

CD melléklet

HARC A LAKÁSMAFFIA ELLEN

Dokumentumok, javaslatok, határozatok és jogszabályok

Szerkesztő:

Dr. Dunavölgyi Szilveszter

VIII. Egyéb dokumentumok

1. 1/2003. (ÜK. 2.) LÜ. főov. körlevél a „lakásmaffia” ügyek figyelemmel kíséréséről
2. 19/1998. (IV. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint a Fővárosi Önkormányzatot megillető bérlőkiválasztási jogok hasznosításának szabályairól
3. 35/1993. (XI. 15.) Főv. Kgy. rendelet a fővárosi kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakások bérbeadása során érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételekről
4. 50/1995. (X. 20.) Főv. Kgy. rendelet az önkormányzati tulajdonban álló lakások lakbérövezeteiről, a lakbérmegállapítás és a lakásfenntartási támogatás elveiről, valamint a lakásépítés támogatásának rendszeréről
5. A lakásmaffia Budapesten, avagy az ingatlanokkal kapcsolatosan elkövetett bűncselekmények szociológiai feltérképezése. A Fővárosi Közgyűlés Városrendészeti Bizottságában létrejött lakásmaffia-munkacsoport anyaga
6. A Magyar Ügyvédi Kamara Alapszabálya
7. A Magyar Ügyvédi Kamara Etikai Szabályzata

1/2003. (ÜK. 2.) LÜ. főv. körlevél

a „lakásmaffia” ügyek figyelemmel kíséréséről

A „lakásmaffia” névvel illetett ügyekről szóló pontos adatszolgáltatások feltételeinek megteremtése céljából a Legfőbb Ügyészség Nyomozás Felügyeleti Főosztály vezetője és a Legfőbb Ügyészség Számítástechnika-alkalmazási és Információs Főosztály vezetője az alábbi körlevelet adják ki:

1. pont

Az Ügyviteli Adatbázisban 2003. március 1-jétől a Legfőbb Ügyészség Számítástechnika-alkalmazási és Információs Főosztályának Informatikai Központja által kiadott jegyzetkóddal kell ellátni azokat az ügyeket, melyek tárgya olyan bűncselekmény, ahol a természetes vagy jogi személy sértett tulajdonában vagy jogszerű rendelkezése alatt álló lakás megszerzésére -vagy annak megkísérlésére - jogellenesen, különösen erőszakkal, fenyegetéssel, akaratnyilvánításra, illetőleg védekezésre képtelen állapot kihasználásával, megtévesztéssel, hivatali kötelezettség megszegésével, hivatali hatáskör túllépésével, jogtalan előny juttatásával vagy ennek ígéretével kerül sor.

2. pont

A nyilvántartás egységességének védelme és a teljes évi lekérdezések lehetőségének biztosítása érdekében az 1. pontban megjelölt körbe eső ügyeket 2003. január 1. napjáig visszamenően meg kell jelölni.

3. pont

A körlevél rendelkezéseit a közzététele napjától kell alkalmazni.

19/1998. (IV. 15.) Főv. Kgy. rendelet

a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakberek mértékéről, valamint a Fővárosi Önkormányzatot megillető bérlőkiválasztási jogok hasznosításának szabályairól

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1), (2) bekezdése, 4. § (3) bekezdése, 19. §, 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (2) bekezdése és 33. § (3) bekezdése, 34. § és 84. § (2) bekezdése (továbbiakban: Törvény) felhatalmazása alapján, a Fővárosi Önkormányzat a tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletére, a lakberek mértékére, valamint a Fővárosi Önkormányzatot megillető bérlőkiválasztási jogok hasznosításának szabályaira a következő rendeletet alkotja.

A rendelet célja

1. § A rendelet célja, hogy a Törvény, valamint a 50/1995. (X. 20.) Főv. Kgy. rendelet szabályaival összhangban - a polgári jog alapelveit szem előtt tartva - megteremtse a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

A rendelet hatálya

2. § (1) A rendelet I. fejezetének hatálya a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra (továbbiakban: önkormányzati lakás) - ideértve a Törvény hatálybalépésekor szolgálati és vállalati bérlakásoknak minősülő lakásokat, a nyugdíjasházakban lévő lakásokat, a szobabérlők házában lévő lakrészeket és a szükséglakásokat - kiterjed.

(2) A rendelet II. fejezetének hatálya a Fővárosi Önkormányzatot megillető bérlőkiválasztási jogokra terjed ki.

I. FEJEZET

Az önkormányzati lakások bérletére, valamint a lakberek mértékére vonatkozó előírások

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

3. § (1) A Fővárosi Közgyűlés az önkormányzati lakásokra vonatkozó, a Törvényben meghatározott bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával az e rendeletben szabályozott kivételekkel a főpolgármestert bízta meg.

(2) Ahol a Törvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadási részről a főpolgármester határozza meg.

(3) Önkormányzati lakás csak lakás céljára adható bérbe.

(4) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti jogára vagy másik lakás tulajdonjogára cserélhető.

(5) A Közgyűlés minden évben meghatározza, hogy az adott év március 1-jétől a következő év február 28-ig várhatóan megüresedő önkormányzati lakások 4. § szerinti bérbeadásakor mely bérbeadási formák élveznek elsőbbséget.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

4. § Az önkormányzati lakásokat

a) szolgálati jelleggel,

b) nyugdíjasházi jelleggel,

- c) lakáspályázat elnyerésének jogcímén,
- d) lakáscsere jogcímén,
- e) bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
- f) bérlőkiválasztási jog jogcímén,
- g) elhelyezési kötelezettség jogcímén,
- h) volt bérlő jogcím nélküli lakáshasználó részére díjhátraléka rendezését követő bérbeadás jogcímén lehet bérbe adni.

Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

5. § (1) Az önkormányzati lakások közül szolgálati jelleggel kell bérbe adni

a) a Törvény hatálybalépésekor szolgálati vagy vállalati bérlakásnak minősülő azon önkormányzati lakásokat, amelyek jelenleg is az intézmény kezelésében, illetve a volt közüzemi vállalat üzemeltetésében állnak,

b) az önkormányzati lakóépületben lévő gondnoki lakásokat.

(2) A Törvény hatálybalépésekor szolgálati vagy vállalati bérlakásnak minősülő önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki az intézménnyel közalkalmazotti jogviszonyban, vagy a gazdasági társasággal munkaviszonyban áll.

(3) Az önkormányzati tulajdonú lakóépületben lévő gondnoki lakás annak adható bérbe, aki az adott lakóépületben a gondnoki feladatokat ellátja.

(4) Azok az önkormányzati lakások, amelyek nem tartoznak az 5. § (1) bekezdés hatálya alá, a Fővárosi Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatalával közszolgálati jogviszonyban, illetve a Munka Törvénykönyve hatálya alá tartozó munkaviszonyban állók részére adhatók bérbe.

(5) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(6) Az 5. § (5) bekezdésében rögzített feltétel megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Ha a közszolgálati jogviszony, közalkalmazotti jogviszony vagy a munkaviszony azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra jogosulttá vált, a bérlő, legfeljebb a jelenlegi lakásának megfelelő másik lakás bérletére tarthat igényt; feltéve, hogy nincs beköltözhető másik lakása.

(7) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet az *1. számú melléklet* szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel a Főpolgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodájához kell benyújtani.

(8) A kérelem teljesítésénél előnyt jelent:

- ha a munkavállaló jelenleg súlyos lakáskörülmények között él,
- ha a munkavállaló felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak saját költségen történő helyrehozatalát, a bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között,
- ha a munkavállaló hosszabb ideje áll közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban,
- ha a munkavállaló a kérelem benyújtását megelőzően legalább egy éve áll az adott munkáltatóval közalkalmazotti, köztisztviselői jogviszonyban, illetve munkaviszonyban.

(9) A bérbe adható önkormányzati lakás maximális nagysága a kérelmezővel együtt költöző családtagok számától függően:

1-2 fő esetén: 1,5 lakószoba

3 fő esetén: 2,5 lakószoba

4 fő esetén: 3,5 lakószoba

5 fő esetén: 4 lakószoba

6 vagy több fő esetén: 4,5 lakószoba.

(10) A beérkező kérelmek alapján a főpolgármester dönt a bérlő személyéről. A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató és az érdek-képviselői szerv véleményét ki kell kérni.

(11) Szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakásba a bérlő házastársán, gyermekén és annak házastársán (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermekén és annak házastársán), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján, valamint szülőjén (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülőjén) kívül más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be. A szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakás albérletbe nem adható.

Önkormányzati lakások bérbeadása nyugdíjasházi jelleggel

6. § (1) A nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakás bérlője az lehet, aki:

a) a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlője, ha a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik és a bérlő a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadja, vagy

b) a legalább 1 szoba komfortos fővárosi kerületi önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlője, ha a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadja és ha e lakás bérlőkiválasztási jogát a kerületi önkormányzat biztosítja a Fővárosi Önkormányzat javára, vagy

c) a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a nyugdíjasházba való bekerülés térítéseként 2,5 millió forintot megfizet, vagy

d) adásvételi szerződés keretén belül a kizárólagos tulajdonában álló, üres, beköltözhető lakóingatlan tulajdonjogát a lakóingatlan forgalmi értéke és a 6. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott összeg közötti különbözetnek megfelelő összegért a Fővárosi Önkormányzatnak eladja.

(2) Az 1 szobásnál nagyobb szobaszámú 6. § (1) bekezdés b) pontja szerinti lakás bérlője az általa felajánlott lakás forgalmi értéke és a 6. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott összeg közötti különbözetnek megfelelő összeg megtérítésére jogosult.

(3) A 6. § (1) bekezdésben meghatározott személy nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakás bérlője csak akkor lehet, ha

a) az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte és önmaga ellátására képes,

b) rokkantnyugdíjas és önmaga ellátására képes, feltéve, hogy a körülményei kivételes méltánylást érdemelnek. A kivételes méltánylást érdemlő körülmények fennállásáról a Szociálpolitikai és Lakásügyi Bizottság véleményének s jelen rendelet előírásainak figyelembevételével a főpolgármester dönt.

(4) A nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakás bérleti szerződésének megkötése iránti kérelmet a 2. számú melléklet szerinti formanyomtatványon a Főpolgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodájában kell benyújtani. A nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakás bérlőjének személyéről a bérbeadó lakásgazdálkodási szempontok (a felajánlott lakás szobaszáma, komfortfokozata, minősége, ezen belül az igény benyújtásának éve) figyelembevételével dönt. A döntésnél előnyt élvez, aki a Fővárosi Önkormányzat részére lakást ajánl fel, illetve közülük is elsősorban aki azon kerület lakója, mely kerület önkormányzata nem rendelkezik a kerületben lévő és tulajdonát képező nyugdíjsházzal.

(5) A nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződés határozatlan időtartamú.

(6) Nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakásba a bérlő házastársán kívül más személyt nem fogadhat be és az önkormányzati lakást albérlébe nem adhatja.

7. § (1) Amennyiben a nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződést a bérlő felmondja, úgy a korábbi bérlakásának megfelelő másik lakás bérletére vagy pénzbeli térítésre tarthat igényt.

(2) Amennyiben a nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakás bérleti jogáért a bérlő lakásának tulajdonjogát adta vagy a Fővárosi Önkormányzat a kerületi önkormányzati lakás bérlőkiválasztási jogához a 6. § (2) bekezdés rendelkezései szerint jutott, úgy a bérleti jogviszonyt felmondó bérlő a nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakásának megfelelő másik lakás bérletére vagy pénzbeli térítésre tarthat igényt.

(3) Amennyiben a nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakás bérleti jogához a bérlő a 6. § (1) bekezdés c) pontja alapján jutott és e bérleti jogviszonyt felmondja, úgy pénzbeli térítésre tarthat igényt.

(4) A 7. § (1)-(3) bekezdései szerinti pénzbeli térítés mértéke: a nyugdíjasházba való bekerüléskor fizetett összeg.

Önkormányzati lakások bérbeadása pályázati eljárással

8. § Önkormányzati lakások szociális helyzet alapján vagy nem szociális jelleggel történő, valamint a szobabérlők házában lévő lakrészek bérbeadására pályázatot kell kiírni.

A pályázati eljárás szabályai

9. § (1) Az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó pályázat feltételeit a Szociálpolitikai és Lakásügyi Bizottság határozza meg.

(2) A meghatározott feltételek szerinti pályázatot a bérbeadó írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni egy újságban és ki kell függeszteni a Főpolgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodájában.

(3) Pályázni az jogosult, aki a kiírt pályázati feltételeknek megfelel.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a bérbeadás jogcímét és az e rendeletben, valamint a Szociálpolitikai és Lakásügyi Bizottság által meghatározott pályázati feltételeket,

b) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),

c) a lakbér összegét,

d) az önkormányzati lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,

e) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett önkormányzati lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit,

f) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,

g) az egyéb pályázati feltételeket.

(5) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:

a) az e rendelet vonatkozó mellékleteiben szereplő személyes adatokat és személyi körülményeket, valamint

b) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

(6) A Fővárosi Közgyűlés Szociálpolitikai és Lakásügyi Bizottságának sorolását figyelembe véve a bérlő személyéről a főpolgármester dönt.

9/A. § (1) A rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett pályázat esetén a 9. §-t kell alkalmazni azzal, hogy a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a szerződés részét képező megállapodás keretében kell meghatározni:

- a lakás helyreállításának munkanemeit és azok költségeit,

- a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint

- a munkálatok elvégzésének határidejét.

(2) A megállapodásban megjelölt munkák számlákkal igazolt ellenértékét - a lakás műszaki átvételét követő 60 napon belül - a bérbeadó fizeti meg a bérlő részére.

(3) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét - a bérlő kérésére - indokolt esetben, egy alkalommal, legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja.

(4) Ha a bérlő a munkálatokat a megállapodásban meghatározott, vagy a (3) bekezdés alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést az Ltv. 24. § (1) bekezdés b) pontja alapján felmondhatja.

10. § (1) Szociális helyzet alapján pályázatot azok nyújthatnak be, akik a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek és a fővárosi kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakások bérbeadása során érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételekről szóló, módosított 35/1993. (XI. 15.) Föv. Kgy. rendeletben előírtaknak megfelelnek.

(2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén öt évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.

(3) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejártának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek a módosított 35/1993. (XI. 15.) Föv. Kgy. rendeletben foglalt feltételeknek, akkor kérelmére vele öt évre újabb bérleti szerződést kell kötni.

(4) Amennyiben a volt bérlő a 10. § (3) bekezdésében jelzett rendeletben foglalt feltételeknek nem felel meg, úgy a nem szociális jellegű bérbeadás 27. § (6)-(7) bekezdései szerinti feltételek vállalása esetén kérelmére az önkormányzati lakásra nem szociális jelleggel kell bérleti szerződést kötni.

(5) Amennyiben a volt bérlő a 10. § (4) bekezdésben foglalt feltételek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 30 napon belül elhagyni.

11. § (1) Önkormányzati lakás nem szociális jelleggel történő, valamint a szobabérlők házában lévő lakrészek bérbeadásakor a bérleti szerződést 5 évre kell megkötni a bérlővel.

(2) A bérbeadó az önkormányzati lakást, valamint a szobabérlők házában lévő lakrészt annak adja bérbe, aki a bérleti díj megfizetését a leghosszabb időre előre vállalta és a vállalásnak megfelelő időtartamra járó bérleti díjat a szerződés megkötésével egy időben megfizette.

(3) A 11. § (1) bekezdésében szabályozott bérbeadások esetén - a jelen rendelet 27. § (6) és (7) bekezdésében foglalt kivétellel - a határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele ott élőkkel együtt.

