturális tárca képviselői koordinációs értekezleten állapodtak meg az új iroda létrehozásáról és a lopott műtárgyak nyilvántartásának megteremtéséről.

e.) A bűnismétlés megelőzése

A visszaesés megelőzése a büntetőpolitika és a társadalmi bűnmegelőzés közös feladata

A bűnismétlés megelőzésének prioritásában a büntetőpolitikai elvárások és a társadalmi bűnmegelőzés célkitűzései több ponton találkoznak. Ezt fejezi ki a pártfogó felügyelői szolgálat reformja is, amelynek eredményeként 2003. július 1-jével az Igazságügyi Minisztérium felügyelete alatt egységes szakmai követelmények szerint működő, központi irányítású szervezet jött létre. A Legfőbb Ügyészség tájékoztatása szerint a pártfogó felügyelői reform jól szolgálja a kitűzött célokat. A Szolgálat országos hálózatának egyik legfontosabb feladata a visszaesés megelőzése. Ez a feladat azonban nem valósulhat meg az igazságszolgáltatás többi szereplője, a büntetőpolitika alakítói, az ágazati politikák intézményei, az önkormányzatok, a civil és az egyházi szervezetek közreműködése nélkül.

A reintegráció a visszaesés megelőzésének központi eleme

A bűnmegelőzési stratégia és a cselekvési program elsősorban olyan célokat és feladatokat nevesít, amelyek a büntetés hatálya alatt állók és az utógondozásban részesülők *társadalmi reintegrációját* segítik elő. Ez sokféle feladatot jelent, hiszen képzési, egészségügyi, mentálhigiénés, foglalkoztatási stratégiák együttes alkalmazását feltételezi. A cselekvési program 2004. augusztus 31-én lejárt határidejű feladatai között *az álláskereső tréningek, képzési programok megszervezése, a szabadulók és családtagjaik munkaerő-piaci esélyeinek javítása, illetve az elítéltek családi kapcsolatainak erősítése* szerepelnek. Ezek olyan feladatok, amelyek a stratégia előtt is hangsúlyosan jelentek meg a büntetés-végrehajtásban és az utógondozás során. Mivel azonban a reintegráció eszközeinek minél szélesebb körű alkalmazása és az ilyen jellegű

szolgáltatások minőségének javítása a bűnismétlés megelőzésének alapvető feltétele, ezek fejlesztése a jövőben is kiemelt feladat lesz.

A reintegráció a büntetés-végrehajtási és a javítóintézetben kezdődik

A szabadságvesztés-büntetésre ítéltek reintegrációja a büntetés-végrehajtási, illetve a javítóintézetben kezdődik. A BVOP tájékoztatása szerint a cél elérése érdekében valamennyi büntetés-végrehajtási intézet kötött együttműködési megállapodást civil szervezetekkel és egyházakkal, illetve minden intézményben biztosították az alapfokú oktatást. A büntetés végrehajtása során megkezdett reintegráció folytatódásának legfontosabb szereplője a Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat, amely folyamatosan mélyülő kapcsolatrendszere segítségével deríti fel a szabadulás utáni integrációs lehetőségeket, illetve biztosítja a már megkezdett kezelési programok szükség szerinti folytatását.

A kábítószerrel kapcsolatos problémák kezelésében a büntetés-végrehajtás és a Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat szorosan együttműködik. Jelenleg két fiatalkorúak intézetében működik kábítószer-prevenciós részleg, nyolc intézetben pedig gyógyító-nevelő csoport. Az ilyen programok működtetésére a Kábítószerügyi Koordinációs Bizottság az elmúlt évben összesen 7 millió forint támogatást nyújtott.

Kezdeményezések az elítéltek munkaerő-piaci esélyeinek javítására

Az elítéltek társadalmi reintegrációja érdekében a Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat együttműködési megállapodást kötött a Fővárosi Munkaügyi Központtal, amelynek értelmében a fővárosban valamennyi pártfogó felügyelet hatálya álló személy számára elérhetővé vált az álláskereső tréning. Az Országos Foglalkoztatási Alap pályázata keretében a Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat 15 elítélt számára képes informatikai képzést, illetve legalább nyolc hónapos továbbképzést biztosítani. A Büntetés-végrehajtási Szervezet Oktatási Központjával közösen a Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat az EQUAL pályázat benyújtására készül. Ezzel lehetővé válna a két szervezet munkatársai közötti együttműködést erősítő képzés, illetve a munkaerő-piaci trénerek kiképzése. A Foglalkoztatáspolitikai és Munkaügyi Minisztérium által hirdetett Humán Erőforrás-fejlesztési Operatív program pályázatának 2.2 és 2.3 pontja a feladat megvalósítását szolgálja. A Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat pályázatot nyújt be erre a támogatásra.

Nem valósult meg a cselekvési programnak az a pontja, amely a fogva tartottak családtagjai munkaerő-piaci esélyeinek javítását tűzte ki feladatként. Az adatvédelmi szabályoknak megfelelően ugyanis a magukat munkanélküliként regisztráló személyek nem kötelezhetők arra, hogy a büntetését töltő hozzátartozóról nyilatkozzanak.

A Foglalkoztatáspolitikai és Munkaügyi Minisztérium javaslata szerint olyan eljárási szabályokat kell kidolgozni, amelyek a személyiségi jogok tiszteletben tartása mellett hatékonyabban járulnak hozzá a foglalkoztatási esélyegyenlőség előmozdításához.

A fogva tartottak családi kapcsolatainak erősítése érdekében a pártfogó felügyelők tovább mélyítik az együttműködést a családsegítő szolgálatokkal, a civil szervezetekkel és a helyi önkormányzatokkal.

A magatartási szabályok alkalmazásának elősegítése

A 2004. augusztus 31-én lejárt határidejű feladatok között a büntetés hatálya alatt állók magatartási szabályaira is találhatók előírások. Ezek értelmében meg kell vizsgálni a rendőri ellenőrzés lehetőségét azokban az esetekben, amikor a pártfogó felügyelet hatálya alatt álló személy a magatartási szabályokat súlyosan megszegi. A kormányhatározat emellett felkérte a legfőbb ügyészt és az Országos Igazságszolgáltatási Tanács elnökét arra, hogy segítsék elő a különös magatartási szabályok alkalmazásának széles körű érvényesítését és tegyék lehetővé saját gyakorlati tapasztalataik feldolgozását.
A pártfogó felügyelet végrehajtásával kapcsolatos rendőri feladatokról a 22/1983. BM utasítás rendelkezik. Ennek felülvizsgálatát az IM Pártfogó- és Jogi Segítségnyújtás-felügyeleti Főosztálya kezdeményezte, majd a Belügyminisztérium elkészítette a normaszöveg tervezetét, amelynek most a belső egyeztetése folyik. Az OIT beszámolója szerint 2004-2005-ben a szakmai program kiemelt figyelmet fordít a speciális magatartási szabályok alkalmazási lehetőségeinek ismertetésére.

A védelhalasztás gyakorlata hatással lehet a magatartási szabályok alkalmazására

A Legfőbb Ügyészség megvizsgálta a védelhalasztások alkalmazásának tapasztalatait. Az eredmények szerint az új intézmény nem problémamentes, ugyanis a gyermek- és ifjúsági szakág strukturális átalakítása, illetve a védelhalasztás alkalmazásának új szabályai miatt – be kell szerezni a pártfogó felügyelő véleményét – a fiatalkorúak ügyészei 2003 második félévében a korábbinál ritkábban éltek ezzel a lehetőséggel. 2004 második negyedévében azonban kedvező változás tapasztalható, a védelhalasztások száma ismét emelkedő tendenciát mutat. Az IM Pártfogó- és Jogi Segítségnyújtás-Felügyeleti Főosztály a Legfőbb Ügyészséggel a vádemelés elhalasztásának gyakorlati problémájáról egyeztetést kezdeményezett.

1.3 Jogalkotási feladatok

A jogalkotási feladatok csak részben teljesültek

A cselekvési program többféle jogszabály-módosítási és jogalkotási feladatot írt elő a miniszterek számára. Ezeknek csupán egy része tartozik a 2004. augusztus 31-én lejárt határidejű feladatok közé. Az érintett minisztériumok jelentős késéssel láttak hozzá a feladatok megvalósításához, a jogszabály-koncepciók döntő többségének most folyik az egyeztetése. Néhány kivételtől eltekintve tehát a jogalkotási feladatok nem, vagy csak részben teljesültek. A késedelmes teljesítést a Nemzeti Kulturális Örökség Minisztériuma időben jelezte. Ennek köszönhetően a *médiatörvény* koncepciójának bűnmegelőzési szempontok szerinti kidolgozása a tárca javaslatára és az OBmB egyetértésével már a beszámolási időszak elején átkerült a hosszú távú feladatok közé. Megkezdődött továbbá az Igazságügyi Minisztériumban az *ingatlan-nyilvántartás reformja*, amelynek határideje – a cselekvési programban foglaltaktól eltérően – az időközben elfogadott 71/2004.

(VI.22.) OGY határozat alapján december 31-én jár le. A bűnmegelőzési célkitűzések megvalósításában nagy segítséget jelenthet az egyes jogi megoldások hatásvizsgálata. Ennek elvégzéséhez hozzájárul az IM Hatásvizsgálati, Deregulációs és Jogszabály-nyilvántartási Főosztálya.

A bűnmegelőzés szereplői tevékenységének tisztázása érdekében további jogszabályi rendezésre van szükség

A jogszabály-módosítási feladatok egy köre a bűnmegelőzés szereplői tevékenységének tisztázására és együttműködési lehetőségeinek erősítésére irányult. Ezeknek a területeknek a jogszabályi rendezése során különösen nagy figyelmet kell arra fordítani, hogy az alkotmányos és emberi jogok ne sérüljenek, és a szabályozás valóban a hatékony bűnmegelőzés, ne pedig a parttalan kontroll eszköze legyen. Ebbe a körbe tartozik *a természetvédelmi és mezei őrszolgálatról szóló törvény* módosítása annak érdekében, hogy a civil szervezetekkel történő együttműködés a szolgálatok számára lehetővé váljon. A feladat felelőse a környezetvédelmi és a földművelésügyi minisztérium volt. Az együttműködés hiányosságait jelzi azonban az, hogy míg a környezetvédelmi tárca részbeszámolójában amellett érvelt, hogy a vonatkozó jogszabályok módosítás nélkül is elérik a kitűzött célt, ezért további intézkedésre nincs szükség, addig a földművelésügyi tárca második féléves jogalkotásában szerepelteti a kérdést. E feladatról tehát további egyeztetésre van szükség.

A cselekvési program szerint meg kellett vizsgálni azt is, hogy *a közterület-felügyeletek* hatásköre bővíthető-e közösségi bűnmegelőzési feladatokkal. A Belügyminisztérium álláspontja szerint a közterület-felügyeletről szóló törvény módosítása nélkül is van lehetőség arra, hogy a jelenlegi gyakorlatnál szélesebb körben kapjanak bűnmegelőzési feladatot a közterület-felügyelők. További vizsgálatra van azonban szükség annak meghatározására, hogy a rendőrség rendészeti feladataiból mennyi helyezhető át a közterület-felügyeletekhez, és hogy ez mely jogszabályok módosításával valósulhat meg. A helyzet most az, hogy a közterület-felügyelők tipikusan továbbra sem látnak el bűnmegelőzési feladatokat.

A hatékonyabb vagyonvédelem érdekében jogszabályi rendezésre van szükség

A társadalmi berendezkedést meghatározó tulajdonviszonyok biztonsága döntő mértékben befolyásolja az ország közbiztonságának alakulását, a polgárok biztonságérzetét, és hatással van a nemzetközi versenyképesség megítélésére is. A tapasztalatok szerint a vagyonvédelem színvonala hazánkban nem kielégítő. A vagyonvédelem különböző szereplőinek érdekei eltérőek. A vagyonvédelmi tárgyú jogalkotási folyamat kizárólag közbiztonság-védelmi szempontok alapján nem vezérelhető, ehelyett egyensúlyt kell találni az elégséges biztonság és az ésszerű költséggazdálkodás követelményei között. A cselekvési program előírja *a személy- és vagyonvédelmi tevékenységről* szóló 1998. évi IV. törvény módosítását annak érdekében, hogy létrejöjjenek a közös elvekre épülő, szigorúbb erkölcsi, képzési és összeférhetetlenségi szabályok és alkalmazási feltételek. Ennek keretében a szakmai kamara számára hatékony jogosítványokat kell biztosítani a biztonsági vállalkozók által nyújtott szolgáltatások szakmai színvonalának megőrzésére és fejlesztésére. A Belügyminisztérium elkészítette a személy- és vagyonbiztonsági tevékenységre vonatkozó

koncepciót, amelynek egyeztetése még most is folyik. Mivel a magán biztonsági szektorra a nemzetközi dokumentumok, a magyar alkotmánybírósági határozatok és a bűnmegelőzési stratégia alapján is szigorú alkotmányossági-jogbiztonsági követelmények vonatkoznak, az egyeztetések során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a koncepcióban ne maradjanak e követelményeknek ellentmondó elemek, és ne mosódjanak el a magán biztonsági szolgáltatók és a fegyveres biztonsági őrök jogosultságai között – alkotmányos okokból meglévő – különbségek.

A pénzintézetekre vonatkozó biztonsági előírások szigorítása

A pénzügyi szolgáltatással összefüggő tevékenységek végzéséhez szükséges biztonsági feltételek kidolgozása a pénzintézetek biztonsága szintén a vagyonbiztonság körébe tartozik. A Pénzügyminisztérium elkészítette az erre vonatkozó előterjesztést. Az előterjesztés tartalmazta a szigorúbb szabályozás lehetséges módjait, előnyeit, hátrányait, és pénzügyi vonzatát. Az előterjesztés nem került a Kormány elé, amelynek indoka az, hogy a szigorú követelmények teljesítése költséges, és a Postánál például nincs pénzügyi fedezet az ilyen kiadásokra. A kisebb takarékszövetkezetek ugyanakkor a többletköltség miatt megszüntethetik tevékenységüket. A Kormány 2003. szeptember 3-ai ülésén ebben a kérdésben már úgy döntött, hogy a hitelintézetek jogszabályi előírás nélkül, saját kompetenciájukban teremtsék meg a biztonsági feltételeket. Ezért a tárca 2004 nyarán kérte az 1009/2004. (II.26.) Korm. határozat III/A/18. pontjának hatályon kívül helyezését. Az OBmB elnöke javasolta, hogy a feladat végrehajtásának határideje módosuljon 2005. novemberére. A PM álláspontja szerint emellett a beruházások bűnmegelőzési hatékonysága is megkérdőjelezhető. Ebben a kérdésben további egyeztetések várhatóak.

Kiegészítő források nyíltak meg a társadalmi bűnmegelőzés előtt

A jogalkotási feladatok másik nagyobb köre a bűnmegelőzés financiális kérdéseire vonatkozott. Az igazságügyi, a munkaügyi és a pénzügyi tárca egyeztetést folytatott *a büntetés-végrehajtásból szabadulókat, illetve pártfogó felügyelet hatálya alatt álló személyeket foglalkoztató munkaadók* támogatásának lehetőségeiről. A *társasági adóról és az osztalékadóról* szóló törvény most elfogadott módosítása – bizonyos feltételekkel – mind az egyéni vállalkozók, mind a társaságok számára adóalaphoz kapcsolódó kedvezményt tesz lehetővé a szabadulást követő hat hónapon belül alkalmazott szabadságvesztésből szabaduló személy, illetve pártfogó felügyelet hatálya alatt álló személy után.

A *közhasznú szervezetekről* szóló törvényben a közhasznú tevékenységek köre kiegészült a bűnmegelőzéssel és az áldozatvédelemmel.

A cselekvési program a Belügyminisztérium feladatává tette azt, hogy gondoskodjon az *Országos Polgárőr Szövetséget és a Fehér Gyűrű Közhasznú Egyesületet* megillető elkülönült támogatási összegről a tárca költségvetési fejezetében. A Belügyminisztérium a feladatot már 2004-ben végrehajtotta. A 2005-ös költségvetés tervezésekor mindkét szervezet számára az előző évihez képest emelt összegű támogatást javasolt.

Ugyancsak a Belügyminisztérium feladata volt az, hogy kezdeményezze

az egyes *közrendvédelmi bírságokból* befolyó pénzösszegek felhasználásának céljáról és eljárási szabályairól szóló kormányrendelet módosítását. Ennek célja az volt, hogy a közrendvédelmi bírság felhasználható legyen bűnmegelőzési célra, különösen a Belügyminisztérium hatáskörébe tartozó tevékenységek segítésére. A módosítás a megtörtént [223/2004. (VII.22.) Korm. rendelet].

Készül az áldozatvédelmi törvény

Az Igazságügyi Minisztérium javaslatára a Kormány módosította az egyes erőszakos bűncselekmények következtében sérelmet szenvedettek állam általi kárenyhítésének szabályairól szóló 209/2001. (X.31.) kormányrendeletet, így az áldozatok kárenyhítésének jelenlegi szabályai a cselekvési programban foglaltaknak megfelelően kiterjednek *valamennyi Európai Uniós állampolgárra*. A tárcánál készül az *áldozatvédelmi törvény* koncepciója. A törvény benyújtása 2005-ben várható.

2. Beszámoló az OBmB nem kormányzati tagjainak közreműködéséről

A partneri együttműködés

Az OBmB-ben partneri együttműködőként részt vesznek a minisztériumok, az érintett országos hatáskörű szervek mellett a tudomány, a közösségi és a civil szervezetek, az üzleti szektor és az egyházak képviselői is. Az OBmB Titkársága a beszámoló elkészítéséhez őket is levélben kereste meg. Tájékoztatást kért a megtett intézkedésekről, elvégzett feladatokról, amelyek céljukban, vagy hatásukban a társadalmi bűnmegelőzést szolgálták. A közölt adatok és egyéb források (hírek, levelek, konferenciák, jelzések) elemzéséből alakult ki az a helyzetelemzés, amelyet ez az alfejezet tartalmaz. A Jelentés külön tárgyalja az önkormányzatok – ezen belül települési, megyei, kisebbségi önkormányzatok – által végzett tevékenységet, a bűnmegelőzéssel „hivatalból foglalkozó" szervezeteket, a szakmai és a civil szervezetek munkáját, az egyházakat és az üzleti szférát.

Az önkormányzatok lehetőségei

A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája a helyi problémakezelés elvén alapul. A bűnözés területileg eltérő kihívásaira csak helyi közügyként megfogalmazott bűnmegelőzési stratégiával és taktikával lehet hatékonyan reagálni. Az önkormányzat, egyrészt mint a helyi közigazgatás, valamint a helyi szolgáltatások és szolgáltató intézmények többségének irányítója, másrészt mint testület, a helyi politika fóruma vezérli, motiválja és koordinálja a helyi bűnmegelőzést. Központi szereplőként meghatározó szerepe van az információk és a biztonsággal kapcsolatos adatok gyűjtésében és terjesztésében. Kezdeményező szerepet vállalhat a magasabb szintű biztonságot szolgáló eszközök és módszerek alkalmazásában. Jogalkotóként és településtervezőként érvényesítheti azokat a szempontokat, amelyek a helyi közbiztonságot szolgálják. Rendkívül fontos azonban az, hogy az önkormányzatok bűnmegelőzési tevékenységük során ne csak a prevenció szituatív, felügyeleti eszközeit alkalmazzák, hanem a bűnözés komplexitását elismerő, differenciált stratégiai szemléletben alakítsák ki a beavatkozás

formáit. A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája ebben nyújt segítséget a helyi önkormányzatoknak. Az eddigi tapasztalatok szerint a helyi bűnmegelőzési programokat jelentősen befolyásolta az, hogy sohasem voltak egyértelműek a helyi közösség biztonságával kapcsolatos önkormányzati feladatok, illetve ehhez nem álltak rendelkezésre a szükséges források sem.

Önkormányzati szerepvállalások az együttműködésekben

Az önkormányzatoknak aktív, vezető és kezdeményező szerepet kell vállalniuk a helyi együttműködési formák szervezésében, kialakításában. Ezt felismerve a települési önkormányzatok egy része az együttműködések során célirányos és eredményes partneri kapcsolatokra törekszik. Az együttműködések keretét a helyi kihívások, célok és lehetőségek határozzák meg. Szeged városa például a kistérségébe tartozó tizenegy önkormányzattal közösen alakított Bűnmegelőzési és Közbiztonsági Tanácsot, ezzel teremtve széles partneri bázist. Hasonlóan széleskörű a Völgységi Önkormányzatok együttműködési modellje is, melyben tizenhét önkormányzat vesz részt. Miskolcon olyan Bűnmegelőzési Centrumot hoztak létre, amelyik a társadalmi bűnmegelőzés alapelveiből eredő szerteágazó feladat- és célrendszert fogja össze. A társadalmi bűnmegelőzés módszertani központjaként funkcionálna a városban és annak vonzáskörzetében.