Önkormányzati lakások bérbeadása lakáscsere jogcímén

12. § A bérbeadónak az önkormányzati lakás elcseréléséhez való hozzájárulást meg kell tagadnia, ha

a) az önkormányzati lakás feletti rendelkezési joga hatóság vagy bíróság előtti eljárásban vitatott, az eljárás jogerős befejezéséig, vagy

b) a bérlőtárs(ak) hozzájáruló jognyilatkozatának hiányában, illetőleg

c) ha a csere folytán bérlővé, bérlőtárssá válna az, aki a cserét megelőzően nem volt bérlő, illetőleg bérlőtárs, tulajdonos vagy haszonélvező, az alábbi kivételekkel:

- a bérlővel együtt lakó házastársa,
- gyermeke (örökbe fogadott, mostoha-, nevelt gyermeke),
- jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint
- szülője (örökbe fogadó, mostoha-, nevelőszülője).

13. § (1) Az önkormányzati lakás elcseréléséhez való hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha:

- a) a bérlő határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik,
- b) a cserélő felek a jogszabályi határidőn belül nem csatolják az alábbi iratokat:

- az 1993. december 31. előtti lakáskiutalásoknál a kiutaló határozatot,
- a lakásbérleti szerződést,
- az adásvételi szerződést és a tulajdoni lapot, ha a lakáscsere-szerződéssel együtt tulajdonosváltás is van,
- a lakáscsere-szerződést,

c) a bérlőnek lakás-használatbavételi díj tartozása, lakbértartozása vagy közüzemi díj hátraléka van, és felszólításra azt még nem fizette ki, kivéve, ha a másik cserélő féllel a tartozás átvállalásában írásban megállapodott,

d) a cserélő fél az új bérleti szerződésnek a megszűnő bérleti szerződéshez képest terheesebb feltételeit nem vállalja,

e) a bérlővel költöző kiskorúak a lakáscsere alapján lényegesen rosszabb körülmények közé kerülnének.

(2) A bérbeadó az e rendeletben szabályozott eseteken kívül az önkormányzati lakás elcseréléséhez való hozzájárulást nem tagadhatja meg.

(3) Ha a bérbeadó az önkormányzati lakás elcseréléséhez hozzájárult, akkor az új bérleti szerződés feltételeit nem állapíthatja meg terheesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul.

(4) A bérbeadó az önkormányzati lakás elcseréléséhez hozzájáruló nyilatkozatához 90 napig, illetve jogvita esetén annak jogerős befejezéséig kötve marad. E határidő elteltével - ha az önkormányzati lakást nem cserélik el - a bérbeadó hozzájáruló nyilatkozata hatályát veszti.

(5) A lakásokat akkor lehet elcserélni, ha mindegyik érintett bérbeadó hozzájárult a lakás, lakások elcseréléséhez.

Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén

14. § Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a bérbeadó a bérlő tekintetében az eredeti lakásbérleti szerződést módosítja, ha van olyan személy, aki a Törvény 32. §-a alapján jogosult a lakásbérleti jog folytatására.

Önkormányzati lakások bérbeadása bérlőkiválasztási jog jogcímén

15. § (1) Az önkormányzati lakásra jogi személy részére egyszeri bérlőkiválasztási jog biztosítható.

(2) A bérlőkiválasztási jog biztosítása történhet

- a) pénzbeli térítésért, vagy
- b) ingyenesen.

(3) Az egyszeri bérlőkiválasztási jog biztosításáról a Szociálpolitikai és Lakásügyi Bizottság hozzájárulásával a Tulajdonosi Bizottság dönt.

(4) Bérlőkiválasztási jog jogcímén önkormányzati lakásra csak meghatározott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti szerződés köthető.

(5) A nyugdíjasházban lévő lakásokra biztosított bérlőkiválasztási jog gyakorlása során e rendelet 6. § (1), (2), (4), (5) bekezdéseiben és a 7. §-ban foglaltakat nem kell alkalmazni.

(6) A nyugdíjasházban lévő önkormányzati lakás bérlőjéül a bérlőkiválasztási jog jogosultja csak olyan személyt választhat ki, aki az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte és önmaga ellátására képes.

(7) A szobabérlők házában lévő lakrészekre biztosított bérlőkiválasztási jog gyakorlása során a 8. § és a 11. § rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

Önkormányzati lakások bérbeadása volt bérlő jogcím nélküli lakáshasználó részére díjhátraléka rendezését követő bérbeadás jogcímén

16. § (1) A volt bérlő jogcím nélküli lakáshasználónak kérelmére, díjhátraléka rendezése esetén új bérleti szerződés köthető.

(2) A bérleti szerződés egy évre, legfeljebb azonban a volt bérlő korábbi bérleti szerződésében meghatározott időtartam lejártáig és abban meghatározott feltételekkel köthető.

A bérlőtársi szerződés

17. § (1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

(2) Bérlőtársi szerződést kell kötni - a házastárs önkormányzati lakásba történt beköltözésének időpontjától függetlenül - a bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére.

(3) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki

a) A bérlő gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője), valamint élettársa és

b) a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik.

(4) Új lakásbérleti szerződés megkötésekor a házastársak kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni, valamint kérelemre bérlőtársi szerződés köthető a (3) bekezdésben foglalt feltételek megvalósulása esetén is.

(5) A szobabérlők házában lévő két férőhelyes lakrészekre közösen pályázók kérelmére bérlőtársi szerződés köthető.

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

18. § (1) Az önkormányzati lakásba a bérlő házastársán, gyermekén és annak házastársán (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermekén és annak házastársán), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján, valamint szülőjén (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülőjén) kívül más személyt az e rendelet tiltó szabályait is figyelembe véve csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Főpolgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján benyújtani.

(3) A kérelemhez csatolni kell:

a) a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja és

b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

(4) Az önkormányzati lakásba történő befogadást meg kell tagadni, ha a bérlőnek díjtarozása van.

(5) Az önkormányzati lakásba történő befogadás megtagadható, ha a lakás szobaszámára és a benne lakó személyek számára tekintettel a befogadással lényegesen rosszabb körülmények alakulnának ki.

Az albérletbe adás szabályai

19. § (1) Az önkormányzati lakás bérlője a lakás egy részét határozott időre, legfeljebb egy évre, kizárólag lakás céljára albérletbe adhatja a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával.

(2) Az albérletbe adáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet a Főpolgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján írásban kell benyújtani.

(3) Az albérletbe történő befogadáshoz való hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

A lakbér mértéke

20. § (1) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező lakbér mértéke

a) összkomfortos önkormányzati lakás esetén:

157 Ft/m²/hó

b) komfortos önkormányzati lakás esetén:

135 Ft/m²/hó

c) félkomfortos önkormányzati lakás esetén:

76 Ft/m²/hó

d) komfort nélküli önkormányzati lakás esetén:	57 Ft/m ² /hó
e) szükséglakás esetén:	43 Ft/m ² /hó.
(2) A lakbér mértéke a szobabérlők házában található lakrészre, ha a lakrész	
a) egy férőhelyes	11 180 Ft/hó
b) két férőhelyes	14 900 Ft/hó.

A lakbér mértékét növelő és csökkentő tényezők

21. § (1) A 20. § (1) bekezdése alapján megállapított lakbér mértéket csökkenteni kell:

- a) ha az épület 15-25 év között épült vagy részesült teljes felújításban, 10%-kal,
- b) ha az épület 25 éven belül nem részesült teljes felújításban, 20%-kal.

(2) A 20. § (1) bekezdés alapján megállapított lakbér mértéket növelni kell:

- a) I. lakbérövezet esetén 20%-kal,
- b) II. lakbérövezet esetén 15%-kal,
- c) III. lakbérövezet esetén 10%-kal,
- d) IV. lakbérövezet esetén 5%-kal.

(3) A 20. § (1) bekezdése alapján megállapított lakbér mértéket

- 20%-kal kell növelni az olyan egy- vagy kétlakásos lakóépület esetében, amelyhez legalább 100 m² nagyságú udvar vagy kertterület tartozik,
- 20%-kal kell növelni az olyan lakás esetében, amelyhez legalább 50 m² nagyságú udvar, park, kert, kertrész tartozik, függetlenül attól, hogy az a bérlő kizárólagos használatában van-e.
- 30%-kal kell növelni az olyan lakás esetében, amelyhez több mint 100 m² udvar, park, kert, kertrész tartozik, függetlenül attól, hogy az a bérlő kizárólagos használatában van-e.

(4) A 20. § (1) bekezdése alapján megállapított lakbér mértéket csökkenteni kell, ha az önkormányzati lakás

- a) alagsorban van, 10%-kal,
- b) három- vagy ennél többszintes lakóépület földszintjén vagy I. emeletén van és valamennyi lakószoba ablaka az épület zárt udvarára néz, 5%-kal,
- c) országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 méter, illetőleg autópálya bevezető szakaszának szélétől mért 15 méter távolságon belül fekvő épületben van és legalább 1 lakószobájának ablaka a vasútvonalra, illetőleg az autópályára néz, 3%-kal,
- d) felvonó nélküli lakóépület IV. vagy ennél magasabb emeletén van, 1%-kal,
- e) a komfortfokozatra megállapított feltételeknek megfelel, de az önkormányzati lakásban konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény, vagy fürdőszoba helyett zuhanyozó- (mosdó-) fülke van, 1%-kal,
- f) összkomfortos vagy komfortos, de közlekedőhelyisége nincs, 1%-kal,
- g) aládúcolt, 10%-kal,
- h) talajvíz miatti felnedvesedéses, 10%-kal,
- i) egészségre ártalmas fagombafertőzéses, 10%-kal.

(5) A 21. § (1) és (4) bekezdése alapján alkalmazható csökkentés mértéke a csökkentő tényezők együttes fennállása esetén sem haladhatja meg az 50%-ot.

(6) A rendelet 20-21. §-ai alapján a növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével meghatározott összeget, mint a tárgyi lakás lakbérét a bérbeadó írásban köteles a bérlővel közölni.

A bérlő által fizetendő lakbér

22. § (1) A bérlő a 22. § (2) bekezdésben foglaltak kivételével a jelen rendelet 20-21. §-ai szerint megállapított lakbért köteles megfizetni.

(2) A nem szociális jelleggel bérbe adott lakás bérlője a jelen rendelet 20-21. §-ai szerint megállapított lakbér 200%-kal növelt összegét köteles megfizetni.

23-24. §

Lakbértámogatás

25. § (1) Önkormányzati lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha

a) a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozók 1 főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a 2,5-szeres összegét és

b) a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 100-szorosát meghaladja és

c) a fizetendő havi lakbér összege meghaladja a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozók havi jövedelmének 25%-át.

(2) Nem illeti meg lakbértámogatás azt a bérlőt, aki

a) a lakó- vagy tartózkodási helye szerinti önkormányzattól lakásfenntartási támogatásban részesül,

b) pályázat útján, nem szociális jelleggel bérbe adott önkormányzati lakásban él,

c) a lakás hasznosításával (albérletbe adás stb.) összefüggésben jövedelemhez jut,

d)

(3) Ha a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozók 1 főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének legfeljebb 1,5-szerese, a lakbértámogatás összege: a fizetendő havi lakbér és a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozók havi jövedelme 25%-ának a különbözete.

(4) Ha a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozók 1 főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 1,5-2,0-szerese, a lakbértámogatás összege: a 25. § (3) bekezdése szerinti megállapított lakbértámogatás 80%-a.

(5) Ha a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozók 1 főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 2,0-2,5-szerese, a lakbértámogatás összege: a 25. § (3) bekezdése szerinti megállapított lakbértámogatás 60%-a.

(6) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Főpolgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodájához kell írásban benyújtani a 25. § (1) bekezdése szerinti egy főre jutó jövedelemre, valamint a 25. § (2) bekezdése szerinti kizáró okokra vonatkozó igazolással együtt.

(7) A lakbértámogatás iránti kérelmet a bérbeadó bírálja el.

(8) A lakbértámogatás biztosításának időtartama 1 év. Ezt követően újabb kérelmet lehet beterjeszteni.

(9) A bérlő a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.

A bérlő fizetési kötelezettsége

26. § (1) Az önkormányzati lakás bérlője köteles fizetni

a) az általa bérelt önkormányzati lakásra a 20-25. §-ok alapján megállapított lakbért,

b) a szobabérlők házában található lakrész bérlője kivételével a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásukban - meghatározott szolgáltatás, valamint különszolgáltatás díját, amelyet önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó közöl.

(2) Az önkormányzati lakás bérlője a különszolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért - különösen, ha a szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja - azt a díjat köteles megtéríteni, amennyiben az adott szolgáltatás nyújtása a bérbeadónak az önkormányzati lakás vonatkozásában került. Ha a bérbeadó a szolgáltatást harmadik személy közreműködésével nyújtja, megállapodhat a szolgáltatást nyújtó harmadik személlyel, hogy a szolgáltatást nyújtó a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül az önkormányzati lakás bérlőjétől beszedheti.

(3) A bérbeadó, ha az önkormányzati lakást tartalmazó épületben felvonó üzemel, a felvonó használatának biztosításáért, mint külön szolgáltatásért 200 Ft/hó díjat jogosult beszedni.

(4) A bérbeadó, ha az önkormányzati lakást tartalmazó épületben kapunyitást biztosít, ezért mint külön szolgáltatásért 100 Ft/hó díjat jogosult beszedni.

(5) A bérbeadó a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használatáért, amelyek egyedi fogyasztása mérhető, a mért értéknek megfelelő díjat jogosult beszedni. A bérbeadó a díj megfizetését csak akkor kérheti, ha a közös használatra szolgáló helyiségek használatára vonatkozóan az azokat használó bérlőkkel előzetesen megállapodást kötött.

(6) Nyugdíjsházban lévő önkormányzati lakás bérlője a nyugdíjsházban üzemeltetett nővérszolgálat díját nem köteles megfizetni.

A lakásbérlet megszűnése

27. § (1) A lakásbérlet megszűnik, ha

a) a bérleti szerződést a bérlő és a bérbeadó közös megegyezéssel megszünteti,

b) a bérlet határozott idejű időtartama lejár vagy a feltétel bekövetkezik, a 27. § (4) és (5) bekezdésében szabályozott esetek kivételével,

c) az arra jogosult felmond,

d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,

e) a bérlő az önkormányzati lakást elcseréli,

f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították,

g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,

h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,

i) az önkormányzati lakás megsemmisül.

(2) Megfelelő cserelakás hiányában a Törvény 27. § (1) bekezdése szerinti esetben az adott beruházás terhére pénzbeli térítést kell a bérlő részére fizetni.

(3) A pénzbeli térítés mértéke az önkormányzati lakás beköltözhető forgalmi értékének 50%-a; különösen fontos fővárosi beruházási érdek esetén pedig a Pénzügyi Bizottság egyetértésével legfeljebb a lakás beköltözhető forgalmi értéke.

(4) 1996. május 1. napját megelőzően kötött bérleti szerződés időtartama egy évvel több ízben is meghosszabbítható a 3. sz. *mellékletben* felsorolt épületekben található önkormányzati lakásokban lakó azon személyek részére, akiknek elhelyezése nem a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. sz. rendelet 113. §-a alapján történt. A bérleti szerződés abban az esetben hosszabbítható meg, ha a kérelmező vállalja, hogy a szerződés megszűnésekor az érvényben lévő rendelet szerinti adott önkormányzati lakásra megállapított lakbért és a különszolgáltatások díját megfizeti és nincs lakbér-, illetőleg különszolgáltatási díj hátraléka.

(5) 1996. május 1. napját megelőzően a szobabérlők házában található lakrészre kötött bérleti szerződés időtartama egy évvel több ízben is meghosszabbítható. A bérleti szerződés abban az esetben hosszabbítható meg, ha a kérelmező vállalja, hogy a szerződés megszűnésekor az érvényben lévő rendelet szerint megállapított lakbért megfizeti és nincs lakbér-, illetőleg különszolgáltatási díj hátraléka.