Segítség a helyi stratégiák, koncepciók kidolgozásában

A beszámolási időszakban a helyi önkormányzatok több forrásból is kaptak anyagi és szakmai támogatást bűnmegelőzési tevékenységük kialakításához. A saját helyi bűnmegelőzési koncepciók kidolgozáshoz, illetve a meglévők módosításához a Biztonságos Magyarországért Közalapítvány azzal nyújtott segítséget, hogy a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiáját a BMK Füzetek 4. számában megjelentette és minden települési önkormányzatnak eljuttatta. Ezzel párhuzamosan a Közalapítvány a települési bűnmegelőzési koncepciók elkészítéséhez témavázlatot jelentetett meg a világhálón. Az önkormányzatok számára új pénzügyi forrásokat nyitottak meg az OBmB pályázatai. Ezekre az önkormányzatok önállóan is pályázhattak, illetve a makro pályázatoknál kötelező volt a pályázó és az önkormányzat közötti együttműködés. Az OBmB mellett a Belügyminisztérium többféle pályázata is biztosított támogatási lehetőséget az önkormányzatok számára. A saját helyi bűnmegelőzési koncepciók kidolgozásához, illetve a meglévők módosításához a BM OBmK által szervezett rendszeres regionális, térségi és helyi fórumok, konzultációk gyakorlati segítséget nyújtottak. A BM Bűnmegelőzési Akadémia 2004 szeptemberétől a helyi stratégiák kialakításához módszertani képzéssorozatot indított a nagyvárosok és vonzáskörzetük, valamint a kistérségek részére. A képzésen való részvételi jogot pályázattal szerezhették meg azok, akik a stratégia alapelveire építve széles körben tudták biztosítani a helyi képviseletet. Egy-egy kiemelt települési probléma – mint például a deprivált területek munkanélkülisége – kezeléséhez a különböző szaktárcák tematikus pályázatai járultak hozzá.

Pécs városának koncepciója

A koncepció tervezetének összeállítása során az előkészítő csoport

figyelembe vette és összegyűjtötte az ország megyei jogú városainak ez irányú tapasztalatait, elképzeléseit. A stratégia jelentős hatást gyakorolt az egyébként kiemelkedően magas színvonalú önkormányzati koncepcióra, amelyet a Közgyűlés 125/2004. (04.22.) számú határozatával hagyott jóvá. A koncepció részletesen – egyes esetekben utcára lebontva – bemutatja Pécs bűnözésföldrajzát és elemzi a főbb szabálysértéseket. A helyzetelemzésből levont következtetések alapozzák meg a helyi célokat, prioritásokat. A koncepció végrehajtására cselekvési program készül. A cselekvési program alapján 2005. január 1. napjától kezdődhet el a koncepcióban foglaltak megvalósítása.

Miskolc városának stratégiája

2004. március 4-én Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése a II-47/59.197/2004. sz. határozatában elfogadta a város Közbiztonsági és Bűnmegelőzési Stratégiáját és végrehajtásának cselekvési programját. A helyi stratégia alapvetően a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájának célrendszerére épül, kidolgozásába és a feladatok végrehajtásába az önkormányzat bevonta a rendőrség, a tűzoltóság, a polgári védelem, a közterület-felügyelet, az ÁNTSZ, a környezetvédelmi felügyelőség, a polgárőrség illetékes szerveit és szervezeteit. A helyi stratégia szerint szükség van egy, a társadalom önvédelmi képességeit fokozó, államilag vezérelt és támogatott szakmai és civil mozgalomra, melynek célja a bűnalkalmak számának, a bűnokok hatásának, a sértetté-áldozattá válás kockázatának csökkentése, a bűnözés okozta erkölcsi és anyagi károk mérséklése. Ezt követően a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájának öt prioritása mentén határozza meg feladatrendszerét. Példa értékű Miskolc Megyei Jogú Város kommunikációs tevékenysége. Koncepciójukat az Igazságügyi Minisztérium által készített kommunikációs stratégia inspirálta. Az önkormányzat közbiztonsági tanácsnokának szervezésében a közbiztonsági, rendvédelmi, bűnmegelőzési és igazságszolgáltatási szakterületek képviselőinek részvételével rendszeres sajtótájékoztatókat, vitaműsorokat tartanak a város közbiztonsági helyzetéről, melyhez a Városi Televízió adásidőt és interaktív lehetőséget biztosít.

Győr városának koncepciója

A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájában foglalt feladatok végrehajtásának részeként Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése 2003. december 18-án jóváhagyta a város közbiztonsági és bűnmegelőzési koncepcióját. A koncepció a stratégia szemléletmódját tükrözi. Alapelvi éllel mondja ki, hogy tilos minden olyan bűnmegelőzési intézkedés, vagy kezdeményezés, amely az egyes polgárokat, vagy azok bármely csoportját hátrányos megkülönböztetéssel sújtja, vagy ilyen megkülönböztetéshez vezet. A bűnmegelőzési célú intézkedések között a koncepció hangsúlyozza a szociális biztonság megteremtését, az oktatás, a szabadidős tevékenységek jelentőségét.

Budapest főváros koncepciója

Budapest Főváros Közgyűlése a közbiztonságért, a bűncselekmények megelőzéséért, a bűncselekmények sértettjeinek segítéséért vállalt feladatait a 761/1995. (VI.29.) sz. határozatával elfogadott koncepciója alapján évente megújított közbiztonsági, bűnmegelőzési programjában jelöli ki. A 2004. évi program összeállításakor figyelembe vették a

stratégiában, valamint a cselekvési programban foglaltakat. A közbiztonság helyzetének romlása, a társadalmi elvárások növekedése miatt több alkalommal felmerült szerepvállalásuk átértékelése, különösen a Főváros fenntartásában működő intézményekkel kapcsolatos feladatok átgondolása és kiszélesítése. Ennek megvalósítása érdekében Budapest Főváros Önkormányzata eredményes pályázatokat nyújtott be a BM Bűnmegelőzési Akadémia által a települési önkormányzatok, illetve kistérségek részére szervezett bűnmegelőzési képzésre és a helyi bűnmegelőzési stratégia kialakításához szükséges módszertani segítségnyújtásra. A tanulmányok, valamint a bűnmegelőzési képzésen szerzett ismeretek felhasználásával új közbiztonsági koncepció készül, amely várhatóan 2004. év végén kerül a Fővárosi Közgyűlés elé. Budapest pályázattal támogatta a kerületi önkormányzatok közbiztonsági, bűnmegelőzési programjait, valamint a közbiztonság javításával, a bűnmegelőzéssel, a sértettek segítésével kapcsolatos közhasznú tevékenységet végző társadalmi szervezetek, alapítványok működését.

A nem OBmB tag önkormányzatok

Az önkormányzatok viszonyát a helyi közbiztonsághoz az OBmB Titkárságának megbízása alapján most méri fel a TÁRKI. A felmérés értékelése november végére készül el. A nem OBmB tag önkormányzatok tevékenységéről ezért jelenleg csak eseti jelleggel van információ. Ilyen lehetőség volt az a belügyminisztériumi értekezlet, amelyen az OBmB vezető elnöke előadást tartott a megyei közigazgatási hivatalvezetők részére. A közigazgatási hivatalvezetők az értekezletet követően sok értékes dokumentumot küldtek meg. Ezekből kiderült, hogy a már korábban tárgyalt önkormányzatok mellett számos település rendelkezik olyan bűnmegelőzési koncepcióval, amelyet a stratégia megjelenését követően fogadtak el. Ilyen önkormányzat például Balmazújváros, Dombóvár, Érd, Kaposvár, Komló és Szentgotthárd, Kiskunfélegyházán pedig modell értékű „városrendészet” alakult, amely nem csak bűnmegelőzési, hanem áldozatvédelmi feladatokat is végez.

A megyei önkormányzatok

A helyi önkormányzatok mellett a megyei önkormányzatok is felelősséget éreznek a bűnmegelőzési célú együttműködések minél hatékonyabb kialakításáért. Több megyei önkormányzat hozott létre bűnmegelőzési és közbiztonsági állandó bizottságot (Heves, Fejér, Somogy, Veszprém, Jász-Nagykun-Szolnok), azzal a céllal, hogy áttekintsék a bűnözés, a közbiztonság helyzetét és javaslatot tegyenek a szükséges intézkedésekre. A bizottságok összetételében tükröződnek azok az együttműködési elvárások, amelyek a stratégiában megjelennek. A megyék jelentős része már rendelkezik bűnmegelőzési koncepcióval. Ilyen például Vas Megye Biztonsági Programja, a Nógrád Biztonságáért Társadalmi Program, vagy a Bűnmegelőzési Komplex Környezetfejlesztési Társadalmi Program Jász-Nagykun-Szolnok megyében. A Heves Megyei Önkormányzat Bűnmegelőzési és Közbiztonsági Bizottsága is koncepciót alakított ki. Fejér megyében a kistérségek készítettek bűnmegelőzési koncepciót (Velencei-tó környéke, Bicskei Kistérségi Bűnmegelőzési Koncepció). A megyei koncepciók tartalmazzák azokat a célkitűzéseket, amelyeket a stratégia,

illetve a cselekvési program is érint. A bűnmegelőzéssel szoros kapcsolatban állnak azok a kezdeményezések, amelyek a már áldozattá vált személyek segítésével foglalkoznak, így az „Esélyek Háza” Hajdú-Bihar, illetve Somogy megyében. A megyei önkormányzatok döntő többsége kellő figyelmet fordít a társadalmi bűnmegelőzési program térségi megvalósítására, ehhez nagyon sok helyi kezdeményezést, programot támogat. Több lehetőséget kell teremteni arra, hogy a megyei önkormányzatok által felhalmozott sok értékes tapasztalat széles körben hasznosuljon.

Kisebbségi önkormányzatok

Az Országos Cigány Önkormányzat képviselője az OBmB állandó tagja. A többi országos kisebbségi önkormányzat eseti jelleggel, a napirendtől függően vesz részt az üléseken. Néhány megyei, illetve települési önkormányzat már felismerte e mozgalom fontosságát. Ilyenek például a Zuglói Cigány Kisebbségi Önkormányzat, a Cigány Kisebbségi Önkormányzatok Baranya Megyei Szövetsége. Ezek a szervezetek az OBmB Titkársága által közzétett felhívásra pályázatot nyújtottak be. Az első kísérleti év tapasztalata azonban – a fenti pozitív példák ellenére – az, hogy a kisebbségi önkormányzatok képviselőit nem sikerült kellőképpen együttműködésre motiválni. Ezért ez év őszén a BM önkormányzatokért felelős szervezeti egységével közösen szervezett fórum résztvevői országszerte húsz helyszínen ismerkedhetnek a közösségi bűnmegelőzésben rejlő lehetőségekkel.

A Biztonságos Magyarországért Közalapítvány

A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájának és a kormány ehhez kapcsolódó cselekvési programjának elfogadását, továbbá az országos bűnmegelőzési rendszer átalakulását követően a Biztonságos Magyarországért Közalapítvány stratégiájának minden elemét igyekezett az e dokumentumokban meghatározott célokhoz igazítani, tevékenységét azoknak alárendelni. A BMK a társadalmi bűnmegelőzés cselekvési programjában foglalt egyes feladatok végrehajtásának segítése érdekében pályázatokat írt ki. Az Országos Bűnmegelőzési Központtal közösen kiírt 50 millió forint összdíjazású pályázattal fórumok létrehozására és folyamatos működtetésére ösztönözte a gyermek- és ifjúságvédelem területén dolgozó szakembereket, akik a korosztály érdekeinek képviseletét is vállalva a bűnmegelőzés ügyét kiemelt célként kezelik, és a fiatalok élethelyzetének feltárásával, javításával foglalkoznak. Egy másik pályázattal (30 millió forint összdíjazású) a fiatalok egészséges életmódra nevelését, a viktimizáció és a bűnelkövetés elkerülését célzó programokat támogattak. A pályázatok a tanrendbe épített gyermek, család, ifjúságvédelmi programokhoz kapcsolódó bűn-, baleset-, drogmegelőzési, egészségfejlesztési és környezetvédelmi szabadidős tevékenységeket támogattak. A Közalapítvány kutatásra 5 millió forint összdíjazású pályázatot hirdetett meg. Ezzel olyan kutatásokat, tanulmányok készítését kívánta támogatni, amelyek alkalmasak a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájában meghatározott célkitűzések megvalósítására, konkrét tapasztalatokon alapuló fejlesztésére, az eredményes bűnmegelőzési módszerek és eljárások tapasztalatainak hazai elterjesztésére, a bűnmegelőzési intézkedések hatékonyságának mérésére, minősítésére, a

bűnmegelőzéssel kapcsolatos jogszabályi környezet formálására, a jogalkotói szándék befolyásolására, a külföldi tapasztalatok tudományos megalapozottságú hazai hasznosítására. Különféle bűnmegelőzési tárgyú rendezvények, konferenciák támogatásában, megszervezésében, megtartásában is részt vettek. Kiemelten támogatták a bűnmegelőzésben jelentős szerepet vállaló Országos Polgárőr Szövetséget, valamint az áldozatvédelemben tevékenykedő Fehér Gyűrű Közhasznú Szervezetet. A támogatott konferenciák közül a legjelentősebb a 2003. évben megrendezett Kriminálexpo bűnmegelőzési kiállítás és konferencia volt. Jelentős összeggel támogatták az idegenforgalmi időszakban működő Dél-Balatoni Regionális Bűnmegelőzési Központ munkáját, továbbá a „Tanyaprogramot". A BMK nem kormányzati szerv, így nem címzettje a cselekvési programban foglalt feladatoknak, intézkedéseknek. Önmagában a tény, hogy annak végrehajtását intenzíven támogatja, jelzi, hogy egyes szakmai szervezetek kedvezően fogadták a stratégiát.

Polgárőrség

A polgárőrség regisztrált tagsága ma már meghaladja a 64 000 főt, akik több mint 1600 egyesületbe és 20 területi (megyei, fővárosi) szövetségbe tömörülve végzik feladataikat. Az Országos Polgárőr Szövetség 2003-ban Budapesten megrendezte első szakmai fórumát a nagyvárosi bűnmegelőzés elvi kérdéseiről. Ott fogalmazódott meg az, hogy a jövőben erősíteni kell ezen a területen a polgárőrség városi prevenciós tevékenységét. Alapvetően négy nagy területet jelöltek ki, ahol a polgárőrnek a bűnmegelőzés érdekében dolgoznia kell. Ezek a gyermek- és oktatási intézmények körzete, az idegenforgalmi területek, a lakosság érdekében dolgozó intézmények környéke és a lakóterületek. Az Országos Polgárőr Szövetség által képviselt polgárőr egyesületek emellett az alábbi feladatokat teljesítik: folyamatos közterületi álló és mozgó figyelő-jelző szolgálat biztosítása a települések belterületén a vagyon elleni bűncselekmények megelőzése, a káresemények felderítése, valamint a rendőrségnek történő jelzés érdekében; a települési önkormányzat kérése szerint a közterület-felügyelet valamint a mezőgazdasági őrszolgálat körébe tartozó egyes feladatok önkéntes ellátása; rendőrjárőrök feladatellátásának támogatása, az egyes eljárási cselekményekhez szükséges állampolgári jelenlét (pl. hatósági tanú) biztosítása; rendszeres közreműködés a rendőrség országos közlekedésbiztonsági, bűnmegelőzési akcióinak lebonyolításában; közreműködés a lakosságot érintő bűn- és baleset-megelőzési tájékoztató munkában kiadványok terjesztésével, tájékoztatók megtartásával, lakossági fórumok szervezésével; ifjúsági programok (pl. nyári táboroztatás) szervezésével aktív részvétel a gyermekek és az ifjúság közösségi nevelésében, a fiatalkori bűnözés, a kábítószer-fogyasztás, az alkoholizmus, a dohányzás elleni küzdelemben. Eredményesen működnek együtt a Határőrséggel, amely közös járőrözésben, rendezvényeken való részvételben, hatósági tanú biztosításában nyilvánul meg. Ezt együttműködési megállapodások rögzítik központi, területi és helyi szinten. A polgárőrség a koncentrált és hatékony munka érdekében több bűnmegelőzési programot is végrehajt, így külön drogmegelőzési programot, Polgárőr Bűnmegelőzési Hónapot, környezetbiztonsági programot és bűnmegelőzési táborokat szervez.

Emellett kiemelt figyelmet fordítanak a nagyvárosok és az idegenforgalmi körzetek biztonságának növelésére is. A programok témaválasztása és tartalma azt mutatja, hogy a stratégia céljaira, az abban megfogalmazott elvárásokra a polgárőrség igen fogékony. Ez az érzékenység az Országos Polgárőr Szövetség jelenleg kidolgozás alatt álló, 2005-2008 évekre szóló középtávú stratégiai programjában is érvényesül. Az új stratégiai programot a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájában megfogalmazott prioritásokra és beavatkozási területekre figyelemmel alakítják ki. Az elkövetkező három év tervei – a polgárőr szolgálatok minőségi fejlesztése, a társadalmi bűnmegelőzés rendszerébe történő mind teljesebb integrálása – ugyancsak az előbbieket bizonyítják.

Szomszédok Egymásért Mozgalom

A BMK a Szomszédok Egymásért Mozgalom országos kiszélesítésére tájékoztató kiadvány készítése érdekében adott támogatást, a polgárőrség pedig külön programot indított a SZEM erősítésére. Bár több helyen működik a mozgalom, az erőfeszítések ellenére a SZEM egyesületek igazából nem váltak országosan népszerűvé.

Fehér Gyűrű Közhasznú Egyesület

A kelet-európai országok között nálunk alakult elsőként áldozatvédő szervezet. A magyar Fehér Gyűrű feladata az, hogy konkrét és közvetlen támogatást, segítséget nyújtson a bűncselekmények – főleg a szociális helyzetük miatt rászoruló – áldozatainak, hozzátartozóinak, továbbá fellépjen érdekeik védelmében. Az áldozatok gyakorlati segítése érdekében ügyfélszolgálataik az alábbi segítségeket biztosítják a bűncselekmények áldozatainak: emberi vigasz és személyes gondoskodás a bűncselekményt követően, díjtalan jogsegélyszolgálat, a szorult helyzetben lévők anyagi támogatása, esetenként jogi képviselet biztosítása a hatóságoknál történő eljárásban, felvilágosítás a bűncselekményekkel okozott károk enyhítése és megtérítése lehetőségeiről. Az ügyfélszolgálati munka a 2003. évben megnövekedett. A Fehér Gyűrű budapesti és vidéki irodáit 2 578 magyar állampolgárságú sértett kereste meg. Közülük anyagi jellegű támogatást illetve segélyt 562 személy kapott, összesen 6 012 155 forint értékben. A támogatás nagy részét életellenes bűncselekmények, súlyos testi sértés áldozatai kapták, valamint rablások, lopások és lakásbetörések olyan áldozatai, akiknek a bűncselekményt követően súlyos anyagi problémáik, esetenként megélhetési gondjaik voltak. Az irodákat felkereső áldozatok túlnyomó többsége a díjtalan jogsegélyszolgálatot vette igénybe. A Fehér Gyűrű nem csak a magyar áldozatokat, hanem a hazánkban áldozattá vált külföldieket is segítette a Biztonságos Magyarországért Közalapítvány támogatásával. 235 áldozattá vált külföldi összesen 6 098 125 forint értékben kapott különböző jellegű anyagi támogatást. A Nyugat-Európában működő áldozatvédő szervezetek viszonossági elv alapján segítik a másik ország állampolgárát, ha az náluk válik áldozattá. Ezekben az országokban több áldozattá vált magyar állampolgár kapott segítséget. A bűncselekmények áldozatainak napján 2003 és 2004 februárjában a Fehér Gyűrű a Belügyminisztériummal közösen áldozatvédelmi szakmai konferenciát rendezett a jogtudomány jeles képviselői, a rendőri vezetők és az

áldozatvédő civil szervezetek munkatársai részvételével.
A Fehér Gyűrű Közhasznú Egyesület elnöke és a Belügyminisztérium Országos Bűnmegelőzési Központjának szervezeti egységén belül működő Áldozatvédelmi Irodának a vezetője ugyanaz a személy.

Személy-, Vagyonvédelmi és Magánnyomozói Szakmai Kamara

A kamara adatai szerint a regisztrált tagok létszáma jelenleg 118 000 fő. Feladataik végrehajtása során a kamara tagjai elsősorban a rendőri, határőri szervekkel és a polgárőr egyesületekkel működnek együtt. Ezekkel a szervekkel együttműködési megállapodásokat kötöttek. A kamara felismerte a cselekvési program fontosságát, annak továbbfejlesztése érdekében javaslatokat fogalmazott meg. A kamara véleménye szerint a bűnmegelőzés hatékonyságának javításában előrelépést jelenthet a hivatásszerűen működők (állami szervezetek), a foglalkozásszerűen tevékenykedők (fizetett biztonsági szolgáltatások), és a társadalmi önszerveződések (Polgárőrség, SZEM) munkájának még további és hatékony összehangolása. Különösen fontos a gyakorlati munkában szerzett információk kölcsönös hasznosítása. Az olcsóbb állam működtetése érdekében egyre nagyobb szerepet szánnak a fizetett polgári biztonságvédelmi szolgáltatásoknak. Ennek előfeltétele azonban az, hogy e szervezetek megfelelő jogszabályok alapján, szakképesítéssel rendelkező, különlegesen megbízható és pályaalkalmassági feltételeknek megfelelő alkalmazottakkal lássák el a feladataikat. Az együttműködések erősítése, szélesítése a bűnmegelőzési program egyik központi célja. Az OBmB koordinatív tevékenységével az erre irányuló törekvéseket támogatni fogja, egyúttal kérésre segítséget ad az etikai szabályok kidolgozásához is.

Szociális Szakmai Szövetség

A Szociális Szakmai Szövetség képviselői részt vesznek az OBmB, a Program Felügyelő Bizottság, és az OBmB munkacsoportok munkájában. Együttműködésük jó példája, hogy az OBmB Titkárságának pályázatait periodikájukban ők is közzétették, terjesztették. A 3Sz munkatársai elkészítették a „gyorsjelentés a szegénységről" című anyagot, ebben felhívták a figyelmet, hogy az uzsorakölcsönök a szegények között fokozottan terjesztik a kiszolgáltatottságot, az eladósodást. Háló című hírlevelükben rendszeresen jelennek meg a szociális terület szakemberei, szervezetei számára társadalmi bűnmegelőzésről szóló cikkek, tanulmányok. A Szociális Munka Napján 2003. november 13-án tartott konferenciájukon az egyik előadás a bűnmegelőzés és a szociális munka kapcsolatát mutatta be. Szoros szakmai együttműködésük ellenére közös programot csak 2005-ben szerveznek.

A Család Gyermek Ifjúság Kiemelten Közhasznú Egyesület

A Család, Gyermek, Ifjúság Kiemelten Közhasznú Egyesület igen aktív és intenzív szakmai munkát végez a gyerekek védelme és a családok erősítése, összetartása érdekében az érdekeltek és a velük dolgozó szakemberek képzésével és számukra nyújtott szolgáltatásokkal. Az egyesület tevékenységi köre elsősorban az alábbi területekre terjed ki: család- és gyermekvédelem, szociális tevékenység, kutatás, képzés (mediációs alapképzés, a gyermekbántalmazás felismerése és kezelése, képességfejlesztés), konferencia szervezés (I. Országos Családon belüli

erőszak konferencia, Helyreállító Igazságszolgáltatás – Európai Konferencia), az emberi és állampolgári jogok védelme, jogsegély biztosítása. A gyermekvédelem rendszeresen megjelenő hazai folyóiratának, a Család, Gyermek, Ifjúság című kiadványuknak is az egyesület a gazdája. Az igényeknek megfelelően egyre nagyobb hangsúlyt helyeznek konkrét szolgáltatásra is. Így értékes segítséget adtak akkor, amikor az Esélyegyenlőségi Kormányhivatal krízisintervenciós központjánál telefonon jelentkezőket fogadták és számukra konkrét segítséget nyújtottak. Ebben a programban az E.SZ.T.E.R. Alapítvány is jelentős részt vállalt.

Az E.SZ.T.E.R. Alapítvány

Az E.SZ.T.E.R. Alapítvány (Alapítvány az Erőszakos Szexuális Támadást Elszenvedettek Rehabilitációjára) egyik fő törekvése olyan ambulancia működtetése, amely segítséget nyújt – elsősorban pszichológiai rehabilitációs lehetőséget biztosítva – a szexuális erőszak áldozatai számára, továbbá szervezi és koordinálja az egyéb segítő tevékenységeket is. Az ambulancia ellátó tevékenységének biztosítása mellett az alapítvány 2003-ban egy éves kampányt indított a családon belüli erőszak ellen (a kampányt a Család, Gyermek, Ifjúság Egyesület is támogatta). Ennek keretében először háromnapos képzéseket tartott – elsősorban vidéki – pszichológusok és pszichiáterek számára a családon belüli erőszak áldozatainak ellátásáról. A tréningek célja a szakemberek felkészítése, és a képzések segítségével egy olyan országos szakember-hálózat kialakítása, amely alkalmas lesz a várhatóan növekvő számú esetek megfelelő ellátására nemcsak Budapesten, hanem az egész országban. A képzések után egy kétnapos országos szakmaközi konferenciára került sor, amelyen a kampány először lépett a nyilvánosság elé. A konferencián az OBmB vezető elnöke és a Titkárság egyik munkatársa is tartott előadást. Ezt követte a potenciális áldozati csoportot, illetőleg a közvéleményt megszólító „kampányelemek" megvalósítása. Arra törekedtek, hogy a téma kellő súllyal kerüljön a közvélemény elé. E célok érdekében a konferenciát követően több hónapos „csendes kampányt" szerveztek, amellyel elsősorban az áldozatokat kívánták elérni. Ezt követte 2004 márciusában a sorozat záró eleme, a „hangos kampány". A kampány-sorozat célja az volt, hogy feltárja a közvélemény előtt a családon belüli erőszak valódi jelentőségét és együttérzést váltson ki az áldozatok iránt.

További szakmai, civil, társadalmi szervezetek

Ez év májusától az OBmB tagja lett többek között az Idősügyi Tanács, a Magyar Gyermek- és Ifjúságvédelmi Szövetség, a Gyermek és Ifjúsági Konferencia, a MOBILITAS Kutatási és Képzési Igazgatósága, a Biztonságos Szórakozóhelyek Egyesület. Az első kísérleti év az OBmB kibővítésével szélesebb társadalmi, szakmai alapok létrehozására volt elegendő. Az új tagokkal azonban egyelőre nem alakult ki intenzív együttműködés. Ennek megteremtése a közeljövő feladata. Az új tagok mellett vannak olyan szervezetek is, amelyek – bár nem az OBmB tagjai – tevékenységük, önként vállalt feladataik révén eseti, vagy állandó jelleggel kapcsolatba kerülnek a bizottsággal. Ezek közül kiemelkedik az UNICEF Magyar Nemzeti Bizottsága, a Magyar Helsinki Bizottság, a Transparency International és a Diák Parlament. Ezek a szervezetek a

bűnmegelőzést érintő szakmai megbeszéléseikre, konferenciáikra meghívják a Titkárság munkatársait. A szakterületüket érintő kérdésekben az OBmB kikéri a véleményüket, javaslataikat. Az UNICEF magyar nemzeti elnöksége az OBmB vezető elnökét tagjai közé választotta. A Diák Parlament tavaszi ülésén az OBmB Titkársága minden szekcióvezetőt megkeresett azzal a kéréssel, hogy a szekció ülés keretében hangsúlyozzák a kortárs-segítő csoportok fontosságát. A Titkárság a szekcióvezetők részére ismertetőt küldött. A visszajelzések szerint a figyelemfelhívás sikeres volt.

Egyházak

A négy történelmi egyház, valamint a Magyarországi Egyházak Ökumenikus Tanácsa az OBmB állandó tagja. Az egyházak támogatják a társadalmi bűnmegelőzés céljait, képviselőik részt vesznek a közvetlen szakmai munkában. A Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetségének képviselője tagja az OBmB Program Felügyelő Bizottságának, a Magyarországi Református Egyház (MRE) lelkésze pedig az OBmB pályázatokat elbíráló munkacsoportjaiban vett részt. A MRE missziós tevékenységének segítségével az alábbi területeken kapcsolódik a bűnmegelőzési munkához: cigánymisszió, drogmisszió, hajléktalan-misszió, lakótelep-misszió, börtönmisszió, menekültügyi misszió, tábori misszió, házasság és családsegítő misszió, telefonos lelki gondozás. A Magyarországi Evangélikus Egyház (MEE) gyülekezetei segítséget nyújtanak a kritikus életkörülmények közé kényszerülő emberek következményszerű erkölcsi leépülésének megakadályozásában. A MEE Pedagógiai Osztálya olyan tankönyvpályázatokat hirdetett meg, amelyek hangsúlyosan kezelték a diákok szociális érzékenységének fejlesztését, a marginalizálódás, a kirekesztődés fellépő veszélyeinek megvitatását, illetve megakadályozásának lehetőségeit. A börtönlelkészek munkáját néhány helyen az evangélikus egyházi iskolák diákjai is segítik. A Börtönlelkészek Magyarországi Szervezete a Budapesti Fegyház és Börtön területén szervezett tanácskozást, amelyen az OBmB Titkársága is részt vett. Az egyházak fogékonyak a stratégiában foglaltakra, így a jelenlegi jó kapcsolat alapján az együttműködés továbbfejleszthető.

Üzleti szféra

A társadalmi bűnmegelőzésben kívánatos az üzleti szektor fokozottabb szerepvállalása. Az OBmB-ben tagsággal rendelkező jelenlegi kört – Magyar Biztosítók Szövetsége, Vállalkozók és Munkáltatók Országos Szövetsége, Magyar Bankszövetség – bővíteni kell. Az eddigi tapasztalatok azt mutatják, hogy még nem sikerült felkelteni az érdeklődésüket. Néhány kivételtől eltekintve a gazdasági élet szereplői nem ismerték fel érdekeiket a társadalom önvédelmi képességének javításában, fokozásában.

A Vállalkozók és Munkáltatók Országos Szövetsége – felismerve, hogy a piaci szereplők minden cselekedetét lehetetlen csupán jogi, közgazdasági vagy hatalmi eszközökkel szabályozni – 2004 májusában etikai kódexet fogadott el, amelyben rögzíti, hogy az üzleti élet alakulásában nagy szerepe van a résztvevők magatartásának, a kialakult szokásoknak. Az üzleti élet sikerének záloga a résztvevők egymás iránti bizalma, amelyet az erkölcsi normák követése garantál. A bűnmegelőzést is szolgálja a Vállalkozók Érdekegyeztető Roma

Országos Szervezetével kötött együttműködési megállapodás arról, hogy közös programokat dolgoznak ki a roma fiatalok vállalkozóvá válásának ösztönzésére.
2004-ben a Belügyminisztérium együttműködési megállapodást kötött a Magyar Bevásárlóközpontok Szövetségével és a Tesco-Globál Áruházak Rt-vel. Budaörs és Törökbálint körzetében az üzleti élet szereplői közös projektet indítottak a vásárlók biztonságának növelése érdekében.A vállalkozók számára a jövőben világossá kell tenni, hogy vagyonuk, alkalmazottaik és ügyfeleik biztonságának védelme anyagi érdekük és erkölcsi kötelességük, s ezen túl a bűnmegelőzést is szolgálja.
Meg kell találni azokat a területeket, ahol több szereplő együtt lehet érdekelt. Ilyen terület például a műkincsvédelem. Ebben a körben megszólíthatók a biztosító társaságok, a szakemberek, valamint a műkincs-kereskedelemmel foglalkozó üzleti vállalkozások. A műkincsvédelemben kiemelt figyelmet kell fordítani az egyházi műkincsek védelmére. Itt az együttműködői kör kibővül az egyházak képviselőivel.

III. A bűnözés legújabb kihívásai

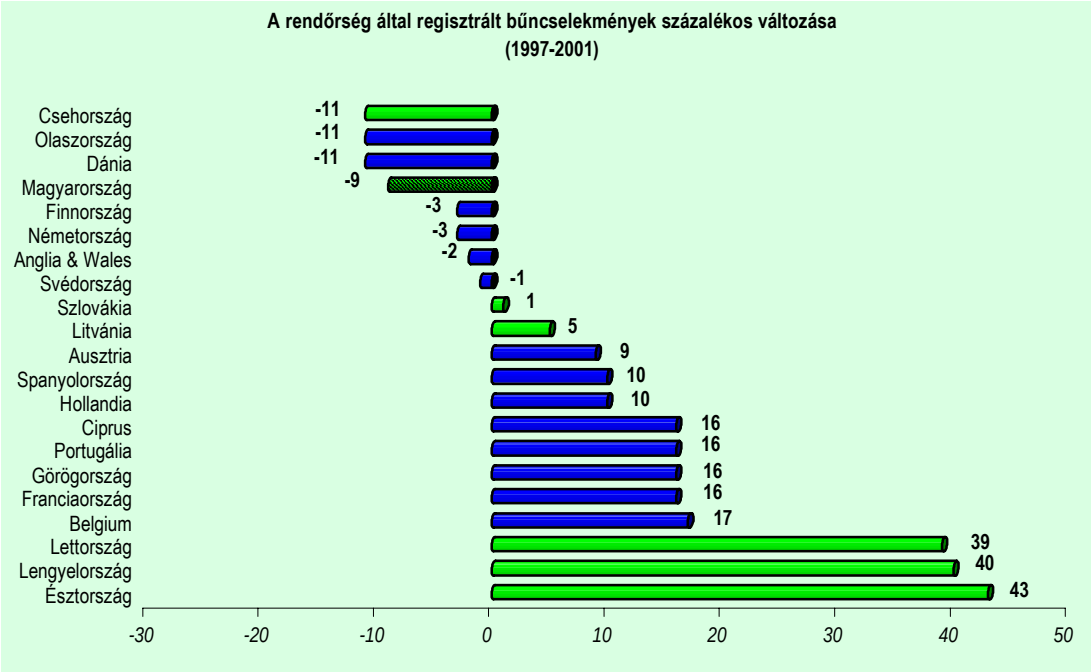
A bűnözési helyzet értékelése

Az alábbi áttekintés elsősorban a bűnözési trend alakulását értékeli hazánkban. Ebben a körben számításba veszi részben azokat az új jellegzetességeket, amelyek már a korábbi években is jelentkeztek, hatásuk azonban az elmúlt évben megerősödött, illetve az olyan jelenségeket, amelyek a korábbi értékelésnél kisebb hangsúlyt kaptak.

Helyünk Európában

A Nemzetközi Áldozatfelmérés eredményei azt mutatják, hogy a bűnözés 1988-1991 között növekedett, az 1995. év körül stabilizálódott vagy csökkent, majd 1999 körül újabb csökkenés következett be. A harminckilenc európai országra kiterjedő elemzés eredményei szerint a rendőrség által regisztrált bűnözés viszont 1997-2001 között 4 százalékkal növekedett.[4]

III. 1. ábra



Az alábbi táblázat jelzi, hogy a bűnözés mely bűncselekménycsoportokban csökkent, illetve növekedett. (A táblázat kategória-értékei az EU-15 tagállam adatainak átlagát mutatják):

[4] Lásd: Barclay, G. - Tavares, C.: International comparisons of criminal justice statistics 2001. Home Office Bulletin, Issue 12/03, 24 October 2003.

III. 1. táblázat **A régi EU tagállamokban a rendőrség által regisztrált bűncselekmények változása a bűncselekmények típusai szerint**

A régi EU tagállamokban (EU-15)	A rendőrség által regisztrált bűncselekmények átlagának %-os változása			
	1997-2001		2000-2001	
	Növekedés	Csökkenés	Növekedés	Csökkenés
Regisztrált összes bűncselekmény (EU-15)	+ 4		+ 3	
Magyarország		*-9*	*+3*	
Vagyon elleni bűncselekmények (EU-15)				
Lakásbetörés		- 10	0	0
Magyarország		*-16*		*-3*
Gépjárműlopás		- 7		- 7
Magyarország		*-39*		*-13*
Erőszakos bűnözés (EU-15)	+ 22		+ 5	
Magyarország	*+14*		*+6*	
Emberölés	+ 11		+ 33	
Magyarország		*-12*	*+24*	
Rablás	+ 24		+ 5	
Magyarország	*+9*			*-5*
Droggal kapcsolatos (EU-15)	+ 4		+ 6	
Magyarország	*+1580*		*+48*	

Európában a vagyon elleni bűncselekmények csökkenését az erőszakos bűncselekmények növekedése ellensúlyozza. Míg a lakásbetörések átlagosan 10 százalékkal (1996–2000: 14 százalék), a gépjárműlopások átlag 7 százalékkal (1996–2000: 2 százalék) csökkentek, az erőszakos bűnözés 1996–2000 között 14 százalékkal, 1997–2001 között 22 százalékkal növekedett az EU tagállamokban. *A közép-kelet-európai régióban* a vagyon elleni bűnözés stabilizálódó trendje ellenére növekszik az egyes súlyos vagyon elleni bűncselekmények gyakorisága, különösen a rablásé. Figyelmet érdemel a közrend elleni bűncselekmények gyors növekedése. Különösen a városokban tapasztalható a közrendet erőszakosan sértő magatartások és a futball huliganizmus terjedése. Az adatok a kilencvenes évek közepétől kezdődően jelzik a drogprobléma terjedését az európai kontinensen.
Európában tehát a tradicionális bűnözés körében a vagyon elleni bűncselekmények csökkenésével szemben az erőszakos támadások, a rablások és a kábítószerrel kapcsolatos cselekmények növekedése tapasztalható.[5] Az elkövetkezendő években a legjellemzőbb szervezett bűnözési formává a drogkereskedelem, az illegális migráció támogatása, a szervezett prostitúció és a pénzmosás válhat.

A *bűnözési gyakoriságra* vonatkozó adatok alapján Magyarország a közepesen fertőzött országok közé sorolható. Elgondolkodtató ugyanakkor, hogy – Ausztria kivételével – a környező országok adatai mindenhol alacsonyabb bűnözési gyakoriságot mutatnak.

[5] Lásd: Aebi, M. - Aromaa, K. - de Cavarlay, A.- Barclay, G. - Gruszczyñska, B. - von Hofer, H.- Hysi, V. - Jehle, J-M., - Killias, M. - Smit, P. – Tavares, C.: European Sourcebook of Crime and Criminal Justice Statistics – 2003. Second edition. Key findings.

Biztonságérzet Európában

A 2002 őszén lefolytatott közvélemény-kutatás tapasztalatai szerint Görögországban, az Egyesült Királyságban és Olaszországban a legáthatóbb a biztonságérzet hiánya. Ezzel szemben Dániában érzik a legnagyobb biztonságban magukat a megkérdezettek. Minden európai országra jellemző, hogy a nők és az időskorúak érzik a legkevésbé biztonságban magukat.

Biztonságérzet Magyarországon

Az Országos Kriminológiai Intézetben 2003-ban lefolytatott sértetti vizsgálat adatai szerint bár a bűnözés, közbiztonság problémája kimutathatóan jelen van a mindennapi életben, az emberek többsége számára mégsem ez jelenti a legfontosabb problémát.

III. 2. táblázat **Mi most az ország legnagyobb problémája[6]?**

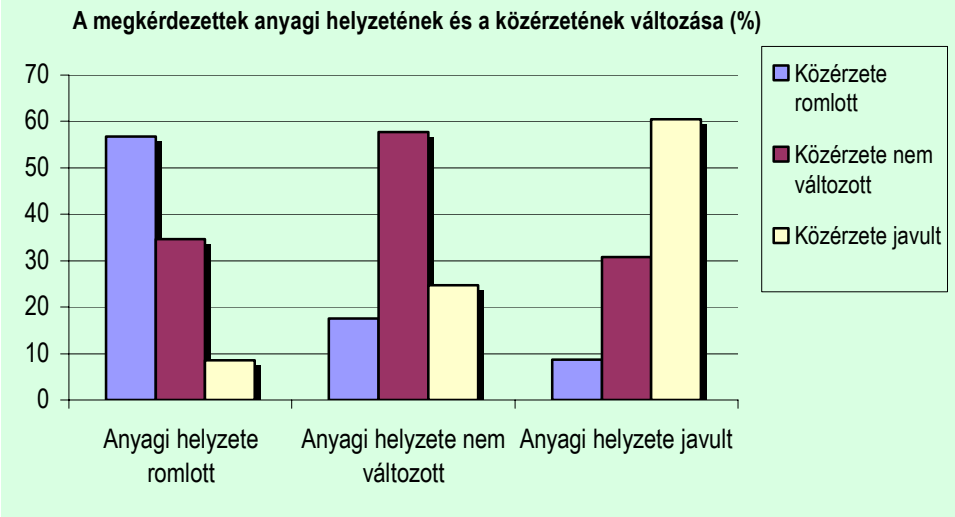
Problémák	Válaszok gyakorisága	A válaszolók százalékában
Munkanélküliség, munkahelyteremtés	1947	21,59
Társadalmi feszültségek, problémák	805	8,93
Gazdasági, pénzügyi helyzet	693	7,68
Életszínvonal, megélhetés, árak	689	7,64
Az általános politikai élettel kapcsolatos problémák	643	7,13
Közbiztonság helyzete, bűnözés	497	5,51
A kormánnyal kapcsolatos problémák	408	4,52
Létbiztonság/létbizonytalanság	405	4,49
Morális értékekkel kapcsolatos vélemények	357	3,96
Korrupció	303	3,36
Nyugdíjasok, idősek helyzete/nyugdíj	290	3,22
Bérek alacsonyak, a bérek nyugati színvonalra emelése	286	3,17
Az egészségügy helyzete	281	3,12
Mezőgazdasággal kapcsolatos problémák	253	2,81
EU csatlakozás	229	2,54
Kisebbségi csoportok, helyzete ill. támogatása	106	1,18

Az első öt leggyakrabban említett probléma között a megélhetéssel, a gazdasággal kapcsolatosak szerepelnek többféle megfogalmazásban – a megkérdezettek több mint 50 százaléka említett ebbe a csoportba tartozó gondokat. A kutatásból kitűnt az is, hogy az anyagi helyzet változása és a közérzetváltozás szoros kapcsolatban van egymással, és alapvetően az emberek anyagi helyzetének alakulása határozza meg közérzetük változásának irányát.[7]

[6] Kó, J. (2004): Félelem a bűnözéstől. In: Áldozatok és vélemények I. k. (szerk.: Irk, F.) Országos Kriminológiai Intézet, Budapest. 61. old.

[7] Kerezsi, K.(2004): A bűnmegelőzés különböző dimenzióinak megjelenése egy attitűdvizsgálatban. In: Áldozatok és vélemények I. k. (szerk.: Irk, F.) Országos Kriminológiai Intézet, Budapest. 123. old.

III. 2. ábra



A közbiztonság állapota

Az elmúlt években a bűnözés hazai állapota konszolidálódott, és a bűnözés nagyságrendjét meghatározó vagyon elleni bűnözés csökkent. Ugyanakkor nem múlik el év, hogy ne valósítanának meg bankkal, vagy a pénzvilággal kapcsolatos szövevényes, nehezen kideríthető, nagy kárt okozó jogsértést. Ugyancsak visszatérően követnek el súlyos élet elleni cselekményeket, s előfordult anyagi haszonszerzés céljából több emberen elkövetett emberölés is. A bűnözők közül egyre többen vállalják a „nagy kockázat-nagy pénz" gyakorlati megvalósítását. E cselekményeket szerencsére elvétve kíséri élet elleni támadás. A kilencvenes évek elejét jellemző véres, utcai, leszámolás-jellegű, robbantásos, vagy lőfegyverrel elkövetett jogsértéseit, emberöléseit úgy tűnik, felváltotta a bűnüldöző szervek és az állampolgárok figyelmét kevésbé felkeltő „csendesebb, de nagyobb hasznot hozó" bűncselekmények megvalósítása. Az ilyen cselekményeket a gazdaságba való beépülés jellemzi. Az elkövetők az országok közötti eltérő gazdasági viszonyok, árak, jogi szabályozottság kihasználásával, vagy a hamis termékek előállításával és forgalmazásával tesznek szert kiemelkedő haszonra. Ugyancsak e körbe tartozik a fegyver- és kábítószer-kereskedelem, a pénzhamisítás, a pénzmosás, a sértettek tömegeit érintő csalások sorozata.