(6) A rendelet 11. § (1) bekezdésében foglaltak alapján megkötött lakásbérleti szerződés időtartama egy ízben, a bérlő kérelmére további öt év időtartamra meghosszabbítható, ha a bérlőnek lakbér, illetőleg külön szolgáltatási díj tartozása nincs és a lakásbérleti szerződés lejártát megelőzően a lakás lakbérét egy összegben, további 5 évre előre megfizeti.

(7) A rendelet 11. § (1) bekezdésében foglaltak alapján megkötött lakásbérleti szerződés időtartama azon kiskorú gyermeket nevelő bérlő kérelmére, akinek lakbér, illetve külön szolgáltatási díj tartozása nincs, a további ötéves időtartamon belül egy ízben annyi évvel hosszabbítható meg, ahány évi lakbért a bérlő a lakásbérleti szerződés lejártát megelőzően egy összegben előre megfizet.

A lakásbérlet megszűnése közös megegyezéssel

28. § (1) A bérlő és a bérbeadó az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik önkormányzati lakást ad bérbe vagy pénzbeli térítést fizet.

(2) A másik önkormányzati lakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét önkormányzati lakás

a) komfortfokozatát,

b) alapterületét,

c) műszaki állapotát,

d) lakóhelyiségeinek a számát,

e) településen és épületen belüli fekvését,

f) lakbérét.

(3) Ha a bérlő másik önkormányzati lakásként kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú önkormányzati lakás bérletét is elfogadja, úgy a két önkormányzati lakás éves lakbére közötti különbség 10-szeresére jogosult.

(4) Ha a bérlő másik önkormányzati lakás helyett pénzbeli térítést fogad el, úgy a pénzbeli térítés mértéke az önkormányzati lakás beköltözhető forgalmi értékének 50%-a; különösen fontos fővárosi érdek esetén pedig a Pénzügyi Bizottság egyetértésével legfeljebb a lakás beköltözhető forgalmi értéke.

Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése

29. § (1) A Törvény hatálybalépésekor jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználónak minősülő személy elhelyezéséről akkor kell gondoskodni, ha

a) az általa lakott lakás kiutalása a korábbi jogszabályok alapján részére kötelező volt, vagy
b) az elhelyezésére a lakásbérleti jog megszűnésekor hatályos jogszabályok alapján tarthat igényt, vagy
c) az önkormányzati lakással rendelkező szervvel fennállott munkaviszonya nem a bíróság ítélete vagy fegyelmi határozat alapján szűnt meg, illetőleg azt nem a jogszabály rendelkezéseinek megsértésével szüntette meg, és beköltözhető másik lakással nem rendelkezik. Az elhelyezésről a lakásbérleti jog megszűnésekor hatályos jogszabályban megjelölt köteles gondoskodni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott jogcím nélküli lakáshasználó és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy ha az önkormányzati lakást rendeltetésének megfelelő állapotban a bérbeadónak a jogcím nélküli lakáshasználó átadja

- másik önkormányzati lakásra vagy
- pénzbeli térítésre tarthat igényt.

(3) Ha a jogcím nélküli lakáshasználó pénzbeli térítésre tart igényt, úgy a térítés mértéke az önkormányzati lakás beköltözhető forgalmi értékének 50%-a; különösen fontos fővárosi beruházási érdek esetén pedig a Pénzügyi Bizottság egyetértésével legfeljebb a lakás beköltözhető forgalmi értéke.

(4) A volt bérlő jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezése úgy is megtörténhet, hogy részére az általa lakott lakás bérletét biztosítja a bérbeadó.

(5) Ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a Törvény, sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 15 napon belül elhagyni. Ha a lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténteig az önkormányzati lakás használatának első évében az önkormányzati lakásra megállapított lakbér mértékének megfelelő egyszeres, azt követően egy évig másfélszeres, a harmadik évtől pedig kétszeres összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

(6) A bérlőkiválasztásra jogosult a 29. § (5) bekezdésében foglaltaktól eltérő mértékű használati díjat is megállapíthat.

II. FEJEZET

A Fővárosi Önkormányzatot megillető bérlőkiválasztási jogok hasznosítására vonatkozó szabályok

A bérlőkiválasztási jogok hasznosításának jogcímei

30. § (1) A Fővárosi Önkormányzatot megillető bérlőkiválasztási jogokat az alábbiak szerint lehet felhasználni:

- a) jelen rendelet 5. § (4) bekezdése szerinti szolgálati jellegű bérbeadáshoz,
b) jelen rendelet 10. §-a szerinti bérbeadáshoz,
c) a 3. sz. *mellékletben* felsorolt épületekben található önkormányzati lakások azon bérlőinek lakáshoz juttatásához, akiknek elhelyezése nem a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 113. §-a alapján történt a tárgyi önkormányzati lakásba,
d) jogi személyek részére egyszeri bérlőkiválasztási jog biztosításához,
e) a lakások felújítását vállaló karitatív, illetve hajléktalan-ellátást végző egyéb szervezetek részére történő bérlőkiválasztási jog biztosításához,
f) jelen rendelet 6. §-a szerinti bérbeadáshoz.
g) elhelyezési kötelezettség teljesítéséhez,
h) kerületi önkormányzattal kötött megállapodás alapján, költségelvű lakbért vállalók részére, pályázat útján történő bérbeadáshoz.

(2) A Közgyűlés minden évben meghatározza, hogy a Fővárosi Önkormányzat bérlőkiválasztási jogával érintett lakásokat az adott évben a 30. § (1) bekezdés szerinti célok megvalósítása érdekében milyen arányban kell felhasználni.

(3) A bérlő kiválasztásáról szóló nyilatkozatot a főpolgármester adja ki.

(4) A bérlőkiválasztási jog szolgálati jellegű bérbeadáshoz történő felhasználásánál alkalmazni kell az 5. §-ban foglalt előírásokat.

(5) A kerületi önkormányzat tulajdonában álló nyugdíjasházban lévő lakásra vonatkozó bérlőkiválasztási jog felhasználásával a rendelet 6-7. §-ainak rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy a pénzbeli befizetéssel történő nyugdíjasházba való bekerülésnél a tulajdonos kerületi önkormányzat rendeletében meghatározott összeget kell a bérlőnek megfizetni.

Jogi személyek részére egyszeri bérlőkiválasztási jog biztosítása

31. § (1) Jogi személyek részére egyszeri bérlőkiválasztási jog biztosítható a Fővárosi Önkormányzatot megillető bérlőkiválasztási joggal érintett lakásokra.

(2) A bérlőkiválasztási jog biztosítására vonatkozó eljárás során alkalmazni kell a 15. §-ban - kivéve a 15. § (4) bekezdésben - foglalt előírásokat.

A bérlőkiválasztási jog felhasználásának egyéb szabályai

32. § (1) A bérlőkiválasztási jog 30. § (1) bekezdés b), c), e) és h) pontja szerinti felhasználása pályázat útján történik. A pályázati feltételeket a Fővárosi Közgyűlés Szociálpolitikai és Lakásügyi Bizottsága határozza meg, és sorolja a beérkezett kérelmeket.

(2) A meghatározott feltételek szerinti pályázatot a főpolgármester írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni egy újságban és ki kell függeszteni a Főpolgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodájában.

(3) Pályázni az jogosult, aki a kiírt pályázati feltételeknek megfelel.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a bérbeadás jogcímét és az e rendeletben, valamint a Szociálpolitikai és Lakásügyi Bizottság által meghatározott pályázati feltételeket,

b) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),

c) a lakbér összegét,

d) a rendeltetészerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett önkormányzati lakás esetén az elvégzendő munkák becsült költségeit,

e) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,

f) az egyéb pályázati feltételeket,

(5) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:

a) a pályázó adatait,

b) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

(6) A Fővárosi Közgyűlés Szociálpolitikai és Lakásügyi Bizottságának sorolását figyelembe véve a pályázat eredményéről a főpolgármester dönt.

III. FEJEZET

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezés

33. § A bérbeadó - a jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés, illetőleg a Fővárosi Önkormányzat bérlőkiválasztási jogával érintett lakások felhasználásával kapcsolatos döntés érdekében a tudomására jutottak.

Záró rendelkezések

34. § (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő hónap 1. napján lép hatályba.

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

(7)

1. számú melléklet a 19/1998. (IV. 15.) Főv. Kgy. rendelethez

KÉRELEM
önkormányzati lakás szolgálati jelleggel történő bérbevételére

Kérelmező neve: Személyi ig. száma:

Anyja neve:

Születési hely: Idő:

Családi állapota:

Állandó bejelentett lakcíme:

Tartózkodási helye, ha ez nem azonos az előző címmel:

A lakásba vele együtt költöző személyek (a születési év és a rokonsági fok megjelölésével):

Munkahely neve, címe:

Foglalkozása, beosztása:

Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:

Nettó havi átlagjövedelme:

Budapest, 19

.....
kérelmező

A kérelemhez csatolni kell:

1. A munkáltató és az érdek-képviselői szerv javaslatát, véleményét.
2. A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb, rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást.
3. Kinevezésére, alkalmazására vonatkozó okirat másolatát.
4. Jelenlegi lakáskörülményeinek leírását (milyen lakásban, milyen minőségben, hányadmagával lakik stb.).

2. számú melléklet a 19/1998. (IV. 15.) Főv. Kgy. rendelethez

FIGYELEM! Kitöltés előtt szíveskedjen az Útmutatót elolvasni!

NYUGDÍJASHÁZI ELHELYEZÉS IRÁNTI KÉRELEM
(LAKÓINGATLAN)

1. A kérelmező neve:

Telefonszáma:

2. A lakóingatlan címe:

..... ker. u. hsz. em. ajtó

Irányítószám:

A LAKÓINGATLAN ADATAI

3. A lakás tulajdoni (kezelési) viszonyai: (1) társasházi, illetve öröklakás, (2) családi ház.

4. Milyen minőségben lakik? (1) tulajdonos, (2) tulajdonostárs

5. A lakószobák száma:

(1) 1 szoba, (2) 1,5 szoba, (3) 2 szoba, (4) 1+2 félszoba, (5) 2,5 szoba, (6) 3 szoba, (7) 2+2 félszoba, (8) 3,5 szoba, (9) 4 szoba, (10) 4,5 szoba, (11) nagyobb, éspedig..... szoba.

6. A lakás, családi ház komfortfokozata: (1) összkomfortos, (2) komfortos, (3) félkomfortos, (4) komfort nélküli.

7. A lakás, családi ház alapterülete: m².

Ebből a lakószobák (félszobák) alapterülete:

(1) m², (2) m², (3) m², (4) m², (5) m², (6) m².

8. A lakásban, családi házban lévő egészségügyi helyiségek:

(1) fürdőszoba, (2) mosdó-, zuhanyozófülke, (3) önálló WC, (4) fürdőszobában lévő WC, (5) egészségügyi helyiség nincs.

9. A lakás, családi ház egyéb helyiségei:

(1) hálófülke, (2) hall, (3) étkező, (4) lakóelőtér, (5) konyha, (6) főzőfülke, (7) előszoba, (8) előtér, (9) zárt veranda, (10) átjáró, (11) belépő, (12) szélfogó, (13) éléskamra (kamraszekrény), (14) lomkamra, (15) öltöző (gardrób), (16) egyéb:

10. A lakáshoz tartozó további helyiségek:

(1) tüzelőtároló (fáskamra, pincerekesz), (2) padlás, (3) külső WC, (4) egyéb:

11. A lakás fűtési módja: (1) távfűtés, (2) központi fűtés, (3) gázfűtés, (4) fürdőkályha, (5) olajtüzelésű kályha, (6) szilárd tüzelésű kályha, (7) szilárd tüzelésű cserépkályha, (8) villanyfűtés, (9) egyéb:

12. Meleg vízzel való ellátottság:

(1) egyedi központi, (2) villanybojler, (3) gázbojler, (4) fürdőkályha, (5) egyéb: (6) nincs

13. A lakás jellemzői: (1) világos, (2) sötét, (3) egészséges, (4) salétromos, (5) nedves, (6) aládúcolt, (7) tapétázott, (8) festett, (9) a szobák külön bejáratúak.

14. Telefon: (1) van, (2) nincs.

15. A lakás fekvése: (1) utcai, (2) udvari, (3) vegyes.

16. A lakóingatlanra fennálló kötelezettség, teher: (pl. OTP-kölcsön, haszonélvezeti jog stb.):

.....

17. A lakással kapcsolatos egyéb közlések:

.....

18. Az épület mikor épült:

19. Hány négyszögöl a lakáshoz vagy a családi házhoz tartozó telek?

20. A költöző személyek egészségi állapotára vagy korára való tekintettel liftes házban lévő, illetőleg földszinti vagy első emeleti lakást kér:

(1) igen, (2) nem.

21. A nyugdíjasházi lakást melyik kerületbe kéri?

A) elsősorban a kerületben,

B) másodsorban a kerületben,

C) harmadsorban a kerületben,

D) negyedsorban a kerületben,

E) ötödsorban a kerületben.

22. A nyugdíjasházi lakás juttatásakor még a következőket kérjük figyelembe venni:

.....

.....

.....

.....

II. NYILATKOZAT

23. Kijelentjük, hogy általunk közölt, jelenlegi lakásunkra vonatkozó adatok megfelelnek a valóságnak.
24. Tudomásul vesszük, hogy kérelmünk teljesítése esetén kötelesek vagyunk jelenlegi lakóingatlanunkat
beköltözhetően a bérbeadó által közölt szerv rendelkezésére a kötött szerződés szerint átadni.
Budapest, 19 év hó nap.

..... tulajdonos házastársa (élettárs) tulajdonostárs
Anyja neve:	Anyja neve:
Születési hely:	Születési hely:
Születési idő:	Születési idő:
Szem. ig. szám:	Szem. ig. szám:

Útmutató „Nyugdíjasházi kérelem lakóingatlanra” című nyomtatvány kitöltéséhez

Kedves Ügyfelünk!

Kérjük, hogy az Útmutatóban foglalt tájékoztatót szíveskedjen gondosan tanulmányozni, illetőleg az Ön számára esetleg formáságnak tűnő kérdésekre is hibátlan választ adni.

I. A kitöltéssel kapcsolatos általános tudnivalók

- A nyomtatványt egy példányban, tintával, nyomtatott nagybetűkkel vagy írógéppel kell kitölteni.
- Ahol a válasz előre nyomtatott, ott a feleletet aláhúzással kell megadni.
- Ha a kérdést számmal kell megválaszolni, csak arab számok (1, 2, 3 stb.) használhatók.
- Arra a kérdésre, amelyben az előre nyomtatott válaszok egyike sem felel meg a lakást felajánló körülményeinek és a pontozott vonalon kiegészítést nem kérünk, nem kell válaszolni.
- Akkor szükséges másik beadványt kitölteni, ha az adatokban változás van.

Szükséges a beadványhoz csatolni a Földhivatal által hitelesített - 90 napnál nem régebbi - tulajdoni lap másolatot is.
A beadvány nyilvántartásba vétele ennek hiányában nem teljesíthető.
Csak a kérelmező kizárólagos tulajdonában álló üres beköltözhető lakóingatlan tulajdonjogát tudjuk elfogadni.

II. Forgalom-meghatározások

Összkomfortos az a lakás, amely legalább

- 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel, fürdőhellyel és WC-vel;
 - közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel);
 - melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etázs melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gázvízmelegítővel)
- és
- központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázs fűtéssel)
- rendelkezik.

Komfortos az a lakás, amely legalább

- 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel, fürdőhellyel és WC-vel;
 - közművesítettséggel;
 - melegvíz-ellátással és
 - egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel)
- rendelkezik.

Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, továbbá fürdőhellyel, WC-vel;

b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással) és
c) egyedi fűtési móddal
rendelkezik.

Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább
a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, WC használatával és
b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
c) a vízvétel lehetősége biztosított.

FIGYELEM! Kitöltés előtt szíveskedjen az Útmutatót elolvasni!

NYUGDÍJASHÁZI ELHELYEZÉS IRÁNTI KÉRELEM (BÉRLAKÁS ESETÉN)

1. A kérelmező neve:

Telefonszáma:

2. A felajánlott lakás címe:

..... ker. u. hsz. em. ajtó

Irányítószám:

3. A lakásban milyen minőségben lakik? (1) bérlő, (2) bérlőtárs, (3) társbérlő

4. A lakószobák száma:

(1) 1 szoba, (2) 1,5 szoba, (3) 2 szoba, (4) 1+2 félszoba, (5) 2,5 szoba, (6) 3 szoba, (7) 2+2 félszoba, (8) 3,5 szoba, (9) 4 szoba, (10) 4,5 szoba, (11) nagyobb, éspedig szoba.

5. A lakás komfortfokozata: (1) összkomfortos, (2) komfortos, (3) félkomfortos, (4) komfort nélküli.

6. A lakás alapterülete: m².

Ebből a lakószobák (félszobák) alapterülete:

(1) m², (2) m², (3)m², (4)m², (5)m², (6)m².

7. A lakásban lévő egészségügyi helyiségek:

(1) fürdőszoba, (2) mosdó-, zuhanyozófülke, (3) önálló WC, (4) fürdőszobában lévő WC, (5) egészségügyi helyiség nincs.

8. A lakás, családi ház egyéb helyiségei:

(1) hálófülke, (2) hall, (3) étkező, (4) lakóelőtér, (5) konyha, (6) főzőfülke, (7) előszoba, (8) előtér, (9) zárt veranda, (10) átjáró, (11) belépő, (12) szélfogó, (13) éléskamra (kamraszekrény), (14) lomkamra, (15) öltöző (gardrób), (16) egyéb:

9. A lakáshoz tartozó további helyiségek:

(1) tüzelőtároló (fáskamra, pincerekesz), (2) padlás, (3) külső WC, (4) egyéb:

10. A lakás fűtési módja:

(1) távfűtés, (2) központi fűtés, (3) etázsűtés, (4) gázfűtés, (5) olajtüzelésű kályha, (6) szilárd tüzelésű kályha, (7) szilárd tüzelésű cserépkályha, (8) villanyfűtés, (9) egyéb:

11. Melegvízzel való ellátottság:

(1) egyedi központi, (2) villanybojler, (3) gázbojler, (4) fürdőkályha, (5) egyéb:

12. A lakás jellemzői:

(1) világos, (2) sötét, (3) egészséges, (4) salétromos, (5) nedves, (6) aládúcolt, (7) tapétázott, (8) festett, (9) a szobák külön bejáratúak.

13. Telefon: (1) van, (2) nincs.

14. A lakás fekvése: (1) utcai, (2) udvari, (3) vegyes.

15. A lakóingatlanra fennálló kötelezettség, teher: (pl. OTP-kölcsön, haszonélvezeti jog, eltartás stb.):
.....

16. A lakással kapcsolatos egyéb közlések:

17. A költöző személyek egészségi állapotára vagy korára való tekintettel liftes házban lévő, illetőleg földszinti vagy első emeleti lakást kér:
(1) igen, (2) nem.

18. A nyugdíjasházi lakást melyik kerületbe kéri?

- A) elsősorban a kerületben,
- B) másodsorban a kerületben,
- C) harmadsorban a kerületben,
- D) negyedsorban a kerületben,
- E) ötödsorban a kerületben.

19. A nyugdíjasházi lakás juttatásakor még a következőket kérjük figyelembe venni:
.....

II. NYILATKOZAT

20. Kötelezettséget vállalunk arra, hogy bejelentjük a Főpolgármesteri Hivatalnak, ha a kért lakásra már nem tartunk igényt.

21. Kijelentjük, hogy az általunk közölt, jelenlegi lakásunkra vonatkozó adatok megfelelnek a valóságnak.

22. Tudomásul vesszük, hogy kérelmünk teljesítése esetén kötelesek vagyunk jelenlegi lakásunkat beköltözhetően a bérbeadó által közölt szerv rendelkezésére átadni.

Budapest, 19 ... év hó ... nap.

..... bérlő bérlőtárs
Anyja neve:	Anyja neve:
Születési hely:	Születési hely:
Születési idő:	Születési idő:
Szem. ig. szám:	Szem. ig. szám:

Útmutató

„Nyugdíjasházi kérelem önkormányzati lakás” című nyomtatvány kitöltéséhez

Kedves Ügyfelünk!

Kérjük, hogy az Útmutatóban foglalt tájékoztatót szíveskedjen gondosan tanulmányozni, illetőleg az Ön számára esetleg formáságnak tűnő kérdésekre is hibátlan választ adni.

I. A kitöltéssel kapcsolatos általános tudnivalók

- a) A nyomtatványt egy példányban, tintával, nyomtatott nagybetűkkel vagy írógéppel kell kitölteni.
- b) Ahol a válasz előre nyomtatott, ott a feleletet aláhúzással kell megadni.
- c) Ha a kérdést számmal kell megválaszolni, csak arab számok (1, 2, 3 stb.) használhatók.
- d) Arra a kérdésre, amelyben az előre nyomtatott válaszok egyike sem felel meg a lakást felajánló körülményeinek és a pontozott vonalon kiegészítést nem kérünk, nem kell válaszolni.
- e) Akkor szükséges másik beadványt kitölteni, ha az adatokban változás van.

II. Fogalom-meghatározások

Összkomfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és WC-vel;
 - b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel);
 - c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etázs melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gázvízmelegítővel)
- és
- d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázs fűtéssel)
- rendelkezik.

Komfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és WC-vel;
 - b) közművesítettséggel;
 - c) melegvíz-ellátással és
 - d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel)
- rendelkezik.

Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel, WC-vel;
 - b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással) és
 - c) egyedi fűtési móddal
- rendelkezik.

Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, WC használatával és
- b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
- c) a vízvétel lehetősége biztosított.

3. számú melléklet a 19/1998. (IV. 15.) Főv. Kgy. rendelethez

Épületek

1. Budapest VIII., Kőbányai út 22.
2. Budapest XI., Keveháza utca 9-11.
3. Budapest XIII., Kassák Lajos út 78.
4. Budapest XIV., Sárrét park 6.

35/1993. (XI. 15.) Főv. Kgy. rendelet

a fővárosi kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakások bérbeadása során érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételekről

A Fővárosi Közgyűlés A fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatokról szóló 1991. XXIV. tv. 10. § (3) bek. p) pontjában lévő felhatalmazás alapján A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. tv. (továbbiakban: Lakástörvény) 86. § (1) bek. a) pontja keretei között az alábbi rendeletet alkotja.

A rendelet hatálya

1. § A rendelet hatálya a fővárosi kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakásokra (továbbiakban: önkormányzati lakások) terjed ki.

Önkormányzati lakás bérbeadásának szociális, jövedelmi és vagyoni feltételei

2. § Önkormányzati lakások bérbeadása során érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek a következők:

a) a bérlő vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozója tulajdonában, hasznélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakása és

b) mind a bérlő családja, mind az együttköltöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a két és félszeresét és

c) a bérlő családja nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét meghaladja és

d) a bérlő a bérbeadást megelőző 5 éven belül:

- nem mondott le önkormányzati lakása bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, vagy

- a lakását a magánforgalomban nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra, vagy

- beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el.

3. § Önkormányzati lakás annak a személynek is bérbeadható, aki nem felel meg a 2. § a) pontjában foglalt feltételeknek, ha

a)

b)

c) az építésügyi, illetve egészségügyi hatóság szerint romos, műszakilag elavult, vagy egészségügyi szempontból nem megfelelő lakásban él, vagy

d) - a családban tartósan beteg személynek nem biztosított a külön szoba, vagy

- a lakásban együttlakó önálló család részére nem biztosított a külön szoba, vagy

- a családban az egy főre jutó lakóterület nem haladja meg a hat négyzetmétert.

4. § (1) A 2. és 3. §-ban foglalt feltételeknek megfelelő személyek körén belül figyelembe kell venni, ha a családban egy eltartóra több eltartott jut.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő megüresedő szükséglakás hajléktalan személynek adható bérbe.

5. § (1) Az önkormányzati lakás a 2-3. §-ban rögzített feltételekkel nem rendelkező személyeknek is bérbeadható.

a) ha az önkormányzati lakás havi lakbére az e rendelet hatálybalépésekor lakbérének 100%-kal vagy annál nagyobb mértékben meghaladja, illetve az e rendelet hatálybalépése után az önkormányzat tulajdonába kerülő lakásoknál a lakbér a hasonló, azonos szobaszámú és komfortfokozatú önkormányzati lakások lakbérének ilyen mértékben meghaladja.

b) ha a lakás bérbeadása a Lakástörvény szerint:

- a bérlő kijelölésére, illetve a bérlő kiválasztására jogosult döntése alapján, vagy

- átmenetileg kiköltöztetett bérlő részére, vagy

- cserelakás biztosításaként, vagy

- megüresedett társbérleti lakrészben maradó társbérlő részére, vagy

- bérleti jogviszony folytatásának elismerése alapján, vagy
 - szociális intézményből, illetve nyugdíjasházból kiköltöző személy részére, vagy
 - a lakást létesítő személy részére
- történik.

c) ha a Lakástörvény 29. §-a vagy a Fővárosi Közgyűlés 36/1993. (XI. 15.) Főv. Kgy. rendelete szerint történik a bérbeadás.

(2) A Lakástörvény 23. § (3)-(4) bekezdése, 26. § (6) bekezdése, 74. § (2) bekezdése, 75. § (2) bekezdés *b*) pontja, 85. § (1) bekezdése és 95. § (9) bekezdésében szabályozott esetekben, ha a bérbeadandó lakás:

a) a bérelt (használt) lakásnál nagyobb szobaszámú,

vagy

b) annál 12 m²-rel nagyobb alapterületű,

akkor az önkormányzati bérlakás az e rendelet szerinti szociális, jövedelmi, vagyoni feltételekkel rendelkezőknek adható bérbe.

Záró rendelkezések

6. § (1) E rendelet 1994. január 1-jén lép hatályba.

(2) E rendelet alkalmazásában:

a) a közeli hozzátartozó, a család, a jövedelem, a vagyon, a hajléktalan, a tartásra köteles és -képes személy fogalma alatt az 1993. évi III. tv. (Szociális Tv.) 4. §-ban foglaltakat kell figyelembe venni,

b) eltartott: A családban élő kiskorú, és az is, aki a lakáskörülmények vagy egyéb, a szülőknek fel nem róható okból került állami gondoskodásba, nevelőotthonba, illetve neveli rokon vagy más személy, továbbá a nappali tagozaton továbbtanuló 25 évnél nem idősebb nagykorú, valamint a tartásra szoruló nagykorú közeli hozzátartozó.

c) a vagyoni, jövedelmi feltételek vizsgálata során a Szociális Tv.-beli eljárások az irányadók.

(3) A Lakástörvényben foglalt kivételekkel e rendelet hatálybalépéséig indult bírósági, valamint a lakásügyi hatósági I. fokú eljárásban és az ennek során hozott határozat ellen benyújtott jogorvoslati (felülvizsgálati) kérelem elbírálására, továbbá új eljárás elrendelése esetén e rendelet hatálybalépése után is az I. fokú eljárás megindításakor hatályos jogszabályokat kell alkalmazni.

50/1995. (X. 20.) Főv. Kgy. rendelet

az önkormányzati tulajdonban álló lakások lakbérövezeteiről, a lakbérmegállapítás és a lakásfenntartási támogatás elveiről, valamint a lakásépítés támogatásának rendszeréről

A helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. tv. (továbbiakban: Törvény) 63/A. § b) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Fővárosi Közgyűlés a következő rendeletet alkotja.

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet I. fejezetének hatálya a Fővárosi Önkormányzat, valamint a fővárosi kerületi önkormányzatok tulajdonában álló minden lakásra kiterjed, beleértve a szobabérlők házában lévő lakrészeket, a nyugdíjasházak lakásait és a szükséglakásokat is (továbbiakban: önkormányzati lakások).

(2) A rendelet II. fejezetének hatálya a Budapest területén fekvő lakások és önkormányzati lakások (továbbiakban: lakások) az Európai Unió tagállamaiban állampolgársággal rendelkező, valamint letelepedési engedéllyel, vagy állandó személyazonosító igazolvánnyal rendelkező külföldi természetes személy tulajdonosaira, hasznélvezőire, bérlőire és albérlőire terjed ki.

(3) A rendelet III. fejezetének hatálya kiterjed a Budapest területén lakó vagy tartózkodási hellyel rendelkező Európai Unió tagállamainak állampolgáira, valamint letelepedési engedéllyel vagy állandó személyazonosító igazolvánnyal rendelkező külföldi személyekre.

I. FEJEZET

A lakbérmegállapítás elvei

2. § (1) A tulajdonos önkormányzatoknak a lakberek meghatározásánál - mint alapelvet - figyelembe kell venniük a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 34-35. §-okban foglaltakat úgy, hogy a tulajdonukban lévő önkormányzati lakások bérbeadásából származó bevétel fedezze legalább a bérlakásként hasznosított önkormányzati lakások üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ráfordításait. A lakbérbevételeknek a 2. § (2) bekezdés c) pontja kivételével nem kell fedeznie azokat a ráfordításokat, amelyek az önkormányzati lakások üresen tartásából az elmaradt felújítások elvégzéséből, illetve az önkormányzati lakásoknak a bérbeadás előtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba helyezéséből adódnak.

(2) A tulajdonos önkormányzatoknak a lakberek meghatározásánál - mint alapelvet - figyelembe kell venniük azt, hogy különböző lakbértékeket határozhatnak meg aszerint, hogy a tulajdonukban lévő önkormányzati lakásra a bérleti szerződést a bérlővel:

a) lakásbérleti jogviszony folytatása alapján köti meg,

b) jelen rendelet hatálybalépése után köti meg és a bérbeadás a módosított 35/1993. (XI. 15.) Főv. Kgy. rendelet szerint ún. szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek figyelembevételére alapján történik,

c) úgy kötötte vagy köti meg, hogy a lakbért költségalapon, az adott bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának fedezéséhez szükséges összegben állapítja meg, vagy

d) nem szociális jelleggel úgy köti meg, hogy a mindenkori piaci lakbérhez közelítő, de azt el nem érő lakbért állapít meg.

(3) A tulajdonos önkormányzatoknak a lakberek meghatározásánál - mint alapelvet - figyelembe kell venniük a fokozatosság elvét. A fokozatosság elvének figyelembevételére azt jelenti, hogy a bérbé adott önkormányzati lakások lakbérét évente legfeljebb egyszer, mértékét évente legfeljebb 25%-kal lehet növelni. A fokozatosság konkrét ütemét, mértékét helyi rendeletben kell meghatározni.

(4) A tulajdonos önkormányzatoknak a lakberek meghatározásánál - mint alapelvet - figyelembe kell venniük azt, hogy differenciált lakbértékeket alkalmazzanak a Lakástörvényben, valamint jelen rendeletben foglaltaknak megfelelően.

(5) A tulajdonos önkormányzatoknak a lakberek meghatározásánál - mint alapelvet - figyelembe kell venniük azt, hogy a lakások támogatása helyett a lakók támogatása valósuljon meg a lakásfenntartási és a lakbértámogatás keretében.

3. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét az önkormányzati lakás alapvető jellemzői, így különösen a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg lakóépületen belüli fekvése, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatás figyelembevételével kell meghatározni.