Az ismertté vált bűncselekmények alakulása 2003-ban

Nálunk az ismertté vált bűncselekmények száma 1998 óta folyamatosan csökken[8]. Míg 1998-ban naponta 1.645, addig 2003-ban naponta 1.132 bűncselekményt követtek el. 2003-ban 1,8 százalékkal csökkent a bűncselekmények száma, azaz 7.439-cel kevesebb bűncselekmény vált ismertté, mint 2002-ben. Érdemleges visszaesés a lopások, a betöréses lopások és embercsempészések körében észlelhető, ugyanakkor több a csalás, a sikkasztás, a közokirat-hamisítás, az okirattal való visszaélés, a szerzői és a szomszédos jogok megsértése. A bűnelkövetői magatartások körében egyre jellemzőbbé válik a „bizalom" elvét sértő, mások hiszékenységének, szorult helyzetének vagy ismerethiányának

[8] A jelentés további részében az Egységes Rendőrségi és Ügyészségi Bűnügyi Statisztika adatai szerepelnek, melyeket a Legfőbb Ügyészség bocsátott rendelkezésre.

kihasználásával elkövetett cselekmény.
Az elmúlt évben az ország minden 100.000 lakosára 2.322 olyan bűncselekmény jutott, amelynek természetes személy volt a sértettje.
A *bűncselekmények* százezer lakosra jutó gyakorisága alapján a dunántúli régió – Vas, Veszprém és Zala megyék kivételével – és Csongrád megye fertőzöttsége magas. A százezer lakosra jutó *bűnelkövetők* száma Észak-Magyarországon, Baranya, és Komárom-Esztergom megyékben magasabb az átlagnál. Némi egyszerűsítéssel Dunántúlon a bűnbefogadó, míg az ország másik részén a bűnkibocsátó jelleg érzékelhető.
Az erőszakos garázda jogsértések az északi és keleti országrészben jellemzőbbek, míg a közterületi bűnözés az ország középső részén fekvő megyékben érzékelhető erősebben.
A*z ismertté vált bűnözés jelentős része Budapestre koncentrálódik.* A főváros belső kerületeiben nagyobb gyakoriságú a bűnelkövetés, mint a külső kerületekben.

Az uralkodó bűncselekmények

Az ismertté vált bűncselekmények körét az európai országok többségében jellemzően négy olyan bűncselekmény-kategória alkotja, amely a regisztrált bűnözés túlnyomó többségét képezi:

- az erőszakos bűncselekmények, mint az emberölés, az erőszakos közösülés, a testi sértés és a rablás;
- a vagyon elleni bűncselekmények, mint a lopás, a csalás és a sikkasztás;
- a rongálás (beleértve a közrend elleni bűncselekményeket);
- a közlekedési bűncselekmények, mint az ittas vezetés vagy a cserbenhagyás.

A magyar Büntető Törvénykönyv Különös Részében fellelhető több mint *200 törvényi tényállásból* huszonöt[9] megvalósítása felöleli az ismertté vált bűncselekmények több mint 90 százalékát, 2003-ban ez az arány 93,1 százalék volt. E jogsértések túlnyomó többsége a hagyományos bűncselekmények körébe tartozik.

Minden negyedik bűncselekményt a fővárosban követik el

Az elmúlt években az országban elkövetett bűncselekményekből minden negyediket a fővárosban valósították meg. A *főváros bűnbefogadó jellegét* húzza alá, hogy évről-évre nagyobb a részesedése a bűncselekményekből, mint azt a területén lakó elkövetők száma indokolná. Ebben szerepe van a bűnalkalmak nagyobb számának, de valószínű az is, hogy a fővároson kívüli lakosok gyakran itt követnek el bűncselekményt. A bűnalkalmak nagyobb számára tekintettel valószínűsíthető az is, hogy a budapesti illetőségű elkövetők elkövetési intenzitása nagyobb, és a felderítésükig több bűncselekményt követnek el. Ebben szerepet játszhat a fővárosi rendőrség alacsony felderítési hatékonysága.

[9] Ezek a következők: lopás, betöréses lopás, csalás, visszaélés okirattal, magánokirat hamísítás, szerzői, vagy szomszédos jogok megsértése, rongálás, ittas vezetés, testi sértés, közokirat-hamisítás, embercsempészés, garázdaság, sikkasztás, egyedi azonosító jel meghamisítása, visszaélés kábítószerrel, közúti baleset okozása, adó- és társadalombiztosítási csalás, rablás, jármű önkényes elvétele, orgazdaság, közlekedés biztonsága elleni bűncselekmény, tartás elmulasztása, magánlaksértés, csempészet, csődbűntett.

Növekvő a városi bűnözés

A *városok bűnözése* fokozatosan növekvő, a fővárosé és a falvaké mérsékelten csökkenő tendenciát mutat. Az adatok változása összefügg a lakónépesség mozgásával, de a várossá nyilvánításokkal is. 1994-től 2003-ig ugyanis közel 60 települést nyilvánítottak várossá.
Az ismertté vált bűncselekmények település-típusonkénti megoszlását vizsgálva megállapítható, hogy a 100.000 lakosra jutó bűncselekmények száma nagy szóródást mutat. Százezer lakosra a községekben 2000-ben 2.909, 2003-ban pedig 2.445 bűncselekmény jutott. Az elmúlt négy évben a fővárosban és a megyeszékhelyi városokban követték el az összes ismertté vált bűncselekmény 48,4–51,1 százalékát. A fővárosban 2003-ban százezer lakosra 6.255 bűncselekmény jutott.

A bűncselekmények egyharmadát a közterületeken követik el

1998-tól csökkent a *közterületen elkövetett* bűncselekmények száma. Ennek ellenére gyakoribbá vált a közterületen elkövetett hivatalos személy elleni erőszak, a garázdaság, és a jármű önkényes elvétele.

Egyre gyakoribb a hamisítás

Az *okiratokkal* kapcsolatok bűncselekmények száma az elmúlt 5 évben 48–55 ezer között ingadozott, azaz majdnem minden kilencedik bűncselekmény ebbe a körbe tartozik.
Intenzív emelkedést mutatnak a *hamisítással, mint elkövetési magatartással megvalósított bűncselekmények.* Ezek egy része más bűncselekmény elkövetéséhez szorosan kapcsolódó eszközcselekmény, például az ellopott gépkocsi értékesítéséhez hamisított okmányok, vagy a lakással kapcsolatos csalásoknál a hamisított személyi iratok előállítása. Az okirati bűncselekmények (közokirat-hamisítás, magánokirat-hamisítás, visszaélés okirattal), és az egyedi azonosító jel meghamisítása, valamint a szerzői (vagy szomszédos) jogok megsértése az elmúlt 5 évben együttesen meghaladta a 377 ezret, és az említett időszakban minden hatodik bűncselekmény e körbe tartozott. Az említett jogsértések intenzíven növekedtek és alkalmasak az állami szervek iránti bizalom megingatására, a polgári jogi ügyletek későbbi megtámadhatóságára, a szerződési biztonság iránti kétségek fokozódására, továbbá a polgárok tömegeinek valamint a hatóságoknak a megtévesztésére. Figyelemre méltóak az államhatár átlépéséhez kapcsolódó bűncselekményekkel – embercsempészéssel, emberkereskedelemmel, illegális munkavállalással, szexuális szolgáltatások céljából történő be- és kiutazással – összefüggő okirat-hamisítások. *Az e körbe tartozó bűncselekmények ütemes növekedése azt jelzi, hogy a jövőben reálisan számolni kell e jelenségek további szaporodásával.*

A vagyon elleni bűncselekmények száma és aránya mérséklődik

A vagyon elleni bűncselekmények meghatározó jellege megmaradt, de az összbűnözésen belüli arányuk 1991 óta (81 százalék) mérsékelten csökkenő, jelenleg 66,7 százalék, azaz 100 bűncselekményből 67 még mindig vagyon elleni deliktum.
A vagyon elleni bűncselekményeken belül meghatározó nagyságrendet képez a lopás bűncselekménye. Hosszú évek átlaga alapján 100 vagyon elleni bűncselekmény közül 75-öt lopással valósítanak meg. Az 1984–2003 közötti évek összesített adatai alapján ugyanakkor az tapasztalható, hogy a lopások aránya 1990 óta kisebb ingadozásokkal folyamatosan csökken. A lopásokon belül számottevő az alkalmi lopás,

a gépkocsiból való eltulajdonítás, a járműlopás, a zsebtolvajlások, valamint az energialopás.
A gépjárműlopások Európában csökkenő tendenciát mutatnak. Ezt a trendet követi a hazai adatok alakulása is. A gépjárművekkel kapcsolatosan új őrzési, védelmi kultúra van kialakulóban, de a gépjárműlopás csökkenésében jelentős szerepe van a szituatív bűnmegelőzési eszközöknek is, például a nálunk is bevezetett gépjármű törzskönyvnek. A csökkenés ellenére a járművekkel és a közlekedéssel kapcsolatos bűnözés hatásai továbbra is elsősorban a nagyvárosokban és Budapesten érezhetőek.
Az utóbbi hét évben a vagyoni elleni bűncselekmények körében a betöréses lopások alakulása is követte a csökkenő európai trendet. Az 1997-ben mért 97.110-ről 2003-ra 47.269-re mérséklődött, azaz több mint a felére esett vissza.

Növekszik az erőszak

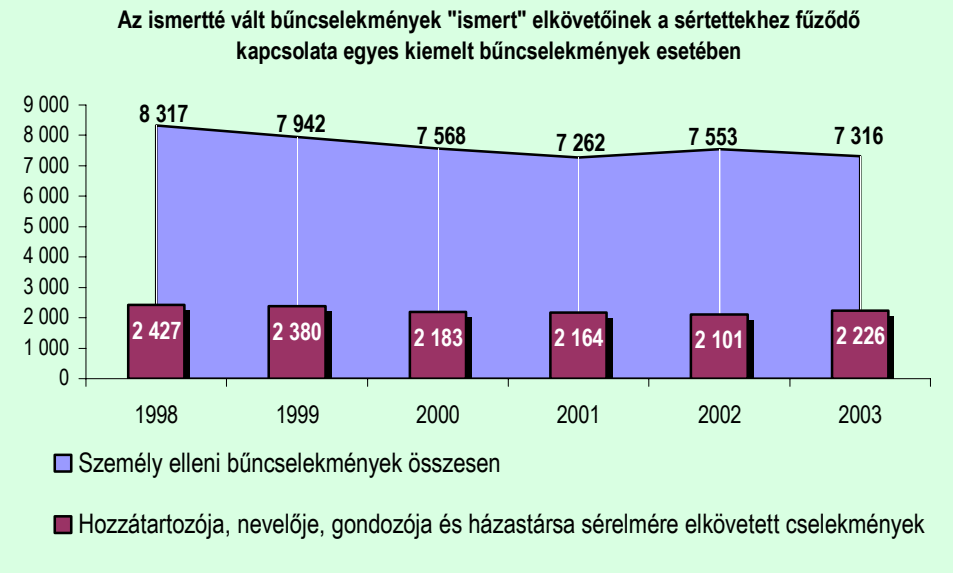
Az erőszakos bűnözés Európában emelkedik. Ebben számos etnikai és társadalmi feszültség játszik szerepet. Nagy valószínűséggel a drogfogyasztás terjedésével is kapcsolatban van az erőszakos bűnözés növekedése, ezen belül különösen a rablások emelkedő száma jelzi, hogy az európai nagyvárosokban a drogfogyasztó fiatalok köre bővül.
Magyarországon az *erőszakos és garázda* jellegű bűncselekmények száma az 1997. évi 26.987-ről 2003-ra 31.484-re növekedett. Területileg Budapest, Borsod-Abaúj-Zemplén, Hajdú-Bihar, Pest- és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye fertőzöttsége a meghatározó. A fenti időszakban 5,2-ről 7,6 százalékra növekedett e jogsértések összbűnözésen belüli aránya.
Az *emberölésen* belül egyre több a különös kegyetlenséggel megvalósított cselekmény, és egyre jellemzőbb a több tettes által elkövetett emberölés.
A *szándékos súlyos testi sértések* száma évente hét és félezer környékén ingadozik, a kényszerítésé százötven körüli volt. Gyakoribbá vált a személyi szabadság megsértése, a magánlaksértés, az önbíráskodás, a szemérem elleni erőszak és a kifosztás. A *garázdaságok* száma folyamatosan emelkedett. Az elmúlt öt évben 27,9 százalékos, az elmúlt két évben 5 százalékos növekedést regisztrált a statisztika. E jelenség részben a „futball huliganizmusnak" nevezett erőszakos és garázda magatartások elterjedésével magyarázható.
A *rablások* száma évente 3.300 körül ingadozik. Az elmúlt 4 évben összesen elkövetett 13.491 rablásból 46 százalékot Budapesten valósítottak meg, a többi 54 százalék oszlik el a 19 megyére. Gyakori a használati tárgyakra (például a mobiltelefonra) irányuló erőszakos elvétel, de a skála másik végén súlyos, emberéleteket követelő bűncselekmény is fellelhető.

A súlyos családon belüli konfliktusok növelik az erőszakos bűncselekmények előfordulását

A kriminálstatisztikai adatok szerint a megkísérelt és befejezett emberölések 43 százaléka családon belül történik. E súlyos bűncselekmények elkövetői körében *lényegesen* gyakoribb a nő, mint az összes többi bűncselekmények megvalósítói között. Magyarországon a súlyos testi sértések harmadát hozzátartozó ellen követik el. E cselekményeket a férfi elkövetők túlsúlya jellemzi, és a leggyakoribb

áldozat a házastárs/élettárs, illetve a volt házastárs/volt élettárs.
A családon belül elkövetett erőszakos cselekmények jelentős részében a hozzátartozók közötti tartós konfliktus okozza a bűncselekményt. Az ilyen típusú agresszió szinte állandó kísérőjelensége az alkohol.[10]

III. 3. ábra



A XXI. század új jelenségei

A *bűnözés új szintjeit és formáit* jelentő bűncselekmények – a lakásmaffia ingatlancsalásai, a leszámolások, a hamisítások, a drogkereskedelem, a környezet- és természetkárosítás – miközben fokozott állampolgári félelmet keltenek, egyúttal komoly kihívást jelentenek a bűnüldöző hatóságok számára.

A bűnelkövetőkön belüli arányok átrendeződtek

Az ismertté vált elkövetők száma 1998 óta egyértelműen csökkenő tendenciát mutat. Ezzel együtt mérséklődik a gyermekkorúak, a fiatalkorúak, a férfiak, a visszaesők száma és aránya, ugyanakkor emelkedik a nők és a büntetett előéletűek aktivitása.

A női elkövetők bűnözési aktivitása nőtt

Az ismertté vált bűnelkövetők körében mindig a férfiak domináltak. A kutatások sora nyomatékosította, hogy a mégis bűnelkövetővé váló nők jelentős része egyedülálló és gazdaságilag marginalizált helyzetben van, alacsony iskolai végzettséggel rendelkezik és életében a munkanélküliség és a rosszul fizetett munkavállalási időszakok váltakoznak.
A *férfiak és a nők* bűnelkövetőkön belüli aránya az elmúlt 10 évben – az együttes adatok alapján – 87,5, illetve 12,5 százalék. Ez azt jelenti, hogy 100 bűnelkövetőből 87 férfi, 13 pedig a gyengébb nemhez tartozik. A 10 év idősora ugyanakkor arra is rámutat, hogy a nők részvétele és bűnelkövetőkön belüli aránya töretlenül növekvő, míg 1994-ben 10,3 százalék, addig 2003-ban már 14,7 százalék volt.

[10] Ezt a tapasztalatot megerősíti az Országos Kriminológiai Intézetben a családon belüli erőszak témakörében kezdődött kutatás, amely az OBmB Titkárságának pályázati támogatásával zajlik.

A gyermekkorúak részvétele mérséklődött

A *gyermekkorú elkövetők* száma évi rendszerességgel 4.000 körül ingadozik, az eltérés $^{+}$ 300 és $^{-}$ 320 között tapasztalható. 1997-től kisebb-nagyobb ingadozásokkal enyhén mérséklődő tendencia tanúi lehetünk. A gyermekkorú elkövetők száma rendre a legmagasabb Pest, Borsod-Abaúj-Zemplén, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Hajdú-Bihar megyékben. Ugyanakkor Budapesten a számuk 5 év alatt közel felére csökkent. (1998-ban 710 fő, 2003-ban 374 fő). E korosztály döntően és alapvetően vagyon elleni bűncselekményt követ el, amelynek fele lopás, egynegyede betöréses lopás, de nem riadnak vissza a súlyosabb megítélésű rablásban való részvételtől sem. Bűnözésük csökkenése alapvetően a korosztályukba tartozó lakónépesség csökkenésével függ össze. A gyermekkorú elkövetők 75 százaléka „ép családban" él.

III. 3. táblázat **Gyermekkorúak részvétele az egyes kiemelt ismertté vált bűncselekményekben (Összes bűncselekmény, amelyben gyermekkorúak vettek részt = 100 százalék)**

Bűncselekmények	Gyermekkorúak részvétele 2001-ben (%)	Gyermekkorúak részvétele 2002-ben (%)	Gyermekkorúak részvétele 2003-ban (%)
Vagyon elleni bűncselekmények	**73,3**	**79,6**	**71,7**
- lopás	**45,0**	**51,4**	**42,0**
- betöréses lopás	**12,7**	**12,7**	**10,7**
- jármű önkényes elvétele	**0,3**	**0,6**	**0,4**
Egyéb bűncselekményekből	**26,7**	**20,4**	**28,3**
- garázdaság	**1,5**	**2,9**	**2,0**
- könnyű és súlyos testi sértés	**1,5**	**1,8**	**1,7**
Erőszakos és garázda jellegű bűncselekmények	**5,7**	**8,2**	**8,5**

A vagyon elleni bűncselekmények dominanciája csökken az elkövető életkorának növekedésével. A 10 év alatti korosztályban még 80,0 százalékos a vagyon elleni bűnözésben résztvevők aránya, míg a 14 éveseknél ez a szám már csak 74,4 százalék, a 17 éveseknél 61,7, a 20–24 éves korosztály körében pedig lecsökken 45,3 százalékra. A gyermekkorú elkövetők 60-70 százaléka maga is veszélyeztetett. A gyermekkorú elkövetők szüleinek 56 százaléka munkanélküli, ezek 60–70 százaléka alkoholista is. A nyilvántartott veszélyeztetett kiskorúak az esetek legnagyobb részében anyagi okok miatt, kisebb részben környezeti és magatartási okok miatt, néhány esetben pedig egészségi okok miatt kerültek be a nyilvántartásba. Ugyanakkor a rendelkezésre álló gyermekvédelmi adatokból[11] az nem derül ki, hogy hány gyerek kerül ki a családjából bűncselekmény elkövetése miatt. A gyermekkorú elkövetőkkel – a jelenlegi gyakorlat szerint – „nem történik semmi". A büntetőeljárást megszüntetik velük szemben, vagy el sem indítják.

[11] Tájékoztató a család, gyermek- és ifjúságvédelemről, 2002. év. ESZCSM, Budapest, 2003. július

Helyteleníthető, hogy a büntetőeljárásban résztvevő hatóságok, intézmények közötti kapcsolat, információáramlás, a jelzési kötelezettség teljesítése esetleges.[12]

A 14-18 évesek bűnözési aktivitása csökkent

A *fiatalkorúak bűnözése* 1993-tól ugyancsak csökkenő, s ez vélhetőleg a korosztály létszámának alakulásával mutat párhuzamosságot. A bűnelkövetőkön belüli arányuk ugyancsak érzékelhetően mérséklődik. A százezer fiatalkorú lakosra számított gyakoriság szintén csökkent: 2002-ben 2.268,1, 2003-ban 2.050,5 volt. A területi megoszlásukat tekintve átlagon felüli az előfordulásuk Budapesten, Pest, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében. Ha a területi fertőzöttséget nézzük, a főváros az ország fiatalkorú bűnözéséből 20-22 százalékban részesedik. Évente a fővárosban körülbelül 6-7 befejezett és 4-5 kísérleti szakban maradt emberölésben emel vádat az ügyészség fiatalkorú vádlott ellen.

A fiatalkorú bűnelkövetők legnagyobb része lopást és betöréses lopást követ el, és különösen aggasztó, hogy már hosszabb idő óta az összes ismertté vált rablás elkövetőinek több mint egyharmada (35,4 százalék) fiatalkorú. Részvételük a garázdaság elkövetésében és a kábítószerrel való visszaélésben intenzíven emelkedik.