(2) A lakbér mértékét a lakás komfortfokozatának figyelembevételével kell meghatározni. Az eltérő lakbérték meghatározásánál úgy kell eljárni, hogy a növelő-csökkentő tényezőkkel nem rendelkező komfortos lakás lakbéréhez képest a növelő-csökkentő tényezőkkel ugyancsak nem rendelkező lakbér mértéke

- a) összkomfortos lakás esetén attól legfeljebb 25%-kal térhet el,
- b) félkomfortos lakás esetén annak legfeljebb 65%-a,
- c) komfort nélküli lakás esetén annak legfeljebb 50%-a,
- d) szükséglakás esetén annak legfeljebb 40%-a

lehet.

(3) A 3. § (2) bekezdésében foglaltak alapján megállapított lakér mértékét a lakóépület állapotára tekintettel csökkenteni lehet:

- a) ha az épület 15-25 év között épült, vagy részesült teljes felújításban, legfeljebb 10%-kal,
- b) ha az épület 25 éven belül nem részesült teljes felújításban, legfeljebb 20%-kal.

(4) A 3. § (3) bekezdésében foglaltak alapján megállapított lakbér mértékét a lakóépület fővároson belüli fekvése alapján

- a) I. lakbérövezet esetén legfeljebb 20%-kal,
- b) II. lakbérövezet esetén legfeljebb 15%-kal,
- c) III. lakbérövezet esetén legfeljebb 10%-kal,
- d) IV. lakbérövezet esetén legfeljebb 5%-kal lehet növelni.

A lakbérövezeti besorolást az 5. § tartalmazza.

(5) A 3. § (2), (3) és (4) bek.-ben foglaltak figyelembevételével kialakított lakbér mértékét a tulajdonos önkormányzatok helyi rendeleteikben egyéb növelő és csökkentő tényezők alkalmazásával határozhatják meg.

(6)

4. §

5. § Budapest területén az önkormányzati tulajdonú lakásokra vonatkozó lakbérövezetek a következők:

- a) I. lakbérövezet: I., II., V. és XII. kerület,
- b) II. lakbérövezet: III., XI., XIII. és XIV. kerület,
- c) III. lakbérövezet: VI., VII., VIII., IX. és X. kerület,
- d) IV. lakbérövezet: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XIX., XX., XXI., XXII. és XXIII. kerület.

6. §

II. FEJEZET

A lakásfenntartási támogatás elvei

7. § A lakásfenntartási támogatás megállapításának szabályait a Szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény rendelkezései határozzák meg.

8. § (1) Támogatás ugyanazon lakásra csak egy jogosultnak állapítható meg, függetlenül a lakásban élő személyek és háztartások számától.

(2) A 10. § (1) bekezdés alkalmazásában külön lakásnak kell tekinteni a társbérletet, az albérletet, a jogerős bírói határozattal megosztott lakás lakrészeit, a szobabérlők házában lévő lakrészeket és a szükséglakást.

(3) Társbérlet esetén a társbérlők által kizárólagosan használt helyiségekre és a közös helyiségekre részarányosan jutó kiadások vehetők figyelembe.

(4) Nem részesülhet önálló ellátásként nyújtott lakásfenntartási támogatásban az a család, amelynek lakás hasznosításával (bérletbe, albérletbe adásával stb.) összefüggésben jövedelme képződik.

9. § (1) A támogatást a kérelmező az állandó lakcíme, illetve a tartózkodási helye szerint illetékes kerületi önkormányzattól igényelheti, mellékelve a kérelem benyújtását megelőző, legfeljebb egy évre vonatkozó lakásfenntartási kiadásai befizetésének igazolását.

(2) A jogosultság megállapításának feltétele: a kérelmező és a vele közös háztartásban élők által benyújtott

a) igazolás az összjövedelmükről és nyilatkozatuk arról, hogy nem rendelkeznek olyan vagyomból származó jövedelemmel, amely lakásfenntartási kiadásait fedezné, valamint, hogy más önkormányzattól nem kapnak ilyen támogatást,

b) felhatalmazás, miszerint a lakásfenntartási kiadások beszedésére jogosult szervezetek az esetleges fizetési elmaradásról az önkormányzatot tájékoztassák,

c) igazolás a tényleges lakásfenntartási kiadásokról.

10. § (1) A támogatást folyósító önkormányzat dönt arról, hogy a támogatást közvetlenül a lakásfenntartási kiadások fedezetének beszedésére felhatalmazott szervezeteknek, vagy a jogosult részére folyósítja azzal, hogy az önálló ellátásként nyújtott lakásfenntartási támogatás összege nem lehet kevesebb 2500 forintnál.

(2) Az önálló ellátásként nyújtott lakásfenntartási támogatás esetében a támogatás iránti kérelem benyújtásának lehetőségét az önkormányzat évente legalább két alkalommal köteles biztosítani a rendelete szerint.

III. FEJEZET

A lakásépítés támogatásának rendszere. A fiatal házások első lakáshoz jutásának támogatása

11. § (1) A fiatal házások első lakáshoz jutásával kapcsolatban adott támogatásban (a továbbiakban: fiatal házások támogatása) részesülhetnek azok a fiatal házások, akiknek lakó- vagy tartózkodási helyük Budapesten van, és a 14. §-ban meghatározott lakás építésével, vásárlásával méltányolható lakásigényük kielégítése céljából kívánnak első lakáshoz jutni.

(2) E rendelet szempontjából fiatal házásnak az a házaspár tekinthető, akiknél a támogatás biztosítása iránti kérelem benyújtásának időpontjában a házastársak egyike sem töltötte be a 40. életévét.

12. § A fiatal házások támogatása nyújtható:

a) magántulajdonú lakás építéséhez (ideértve tetőtér-beépítéssel, emeletráépítéssel és nem lakás céljára szolgáló helyiség lakássá történő átalakításával történő önálló lakás építését),

b) értékesítés céljára épített, illetve építetett lakás vásárlásához,

c) magánszemélyektől történő lakás vásárlásához,

d) az önkormányzat által elidegenítésre kerülő lakás megvásárlásához kizárólag abban az esetben, ha a lakás beköltözhető állapotban forgalmi értéken kerül eladásra.

13. § (1) Nem részesülhetnek a fiatal házások támogatásában azok, akik külön-külön vagy együttesen beköltözhető lakástulajdonnal rendelkeznek. A kerületi önkormányzat rendeletében szabályozhatja, hogy a lakástulajdont mely esetekben tekinti beköltözhetőnek.

(2) A fiatal házások támogatásában azok részesülhetnek, akiknek szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyai megfelelnek a módosított 35/1993. (XI. 15.) Föv. Kgy. rend. 2. § a), b) és c) pontjában előírt feltételeknek.

(3) A fiatal házások számára nyújtható támogatás egyösszegű és vissza nem térítendő.

14. § (1) A fiatal házások támogatása iránti igényüket a kérelmezők elsődlegesen a lakó- vagy tartózkodási helyük szerint illetékes kerületi önkormányzathoz nyújthatják be.

(2) Ha a lakó- vagy tartózkodási helyük szerint illetékes kerületi önkormányzat nem részesítette a kérelmezőket támogatásban, kérelmüket az építkezés, vagy a vásárlás helye szerint illetékes kerületi önkormányzathoz nyújthatják be. Ebben az esetben a lakó- vagy tartózkodási hely szerint illetékes kerületi önkormányzattól igazolást kell csatolni arra vonatkozóan, hogy támogatásban nem részesültek.

(3) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a kerületi önkormányzatok helyi rendeletet alkothatnak, amelyben a fiatal házások támogatása odaítélésének egyéb szabályait megállapíthatják.

Lakásépítés helyi támogatása

15. § Lakásépítési helyi támogatásban (továbbiakban: helyi támogatás) részesülhet az egyedülálló személy és a lakásigényét együttműközéssel megoldó család (továbbiakban együtt: család), ha a családnak lakó- vagy tartózkodási helye Budapesten van.

16. § Helyi támogatás nyújtható:

a) magánszemély tulajdonában lévő lakás építéséhez, bővítéséhez, átalakításához, valamint emeletráépítés, tetőtér-beépítés útján és egyéb módon történő létesítéséhez, felújításához vagy

b) a lakás tulajdonjogának magánszemély általi megszerzéséhez, ha arra vásárlás és lakás tulajdoni hányadának megszerzése útján kerül sor, beleértve az önkormányzatok által üresen, forgalmi áron történő önkormányzati lakás értékesítését is.

17. § (1) A helyi támogatás kamatmentes kölcsön formájában nyújtható, mértéke az építkezés költsége, illetve a vételár 20%-áig terjedhet, amelyet legfeljebb 15 év alatt kell visszafizetni.

(2) Rendkívüli méltánylást érdemlő esetben - különösen, ha a családban önmaga ellátására képtelen, állandó vagy tartós felügyeletre szoruló súlyos fogyatékos vagy rokkantsági nyugdíjra jogosult személy van - vissza nem térítendő helyi támogatás is nyújtható.

(3) Helyi támogatás akkor nyújtható, ha a család készpénz-megtakarítása eléri az építési-, felújítási költség, illetve a vételár 20%-át, amelyet az igényléskor hitelt érdemlő módon igazolni kell.

(4) A készpénz-megtakarításba a fiatal házások támogatása nem számítható be.

(5)

18. § (1) A helyi támogatás iránti igényüket a kérelmezők elsődlegesen a lakó- vagy tartózkodási helyük szerint illetékes kerületi önkormányzathoz nyújthatják be.

(2) Ha a lakó- vagy tartózkodási helyük szerint illetékes kerületi önkormányzat nem részesítette a kérelmezőket támogatásban, kérelmüket az építkezés vagy a vásárlás helye szerint illetékes kerületi önkormányzathoz nyújthatják be. Ebben az esetben a lakó- vagy tartózkodási hely szerint illetékes kerületi önkormányzattól igazolást kell csatolni arra vonatkozóan, hogy támogatásban nem részesültek.

(3) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a kerületi önkormányzatok helyi rendeletet alkothatnak, amelyben a helyi támogatás odaítélésének egyéb szabályait megállapíthatják.

IV. FEJEZET

Vegyes és hatályba léptető rendelkezések

19. § (1) Ez a rendelet a 21. § (3) bek. kivételével 1996. január 1-jén lép hatályba. A 21. § (3) bek. a rendelet kihirdetését követő hónap első napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépése előtt nyújtott támogatásokra a támogatás nyújtásakor hatályban volt jogszabályokban előírt feltételek az irányadók.

(3) A Fővárosi Közgyűlés a Törvény 65/A. § (2) bek. alapján felhatalmazza a tulajdonos önkormányzatokat, hogy jelen rendeletben foglaltak érvényesítése érdekében alkossanak helyi rendeletet.

**A lakásmaffia Budapesten, avagy az ingatlanokkal
kapcsolatosan elkövetett bűncselekmények
szociológiai feltérképezése**

Tartalomjegyzék

MÓDSZERTANI BEVEZETŐ	3
I. A PROBLÉMA KÖRÜLÍRÁSA.....	4
II. INGATLANBŰNÖZÉS ÁLTAL ÉRINTETT SÉRTETTI KÖR, BŰNÖZÉS FORMÁI.....	10
1. CSOPORT – ÉRTÉKES INGATLANOK TERHÉRE ELKÖVETETT BŰNCSELEKMÉNYEK ...	11
2. CSOPORT – KÖLCSÖNSZERZŐDÉSNEK ÁLCÁZOTT INGATLAN VISSZAÉLÉS	13
3. CSOPORT – MAGÁNTULAJDON BÉRLETI SZERZŐDÉSEN KERESZTÜLI MEGSZERZÉSE	14
4. CSOPORT – ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁSOK TERHÉRE ELKÖVETETT BŰNCSELEKMÉNYEK	15
5. CSOPORT – INGATLANÁRVERÉSSEL ÖSSZEKÖTÖTT INGATLAN-BŰNCSELEKMÉNY ..	17
III. MEGOLDÁSI MÓDOZATOK A LAKÁSMAFFIA VISSZASZORÍTÁSÁRA	20
FÖLDHIVATALOK	21
<i>A jelenlegi helyzet jellemzése.....</i>	<i>21</i>
<i>Lehetséges megoldási módozatok.....</i>	<i>25</i>
<i>Nemzetközi tapasztalatok a földhivatali rendszer működésére.....</i>	<i>30</i>
Német minta.....	31
Amerikai javaslat	32
RENDŐRSÉG	32
ÜGYVÉDEK, KÖZJEGYZŐK.....	33
<i>A jelenlegi helyzet értékelése</i>	<i>33</i>
<i>Lehetséges megoldási módozatok.....</i>	<i>35</i>
BÍRÓSÁGOK.....	37
ÜGYÉSZSÉGEK	38
INGATLANSAKMA.....	38
<i>A jelenlegi helyzet értékelése</i>	<i>38</i>
<i>Megoldási módozatok</i>	<i>40</i>
ÁLLAM.....	43
ÖNKORMÁNYZATOK	46

<i>Jelenlegi helyzet</i>	46
<i>Megoldási módok</i>	47
MELLÉKLET I.	54
AZ ÚGYNEVEZETT LAKÁSMAFFIA TEVÉKENYSÉGET FELTÁRÓ KÖZÖS ALBIZOTTSÁG JAVASLATA AZ EGYES MINISZTERIUMOK RÉSZÉRE.	54
<i>AZ ALBIZOTTSÁG JOGSZABÁLYMÓDOSÍTÁSI IGÉNYEI</i>	56

Módszertani bevezető

Kutatócsoportunk azt a megbízást kapta, hogy a lehető legtágabb keretek között térképezze fel az ún. lakásmaffia jelenséget. E feladat elvégzéséhez a számba jöhető módszerek közül a forrás- és dokumentumelemzést alkalmaztuk. Ennek keretében elemzés tárgyává tettük a Népszabadság, a Népszava, a Magyar Hírlap, a Magyar Nemzet és a HVG 2000. évtől megjelent cikkeit. A lakásmaffia jelenség hátterének alapos feltárásához az egyes érintett szereplők, így a rendőrség, az ügyvédek és közjegyzők és más hozzáértők szakmai lapjait, így Belügyi Szemle, Jogtudományi Közlöny, Jurátus, Fundamentum, Esély, Magyar Jog, Igazságügyi Közlöny is áttekintettük. Ezen másodlagos források vizsgálatakor feltűnt, hogy a szaklapok vagy egyáltalán nem, vagy csak elvétve foglalkoznak a témával. Szintén a háttérismeretek gyarapítását szolgálta a szakértőkkel készített telefonos vagy mélyinterjú.

A kutatás legfontosabb, alapdokumentuma az Alkotmány- és igazságügyi Bizottság, az Önkormányzati Bizottság, valamint a Rendészeti Albizottság (továbbiakban Albizottság) tagjaiból felállított „Lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottság” részjelentése volt. E dokumentum egyes részleteit keretes szöveggént szó szerinti idézetben rögzítettünk a tanulmányban.

I. A probléma körülírása ¹

Az ingatlan-adásvétel kockázatos ügylet. Jelentős veszteség, hosszú pereskedés elé néz az állampolgár, ha az eladó nem adja birtokába a kifizetett ingatlant, a vevő birtokba vette, de nem fizet, áltulajdonossal köt szerződést, többeknek eladták az ingatlant, titkolt terhei, rejtett hibái vannak, vagy problémás az ügyintézés, ingatlan-nyilvántartás, illeték- és adóbeszedés gépezete. Nem is szólva arról, ha a problémát szándékosan, bűncselekmény elkövetése árán okozzák.