III. 4. táblázat **Fiatalkorúak részvétele az egyes kiemelt ismertté vált bűncselekmények körében (Összes bűncselekmény, amelyben fiatalkorúak vettek részt = 100 százalék)**

Bűncselekmények	Fiatalkorúak részvétele 2001-ben (%)	Fiatalkorúak részvétele 2002-ben (%)	Fiatalkorúak részvétele 2003-ban (%)
Személy elleni bűncselekmények	5,8	5,5	5,6
Közlekedési bűncselekmények	1,8	1,5	1,2
Házasság, család, ifjúság és a nemi erkölcs elleni bűncselekmények	0,6	0,5	0,7
Közrend elleni bűncselekmények	20,9	19,6	20,9
Vagyon elleni bűncselekmények	68,5	71,1	68,9
Erőszakos és garázda jellegű bűncselekmények	12,6	14,1	13,7

Az 1990-es évek elején a fiatalkorú bűnelkövetők 10 százaléka az elkövetéskor alkohol hatása alatt állt, 2000-re ez az arány 6 százalékra csökkent, de az alkohol helyét átvették a drogok. 1991 óta van statisztikai adatgyűjtés a kábítószer hatása alatt elkövetett bűncselekményekről. 1999-2002 között közel ötszörösére emelkedett a kábítószer hatása alatt általuk elkövetett bűncselekmények száma. A kiinduló év adatát 100 százaléknak véve 1999-ben 210 százalékos, 2000-ben 322 százalékos, 2002-ben pedig 471 százalékos növekedést mutat az Egységes Rendőrségi és Ügyészségi Bűnügyi Statisztika.

A csoportos elkövetés egyre kevésbé jellemző, ezek aránya csökkenő. A leányok aránya 11–12 százalék. A fiatalkorúak aktivitásának

[12] Lásd: Herczog, M: A gyermekkori elkövetés kezelésének magyarországi gyakorlata. Kutatási részjelentés. Országos Kriminológiai Intézet, Budapest, (2004.) Kézirat.

csúcspontja a 17. életév. Többségük teljes családban nevelkedett. 20–21 százalékuknak a szülei elváltak, 10–12 százalékuk intézetben nevelkedett. A bűnelkövetők körében a középiskolai tanulók arányának növekedése mellett a másik jellemző az, hogy a bűncselekmény elkövetésekor foglalkozás-nélküliek.

Az Európai Unióban megkérdezettek jelentős többsége úgy véli, hogy a fiatalok jobban visszatarthatók a bűnelkövetéstől célzott bűnmegelőzési programokkal, mint a szigorúbb büntetésekkel. A válaszoló állampolgárok többsége úgy véli, hogy a szegénység, a munkanélküliség és a fegyelmezés hiánya a fiatalok bűnelkövetői magatartását ösztönöző tényezők.[13]

Csökkent a visszaesők száma és aránya

A bűnelkövetők száma 1998-tól tartósan csökkent. A büntetett előéletűek körében a visszaesők, a különös, továbbá a többszörös visszaesők számának és arányának évek óta tartó mérséklődése figyelhető meg. Ezzel párhuzamosan növekedett a nem visszaeső, de büntetett személyek aránya (1994-ben 61,7 százalékot, 2003-ban 70,6 százalékot tettek ki).

Jelentős az alkohol szerepe a bűnelkövetők magatartásában

Évről-évre az elkövetők közel egyötöde alkohol hatása alatt valósítja meg bűncselekményét. Ennek döntő többsége közúti jármű ittas vezetése, garázdaság, betöréses lopás, hivatalos személy elleni erőszak, szándékos súlyos testi sértés, rablás és kifosztás. Területileg – fertőzöttségüket tekintve – Budapest, Pest, Borsod-Abaúj-Zemplén, Hajdú-Bihar, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye emelhető ki.

Drogfogyasztás Európában

2000–2001 között tovább növekedett a drogkereskedelemmel kapcsolatos cselekmények száma az EU tagállamokban, különösen Ausztriában (60 %), Hollandiában (39 %), Görögországban (25 %) és Portugáliában (20 %). Az EU országokban a kábítószer-használat trendje emelkedő és aggasztóan sok fiatal tartozik a hosszú ideje, vagy rendszeresen drogot használók körébe.

A 2000–2002 között lefolytatott kutatások azt jelzik, hogy minden öt felnőtt európai polgár közül egy (20 százalék) legalább egyszer kipróbálta már a kannabiszt, és a 15-34 éves korcsoportban ez az arány elérheti a 44 százalékot. Az elmúlt évtizedben az EU tagállamokban és Norvégiában 7–9000 olyan halálesetet regisztráltak, amely drogfogyasztással volt összefüggésben. A tendencia erősödött és elsősorban a 20–30-as korosztályt érinti. A fiatalkorúak részesedése számottevő a kábítószer-bűnözésben és intenzíven növekedett az ilyen bűncselekmény kábítószerfüggő személy általi elkövetése is. A tapasztalatok arra utalnak, hogy e jogsértés további jogsértéseket, bűncselekményeket indukál a szükséges anyagiak előteremtése érdekében.[14]

Jelentősen növekszik a kábítószer szerepe a

Magyarországon 2002-ben 1.786 személy követett el kábítószer hatása

---

[13] Public safety, exposure to drug-related problems and crime: Public Opinion Survey Main Findings. Eurobarometer 58. o. (Autumn 2002)

[14] Annual report 2003: the state of the drugs problem in the European Union and Norway. EMCDDA

bűnelkövetők magatartásában

alatt bűncselekményt, 2003-ban 1.356 fő. A kábító hatású anyag hatása alatt 487, illetve 437 fő állt a bűncselekmény elkövetésekor. A drog hatása alatt leggyakrabban az emberölést, szándékos súlyos testi sértést, hivatalos személy elleni erőszakot és vagyon elleni bűncselekményeket követtek el.

A fiatalok drogfogyasztási szokásairól készült hazai kutatás azt bizonyítja, hogy napjaink társadalmi-gazdasági bizonytalanságaiból keletkező stresszel való megbirkózás stratégiái között körükben (is) gyakran szerepel a cigaretta, az alkohol és a tiltott drogok fogyasztása.[15]

A hazai helyi ill. regionális kutatások már a kilencvenes évek elején azt jelezték, hogy a középiskolások 7–12 százaléka kipróbált már valamilyen „szert". A kilencvenes évek második felében a tiltott drogok és az inhalánsok együttes életprevalencia értéke országosan közel kétszeresére – 10 százalékról 19 százalékra – növekedett a 10. évfolyamos középiskolások körében.[16] A 2002-es a HBSC vizsgálat adatai szerint a 9. és a 11. évfolyamos diákok 21,5 százaléka használt már életében valamilyen tiltott drogot vagy inhalánst. 2002-re néhány szer – az ecstasy, az amfetaminok és az LSD, továbbá a kokain és a kannabisz származékok – esetében ismét az életprevalencia értékek hibahatáron túli növekedését jelezték.[17]

A fogyasztási struktúrában – a korábbiakhoz képest – kiemelkedő szerepe van a marihuánának és a különféle szintetikus party-drogoknak, továbbá – viszonylag stabil fogyasztási rátája mellett – csökkent az inhalánsok relatív súlya.

Budapesten a tiltott szert fogyasztó diákok között mintegy felére csökkent a csak 1–2 alkalommal használók aránya, s mind az alkalmi, mind a rendszeres használók aránya növekedett. 2002-höz hasonlóan 2003-ban is a 10. évfolyamos fogyasztók mintegy 30 százaléka használ rendszeresen tiltott drogokat.[18]

Jellemző maradt a helyi lakosú bűnelkövető

A bűnelkövetők túlnyomó többsége helyi állandó lakos ott, ahol a cselekményét megvalósítja. Emellett az utazó bűnözők, valamint a hajléktalanok száma az elmúlt 10 évben megháromszorozódott, a turistáké mérséklődött, az átutazó külföldi állampolgároké növekedett. A bűncselekmény céljából érkezők száma az 1994. évi közel 14.000-ről 1998-ra 19.000 fölé emelkedett, majd azóta csökkent. 2003-ban számuk 15.850 volt. Ez az áttekintés csak azt támasztja alá, hogy a felderítés és megelőzés helyben erősítendő a lokális tapasztalatok alapján, hiszen a „célcsoport" abban a közegben él és létezik, ahol a bűncselekményeit is megvalósítja.

A bűnözés elleni küzdelem és a bűnmegelőzés helyi megszervezését nagymértékben segíthetik a települések szerint kialakított és a Belügyminisztérium által gondozott bűnözés térképek.

---

[15] Pikó, B. - Piczil M.: Ahogyan ők látják... - fókuszban az ifjúság. Társadalomkutatás, 21(2): 191-201.

[16] Elekes Zs. - Paksi, B. (2000): Önbevallásos vizsgálatok Magyarországon a kilencvenes években. Lásd: Jelentés a magyarországi kábítószerhelyzetről. (szerk.: Ritter, I. – Felvinczi, K.) Gyermek-, Ifjúsági és Sportminisztérium. 2003. 42. old.

[17] Paksi, B. (2002): A drogfogyasztás prevalenciaértékei, mintázata, tendenciái. Lásd: Jelentés… id. mű. GyISM 2003. 43. old.

[18] Jelentés… id. mű. GyISM, 003. 45. old.

Mennyi a sértett?

2003-ban Magyarországon a hivatalosan regisztrált adatok szerint a népesség 3 százalékát érintette közvetlenül a bűnözés. Az Országos Kriminológiai Intézet által országos reprezentatív mintán lefolytatott kutatás eredményei szerint viszont a felnőtt korú népesség 12 százaléka került közvetlenül kapcsolatba a bűnözéssel.[19]

Csökkent a külföldi sértettek száma

Magyarországon a *külföldi (nem magyar) állampolgárságú sértettek* száma az 1996. évtől (17.848) erősen csökken (2003-ban 8.612). Ezek döntő többsége német, román, holland, angol, olasz és kínai állampolgár. A sérelmükre elkövetett jogsértések között a vagyon elleniek dominálnak. Az erőteljes csökkenés azonban összefügghet „a vendégéjszakák" számának alakulásával is.

Növekedett a gyermekkorúak veszélyezettsége

A *gyermekkorúak sérelmére elkövetett bűncselekmények* száma különösen 2000 óta növekvő. 2002-ben közel harmadával (32,1 %) növekedett a gyermekkorú sértettek száma. Ezen belül aggasztó a személy elleni, valamint a nemi erkölcs elleni bűncselekmények ugrásszerű emelkedése. A nemi erkölcs elleni cselekmények körében 43,7 százalék a gyermekkorú sértettek aránya. Évente 150–200 rablás elszenvedője közülük kerül ki és évi átlagban százharmincnégyen szenvednek el súlyos testi sértést. Évente 54–60 gyermeket veszítünk el bűncselekmény és közlekedési baleset[20] áldozataként.

A fiatalkorú sértettek száma ugrásszerűen emelkedett

Az 1999. évi közel 6.000-ről 2003-ban 8.000 fölé emelkedett, közülük évente 7–8 fő emberölés, 340 fő súlyos testi sértés, 8–20 fő halálos közúti baleset áldozatává válik. Többségüket lopással, betöréses lopással károsítják és évente 420 rablás sértettjei fiatalok. 2002-ben az erőszakos és garázda jellegű bűncselekmények 9,1 százalékát fiatalkorú sértett ellen követték el. Különösen a 16–17 éves korban lévő fiatalkorúak a veszélyeztetettek. Visszatérően nagy közfelháborodást vált ki a fiatalkorú lányokról készült pornográf felvételek internetes terjesztése.

Mérsékelten növekszik a felderítettség

Az *ismeretlen tetteses felderítési mutató* az 1999. évi 36,9 százalékról 44,2 százalékra emelkedett, 1999–2003 között jelentősen, 58.861-gyel csökkent az ismeretlen tettes ellen indult nyomozás, a felderített tetteseké pedig 1.859-cel nőtt.

Az egyes jelentősebb bűncselekmények körében javul a felderítettség, így például a szándékos súlyos testi sértéseknek, az emberölésnek, a halált okozó közúti baleset okozásának, az erőszakos közösülésnek egyre gyakrabban találják meg az elkövetőjét.

Az ismeretlen tetteses lopások és a betöréses lopások közel egyötödét, a lakásbetörések 15–17 százalékát, a rablások 40–50 százalékát, a zsarolások közel háromnegyed részét sikerül felderíteni.

---

[19] Az adatfelvételre 2003. április és június között került sor. A vizsgálat sztenderdizált interjúkészítés módszerével 10.020 felnőtt korú személyt felölelő országos reprezentatív mintán készült. Lásd: Irk, F. (szerk.): „Áldozatok és vélemények" sértetti vizsgálat. Országos Kriminológiai Intézet, Budapest, 2004.

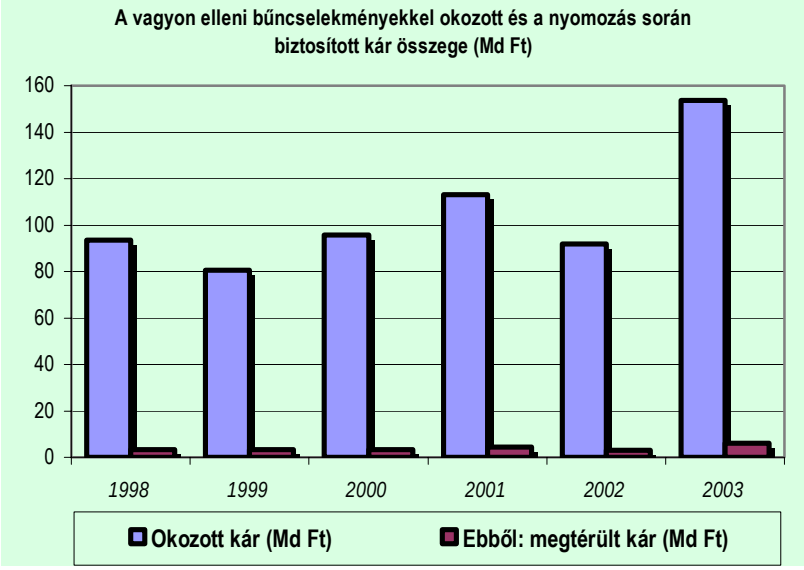
[20] Az adat az ERÜBS-ből származik, így a közlekedési balesetek közül csak azok az esetek szerepelnek ebben a statisztikában, amelyeket bűncselekményt megvalósítva követtek el.

Kiemelkedően kedvezőtlen a zsebtolvajlások, a pénzintézetek sérelmére elkövetett betöréses lopások, a személygépkocsi lopások (itt például százból ötnek a tettese kerül elő), a pénzhamisítás felderítési eredményessége.

Csökkent az okozott kár megtérülése

A vagyon elleni bűncselekményekkel *okozott kár* az 1997. évi 78,2 milliárd forintról 2003-ra 153,7 milliárd forintra emelkedett. A kár megtérítésének aránya ezzel szemben évek óta csökkenő, 2003-ban csak 6 százalék volt.

III. 4. ábra



A gazdasági bűnözéssel okozott kár is megtöbbszöröződött. Az 1997. évi 13,2-ről 2003-ra 67,5 milliárd forintra nőtt, ugyanakkor az érték megtérülésének aránya 2003-ban 12,5 százalék volt. A nyomozószervek ezirányú tevékenysége nem hatékony, az alacsony megtérülési mutató a sértettek, áldozatok érdekeivel ellentétes. Ez csökkenti a hatóságokba vetett bizalmat.

A bűnmegelőzési stratégián alapuló cselekvési terv célzottságának erősítése

A helyzetelemzésből megállapítható, hogy a stratégiában kijelölt prioritások helyesek voltak, azok fenntartása továbbra is indokolt. Ugyanakkor szükség van a stratégián alapuló cselekvési program következő évi beavatkozási irányainak még célzottabb meghatározására.

Terjednek az új típusú csalások

A kommunikáció, az informatika, a közlekedés, a távközlés fejlettsége gyors, rajtaütésszerű, szervezeteket és rendszereket bénító *új bűnözési formái* (például a számítógépes vírusok telepítése, bankkártya csalások, számla leemelések stb.) alkalmasak a bizalomra épülő bankrendszerek, betétek „megcsapolására”, nagy tömegben, kis helyen felhalmozott adatok támadására, illetéktelen kezekbe való juttatására és bűnös felhasználására. Az ilyen eszközök elterjedése a csalások „új

generációját" teremti meg, amelyre kutatással és célzott programok beindításával, valamint az adatvédelmi, a technikai és az ellenőrzési szabályok erősítésével kell reagálni.
A sértettek bizalmával történő visszaéléssel megvalósított jogsértéseknél különös figyelmet kell fordítani az életminőségük miatt kiszolgáltatottak sérelmére megvalósított jogsértésekre, például a lakásokkal kapcsolatos bűncselekményekre, vagy az ilyen sértettek sérelmére elkövetett csalásokra, sikkasztásokra.

A hagyományos bűnözés új vonásai jelenjenek meg a cselekvési programban

Az összbűnözésen belül a továbbiakban is *megmarad* – mérsékelten csökkenő aránnyal – *a vagyon elleni jogsértések dominanciája*. Várhatóan tovább erősödik viszont Budapest és Pest megye, valamint a városok fertőzöttsége. Nagyobb tere van a bűnözői agressziónak, növekszik a női elkövetés, nem kívánatos mértékben fennmarad a gyermekkorúak és fiatalkorúak veszélyeztetettsége mind elkövetőként, mind sértettként. Az értékeket felhalmozó és az önvédelemre kellő gondot nem fordító társadalmi csoportok, továbbá a tanyasi és az aprófalvas településeken élő, egyedülálló idős személyek „veszélyeztetettsége" növekedhet. Ezekre a jelenségekre nagyobb figyelmet kell fordítani a következő évi cselekvési program meghatározásánál.
A gyermekek, nők, időskorúak egyes speciális bűncselekményekkel – pedofilia, nemi erőszak, rablás, lakásmaffia tevékenysége – támadhatóbbak. A gyenge fizikai ellenállás, a rossz megfigyelés, gyenge látás, fokozott félelem és a stressz okozta emlékezeti problémák jelentősen hátráltathatják a büntetőeljárást. Ezekre a sértetti kategóriákra a jövőben kiemelt figyelmet kell fordítani.
A bűnözésben megnyilvánuló *erőszak folyamatos, de érzékelhető terjedése* részben megakadályozható a közterületek és a közlekedés, továbbá a lakótelepek fokozottabb ellenőrzésével, a látható és intézkedő rendőri magatartás meghonosításával, a közvilágítás javításával.
A családon belüli erőszak visszaszorítását, az áldozatok sérelmének orvoslását nagymértékben segítheti a formálódó és koncepcionális elemeiben kirajzolódó áldozatvédelmi törvény, még inkább a közeljövőben megvalósuló szakmaközi védelmi- és jelzőrendszer kialakítása, valamint a további jogsértések megelőzését is célzó távoltartás jogintézményének szabályozása.

Bűnösen okozott lokális katasztrófák

Társadalmi hatásuk és veszélyességük miatt fel kell készülni a lokális katasztrófák, a környezetszennyezések, az emberi élet minimális feltételét jelentő víz, élelmiszer bűnös úton való támadhatóságára, illetve annak megállapítására és kivédésére, hogy az ilyen bűncselekmények miként háríthatók el gyorsan, milyen eszközök és módszerek fejlesztésére van szükség a hatékony felderítés, illetve a cselekmény megszakítása érdekében. Ki kell fejleszteni az ilyen típusú bűncselekményekkel kapcsolatos társadalmi érzékenységet, az érintett lakosság hatékony védelmét.

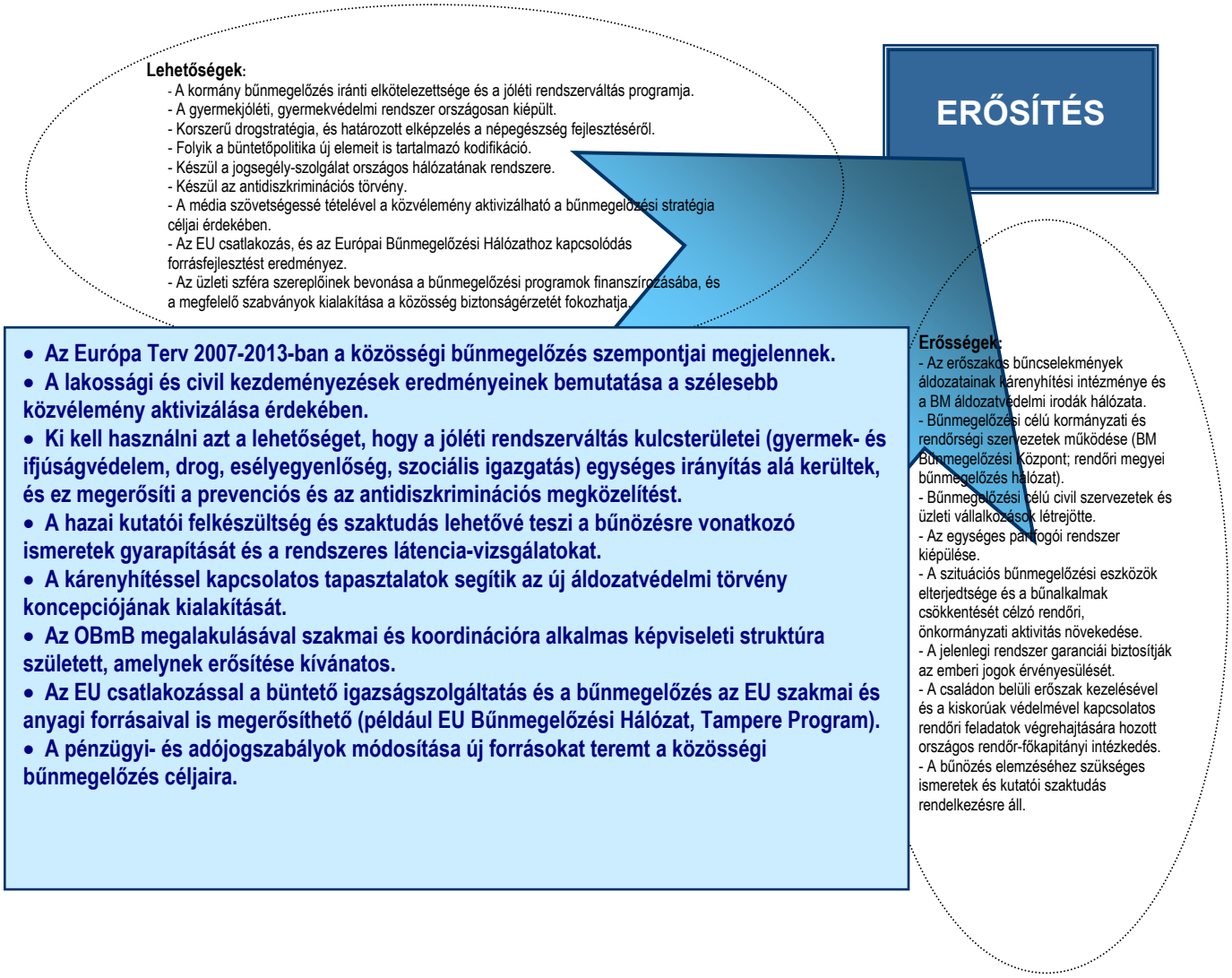
IV. A SWOT-diagram

A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájának elfogadása óta elindult folyamatok és a bűnözés új tendenciáinak ismertetése után a következőkben azokról a lehetséges irányokról lesz szó, amelyeken az elmúlt egy év tapasztalatai alapján ez a tevékenység továbbfejlődhet. Az éves beszámolónak az is feladata, hogy összegezze, értékelje az eddigi eredményeket és hiányosságokat, megfogalmazza a javaslatokat, meghatározza azt, hogy melyek azok a területek, ahol változtatásra, az eredmények megőrzésére vagy további fejlesztésre van szükség.

A lehetséges beavatkozási területeket és az erre vonatkozó javaslatokat SWOT-diagram segítségével lehet szemléltetni. Ehhez a kiindulópontot a társadalmi bűnmegelőzési stratégia SWOT analízise jelentette, amely feltárta a bűnmegelőzés akkori rendszerének erősségeit és gyengeségeit, veszélyeit és lehetőségeit.[21] Ebben a rendszerben kijelölhetők a fejlődés lehetséges irányai is. Így meghatározható, hogy a bűnmegelőzés egyes területein milyen típusú – erősítő, szélesítő, védekező vagy kreatív – beavatkozásra van szükség.

[21] Magyar Közlöny 2003/123, 2003. október 28. (9308-9310).

1. Az erősítés területei

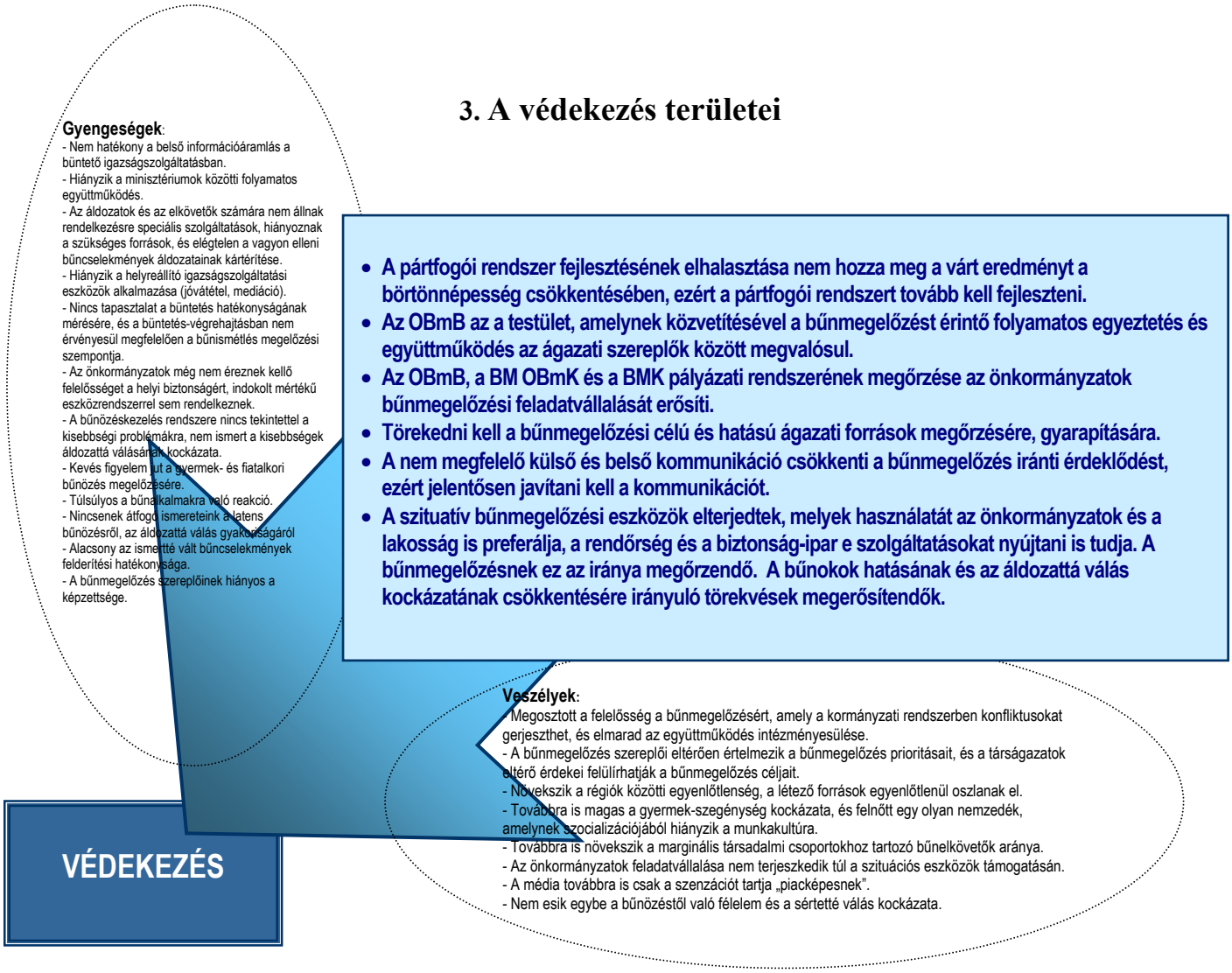


A SWOT-diagramnak ez a szelete olyan helyzeteket ír le, amelyek a tavalyi Erősségeink és Lehetőségeink kombinációjából adódnak. Ha erősségeinket kihasználva megragadjuk a kedvező külső esélyeket, akkor a meglévő pozitívumok tevékenységünk további erősítése irányába hatnak. Kedvező adottságainkat a jó lehetőségekkel kombinálva tudjuk erőnket megsokszorozni.

2. A szélesítés területei

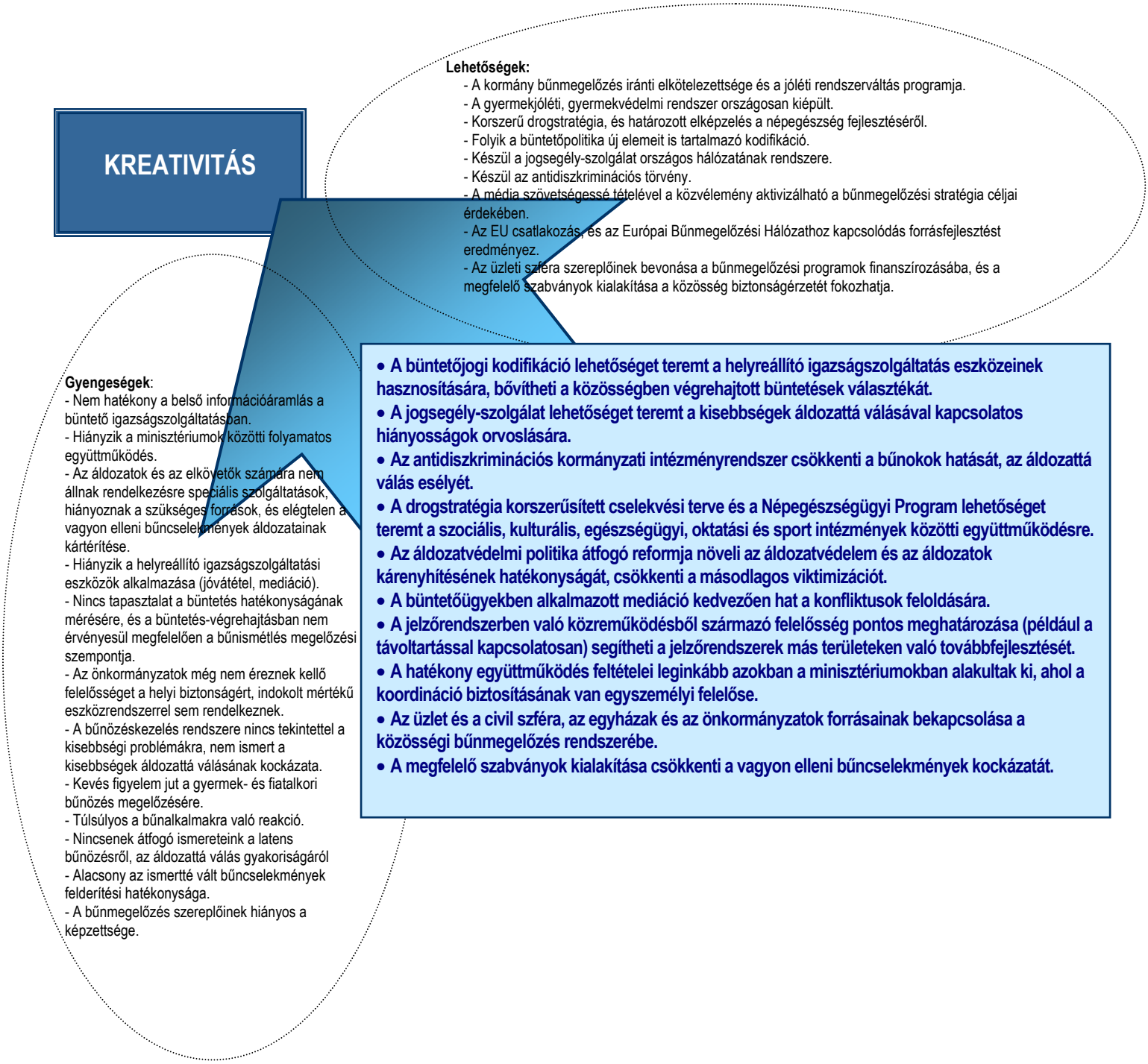
A SWOT-diagramnak ez a szelete olyan helyzeteket ír le, amelyek a tavalyi Erősségeink és a Veszélyhelyzetek kombinációjából fakadnak. Ide olyan lépések kerültek, amelyek az erősségeink kihasználásával elhárítanak különböző veszélyeket. A bűnmegelőzési stratégia pozitívumai szélesebb alapokra helyezhetők a külső nehézségek és veszélyforrások legyőzésével.

3. A védekezés területei

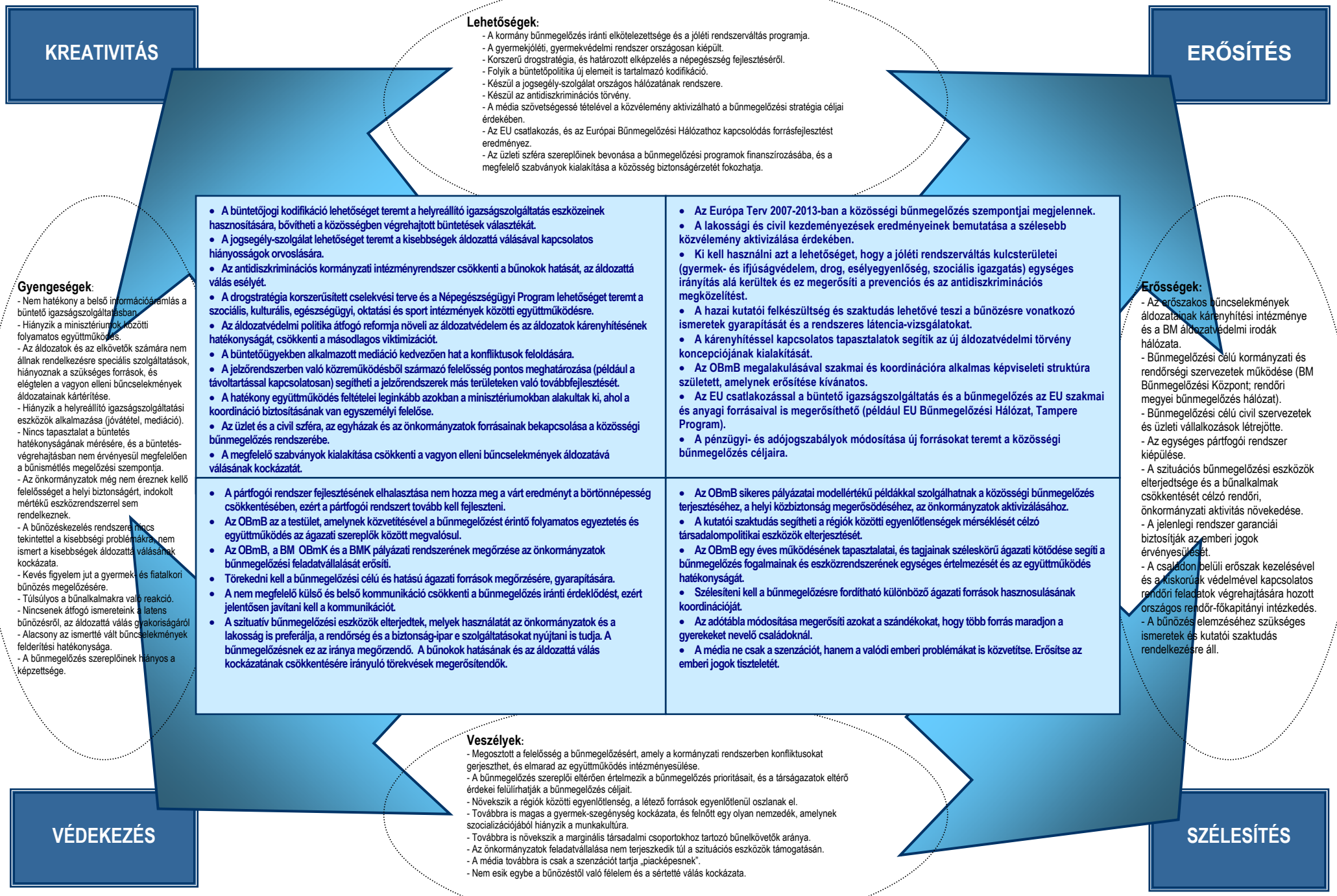


A SWOT-diagramnak ez a szelete a tavalyi Veszélyforrások és Gyengeségek eredőjéből fakad. Itt meglévő gyengeségeinkből kell „erényt kovácsolni”, vagyis védeni kell a már megszerzett pozíciókat és meglévő reputációt. A védekezés, a defenzív magatartás, ha kellő kitartással párosul, képes elhárítani a külső veszélyeket. A hibák és a nehéz helyzetek leküzdése önbizalmat adhat a nagyobb bajok elkerülésére.

4. A kreativitás területei



A SWOT-diagramnak ez a szelete a Gyengeségek és a Lehetőségek párosításával jellemezhető. Meglehetősen jó terület – hiszen arról szól, hogy amit eddig rosszul csináltunk, azt kreatív módon az új lehetőségek és esélyek figyelembe vételével kell megváltoztatnunk. Vagyis a kreativitásban olyan ötletek jelennek meg, amelyek a valódi megújulás, tényleges belső reform lehetőségét rejtik magukban. Ezek a lelkesítő új helyzetek, a jobbító törekvések.


KREATIVITÁS
ERŐSÍTÉS
VÉDEKEZÉS
SZÉLESÍTÉS
Lehetőségek:
- A kormány bűnmegelőzés iránti elkötelezettsége és a jóléti rendszerváltás programja.
- A gyermekjóléti, gyermekvédelmi rendszer országosan kiépült.
- Korszerű drogstratégia, és határozott elképzelés a népegészség fejlesztéséről.
- Folyik a büntetőpolitika új elemeit is tartalmazó kodifikáció.
- Készül a jogsegély-szolgálat országos hálózatának rendszere.
- Készül az antidiszkriminációs törvény.
- A média szövetségessé tételével a közvélemény aktivizálható a bűnmegelőzési stratégia céljai érdekében.
- Az EU csatlakozás, és az Európai Bűnmegelőzési Hálózathoz kapcsolódás forrásfejlesztést eredményez.
- Az üzleti szféra szereplőinek bevonása a bűnmegelőzési programok finanszírozásába, és a megfelelő szabványok kialakítása a közösség biztonságérzetét fokozhatja.
• A büntetőjogi kodifikáció lehetőséget teremt a helyreállító igazságszolgáltatás eszközeinek hasznosítására, bővítheti a közösségben végrehajtott büntetések választékát.
• A jogsegély-szolgálat lehetőséget teremt a kisebbségek áldozattá válásával kapcsolatos hiányosságok orvoslására.
• Az antidiszkriminációs kormányzati intézményrendszer csökkenti a bűnokok hatását, az áldozattá válás esélyét.
• A drogstratégia korszerűsített cselekvési terve és a Népegészségügyi Program lehetőséget teremt a szociális, kulturális, egészségügyi, oktatási és sport intézmények közötti együttműködésre.
• Az áldozatvédelmi politika átfogó reformja növeli az áldozatvédelem és az áldozatok kárenyhítésének hatékonyságát, csökkenti a másodlagos viktimizációt.
• A büntetőügyekben alkalmazott mediáció kedvezően hat a konfliktusok feloldására.
• A jelzőrendszerben való közreműködésből származó felelősség pontos meghatározása (például a távoltartással kapcsolatosan) segítheti a jelzőrendszerek más területeken való továbbfejlesztését.
• A hatékony együttműködés feltételei leginkább azokban a minisztériumokban alakultak ki, ahol a koordináció biztosításának van egyszemélyi felelőse.
• Az üzlet és a civil szféra, az egyházak és az önkormányzatok forrásainak bekapcsolása a közösségi bűnmegelőzés rendszerébe.
• A megfelelő szabványok kialakítása csökkenti a vagyon elleni bűncselekmények áldozatává válásának kockázatát.
• Az Európa Terv 2007-2013-ban a közösségi bűnmegelőzés szempontjai megjelennek.
• A lakossági és civil kezdeményezések eredményeinek bemutatása a szélesebb közvélemény aktivizálása érdekében.
• Ki kell használni azt a lehetőséget, hogy a jóléti rendszerváltás kulcsterületei (gyermek- és ifjúságvédelem, drog, esélyegyenlőség, szociális igazgatás) egységes irányítás alá kerültek és ez megerősíti a prevenciós és az antidiszkriminációs megközelítést.
• A hazai kutatói felkészültség és szaktudás lehetővé teszi a bűnözésre vonatkozó ismeretek gyarapítását és a rendszeres látencia-vizsgálatokat.
• A kárenyhítéssel kapcsolatos tapasztalatok segítik az új áldozatvédelmi törvény koncepciójának kialakítását.
• Az OBmB megalakulásával szakmai és koordinációra alkalmas képviseleti struktúra született, amelynek erősítése kívánatos.
• Az EU csatlakozással a büntető igazságszolgáltatás és a bűnmegelőzés az EU szakmai és anyagi forrásaival is megerősíthető (például EU Bűnmegelőzési Hálózat, Tampere Program).
• A pénzügyi- és adójogszabályok módosítása új forrásokat teremt a közösségi bűnmegelőzés céljaira.
Gyengeségek:
- Nem hatékony a belső információáramlás a büntető igazságszolgáltatásban.
- Hiányzik a minisztériumok közötti folyamatos együttműködés.
- Az áldozatok és az elkövetők számára nem állnak rendelkezésre speciális szolgáltatások, hiányoznak a szükséges források, és elégtelen a vagyon elleni bűncselekmények áldozatainak kártérítése.
- Hiányzik a helyreállító igazságszolgáltatási eszközök alkalmazása (jóvátétel, mediáció).
- Nincs tapasztalat a büntetés hatékonyságának mérésére, és a büntetés-végrehajtásban nem érvényesül megfelelően a bűnismétlés megelőzési szempontja.
- Az önkormányzatok még nem éreznek kellő felelősséget a helyi biztonságért, indokolt mértékű eszközrendszerrel sem rendelkeznek.
- A bűnözéskezelés rendszere nincs tekintettel a kisebbségi problémákra, nem ismert a kisebbségek áldozattá válásának kockázata.
- Kevés figyelem jut a gyermek- és fiatalkori bűnözés megelőzésére.
- Túlsúlyos a bűnalkalmakra való reakció.
- Nincsenek átfogó ismereteink a latens bűnözésről, az áldozattá válás gyakoriságáról
- Alacsony az ismertté vált bűncselekmények felderítési hatékonysága.
- A bűnmegelőzés szereplőinek hányos a képzettsége.
• A pártfogói rendszer fejlesztésének elhalasztása nem hozza meg a várt eredményt a börtönnépesség csökkentésében, ezért a pártfogói rendszert tovább kell fejleszteni.
• Az OBmB az a testület, amelynek közvetítésével a bűnmegelőzést érintő folyamatos egyeztetés és együttműködés az ágazati szereplők között megvalósul.
• Az OBmB, a BM OBmK és a BMK pályázati rendszerének megőrzése az önkormányzatok bűnmegelőzési feladatvállalását erősíti.
• Törekedni kell a bűnmegelőzési célú és hatású ágazati források megőrzésére, gyarapítására.
• A nem megfelelő külső és belső kommunikáció csökkenti a bűnmegelőzés iránti érdeklődést, ezért jelentősen javítani kell a kommunikációt.
• A szituatív bűnmegelőzési eszközök elterjedtek, melyek használatát az önkormányzatok és a lakosság is preferálja, a rendőrség és a biztonság-ipar e szolgáltatásokat nyújtani is tudja. A bűnmegelőzésnek ez az iránya megőrzendő. A bűnokok hatásának és az áldozattá válás kockázatának csökkentésére irányuló törekvések megerősítendők.
• Az OBmB sikeres pályázatai modellértékű példákkal szolgálhatnak a közösségi bűnmegelőzés terjesztéséhez, a helyi közbiztonság megerősödéséhez, az önkormányzatok aktivizálásához.
• A kutatói szaktudás segítheti a régiók közötti egyenlőtlenségek mérséklését célzó társadalompolitikai eszközök elterjesztését.
• Az OBmB egy éves működésének tapasztalatai, és tagjainak széleskörű ágazati kötődése segíti a bűnmegelőzés fogalmainak és eszközrendszerének egységes értelmezését és az együttműködés hatékonyságát.
• Szélesíteni kell a bűnmegelőzésre fordítható különböző ágazati források hasznosulásának koordinációját.
• Az adótábla módosítása megerősíti azokat a szándékokat, hogy több forrás maradjon a gyerekeket nevelő családoknál.
• A média ne csak a szenzációt, hanem a valódi emberi problémákat is közvetítse. Erősítse az emberi jogok tiszteletét.
Erősségek:
- Az erőszakos bűncselekmények áldozatainak kárenyhítési intézménye és a BM áldozatvédelmi irodák hálózata.
- Bűnmegelőzési célú kormányzati és rendőrségi szervezetek működése (BM Bűnmegelőzési Központ; rendőri megyei bűnmegelőzés hálózat).
- Bűnmegelőzési célú civil szervezetek és üzleti vállalkozások létrejötte.
- Az egységes pártfogói rendszer kiépülése.
- A szituációs bűnmegelőzési eszközök elterjedtsége és a bűnalkalmak csökkentését célzó rendőri, önkormányzati aktivitás növekedése.
- A jelenlegi rendszer garanciái biztosítják az emberi jogok érvényesülését.
- A családon belüli erőszak kezelésével és a kiskorúak védelmével kapcsolatos rendőri feladatok végrehajtására hozott országos rendőr-főkapitányi intézkedés.
- A bűnözés elemzéséhez szükséges ismeretek és kutatói szaktudás rendelkezésre áll.
Veszélyek:
- Megosztott a felelősség a bűnmegelőzésért, amely a kormányzati rendszerben konfliktusokat gerjeszthet, és elmarad az együttműködés intézményesülése.
- A bűnmegelőzés szereplői eltérően értelmezik a bűnmegelőzés prioritásait, és a társágazatok eltérő érdekei felülírhatják a bűnmegelőzés céljait.
- Növekszik a régiók közötti egyenlőtlenség, a létező források egyenlőtlenül oszlanak el.
- Továbbra is magas a gyermek-szegénység kockázata, és felnőtt egy olyan nemzedék, amelynek szocializációjából hiányzik a munkakultúra.
- Továbbra is növekszik a marginális társadalmi csoportokhoz tartozó bűnelkövetők aránya.
- Az önkormányzatok feladatvállalása nem terjeszkedik túl a szituációs eszközök támogatásán.
- A média továbbra is csak a szenzációt tartja „piacképesnek”.
- Nem esik egybe a bűnözéstől való félelem és a sértetté válás kockázata.