A rendszerváltás követően először Oroszország nagyvárosaiból érkeztek hírek bünszövetségekről, amelyek kiterjedt csalássorozatokot követtek el, emberöléstől sem riadtak vissza annak érdekében, hogy áldozataiktól megszerezzék azok lakóingatlanait. A sértettek idős, megélhetési gondokkal küzdő emberek voltak, akik nehézségeik enyhítésére eltartási vagy örökösödési szerződést kötöttek az elkövetőkkel, majd hirtelen meghaltak, vagy eltűntek, az elkövetők pedig „örökösként” a tulajdoni, bérlői jogokat továbbértékesítették. Ez arra enged következtetni, hogy az egykori szovjet tábor országaiban nem csak a lakáspolitikai megoldások voltak hasonlóak, hanem a posztkommunista időszakban ezek társadalmi következményei is.

Az ingatlancsalás nem kizárólag kelet-európai jelenség. Németországban az utóbbi tíz évben mintegy 300 ezer család esett áldozatul bankok, befektetési társaságok kisjövedelműek számára hirdetett, adómegetakarítást is ígérő, ingatlan- és nyugdíj-előtakarékossági akcióinak. A jelentősen túlértékelt, bankhitelből megvásárolt ingatlanok ma a vásárlási ár 10-20 százalékát érik. A konstrukciók forgalmazói és az építési vállalkozók köddé váltak, nem bizonyítható, hogy a bankok tudtak az üzelmekről, így csak tanácsadási kötelesség elmulasztásával vádolhatóak. Egyes

¹ A lakásmaffia Budapesten, avagy az ingatlanokkal kapcsolatosan elkövetett bűncselekmények szociológiai feltérképezése. A Budapest Fővárosi Közgyűlés úgynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottság jelentése. 2003. Kézirat. (Szerző megnevezése nélkül). Lévai Zoltán képviselő úr könyvünk kiadását megelőző felvilágosítása szerint a munkaanyagot a Gíró Szász András politológus érdekeltségébe tartozó Policon Bt. készítette a munkacsoport megbízásából. A dokumentum néhány részletét a dokumentum összeállítója a származási hely megadása nélkül a Póczik Szilveszter és Nagy László Tibor által az Országos Kriminológiai Intézetben végzett kutatásának szerkesztetlen zárójelentés-tervezetéből vette át szó szerint. (A Szerk.).

vádak szerint a politika és igazságszolgáltatás védelmébe veszi a bankokat, mivel ezek finanszírozzák a katasztrofális államadósságot. A nyugat-európai országok mai helyzete az ingatlancsalások területén előrajzolja azokat a tendenciákat, amelyek megjelenésével Magyarországon is számolni kell.

Hogy Magyarországon is nagy számban folynak ingatlancsalások, és elkövetőik bizonyos szervezettséget mutató bűnöző csoportok, aziránt csak a 90-es évek közepén, a hajléktalanokra irányuló közfigyelem hatására kezdett érdeklődni a bűnüldözés. 1994-től az ingatlan-adásvétel ügyvédi ellenjegyzéshez kötésével igyekeztek gátat vetni a visszaéléseknek. Gönczöl Katalin, az emberi jogok országgyűlési biztosa 1996 januárjában hívta fel a rendőrség figyelmét azokra az esetekre, amikor idős embereket erőszakkal, trükkel lakásuk elhagyására, tulajdoni jogaik átengedésére kényszerítettek. A lakóingatlanokkal kapcsolatos manipulációk azonban távolról sem új keletűek, végigkísérték a Kádár-korszakot.

A kommunista hatalomátvételt követően a városok belső régióinak régi építésű tömbházait államosították, bevonták a központi újraelosztó gazdálkodásba. Lakáshoz jutni csak kiutalással lehetett, ami széles teret nyitott a korrupciónak. Az osztályharcos koncepció hosszú távon a városi polgárság életformájához kapcsolódó építészeti szubsztancia eltűnésével számolt, és tudatosan törekedett annak felszámolására. Elmulasztotta a városnegyedek karbantartását, igyekezett felhígítani domináns népességét, helyébe hely- és közegidegen, alulprivilegizált csoportokat telepített. A kommunista rezsim számára félelemkeltő volt minden akaratképzésre képes társadalmi és etnikai csoport. A magyar kommunista elit még jól emlékezhetett arra a támogatásra, amelyet a budapesti, nagypolgárság nyújtott 1919-ben Horthynak. Tovább fokozta a budapesti belső városrészek lakosságával szembeni politikai averziót, hogy az 56-os forradalom főleg ezek lakosságát ragadta magával, ezek voltak a harcok fő színterei is, ezért „büntetésből” hanyatlásra ítéltettek. E koncepció lényegén nem változtatott, hogy egyes fontosabb közlekedési utak mentén a Kádári konszolidáció második felében turisztika célú látványkozmetika zajlott.

Budapest a 70-es és 80-as években nagymérvű bevándorlás célpontjává vált, de képtelen volt eleget tenni a lakhatási és infrastrukturális igényeknek, ezért letelepedési korlátozást léptetett érvénybe, vidékieknek csak két éves budapesti ideiglenes tartózkodás vagy munkaviszony után tette lehetővé lakásigénylés benyújtását, lakás vásárlását. Ezért hallatlan értékkel bírt a bérlői jog. A Budapesten letelepedni vágyók,

lakásuktól szabadulni akarók és jobb lakás szerzésére törekvők találkozásából alakult ki az a másodlagos lakóingatlan-piac, amelyen formailag bérleti jogok cseréltek gazdát, és alakultak át többszörös áttétellel ingatlantulajdonná, ingóságá, pénzzé. Az eltartási szerződések, többes és fiktív cserék, hamis jogosultságigazolások (nagyobb lakás csak megfelelő nagyságú családnak volt kiutalható) forgatagában nagy összegű lelépési díjak vándoroltak kézből kézbe, és egyes ügyintézők zsebébe. Már ekkor sokan szereztek befektetési céllal bérleői jogot, és hasznosították másodbéreltetés formájában. Az ügyletekben jogtanácsosok, tisztségviselők saját és ügyfeleik hasznára kamatoztatták kapcsolatrendszerüket.

A rendszerváltással szélesre tárult az ingatlanpiac, legalizálódott a „szürke” ingatlangazdaság. A formálódó új politikai elit „megfelelő időben megfelelő helyen lévő része” az ingatlanpiacon keresztül is igyekezett jelentős közvagyonát átszivattyúzni saját magán vagy korporatív érdekltségébe. Erre az időszakra nyúlnak vissza a pártok székházügyei, ingatlanmanipulációi. A fővárosban és a vidéki városokban a bérlőknek kedvezményes áron, előnyös fizetési feltételekkel felkínálták az önkormányzati lakásvagyon nagyobb hányadát. Önkormányzati tulajdonban a leginkább leromlott épületek maradtak. Egyes önkormányzatok a társasházzá alakult bérházakban megtartották az üzlethelyiségek tulajdonjogát, bérbeadásukkal növelték saját jövedelemforrásaikat, egyúttal csökkentették a társasházak fenntartásra, fejlesztésre fordítható bevételi lehetőségeit. Nem egy önkormányzat tett kísérletet arra, hogy vásárlásképtelen bérlők lakását magánbefektetőknek adja el. A lakások – most már – tulajdonosai a vásárlással magukra vállalták lakásaik és a lakóház előre fel nem mérhető nagyságú, rövid és hosszú távú költségterhét (üzemeltetés, karbantartás, felújítás, fejlesztés).

A kínálati lakásdömping a 90-es évek utolsó harmadáig a viszonylag magas infláció ellenére alacsonyán tartotta az árakat, de sejthető volt, hogy a gazdasági fellendüléssel, a lakáspiac külföldiek előtti megnyitásával és az EU-csatlakozás közeledtével jelentős kereslet- és árnövekedés fog mutatkozni. Ezért egyre jelentősebb befektetői pénzek áramlottak a lakásprivatizációval kiszélesült használtlakás-piac felé. A legális forgalomban elsősorban egyéni kisbefektetők játszottak szerepet, akik nagyobb befektetésekhez túl csekély pénzeszközeiket igyekeztek értékállóan elhelyezni, de alvilági csoportok is felfigyeltek a lakáspiac lehetőségeire: a szükséges pénz uszora hitel formájában a 90-es években lezajlott

akkumulációnak köszönhetően rendelkezésre állt alvilági pénzkölcsönzőknél, a társadalmi átrendeződés pedig bőven produkált pénzsűkében lévő, vagy ilyen helyzetben hozható embereket.

Gyakran a privatizált, vagy korábban vásárolt öröklakáson, családi házon halmozódó bank- vagy magánhitel, közüzemi tartozás vagy jelzálog hozta pénzügyileg kilátástalan helyzetbe a tulajdonost. Számos öröklakás-tulajdonos a 80-as években felvett igen kedvező OTP építési hitelek hirtelen kamatszint-módosítása juttatott szorult helyzetbe. A hitel és kölcsönügyletekkel összefüggő esetekben rendszerint az érintett lakása volt a hitelfedezet, amelyet a hitelező árverésre bocsáthatott. A valós értéket messze alulmúló kikiáltási árról – a becsült forgalmi érték 50 százaléka – induló árverésekről egyesek fenyegetéssel, trükkel, korrupcióval kiszorították a többi licitálót, és olcsón jutottak lakóingatlanhoz. Más esetekben mesterséges hitelörvényítéssel elő fosztottak ki embereket.

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések a 80-as évek végén, a 90-es évek elejétől kezdődő társadalmi – gazdasági átalakuláshoz köthetőek.

- **A korábbi tanácsi bérlakás- elidegenítése ...ekkor felgyorsult, a korábbi bérlők nagy tömegei... váltak ingatlantulajdonossá.**
- **A megmaradt bérlakás-állománnyal való gazdálkodás ... döntő mértékben az önkormányzatok hatáskörébe került, ez jelentős differenciálódást és tárgyi decentralizációt eredményezett, jól átgondolt szabályozás, megfelelő tárgyi, személyi feltétel nélkül.**
- **A rendszerváltozás vesztesei, a munkájukat elvesztők, illetve a magukra maradt idősök, betegek körében megindult egy nagymérvű elszegényedés 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. (Albizottság 5.o).**

Magyarországon, a nagyvárosokban és leginkább Budapesten a kilencvenes évek közepétől terjedt el a köznyelvben lakásmaffia bűnözési formának nevezett jelenség, amelyet a jogi szakzsargon többek között az ingatlancsalás (Btk. 318.§ 1 bek.), illetve köz- (Btk. 274 §) és magánokirat-hamisítás (Btk. 276. §), bizonyos esetekben zsarolás (Btk. 323. §), kényszerítés, továbbá személyi szabadság (Btk. 174. §) korlátozása

büntető tényállással illet.

Az ügy kiemelt jelentőségét jelzi, hogy mind az Országgyűlésben albizottság², mind a Fővárosi Közgyűlésben munkacsoport³ alakult a tények feltárására, és a lehetséges megoldási javaslatok kidolgozására. Noha a károk ezen a téren felmérhetetlenek (emberi sorstragédiák, egy élet művének összeomlása) mégis a valós statisztikai adatok azt mutatják, hogy igazából maffia jellegű, tömeges méretű ingatlan-visszaélésekről nem beszélhetünk. Nézzük a statisztikai adatokat. Egy évben Magyarországon kb. 500 ezer bűncselekmény válik ismertté, amelyeknek kb. a 80 százaléka (lásd 1. táblázat) vagyoni elleni bűncselekmény.

1. Táblázat Az ismertté vált vagyoni elleni bűncselekmények száma (1997-2001)

	1997	1998	1999	2000	2001
Vagyon elleni bűncselekmények	393 003	457 188	358 036	311 611	317 900

Forrás: BM

A rendőrség tájékoztatása szerint a vagyoni elleni bűncselekmények mintegy 14 százaléka tartozik a csalás tényállása alá, s csak ennek igen kis hányada sorolható az ingatlanbűnözés körébe. A 2001. júniusában a Budapesti Rendőrfőkapitányság által létrehozott Kaptár Csoport adatai szerint 2001-ben 177 bűnügyi iktatásuk volt ebben a témában, 2002-ben ez a szám 198-ra emelkedett. 2003-ban – július 8.-ig – 124 esetben iktattak lakásmaffia gyanús ügyet, ebből 65 esetben elrendelték a nyomozást (29 vádemelés történt), 15 esetben megszüntették a nyomozást, és 44 esetben megtagadták azt. A nyár közepéig 79 főt hallgattak ki gyanúsított minőségben. A rendőrség megállapítása szerint az elkövetői csoportok közötti sem tárgyi sem személyi kapcsolat nem igazolható, bár kétségtelenül vannak olyan elkövetési formák, amelyek a szervezetettség jeleit mutatják.⁴ Így a tények tükrében, a szakmai előadásokban a lakásmaffia kifejezés használata nem szakszerű.⁵

² Alkotmány- és igazságügyi Bizottság, az Önkormányzati Bizottság, valamint a Rendészeti Albizottság.

³ Budapest Főváros Közgyűlésének Városrendészeti Bizottság lakásmaffia-ellenes munkacsoportja.

⁴ A rendőrség Budapesten mintegy 30-40 kisebb-nagyobb „lakásmaffiót” tart számon. Megélnék azonban a piacon azok a szervezethez nem tartozó bűnözők is, akik csak alkalmoszerűen foglalkoznak mások lakásának törvénytelen értékesítésével.

⁵ A tanulmányban a kijelentés ellenére – a jobb érthetőség kedvéért – több alkalommal használjuk a lakásmaffia kifejezést.

Az Albizottság leszögezi, 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. (...) E csoportok működésének jellemzői ... igen közel állnak a hatályos büntető törvénykönyv szerinti bűnszövetkezet fogalmi elemeihez. (Albizottság 4.o.)

Az adatok tehát azt támasztják alá, hogy a sajtóban és a közvélekedésben lényegesen felnagyítva jelenik meg a probléma, amelynek természetes okai lehetnek. Ez a fajta bűncselekmény rendkívüli mód irritálja a polgárokat, mert jelentős károkozással jár együtt, és súlyos szociális problémákat gerjeszt, pl. családok utcára való kikerülése, hajléktalanság, vagyonok elvesztése.

(...) az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban elkövetett bűncselekmények társadalmi veszélyessége igen jelentős:

- az áldozatok, a sértettek az életük során megszerzett legjelentősebb vagyontárgyukat és/vagy lakhatási lehetőségüket veszítik el végérvényesen...,
- az ingatlanokkal való visszaélések a jogrendszerbe és az ingatlan-nyilvántartás közhitelességébe vetett bizalmat ássák alá,
- a napvilágra került ingatlancsalások gyanút, bizalmatlanságot keltenek az ingatlanközvetítők, a hitelező pénzüintézetek, az ügyvédek, a közjegyzők, a bírósági végrehajtók, a rendőrök, az ügyészek és a polgári peres, illetve a büntető ügyekben eljáró bírók személyével szemben is.

(Albizottság 4.o.)

II. Ingatlanbűnözés által érintett sértetti kör, bűnözés formái

A lakáscsalások egyik legfontosabb jellemzője, hogy sohasem a lakás megszerzése a cél, az csak eszköz a haszonszerzéshez. Egyáltalán nem jellemző, hogy saját használatra szereznek meg csalás útján ingatlant. Az effajta bűncselekményeket az elkövetők általában előre megtervezve, több lépésben hajtják végre, miközben gondosan ügyelnek arra, hogy minimálisra csökkentsék a kockázatot. A bűncselekmények szervezői általában jó képességű bűnözők, akik ráadásul a jogalkalmazás sajnálatos gyengeségeivel is tisztában vannak. Gyakori jelenség, hogy a lakáscsalásokat szervezeten hajtják végre, kimondottan erre a célra alakulnak bűnözői csoportok. Tagjaik között megtalálhatók az írástudatlan felhajtók, az ingatlanközvetítők, a jómódú befektetők, az önkormányzati lakásügyi előadók, az ügyvédek, illetve a földhivatal vezetői munkatársai. Ezen bünelkövetői csoportok is felismerték a tőkefelhalmozás XXI. századi lehetőségét.