V. A társadalmi bűnmegelőzés egy éves működésének tanulságai, a legfontosabb teendők

A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájának végrehajtása az elmúlt egy évben megkezdődött. A cselekvési program időarányos része több-kevesebb sikerrel teljesült. A beszámolási időszak tapasztalatai alapján kell kijelölni azokat a feladatokat, amelyek biztosítják a fejlődést.

Fejleszteni kell az OBmB koordinációs tevékenységét

Szükség van a *főhatóságok, minisztériumok* együttműködésének javítására annak érdekében, hogy a bűnmegelőzési stratégia végrehajtása az elvárt következetességgel valósuljon meg. Ennek érdekében célszerű lenne az ágazatok számára olyan ajánlásokat kidolgozni, amelyek az ágazati profilokhoz illeszkedve fogalmaznák meg az együttműködés fejlesztését célzó javaslatokat, és amelyek segítenének abban, hogy a tárcák hatékonyabban legyenek képesek saját elképzeléseik megvalósítása mellett azok összehangolására is. A koordináció és a belső kommunikáció javítása a bűnmegelőzési célú és hatású szakmai feladatokról (tanfolyamok, képzések, konferenciák, kiadványok, pályázatok, stb.) való *tájékoztatási kötelezettség* meghatározásától és számonkérésétől várható. Ezeket az információkat az OBmB Titkársága továbbítja az érintettek számára, emellett azonban az érintettek egymás közötti koordinációjára is szükség van. Az új problémákra való gyors és hatékony reagálás érdekében elengedhetetlen *az állandó jelzőrendszer* működtetése, és az érintett szervek jelzési kötelezettségének rögzítése, számonkérése. Az együttműködés javításának – a közszférában folyó létszám- és feladat-felülvizsgálatra is figyelemmel megvalósítható – szervezeti feltétele az, hogy valamennyi együttműködésre kötelezett főhatóságnak és minisztériumnak legyen olyan *felelős koordinátora*, aki a fenti feladatokat munkaköri kötelességként valósítja meg. A koordinátor felelőssége kiterjed a vertikális és horizontális, az ágazati és az ágazathoz tartozó civilhálózattal történő koordinációra egyaránt.

Intenzívebben kell foglalkoztatni az OBmB bizottságait és munkacsoportjait

A kormányátalakítást is figyelembe véve felül kell vizsgálni az OBmB tagjainak körét, és azt a jelenlegi kormány összetételének megfelelően kell átalakítani. Az eddigieknél nagyobb figyelmet kell fordítani az OBmB belső működésére is. Az ideiglenes ügyrend szerint az OBmB-n belül hat *munkacsoport* jön létre, ezek közül öt az egyes prioritásokkal, egy pedig a kutatási, módszertani kérdésekkel foglalkozik. Ezek, illetve a *Program Felügyelő Bizottság* a jelenleginél intenzívebben működjenek közre az OBmB szakmai tevékenységében, illetve a cselekvési program végrehajtásában, a pályázatok előkészítésében, a szakmai kérdések megvitatásában és a javaslatok kialakításában.

Javítani kell az OBmB kommunikációs tevékenységét

Az első évben a külső kommunikáció összehangolására tett kísérletek alig voltak eredményesek. A bűnmegelőzési stratégia mondanivalója és célrendszere többé-kevésbé eljutott a szakmai célcsoportokhoz, de nem jutott el a szélesebb közvéleményhez. Ez csökkenti a bűnmegelőzés iránti érdeklődést, gátolja azt, hogy a lakosság valós képet kapjon a

bűnözési helyzetről és az az elleni küzdelemről, akadályozza az egyének és közösségeik önvédelmi képességének erősödését. A stratégiához kapcsolódó *kommunikációs tervet* ezért operatív módon kell végrehajtani. Gondoskodni kell arról, hogy az ágazatok közötti együttműködés a bűnmegelőzési tevékenységgel kapcsolatos kommunikációra is kiterjedjen. El kell érni, hogy a média a valóságnak megfelelően tájékoztasson a bűnözésről és segítse elő a bűnmegelőzésben levő lehetőségek ismertetését. Ennek különösen jó eszköze lehet a lokális problémákra leginkább érzékeny helyi média. A tájékoztatás ugyanakkor a hatékony kommunikációnak csupán egyik oldalát jelenti, törekedni kell arra is, hogy a lakossággal, a civil szervezetekkel, az érintett állami szervekkel az eddigieknél intenzívebb párbeszéd alakuljon ki. Ehhez a bűnmegelőzés valamennyi szereplőjének együttműködésére szükség van.

Fokozott figyelmet kell fordítani a bűnmegelőzésbe bevonható források hasznosulására

A bűnmegelőzés financiális háttere mindenekelőtt az OBmB Titkársága és a társtárcák *pályázati keretéből* biztosítható, és az elmúlt egy évben mind a Titkárság, mind pedig az érintett minisztériumok jelentős összegeket fordítottak a bűnmegelőzés feladatainak végrehajtására. Az OBmB Titkársága emellett sikeresen kapcsolódott be azokba a folyamatokba, amelyekből a bűnmegelőzési célú vagy hatású projektek támogatására jelentős Európai Uniós anyagi források származnak. Ezeket a tendenciákat erősíteni kell, és a cél az, hogy a támogatás mértéke rövid távon se csökkenjen a jelenlegi szint alá. A nem állami szervek saját forrásainak egyidejű mozgósításával törekedni kell arra, hogy a bűnmegelőzés ígéretes helyi kezdeményezései megkapják a szükséges támogatást. Fel kell kelteni az *üzleti szféra* érdeklődését a társadalmi bűnmegelőzésben rejlő lehetőségek iránt. Ez az OBmB és az ágazati politikák közös feladata. A vállalkozók számára világossá kell tenni, hogy vagyonuk, alkalmazottaik és ügyfeleik biztonságának védelme saját anyagi és erkölcsi érdekük, amely egyben a bűnmegelőzést is szolgálja. Szakmailag felül kell vizsgálni azt, hogy a bank- és hitelintézetek pénzügyi szolgáltatásainak szigorúbb biztonsági követelményeit milyen objektív és szubjektív feltételek megvalósításával lehet megteremteni. A cselekvési program ezen pontjának hatályon kívül helyezésére vonatkozó pénzügyminisztériumi javaslatról további egyeztetésekre van szükség.

Új vagy hangsúlyosabb feladatok a következő cselekvési programban

A beszámolási időszak tapasztalatai és tanulságai alapján rajzolódnak ki azok a további feladatok és hangsúlyeltolódások, amelyek alapján a következő cselekvési program kialakítható. A jelenlegi cselekvési program hosszútávú feladatai mellé tehát új elvárások kerülnek. Ezeknek egy része általános jellegű. Új hangsúlyok jelennek meg azonban az egyes prioritásokon belül is. Újra kell gondolni a már lejárt határidejű, de még nem teljesített feladatok ütemezését, és figyelni kell arra is, hogy a költségvetés jelenlegi lehetőségei mennyiben módosították a feladatok teljesíthetőségét. Az elmaradt jogalkotási feladatokat új határidővel kell végrehajtani. Felül kell vizsgálni továbbá azt is, hogy a cselekvési program feladatai közül melyek valósíthatók meg pályáztatással, és melyek egyéb szakmai eszközökkel.

A statisztikai reform befejezése

A bűnözési statisztika reformjának befejezésére új határidőt kell megjelölni. Gondoskodni kell arról, hogy az ország részletes bűnözési térképei a jövőben is rendszeresen elkészüljenek és a felhasználók számára elérhetőek legyenek. Forrásokat kell biztosítani arra, hogy az áldozattá válási felmérések a cselekvési programban foglaltaknak megfelelően valósuljanak meg. Következetesen végre kell hajtani a közterületeken elkövetett bűncselekmények mérésével és elemzésével összefüggő feladatokat, illetve ki kell dolgozni az ilyen bűncselekmények megelőzésének módszereit.

A képzés fejlesztése

Az elmúlt egy évben az OBmB Titkársága és a tárcák egyaránt jelentős erőfeszítéseket tettek annak érdekében, hogy javuljon a bűnmegelőzés szereplőinek szakmai felkészültsége. A bűnmegelőzési ismeretek megszerzését biztosítani kell az egészségügyi, a szociális, az oktatási, a kulturális, a munkaügyi, az igazságszolgáltatási területen dolgozók számára. Magas színvonalú szakmai tananyagok, útmutatók alapján kell a rendszeres továbbképzést megszervezni. Elő kell segíteni az együttműködők, a jelzőrendszer résztvevőinek helyi és központi együttes képzését.

A helyi önkormányzatok szerepvállalásának ösztönzése

A társadalmi bűnmegelőzési stratégia elfogadása után a helyi önkormányzatok szerepvállalása látványosan erősödött. Ezt a szándékot és hajlandóságot továbbra is ösztönözni kell. A meglévő gyakorlat fejlesztése érdekében ki kell alakítani a rendszeres tapasztalatcsere fórumait, lehetőséget kell teremteni projektbemutatókra, szakmai rendezvényekre. Az OBmB, a Belügyminisztérium és a Biztonságos Magyarországért Közalapítvány pályázatai modellértékű példákkal segítik a közösségi bűnmegelőzés helyi stratégiáinak és intézményrendszerének fejlesztését. Az önkormányzatok ösztönzése valamennyi érintett tárca feladata. Az ágazati politikáknak minden lehetséges szakmai és anyagi segítséget meg kell adniuk ahhoz, hogy a helyi önkormányzatok fokozottabban érvényesítsék helyi politikájukban a társadalmi bűnmegelőzés szempontjait, és a helyi problémákra innovatív, differenciált módon legyenek képesek reagálni.

A kisebbségi önkormányzatok mozgósítása

A romák integrációjáról szóló kormányhatározat végrehajtása során figyelmet kell fordítani a bűnmegelőzés szempontjaira is, meg kell teremteni az ebből a kormányhatározatból és a bűnmegelőzési stratégiából adódó feladatok megvalósításának összhangját. El kell végezni a romák integrációjáról szóló cselekvési program bűnmegelőzési hatásának értékelését. A kisebbségi önkormányzatoknak meg kell ismerniük azokat a lehetőségeket, amelyeket a társadalmi bűnmegelőzés intézményeiből hasznosíthatnak.

Új prioritások megjelenése

Az új cselekvési program kialakításakor figyelemmel kell lenni a bűnözés hagyományos és új folyamataira. Kutatásokon alapuló célzott programok beindításával, a garanciális és az ellenőrzési szabályok erősítésével kell reagálni a *sértettek bizalmával történő visszaéléssel* megvalósított jogsértésekre (csalás, sikkasztás, bankkártyával

kapcsolatos visszaélések, lakásmaffia), illetve a *kiszolgáltatott sértettek sérelmére* elkövetett visszaélésekre (uzsorakölcsön). A bűnokok hatásának mérséklésével, az erőszakos – különösen a csoportosan megvalósított – viselkedések elleni határozott hatósági és közösségi fellépéssel meg kell akadályozni a hétköznapi és *a bűncselekményekben megnyilvánuló erőszak* további növekedését. A kutatások eredményeinek felhasználásával el kell érni, hogy *a bűncselekményekkel okozott kár megtérülési aránya növekedjen,* különösen a vagyon elleni bűncselekmények áldozatai számára (2003-ban a sértetteknek okozott 153,7 milliárd forint kárból 6 százalék térült meg).

A fiatalkori bűnelkövetés megelőzése egyre fontosabb

További intézkedéseket kell tenni annak érdekében, hogy a deviáns, vagy gyermekotthonban élő gyermekek integrációs esélyei javuljanak. Ennek érdekében el kell végezni a már meghirdetett pályázatok hatásvizsgálatát és biztosítani kell a projektek továbbfejlesztését. Össze kell kapcsolni a drogprevenciót és a bűnmegelőzést, meg kell teremteni a felvilágosítás hatékonyabb koordinációját. Fokozni kell az együttműködést a reintegrációban és a rehabilitációban. Meg kell szervezni a kortársképzést. Erősíteni kell az áldozattá válási vagy bűnelkövetési szempontból veszélyeztetett gyermekekkel és fiatalokkal kapcsolatba kerülő hatóságok, szervezetek jelzőrendszerét, jogilag rögzíteni kell a jelzési kötelezettséget és annak számonkérését. Az oktatási intézményekben a gyermekvédelmi felelősök mellett nagyobb szerepet kell szánni azoknak a szakembereknek – logopédusoknak, pszichopedagógusoknak –, akik a gyermekek tanulási és beilleszkedési képességeit fejleszthetik.

A városi bűnözés hatékony megelőzését a helyi bűnmegelőzési stratégia segítheti

A városok biztonságának javításához a cselekvési program hosszútávú feladatainak végrehajtása mellett a helyi önkormányzatok fokozottabb szerepvállalása járulhat hozzá. Az ország nagyobb városai az elmúlt évben elkészítették helyi bűnmegelőzési stratégiájukat és megkezdték az annak végrehajtásához szükséges intézményi feltételek kialakítását. Sajátos helyzetben van Budapest, a főváros bűnözési fertőzöttsége jelentős társadalmi, közbiztonsági probléma. A közel kétmilliós nagyvárosnak *önálló társadalmi bűnmegelőzési stratégiát* kellene készítenie, amelynek végrehajtása az évről évre megújuló helyi cselekvési program szerint realizálódhatna.

A családon belüli erőszak áldozatainak védelme érdekében fejleszteni kell az intézményrendszert

A családon belüli erőszak visszaszorítására tett intézkedésekben hasznosítani kell a kutatási eredményeket. Mind az intézményrendszer kialakítása, mind pedig a családon belüli erőszak elleni társadalmi kampány során fokozottan kell figyelni a probléma többboldalú, komplex jellegére. Fel kell hívni a figyelmet a nők elleni erőszak mellett az idősek, fogyatékkal élők sérelmére elkövetett cselekményekre, a fizikai erőszakban megnyilvánuló bántalmazás mellett a pszichológiai, mentális sérelmekre. Az áldozatokkal kapcsolatba kerülő szervezetek és szervek együttműködését és az egymás közötti információáramlást jelentősen javítani kell. Ennek érdekében képzéseket kell szervezni egy-egy szakma képviselői, illetve a szakmák közötti integrált együttműködés szereplői számára egyaránt. Az elméleti ismeretek átadása mellett

figyelmet kell fordítani a gyakorlatban szerzett tapasztalatok cseréjére is. Jelentősen fejleszteni kell a családon belüli erőszak áldozatainak védelmét szolgáló intézményrendszert. Szükség van az országosan elérhető 24 órás segélyvonal biztosítására, bővíteni kell a meglévő családotthonokat és létre kell hozni olyan speciális férőhelyeket, amelyek a családon belüli erőszak egyedülálló, idős, beteg vagy fogyatékos áldozatainak biztosítanak azonnali védelmet. A hozzátartozók ellen elkövetett súlyos erőszakos bűncselekmények megelőzése érdekében az érintettek számára elérhetővé kell tenni az alkoholizmus gyógyítására alkalmas szolgáltatásokat.

További intézkedések az áldozattá válás megelőzésére

Az áldozatvédelem területén új helyzetet fog teremteni a várhatóan 2006. január 1-jén hatályba lépő törvény, amely az áldozatvédelem és az áldozatoknak nyújtott kompenzáció átfogó reformját tartalmazza. A bűnmegelőzési stratégia alapján azonban addig is számtalan területen további fejlesztésre van szükség. A viktimizáció reális veszélyének tudatosítását, illetve a védekezési technikák ismertetését szolgáló *felvilágosító tevékenységet* a jelenleginél szélesebb körben kell elvégezni. Ezt segíthetik elő a különösen veszélyeztetett, illetve a bűnözéstől leginkább szorongó csoportoknak – egyedülállóknak, nőknek, gyermekeknek, időseknek – készített célzott tájékoztató kiadványok. Az áldozattá válás megelőzését szolgáló felvilágosítás intézményeit ki kell egészíteni a segítő szakmák és a civil szervezetek képviselőivel. Az érintett szakmák képviselőit (orvosokat, pszichológusokat, jogászokat, gyermekvédelmi- és szociális szakembereket) fel kell készíteni az áldozatvédelemmel kapcsolatos feladatok ellátására. A szakmai képzésbe be kell építeni a veszélyeztetett foglalkozást folytatók önvédelmi képességeinek fejlesztését is. A gyermekek sérelmére elkövetett erőszakos bűncselekmények megelőzésére kutatásokon alapuló védelmi programokat kell kidolgozni. A fiatalkorúakat fel kell készíteni az ellenük irányuló erőszakos bűncselekmények (erőszakos nemi bűncselekmények, rablás, súlyos testi sértés) elhárítására, számukra speciális megelőzési programokat kell kialakítani.

A bűnismétlés megelőzése érdekében javítani kell a reintegráció lehetőségeit

A készülő büntetés-végrehajtási kódex várhatóan hozzájárul ahhoz, hogy javuljanak a büntetés hatálya alatt álló elítéltek társadalmi integrációjának esélyei. A reintegrációt segítő tevékenységet a büntetés végrehajtása alatt és az utógondozás során is tovább kell erősíteni. Biztosítani kell a pártfogó felügyelői szervezet továbbfejlesztését, a reform eredményeinek megőrzését. Meg kell vizsgálni a közösségi büntetések szélesebb körű alkalmazásának lehetőségeit. Intézményesen támogatni kell az elítéltek és munkanélküli hozzátartozóik munkaerő-piaci esélyeinek javítását. Elő kell segíteni a különös magatartási szabályok alkalmazásának széleskörű érvényesítést. A reintegráció és a sértetteknek nyújtott jóvátétel megvalósítása érdekében meg kell teremteni a büntetőjogi mediáció jogi és gyakorlati feltételeit. Meg kell vizsgálni a fiatalkorú gyanúsítottak előgondozásának jogi lehetőségét, illetve ebben a pártfogó felügyelők lehetséges szerepét.

Mellékletek

1. számú melléklet

Az OBmB Titkársága szakértőinek előadása és részvétele szakmai fórumokon

2003. szeptember – 2004. október

Előadások

2003. szeptember 18. Városi bűnözés, önkormányzati bűnmegelőzés című konferencia Budapest Főváros Közgyűlése szervezésében (Gönczöl Katalin).

2003. szeptember 27. Bűnmegelőzési Nap az Országos Polgárőr Szövetség Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Szervezetének rendezésében, Jászberény (Gönczöl Katalin).

2003. szeptember 30. és október 1. között: Országos Szakmai Konferencia az ESZTER Alapítvány szervezésében (Gönczöl Katalin).