A jogi károkozáson túlmenően a lakásmaffia ténykedése két szempontból is hatással van magára az ingatlanpiacra. Egyrészt lassítja a piac egészséges mobilitását, és bizonyos területeken torzítja az ingatlan árak alakulását (aránytalan fel, illetve lefelé torzítás).

Felhívjuk a figyelmet azonban arra, hogy a lakáscsalási ügyekben magas az olyan esetek aránya, amelyekben a sértettek maguk is a megszokottnál nagyobb mértékben járulnak hozzá az áldozattá válásukhoz.

A Budapesti Rendőrfőkapitányság Kaptár Csoportjának munkatársai, illetve a terület szakértői szerint az ingatlanbűnözéssel kapcsolatosan öt főbb elkövetési módot lehet megkülönböztetni.

1. csoport – értékes ingatlanok terhére elkövetett bűncselekmények

A csalók első csoportja kizárólag a nagy értékű budai telkekkel foglalkozik. Kedvelt módszerük, hogy a láthatóan elhagyatott ingatlanokat feltérképezik, a régóta vidéken vagy külföldön tartózkodó tulajdonosok értékeit igyekeznek megszerezni. Ezen elkövetési mód lehetőségeit nagyban megkönnyíti a magyarországi – és elsősorban a budapesti – földhivatalokban tapasztalható rendezetlenség. Az elkövetők ugyanis (a jogszabályi lehetőségeknek megfelelően a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériumhoz tartozó földhivatalok adatai nyilvánosak, kikérheti őket bárki a személyazonosság igazolása nélkül, bemondott név alapján) kikérik a tulajdoni lapot, majd meghamisítják vagy – ami gyakoribb – kimásolják a tulajdonos adatait, s a nevére hamis személyi okmányokat, így személyi igazolványt, APEH-igazolókártyát készíttetnek, és ezzel az adásvétel legális lehetőségeit megteremtik.⁶ A hamis igazolványokkal az ingatlant gyorsan értékesítik, jóval a piaci ár alatt. Volt már példa, hogy hetven-száznegyven millió forintos ingatlant harmincmillió forint körüli áron adtak tovább a bűnelkövetők. A valódi tulajdonos tulajdonának ellenőrzésekor azt tapasztalja, hogy korábban üresen álló telken egy ház áll, esetleg telken építkezés folyik. Jogi értelemben a helyzet szinte feloldhatatlan: a vevő ugyanis jóhiszeműen, formailag érvényes szerződéssel vette meg az ingatlant; a kérdés az, hogy kié volt a telek (ingatlan). A sértettek polgári pert indíthatnak, és büntető feljelentést tehetnek, azonban amikor a szerződés alapjául szolgáló okmányokról kiderül, hogy azok hamisak vagy elveszett/lopott személyi igazolványokból származnak szinte kideríthetetlen elé állítják mind a bűnüldöző, mind az igazságszolgáltató szerveket. Ebben az esetben a megoldás kulcsa kizárólag a jogszabályi feltételek megszigorításában van.

Mivel a bűncselekmények a földhivatalokon keresztül történnek, a hivatalok belső regisztrációs rendjének megváltoztatásával a lakásmaffia tevékenységét nagymértékben vissza lehetne szorítani. Ehhez azonban jogszabály-módosításokra lenne szükség.

⁶ Új elkövetési mód is megfigyelhető, ami szintén a földhivatalokból kikért tulajdonlapokra épül. Az ottani adatokra támaszkodó hamis személyi igazolványokkal banki hiteleket vesznek fel, amelyet a későbbiekben nem fizetnek vissza.

Az értékes ingatlanok terhére elkövetett bűncselekmények másik elkövetési módja, az, amikor az elkövetők legális vállalkozást hoznak létre, mégpedig valamilyen, finanszírozási vagy befektetési üzletágot. Ebben az esetben nem egy ingatlant értékesítenek, hanem olyan potenciális „vevőket” keresnek, akiket kecsegtető üzleti ajánlattal fosztanak meg jelentős pénzeszegektől. Az álvállalkozáshoz pénzt, valamint magas színvonalú infrastruktúrát teremtenek, „szolgáltatásaikat” reklámozzák, legálisan munkavállalókat alkalmaznak. A sértetteknek a befektetéseik fejében magas kamatokat ígérnek, építési vagy lakásvásárlás-finanszírozási programot hirdetnek, majd a kifizetések előtt eltűnnek a pénzzel együtt. Legújabb példa erre a Veritas Ingatlanszövetkezet.

Összefoglalóan elmondható, hogy

- Az ebbe a csoportba sorolható sértettként a módosabb, nagyobb pénzeszeggel rendelkező réteg jelenik meg;
- Ez esetben az elkövetők a nagy értékű, főként budai telekingatlanokat veszik célba vagy álbefektetések révén nagy összegeket csálnak ki módosabb társadalmi csoportokból.
- A végrehajtók – strómanok – magas pénzeszeg ellenében hajtják végre a bűncselekményt, s mivel arcukat, adataikat adják az ügyletnek, ezért a megbízók mindig vigyáznak arra, hogy ismeretlenek maradjanak a közreműködők előtt is;
- Az ügylet kulcsa, hogy a strómanok hamis igazolványokkal hajtják végre a bűncselekményt.
- Az egészet lehetővé teszi a földhivatalokban tapasztalható rendezetlenség.
- Az elkövetés során üresen álló, nagyon nagy értékű lakások, házak, telkek megszerzéséről van szó, jól szervezett társaságok végzik hamis iratokkal. A kárérték kb. 50 millió forint. Az eddigi legmagasabb ilyen eset 150 millió forint körül volt.
- A másik elkövető mód esetén a kárérték több százmillió forint értékű is lehet.

2. csoport – kölcsönszerződésnek álcázott ingatlan visszaélés

Ebben az elkövetési módozatban, a leggyakoribb eset az, amikor az áldozatok kis keresetű emberek, akiknek építkezéshez, kölcsöntörlesztéshez, vállalkozásaik beindításához sürgősen kellene néhány millió forint, ám a banki kölcsön kamatait és a procedúrát sokallják. Fontos megjegyezni, hogy a kölcsönadók nem hirdetik tevékenységüket, illegális „pénzintézeti tevékenységük” szájhagyomány útján terjed. A fedezet minden kölcsönügylet esetében a lakóingatlan. Ha az állampolgár kölcsönszerződést kötne, és a kölcsön összegét jelzálogként ráterhelné a saját ingatlanjára, akkor ez a sértetti kör nem veszítené el ingatlanjukat. Mivel azonban fogalmuk sincs a jogi formulákról, valamint leszűkült anyagi lehetőségeik okán az ügyvédi felügyeletet nem tudják vállalni – ráadásul az ügyvédekkel szemben él egyfajta fenntartás –, ezért a kölcsönszerződés helyett minden különösebb fenntartás nélkül aláírják az adásvételi szerződést. A papíron az ingatlan értéke szerepel, valamint az, hogy az adott napon a kölcsön összegéért a tulajdonos átadja az ingatlanját a kölcsönt adónak. A szerződésnek – általában „megnyugtató” – van egy záradéka, amely szerint a kölcsön futamidején belül az ügyfél visszavásárolhatja a lakását. A futamidő lejártával lényegesen nagyobb összeget követelnek a kiszemelt áldozattól, mint amennyi hétköznapi tevékenységgel visszafizethető lenne, illetve ami az adásvételi szerződésen szerepel. Ilyen esetben az utólagos feljelentés nem jelent megoldást, hiszen a csalás tényállását nagyon nehéz bizonyítani. Büntetőjogi pert csak megalapozott bizonyítékokkal indíthat el az ügyészség, a polgári pereket pedig – miután a szerződés formailag teljesen szabályos – legtöbbször elvesztik a sértettek. A bűncselekmény csak akkor bizonyítható, ha a kölcsönadó több esetben is ugyanaz; ilyenkor sem a csalást, hanem jogosulatlan pénzintézeti tevékenységet állapíthat meg a bíróság. A hitelintézeti törvény betartását hivatott Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete is tehetetlen ezen ügyek felderítésében, elsősorban a kellő bizonyítékok beszerzése miatt. A felügyelet ugyanis csak azok ellen léphet fel, akik rendszeresen, üzletszerűen nyújtanak kölcsönt, vagy gyűjtenek betétet engedély nélkül, márpedig a lakásmaffióra jellemző kölcsönügyleteknél csak közvetítésről van szó az adósok és az alkalmi hitelezők között, amit a törvény nem tilt. Az ügy bonyolultságára utal, hogy az ilyen elkövetői magatartást tanúsítók között érdekszövetség áll fenn, ha az elkövetők közül az egyik bonyolító lebukik, akkor a bűnbanda tagjai viszik tovább a

bűncselekmény sorozatot.

- Az ebbe a csoportba sorolható bűncselekmények általában közép vagy alsóközép társadalmi rétegeket sújtja;
- Ez esetben az elkövetők kölcsönügyletnek álcázott formailag megfelelő adásvételi szerződéssel csalják ki az ingatlant.
- A végrehajtók ismertek, de személyük nem bizonyítható.
- A sértettet akár erőszak árán is arra kényszerítik, hogy a megszerzett ingatlant hagyja el.
- Az ügyletet az állampolgárok alapvető jogi tudatlansága, valamint az ügyvédektől való tartózkodás és a túlzott hiszékenység teszi lehetővé.

3. csoport – magántulajdon bérleti szerződésen keresztüli megszerzése

A mindennapi élethez tartozik, hogy Magyarországon nagyon sokan nem rendelkeznek saját tulajdonú ingatlannal. Főleg a fővárosban jellemző lakhatási megoldás, hogy az üresen részben üresen álló ingatlanokat a tulajdonosok bérebe adják. Egyes számítások szerint például a fővárosban főiskolán és egyetemen tanuló hallgatók mintegy 35-40 százaléka választja az albérleti lehetőséget. Ezen elkövetési forma kiindulópontja tehát a lakások és egyéb lakó ingatlanok szabályos, ám hamis személyi okmányok történő bérbeadása/bérbevétele. A bérbevevő bizonyos idő elteltével az ingatlant egy harmadik személynek tovább adja. Hangsúlyozandó, hogy az ügylet szereplői közül a tulajdonos és a későbbi vevő teljesen vétlenek, és jóhiszeműek. Ebben az esetben is a földhivatali nyilvántartási rendszer jogszabályi környezete teszi lehetővé az elkövetést. Ugyanis a bérbeadó adatait a bérbevevő, illetve a későbbi eladó a tulajdoni lapról teljesen legálisan, bemondásra szerzi meg, és ezzel visszaélve bonyolítja az ingatlan adásvételét. A szerződések tehát ez esetben is általában kifogástalan formai és tartalmi jegyekkel bírnak, csak az adatok nem felelnek meg a valóságnak. A felderítettség, illetve a szakértők szerint itt érhető legkevésbé tetten a szervezethez, hiszen az elkövetők többsége magányos bűnelkövető, legfeljebb etikátlan jogászok segítségét veszik igénybe. Feltűnő, hogy nagy értékű ingatlanoknál viszonylag ritkán fordul elő ezen elkövetési mód, ami arra

utal, hogy a nagy értékű ingatlanok tulajdonosai nagyobb figyelmet fordítanak a bérlők kiválasztására, és a kapcsolattartásra. További jellegzetesség, hogy a tulajdonos éberségének kijátszása érdekében gyorsan kell az ingatlant értékesíteni, ezért az ár ez esetben is a piaci viszonyok által diktált összegektől – lefelé – eltérhet.

Összefoglalóan:

- A sértettek a középréteghez tartoznak, lakás eladói, vevői vagy bérbeadói;
- A lakásokat gyakran bérbe veszik hamis személyi okmányokkal, majd pedig értékesítik a bérelt ingatlanokat harmadik jóhiszemű személyeknek. A bérbeadó adatait a nyilvános ingatlan tulajdoni lapról szerzik meg, és ezzel visszaélve szerzik meg a lakást.
- A szerződések általában kifogástalan formai és tartalmi jegyekkel bírnak, csak az adatok nem felelnek meg a tényeknek.
- Az elkövetők nem szervezettek, egyedüli elkövetők, akik etikátlan jogász segítségét veszik igénybe.
- Az elkövetés során kb. 8-15 millió forint a káreset.

4. csoport – önkormányzati bérlakások terhére elkövetett bűncselekmények

A negyedik csoportba tartozó bűncselekményeknek nem eszközük, hanem tárgyuk az ingatlan. Az elkövetők ráveszik a bérlőt (tulajdonost), hogy adja vagy cserélje el az ingatlant. A sértettek általában beteg, perifériára csúszott emberek, akiknek családja, rokona nincs, hozzátartozójuk elhunyt, egyedül élnek egy önkormányzati bérlakásban. A kiszemelt áldozatokat joviális bűnelkövetők keresik fel azzal, hogy segíteni szeretnének nehéz helyzetükön. Több esetben előfordult, hogy a „bevetés” részeként vidéki kertes házakat mutatnak az áldozatoknak, akik a meggyőzés után örömmel tesznek eleget néhány „apróbb” feltételnek. Az ügylet részeként megveszik a sértett nevére az ingatlant az önkormányzattól, majd csereszerződést kötnek vele az előzetes megtekintett házra, ingatlanra. A sértett minden szerződést – amely megfelel a jogi alapkövetelményeknek – aláír, azonban a jogügylet végén nem a felkínált csereingatlant kapja meg, hanem attól egy sokkal rosszabb minőségű épületbe

költöztetik le a „készséges” ingatlanszerzők. Szociális munkások elmondása szerint a budapesti hajléktalanok jól elkülöníthető csoportját képezik azok, így vesztették el a lakásukat. Amennyiben a sértett mégis gyanút fognak, a bűnözők megfenyegetik, esetleg erőszak alkalmazásával személyes szabadságát korlátozzák. Fontos hangsúlyozni, hogy az áldozatok közül többen egyszerűen eltűnnek. (Így történt például a Somogy megyei Heresznyén, ahol a pincéből ástak elő egy idős hölgyet, aki fulladásos halált halt: elevenen eltemették).

A rendőrség tájékoztatása szerint ezt a fajta bűncselekményt több csoport űzi, egyfajta területiális rendszerben. Némelyek kifejezetten nagy értékű ingatlanokra utaznak a tizenkettedik, a második, első, harmadik, és a tizennegyedik kerületben.

A végrehajtók (strómanok) – akik a kapcsolatot felveszik, a szerződéskötést bonyolítják stb. – viszonylag kisebb összegért, egy-kétszáz ezer, sokszor tíz-húsz ezer forintért adják magukat az ügyletekhez. Mögöttük áll az irányító, aki igyekszik minél több szalon futtatni az eseményeket, hogy megnehezítse a nyomozati munkálatokat. A csoportok élén gyakran jó hírű üzletemberek, akiknek jövedelmező civil vállalkozásuk mellett illegális tevékenységük is van.

A bűncselekmény rövid leírása:

- Ebbe a csoportba a társadalom perifériájára szorult emberek sorolhatók sértettként. Ezeket az embereket valamilyen ígérettel szerződés alá vonják. A szerződést szabályos módon minden esetben a sértett írja alá, abban a hiszemben, hogy vagy csereszerződést ír alá. A sértett vagy nem kapja meg a beígért pénzt, vagy nem azt az ingatlant kapja, amit megígértek neki. Szélsőséges esetben pedig – fizikai terror alkalmazásával – rábírák az ingatlan átadására úgy, hogy nincs semmiféle ellentételezés. Az elkövetők a bűncselekmény minden részletét kidolgozzák, minden szereplőnek saját feladata van, amely bár önálló cselekmény, de szerves része az egésznek.
- A bevont személyeket gondosan megválogatják, amit alapos terepmunka előzmeg;
- Az elkövetők célja a pénzszerzés.
- Ezt a bűnelkövetői formát vizsgálva a rendőrség Budapesten három bűnözési csoportot tudott azonosítani, akik között erős személyi családi alapon

szerveződő személyi összefonódás, (alá – fölé rendeltség) mutatható ki.⁷

- Ennél a formánál a legnehezebb a cselekmény bizonyítása, hiszen minden jogügyletnél odafigyelnek arra, hogy a szerződés hozzáértők előtt „szabályos” legyen.