2003. október 4. Az Erőszak ne legyen az életforma része – Partnerek vagyunk a gyermekbántalmazás megelőzésében a Debreceni Egyetem Állam- és Jogtudományi Karának rendezvénye, Debrecen (Sömjéni László).

2003. október 8-10. VIII. Országos Tulajdonvédelmi Konferencia a PRO-SEC Kft. szervezésében, Hajdúszoboszló (Gönczöl Katalin).

2003. október 9. Az önkormányzat és a civil szféra részvételi lehetősége a bűnmegelőzésben, a Heves Megyei Bűnmegelőzési, Közbiztonsági és Áldozatvédelmi Bizottság rendezvénye, Eger (Gönczöl Katalin).

2003. október 30-31. European Conference on Protection Policies of Children az Olasz Igazságügyi Minisztérium rendezvénye, Nápoly (Gönczöl Katalin).

2003. november 11. A Szociális Szakmai Szövetség a Szociális Munka Napja alkalmából rendezett konferenciája (Gönczöl Katalin).

2003. november 13. Parlamenti Nyílt Nap az Ifjúság helyzetéről, a Magyar Országgyűlés Ifjúsági és Sportbizottságának rendezvénye (Gönczöl Katalin).

2003. november 14. A Pécsi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kara által szervezett "Pártfogó Felügyelői Szolgálat időszerű kérdései" című konferencia (Gönczöl Katalin).

2003. november 18-19. A bűnmegelőzés jelene és jövője a cselekvési program, KRIMINÁLEXPO - IT – SEC 2003. Nemzetközi biztonsági, bűnmegelőzési, bűnüldözési, igazságszolgáltatási, katasztrófavédelmi és informatikai konferencia és szakkiállítás (Gönczöl Katalin).

2003. november 24-26. Convocation of the 22nd Criminological Conference, Council of Europe, Strasbourg (Gönczöl Katalin).

2003. december 2. A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája, különös tekintettel az idősek és az áldozatok védelmére, a Magyar Nyugdíjasok Egyesületének Országos Szövetségének rendezvénye, Gyula (Gönczöl Katalin).

2004. január 28-30. A Conference on the Future of Crime and Punishment, Probation 2004, National Probation Service for England and Wales, London (Gönczöl Katalin).

2004. február 20. Áldozatvédelmi szakmai konferencia a Belügyminisztérium és a Fehér Gyűrű Egyesület szervezésében, Budapest (Rózsahegyi Zsuzsa).

2004. február 25. Presentation of the National Crime Prevention Strategy az UNODC és a Magyar Köztársaság Bécsi Nagykövetségének rendezvénye (Gönczöl Katalin, Kerezsi Klára).

2004. április 2. „A gyermek- és a fiatalkori bűnözés megelőzése, csökkentése a pedagógia eszközeinek tükrében" című konferencia a Magyar Pedagógiai Társaság szervezésében (Gönczöl Katalin).

2004. április 20. A társadalmi bűnmegelőzés kistérségi kontextusai a Győr-Moson-Sopron Megyei Rendőr-főkapitányság rendezésében (Rózsahegyi Zsuzsa).

2004. április 28. és május 2. között: Criminology and Security Policies: How to prevent and control the menace of crime in the conditions of the rule of law state, International Course of Criminology, Romanian Society of Criminology, Bukarest (Gönczöl Katalin).

2004. május 7. Bűnmegelőzési Konferencia Balatonalmádi Város Polgármesteri Hivatala szervezésében, Balatonalmádi (Gönczöl Katalin).

2004. május 13. Szembenézés Konferencia az Ütköző Egyesület szervezésében, Parlament (Gönczöl Katalin).

2004. május 14. Gyermek- és Ifjúsági Színházak Nemzetközi Szövetségének Konferenciája, Kaposvár (Gönczöl Katalin).

2004. május 21. „Bűnmegelőzés Jelene és Jövője" című biztonsági fórum Dunaújváros Megyei Jogú Város szervezésében, Dunaújváros (Lénárd Krisztina).

2004. május 24. A bűnmegelőzés cselekvési programja, különös tekintettel az áldozatvédelemre, a Pallas Páholy Nyugdíjas Fóruma (Lénárd Krisztina).

2004. május 24. Együttműködés a családon belüli erőszak kezelésében - gyakorlati tapasztalatok, további célok, az Esélyegyenlőségi Kormányhivatal rendezvénye (Gönczöl Katalin).

2004. május 25. „A megyei bűnmegelőzési bizottságok megalakításának és működésének tapasztalatai, előttük álló feladatok" című konferencia a Fejér Megyei Önkormányzati Hivatal rendezésében (Gönczöl Katalin).

2004. június 16. Tájékoztató a fővárosi és megyei közigazgatási hivatalok vezetőinek, Budapest (Gönczöl Katalin).

2004. június 23. Pusztázó országos tanyakonferencia a Csongrád Megyei Rendőr-főkapitányság rendezvénye, Mórahalom (Gönczöl Katalin).

2004. június 24. Vissza a társadalomba, avagy miért fontos a reszocializáció, a Gyermek-, Ifjúsági és Sportminisztérium rendezvénye, Budapest (Gönczöl Katalin).

2004. június 26. Mi az erőszak? a Somogyvámosi Krisna-völgy Indiai Kulturális Központ szervezésében (Gönczöl Katalin).

2004. október 14. A bűnmegelőzés színterei különös tekintettel az európai országok ez irányú gyakorlatára címe konferencia Budapest Főváros Önkormányzata rendezésében (Gönczöl Katalin).

2004. október 28. Fórum a társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiájából adódó önkormányzati illetve területi állami feladatokról Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala szervezésében, Zalaegerszeg (Gönczöl Katalin, Lénárd Krisztina).

Részvétel

2004. január 16. Academy of European Law konferencia, Trier.

2004. január 28. A családon belüli erőszak aktuális kérdései kerekasztal-beszélgetés, Országos Kriminológiai Intézet.

2004. február 13. Hatékony Jogalkotás és jogalkalmazás a családon belüli erőszak és az emberkereskedelem ellen, NANE Egyesület.

2004. március 23-25. Expert Group Meeting on Standards and Norms in Criminal Justice and Crime Prevention, UNODC, Bécs.

2004. április 6. Tegyük a drogpolitikát még inkább tényekre alapozottá - a magyar drogstratégia értékelése, Nemzeti Drogmegelőzési Intézet, Budapest.

2004. április 16-17. A Magyar Helsinki Bizottság által az előzetes fogvatartottak körében végzett kérdőíves felmérés eredményeit bemutató jelentés vitája, Magyar Helsinki Bizottság.

2004. április 19. A Pallas Páholy Egyesület vitaestje a családon belüli erőszakról.

2004. május 13. Közös nevező, avagy a kábítószer-probléma kezelése Magyarországon és az Európai Unióban – Parlamenti Nyílt Nap, Országgyűlés Ifjúsági és Sportbizottsága.

2004. május 24. A Közép-európai Igazságügyi Reform együttműködési projekt mediációs szemináriuma az Igazságügyi Minisztérium szervezésében.

2004. június 24. Szociális Szakmai Szövetség – Társadalom, politika, média.

2. számú melléklet

Az Országos Bűnmegelőzési Bizottság Titkárságának 2004. május 17-én meghirdetett bűnmegelőzési pályázatának nyertesei

Makro pályázatok:

Modellprojektek kidolgozása az óvodás, a tanköteles korú, és az iskolás gyermekek bűnelkövetővé válásának megelőzésére.
Modellprojektek kidolgozása 16-25 éves korú, iskolából kimaradt fiatalkorúak és fiatal felnőttek bűnelkövetővé válásának megelőzésére.

Pályázó neve	**Pályázat megnevezése**	**Megítélt támogatás összege forintban**
Belvárosi Tanoda Alapítvány	Ebben a körben van helyed! Megálló Ház nappali rehabilitációs és közösségi program működtetése	16.303.000.-
IM Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat Fővárosi Hivatala	"Jóvá tett hely" Képzési, Támogató és Szabadidős Központ Bűnmegelőzési modellprojekt megvalósítása	29.726.000.-
Konszenzus Alapítvány Ifjúságsegítő Szervezete	"Patronus Juvenilis" Komplex Ifjúsági Bűnmegelőzési Kistérségi Projekt – Heves megye	30.000.000.-
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Pedagógiai Szakmai és Szakszolgálati Intézet	Bűnmegelőzési modellprojekt Borsod-Abaúj-Zemplén megyében (Beccaria bűnmegelőzési program)	30.000.000.-
Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata	Csellengő fiatalok bűnelkövetővé válásának megelőzése Pécs veszélyeztetett területein	15.000.000.-
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata	Bűnelkövetővé válás megelőzése a tanköteles korú gyermekek, az iskolából kimaradó fiatalkorúak és a fiatal felnőttek körében	15.559.000.-
Cigány Kulturális és Közművelődési Egyesület (Pécs)	"Rács helyett háló"	19.248.000.-

Mikro kutatási pályázatok:

A családon belüli erőszakkal kapcsolatos társadalmi jelenségek vizsgálata: a társadalmi érzékenység felmérése, a sértettek szükségleteinek elemzése, a sértetteknek nyújtható jogi és nem jogi segítségnyújtási lehetőségek feltárása.

Pályázó neve	**Pályázat megnevezése**	**Megítélt támogatás összege forintban**
Országos Kriminológiai Intézet	A családon belüli erőszak körébe tartozó bűncselekmények megjelenése, jogi értékelése az igazságszolgáltatási rendszerben - a hatályos joganyag és joggyakorlat vizsgálata	4.000.000.-
Addiktológiai Kutató Intézet Alapítvány	Alkoholproblémákkal kezeltek családon belüli erőszakos viselkedése a primér családban elszenvedett bántalmak tükrében	4.320.000.-
ELTE Bárczi Gusztáv Gyógypedagógiai Főiskolai Kar Gyógypedagógiai Pszichológiai Intézet Illyés Sándor Kutató Laboratórium	Fogyatékos személyekkel szembeni családon belüli erőszak feltárása	4.500.000.-
Magyarországi Női Alapítvány	"Családon belüli erőszak és bűnelkövetés" A családon belüli erőszak jelenségének kutatása női és férfi fogvatartottak körében	4.948.100.-

A lakásokkal és az ingatlanokkal kapcsolatos, jellegzetesen a városokban előforduló csalási formák elemzése és a speciális megelőzési módok kidolgozására irányuló empirikus kutatás lefolytatása.
A hitelezéssel kapcsolatos csalási formával (az uzsorakölcsönnel) kapcsolatos tényfeltáró, empirikus kutatás lefolytatása, a megelőzési lehetőségek kidolgozása.

Pályázó neve	**Pályázat megnevezése**	**Megítélt támogatás összege forintban**
Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala	Az ingatlanokkal és a hitelezéssel kapcsolatos csalások empirikus vizsgálata Józsefvárosban	4.500.000.-
Rubeus Egyesület "Szedervessző" (Budapest)	Küzdelem az ingatlan-visszaélések ellen	2.457.000.-
RO-NET Kutató és Szolgáltató Bt. (Budapest)	Az uzsorakölcsön hatásainak kriminológiai vizsgálata	4.896.000.-
Periféria Egyesület (Nyíregyháza)	Hátrányos helyzetű csoportok sérelmére elkövetett cselekmények kutatása	2.140.000.-

Mikro modellprojekt pályázatok:

Tanfolyam jellegű bűnmegelőzési szakmai képzések megvalósítása a gyermek- és a fiatalkorúakkal foglalkozóknak.

Pályázó neve	**Pályázat megnevezése**	**Megítélt támogatás összege forintban**
Zemplénért Civil Szervezetek Szövetsége	"GYŐZZÜNK EGYÜTT"	4.500.000.-
AVP Hungary Közhasznú Egyesület (Debrecen)	Multifaktorális továbbképzési projekt az Észak-Alföldi és Kelet-Magyarországi régióban dolgozó pártfogó felügyelők számára	5.000.000.-
Gyermekparadicsom Alapítvány (Budapest)	Gyermekjóléti szakemberek animátorképzése	3.000.000.-
Ferencvárosi Önkormányzat	Biztonságos életre nevelés a családon belül élő gyermekek és fiatalok számára program	2.000.000.-
Heves Megyei Önkormányzat	Modellprojektek kidolgozása a bűnmegelőzés számára	4.500.000.-
Kölcsey Rádió és Televízió Műsorszolgáltató Kht. (Nyíregyháza)	Televíziós műsorsorozat készítése bűnmegelőzési célzattal	5.000.000.-
Országos Gyermek-egészségügyi Intézet (Budapest)	"A gyermekbántalmazás és elhanyagolás megelőzése, felismerése és kezelése" videókonferencia alapú szakmai továbbképzés a gyermekegészségügyi alapellátók részére a gyermekbántalmazás megelőzése témakörben	5.000.000.-
Hilscher Rezső Szociálpolitikai Egyesület	MindenGyerek Konferencia	2.000.000.-

Konfliktuskezelési és módszer-specifikus csoportos tréningek szervezése a közoktatási, a szociális és a gyermekvédelmi intézményekben dolgozók számára.

Pályázó neve	Pályázat megnevezése	Megítélt támogatás összege forintban
Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat Gyermekvédelmi Szakszolgálata és Gyermekotthonai	Bűnmegelőzési modellprojekt	2.000.000.-
PRIZMA Általános Iskola és Óvoda, Logopédiai Szakszolgálat (Budapest)	Mentálhigiénés és konfliktuskezelési, valamint módszer-specifikus csoportos tréningek és foglalkozások szervezése sajátos nevelési igényű gyermekek és velük foglalkozó gyógypedagógusok, szakemberek, egyéb alkalmazottak számára.	4.443.000.-
Kolibri Színház (Budapest)	"Mindenről lehet beszélni" Bűnmegelőzési modellprojekt a művészet mással nem pótolható eszközeinek felhasználásával (a közoktatási, a szociális és a gyermekvédelmi intézményekben dolgozók számára)	4.447.000.-
Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat	"Bűnmegelőzés az oktatási/nevelési intézményekben" modellprojekt kidolgozása a bűnmegelőzés számára	3.060.000.-
Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat (Békéscsaba)	Konfliktuskezelési és módszer-specifikus csoportos tréningek szervezése a békéscsabai jelzőrendszer tagjainak, valamint fiataloknak önismereti csoportok indítása	2.467.800.-
Kapuvár Város Önkormányzata	"Konfliktuskezelési és módszer-specifikus csoportos tréningek szervezése a közoktatási, a szociális és a gyermekvédelmi intézményekben dolgozók számára."	4.500.000.-
ESZCSM Rákospalotai Javítóintézete	Sokproblémás "deviáns" fiatalok segítőinek segítése	4.183.000.-
Bakonyi Gyermekvédelmi Igazgatóság	Kezünkben a sorsuk - Képzési program a gyermekvédelemben dolgozók és kortárssegítők részére	4.800.000.-
Csepeli Családsegítő Szolgálat	A bűnmegelőzés érdekében dolgozó csepeli szakemberek képzése	2.413.000.-
ESZCSM Debreceni Javítóintézete	Önismereti csoportok, konfliktus kezelési tréningek fiatalok és a velük foglalkozó szakemberek számára az AVP módszereivel	5.000.000.-

Közérdekű munka büntetésre ítéltek városszépítő és közösség-kiengesztelő jellegű munkatevékenységének szervezése.

Pályázó neve	Pályázat megnevezése	Megítélt támogatás összege forintban
Kiskunhalas Város Önkormányzata	Közérdekű munka büntetésre ítéltek városszépítő és közösség-kiengesztelő jellegű munkatevékenységének szervezése (Közterületek szépítése, helyreállítása.)	3.150.000.-
LÁT-KÉP Gondolatalapító Egyesület (Budapest)	Közérdekű munka büntetésre ítéltek városszépítő célzatú foglalkoztatása	5.000.000.-
Salgótarján Foglalkoztatási Közhasznú Társaság	"Szabad-Út"	4.417.000.-

A büntetés-végrehajtási intézetben lévők és a pártfogó felügyelet alatt állók társadalmi integrációját elősegítő tevékenység végzése.

Pályázó neve	Pályázat megnevezése	Megítélt támogatás összege forintban
Magyar Testvéri Börtöntársaság	Elítéltek és szabadulók társadalmi integrációját elősegítő tevékenység	3.500.000.-
Békés Megyei Munkaügyi Központ	"ÚJ ESÉLY" Partnerségben a bűnismétlés megelőzéséért Békés megyében	5.000.000.-
IM Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat Pest Megyei Hivatala	A büntetés-végrehajtási intézetben lévők és pártfogó felügyelet alatt állók társadalmi integrációját elősegítő tevékenység végzése	3.507.000.-
Sopronkőhidai Fegyház és Börtön	Oktatás, képzés, reszocializáció	4.138.000.-
IM Pártfogó Felügyelői és Jogi Segítségnyújtó Szolgálat Fejér Megyei Hivatala	A hatékony kommunikáció, az esetkezelés, a csoportépítés technikáinak elsajátítása és fejlesztése a büntetés-végrehajtási intézetben lévők és pártfogó felügyelet alatt állók társadalmi beilleszkedésének elősegítése érdekében	3.000.000.-
Veszprém Megyei Büntetés-végrehajtási Intézet	"ADJ MÉG EGY ESÉLYT!" avagy a szabadulás előtt álló fogvatartottak társadalmi integrációját elősegítő képzés, foglalkozás és tréning	3.295.000.-

Alkoholfüggő, kábítószer-használó fiatalkorú elítéltek és pártfogó felügyelet alatt állók számára szakirányú segítségnyújtás szervezése.

Pályázó neve	Pályázat megnevezése	Megítélt támogatás összege forintban
Caritas Hungarica Eger Alapítvány	"Bebukottak" komplex drogprevenciós szolgáltatás beindítása és működtetése alkoholfüggő, kábítószer-használó, pártfogó felügyelet alatt álló fiatalkorúak számára	2.300.000.-
Diótörés Alapítvány (Budapest)	A Diótörés Alapítvány által a volt állami gondozott, hajléktalan, egyedülálló, többnyire roma származású, bűnelkövető fiatalok számára kidolgozott komplex reszocializációs modell működtetése a bűnismétlés elkerülése érdekében	5.000.000.-

3. számú melléklet

Publikációs jegyzék

KEREZSI Klára: **A közösség és a közösségi büntetések.** Belügyi Szemle 51. évf. 2003/2-3. szám 84-109.old.

KEREZSI, K.– Finszter, G.– Kó, J.– Gosztonyi G.(2003): **Nagyvárosi bűnözés. Bűnmegelőzés Budapest V., IX. és XXII. kerületében.** OKRI – Bíbor Kiadó, Budapest, pp. 385.

A társadalmi bűnmegelőzés nemzeti stratégiája. BMK Füzetek, 2003. november (különszám), 1-87. o.

KEREZSI Klára: **Csökkentsük-e a börtönnépességet, s ha igen, akkor miért nem?** In: A büntetés-végrehajtás helyzete Magyarországon (Szerk: Kubovicsné dr. Borbély, A. – dr. Baneth, A.) Az Országgyűlés Alkotmány és Igazságügyi Bizottsága, Budapest, 2003., 21-39.old.

BORBÍRÓ Andrea: **Bűnmegelőzés, társadalmi bűnmegelőzési stratégia és az erre vonatkozó nemzetközi követelmények.** 2003.
http://www.nfh.hu/doc/doku/IFM_tanulmanyok/IFM%202004/Borbiro

GÖNCZÖL Katalin: A Pártfogó Felügyelői Szolgálat tevékenységéről. Kormányzati koncepció. Esély, 2004/1.

BOTOS Réka: **Interjú Gönczöl Katalinnal a resztoratív igazságszolgáltatásról.** SzocHáló Társadalomtudomány on-line, 2004.06.30.
http://www.szochalo.hu/modules.php?name=News&file=article&sid=3351

KÓTHY Judit**: A társadalmi bűnmegelőzés kormányzati programja.** BMK Füzetek 2004/6. 5-11. o.

Klara KEREZSI: **The National Strategy for Social Crime Prevention**
Available on: http://www.im.hu/adat/letoltes/ENSZ_konf_becs_kerezsi.pdf

Katalin GÖNCZÖL: **Presentation of the National Strategy for Social (Community) Crime Prefevention**
Available on: http://www.im.hu/adat/letoltes/Becs_Kati.pdf

BODNÁR Lajos: **„A büntetés-végrehajtásnak elemi érdeke, hogy bekapcsolódjon a bűnmegelőzési programba".** Beszélgetés Gönczöl Katalinnal, az OBmB elnökével. Börtönügyi Szemle, 2004/2. 25-32. o.

KÓTHY Judit: **Kormányzati intézkedések és kezdeményezések a társadalmi bűnmegelőzés ösztönzésére.** KAPOCS 2004/11.

KEREZSI Klára (2004): **A bűnmegelőzés különböző dimenzióinak megjelenése egy**

attitűdvizsgálatban. In. Áldozatok és vélemények I. (szerk: Irk, F.) Országos Kriminológiai Intézet, Budapest. 121-155.old.

GÖNCZÖL Katalin: **Partnerség a közbiztonság javításáért. Nemzeti stratégia és cselekvési program a hatékonyabb közösségi bűnmegelőzésért.**
Belügyi Szemle, 2004 (megjelenés alatt)

BORBÍRÓ Andrea: **Sokarcú bűnmegelőzés – Feljegyzések a bűnözéskontroll új tendenciáiról és angliai tapasztalatairól.** Belügyi Szemle, 2004 (megjelenés alatt)

BORBÍRÓ Andrea: **Társadalmi bűnmegelőzés és emberi jogi követelmények.**
Acta Humana, 2004 (megjelenés alatt)