5. csoport – ingatlanárveréssel összekötött ingatlan-bűncselekmény

Az ingatlan-bűncselekmények talán legkisebb – és szinte csak Budapestre korlátozódó – válfaja az ingatlan-árverések elterjedésével áll összefüggésbe. A kilencvenes évek közepétől kezdődően az önkormányzatok és a bankok, azért, hogy bevételeiket növeljék, illetve veszteségeiket csökkentsék tulajdonukban álló, valamint az általuk jelzáloggal terhelt ingatlanjaikat ingatlanárveréssel értékesítették. Több esetben előfordult azonban az, hogy ezen ingatlanok értékesítése csak úgy történhetett meg, hogy a lehetséges vevő lakottan jutott hozzá a lakáshoz. Az árverések minden esetben szabályosan, közjegyző által hitelesítve zajlottak le, úgy, hogy a lakást megszerző tulajdonos elfogadta a lakók további lakhatását. A bűncselekmény akkor valósul meg, amikor fizikai erőszak révén a kiszolgáltatott, gyakran jogait nem ismerő lakókat jogaikról való lemondásra bírják rá. Azon túl, hogy lakhatási jogaikról lemondatják ezen sértetti kört, fenyegetés révén meggyőzik a lakókat, hogy ellenszolgáltatás nélkül hagyják el otthonaikat. Ez azzal a következménnyel jár, hogy a sértettek hajléktalanná vagy teljesen depriválttá válnak. Az ügylet tisztaságát az biztosítja, hogy a lemondás a közjegyző előtt szabályosan történik.

Megjegyzendő, hogy a 2001-ben életbe lépett végrehajtási törvény célja éppen az volt, hogy a spekulánsokat és a lakásmaffia tevékenységet ezen a területen visszaszorítsa. A törvény egyik paragrafusa szerint ugyanis a lakóingatlan vételára csak a kikiáltási ár 70 százalékáig mérsékelhető – az addigi 50 százalék helyett – ami elvileg lassíthatja a bűncselekmény-gyanús licitálási kedvet. Hiszen ha egy, pl. 10 millió forintos áron árult ingatlant valaki megvásárol hétmillió forintért és kifizeti az illetéket, aztán piacra viszi az ingatlant, a profitja olyan minimális lesz, amely kevésbé ösztönzi arra, hogy akár bűncselekmény elkövetése árán is nyereséget érjen el.

⁷ Egy-egy szervezetbe a 30-40 fős kemény mag tartozik, akiket számos segítő, tippadó, ingatlanforgalmazó, ügyvéd és közjegyző, valamint önkormányzati tisztviselő segít.

Összefoglalásként:

- A sértetti kör élethelyzete kifejezetten hátrányos, adósságaik, köztartozásaik miatt ingatlanjaikat elárverezik;
- Az elkövetők az ingatlan árverés útján történő megszerzése után erőszakkal bírják rá a lakókat arra, hogy ellenszolgáltatás nélkül hagyják el az ingatlant.
- Az ügylet tisztaságát a közjegyző előtti lemondás teszi „legálissá”.

A rendőrségi tájékoztatást figyelembe véve és azt kiegészítve az Országgyűlés lakásmaffia ügyeket feltáró közös albizottsága négy jól elkülöníthető – büntetőjogi elkövetési magatartásforma-csoportot rögzített:

- 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**
- 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.**
- 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).**
- 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 (Albizottság 6. – 7. o.).**

III. Megoldási módok a lakásmaffia visszaszorítására

A tulajdon elleni bűncselekmények szempontjából az egyes vagyontárgyak annál nagyobb veszélyben vannak, minél értékesebbek és minél könnyebben, vagy minél kisebb kockázattal megszerezhetők.

Egy lakás vagy telek elég nagy értékű ahhoz, hogy a csalók szemet vessenek rá. Már csak az a kérdés, hogy lakóingatlanok mennyire védettek, vagy mennyire védtelenek, illetve az ingatlantulajdont közvetlenül vagy közvetve védő jogszabályok mennyire korszerűek, esetleg elavultak, hibásak.

Nem elhanyagolható az sem, hogy az állampolgárok mennyire vigyáznak lakásaikra, tudatlansággal, könnyelműséggel, éppen kapzsisággal milyen mértékben könnyítik meg a csalók dolgát és válnak esetleg hajléktalan áldozattá.

Lakáscsalások régóta léteznek, de a szervezettebb elkövetés, az úgynevezett „lakásmaffia” az utóbbi évek jelensége, sőt egy kisebb visszaesés után napjainkban ismét terjedőben van. Itt az ideje tehát, hogy a lakáscsalásokat az illetékes szervek megfelelően kezeljék. Nem sokáig halasztható az idevonatkozó jogszabályok korszerűsítése és a lakásbűnözés elleni fellépés erősítése.

Az utóbbi évek tapasztalatai alapján kijelenthető, hogy az ingatlanbűnelkövetési ügyek ma komoly kihívást jelentenek a bűnüldöző szervek számára.

A lakáscsalások konkrét vizsgálatánál abból kell kiindulni, hogy – mint azt az előző fejezetben bemutatásra került – merőben más veszélyben vannak az önkormányzati tulajdonú bérlakások és a magántulajdonú lakások, illetve ezek bérlői vagy tulajdonosai.

Az önkormányzatok egyedül tehetetlenek, ezért szoros összefogásra van szükség azon felek között, akik a jelenséget felszámolni nem is, de nagyban tudják korlátozni. Az érintett felek: a rendőrség, igazságszolgáltatás (ügyészség, bíróság), ügyvédek – közjegyzők, földhivatalok, ingatlan szakma, az állam (kormány, parlamenti) és az önkormányzatok. A probléma orvoslásában érintett feleknek rövid időn belül erőteljes változásokat kell eszközölniük, hogy a társadalom nyugalma ezen a területen helyre lehessen állítani.

Földhivatalok

A jelenlegi helyzet jellemzése

A szakértői álláspont szerint Magyarországon jelen pillanatban az ingatlan-nyilvántartás rendje alapvetően befolyásolja az ingatlancsalásokkal összefüggő bűnelkövetéseket.

Hosszú évek óta rendezetlen az ingatlan-nyilvántartás rendszere. Késlekedések, pontatlanságok, hiányosságok jellemzik a földhivatali nyilvántartást. A több hónapos csúszások általánossá váltak, nincsenek naprakész információk. Valamelyest javított a helyzeten, amikor a jelzálogtörvény soronkívüliséget írt elő a jelzálogjog bejegyzésére, hiszen ennek érvényesítéséhez a vevő tulajdonjogát is át kell vezetni a tulajdoni lapon. A nyolcnapos határidő azonban csak a hitelből vásárolt ingatlanok esetében tartható.

Noha a budapesti földhivatal az utóbbi időszakban jelentős mértékben ledolgozta felgyülemlett hátrányát (kb. 70 ezer ügy még most is feldolgozatlan) továbbra sem képes arra, hogy **naprakész közhiteles** információkat nyújtson az ingatlanok tulajdoni viszonyairól. Ezen rendszer megreformálása nélkül a probléma felszámolása lehetetlen. Ezért támogatjuk azokat az elképzeléseket, amelyek többletforrásokat biztosítanak a számítógépes hálózat megújítására.⁸

A zűrzavar a privatizációra vezethető vissza. Akkor hozzávetőlegesen 600 ezer lakást adtak át szinte egyik-pillanatról a másikra magánkézbe úgy, hogy azt nem rögzítették hitelesen a tulajdoni lapokon. A volt IKV-ból alakult és azóta megszűnt cégek, kis ügyvédi irodák nagy hasznot akartak húzni a magánosításból, nem fordítottak azonban figyelmet arra, tisztességesen bejelentsék az adatokat a földhivatalnál.⁹

⁸ 2003. júliusi adatok szerint a változás-bejegyzési kérelmeket 13 megyében már jelenleg is hátralégmentesen dolgozzák fel, és további öt megyében 8000 alatti a határidőn túl elintézetlen ügyiratok száma. Pest megyében és a fővárosban még bőven van tennivaló, nem ritka, hogy jelentősen túllépi a határidőt, amíg a valóságos állapotokhoz igazítják a tulajdonlapot. A Földművelődési és Vidékfejlesztési Minisztérium azt ígéri, hogy év végéig mindenütt naprakész lesznek a nyilvántartások ez az országosan jelentkező mintegy 150.000 feldolgozatlan aktát figyelembe véve legalábbis megkérdőjelezhető.

⁹ A földhivatalok munkáját nehezítette a kárpótlási folyamat, a részaránytulajdon megléte és az önkormányzati lakások értékesítése. Az önkormányzati lakások privatizálása nyomán keletkező tulajdonjog-változás, társasházalapítás, illetve később a lakáshitelezés miatt a hivatalokra zúduló jelzálog-bejegyzési kérelmek sokaságával a földhivatalok nehezen birkóznak meg. Az ország 116 földhivatalához 2001-ben négy millió beadvány érkezett. A munka összetettségét jelzi, hogy amíg

Mind az Európai Unóban, mind Magyarországon alaptétel: a vásárló akkor válik az ingatlan tulajdonosává, ha a földhivatal bejegyezte tulajdonjogát a tulajdoni lapon. Hiába szerepel tehát az adás-vételi szerződésen a megadott dátum, hiába lakik az adott lakásban vagy házban az illető már fél éve, pusztán a bejegyzés pillanatától rendelkezik az adott telekről vagy épületről tulajdonosként.

A földhivatali nyilvántartási problémák egyik alapvető gyökere azonban az, hogy a határozat meghozatalát követően azonnal bejegyzik annak tartalmát a tulajdoni lapra. A tulajdonjogot vagy a jelzálogjogot tehát automatikusan rávezetik a tulajdoni lapra függetlenül attól, hogy a határozat még nem emelkedett jogerőre. A közhitelesség tehát erősen sérül.

Telekkönyv szerinti tulajdonos ugyanis az lehet, akinek bejegyzés iránti kérelmét elfogadták, arról a hatóság határozatot hozott, a határozat jogerőre emelkedett. Tulajdonos volt-e, aki széljegyen szerepeit, ingatlanát továbbértékesítette, de később az eljárás megállapította, hogy a határozat – bármely eljárási hiba miatt – nem lehet jogerős.

Az pedig, aki a széljegyen szereplő – és most már a hatósági határozat hiányában nem tulajdonos – személytől vásárolt, törvényes szerződéssel, minden alaki és tartalmi feltételnek megfelelően, tulajdonos-e? Nem, hisz nem tulajdonostól vásárolt.

Ha végiggondoljuk logikusan a felvetett kérdéssor, könnyen megérhető, hogy ellentmondás van a gyakorlat és az eljárás szabályok, valamint a Ptk. rendelkezései között.

A Polgári Törvénykönyv és az államigazgatási eljárásról szóló törvény ellenére miért lehetséges ma Magyarországon, hogy jogerős határozat hiányában valaki tulajdonosi jogokat gyakorol? Ki a valós tulajdonos: a szerződés szerinti, vagy a telekkönyv szerinti tulajdonos?

Azon országokban, ahol a tulajdonjogszerzést (ingatlan vonatkozásában) telekkönyvi

1990-ben 5,6 millió földrészletet tartottak nyilván, addig ez a szám 2000-re kétmillióval emelkedve 7,6 millió darabot számlál. Az ügyek száma 2002-ben meghaladta a 3,6 milliót. A földhivatalok jelentőségére és a közigazgatási rendszeren belül betöltött szerepére utal, hogy 2001-es adatok szerint a magyar államigazgatásban mintegy 12 millió ügyet intéztek, és ennek egyharmada volt kapcsolatban a földüggyel, illetve az ingatlannyilvántartással.

Megjegyzendő, hogy a rendezetlenség ellenére a munkavégzés minősége jó, hiszen ezek közül alig 6000-t fellebbeztek meg, míg a peres ügyek száma nem érte el az ezret. A földhivatal határozatát csupán 162 esetben változtatta meg a bíróság a 2002-es évben (0,0045 százalék).

tulajdonosi minőséghez kötik, azaz csak a határozat jogerőre emelkedése után gyakorolhatja az amúgy akkor valós tulajdonos jogait, ezt a bűncselekmény-kategóriát mint ingatlancsalást nem is ismerik.

Nyilvánvaló, hogy ez a törvénymódosítás megakasztaná az ingatlanpiacot. Ha viszont az eljárás beszorítható lenne a hatósági eljárásoknál szokásos 30 napba, ez az idő nem okozna érdeksérelmet a tulajdon értékesíthetősége kapcsán. Amíg ezt a problémát nem oldják meg, addig ez a bűncselekmény-kategória nem szüntethető meg.

További problémát okoz, hogy nem postázzák a határozatot azonnal a címzettnek, nincs ugyanis előírt határidő arra, mennyi időn belül kell értesíteni az érintetteket. Tudni kell azonban azt, hogy nem emelkedik a földhivatali határozat jogerőre, amíg le nem telik a fellebbezésre biztosított határidő. Az érintetteknek – az eladónak és vevőnek, illetve a jelzálogjog bejegyzését kérőnek – a határozat kézhezvételétől számított 30 nap áll rendelkezésére, hogy jelezze kifogását. Megkérdőjelezhető tehát, hogy idő előtt bejegyzik a tulajdonjogot, s azzal tulajdonossá is válik a vevő. Ez ráadásul rendkívül sok pontatlansághoz is vezet. Mivel a bejegyzett adat nem jogerős, sok esetben megkérdőjelezhető a tulajdoni lap hitelessége is. Amíg fellebbezésnek helye van, addig bizonyosan nem lehet számolni a tulajdoni lapban feltüntetett adatokkal.

Hasonlóan kifogásolható a személyes adatok nyilvántartása. Hiába rögzíti a földhivatal a személyi számot – ez egyébként a szerződés érvényességéhez is elengedhetetlen –, azt nem használhatja. Pedig sok esetben csak így lehetne ellenőrizni a kérelmező vagy a tulajdonos személyi adatait, hiszen a legtöbben nem jelentik be ezek változását a hivatalnak.

A téves személyi adatok elsősorban a lakcím hibája esetén okoznak problémát. Így ugyanis az érintettek gyakorta nem kapják kézhez a határozatot arról, milyen változást vezetett át a földhivatal. Könnyen előfordulhat tehát, hogy valakinek úgy adják el lakását vagy házát, hogy nem is tud róla, s a nyilvántartás hibája miatt erről nem is értesül. Így tehát nemcsak a földhivatali ügyek elhúzódása, de az emberek figyelmetlensége is ahhoz vezet, hogy az ingatlantulajdonosok ki vannak téve a visszaéléseknek. A hibás kézbesítések oka ugyanis a rossz adatközlés: a költöző polgárok rendre elfelejtik tájékoztatni az illetékes szerveket új címükről.

Főváros Földhivatal vezetője, Pálfalvi István több nyilatkozásában – pl. médiában,

bizottsági meghallgatásokon – elismerte: gyakran nem a tulajdonos valódi lakcíme szerepel a földhivataloknál kezelt tulajdoni lapokon. A Fővárosi Földhivatal által küldött tértivevényes értesítések 50 százaléka ismeretlen címzett jelzéssel érkezik vissza. Fokozza a hibás címből adódó értesítési nehézségeket, hogy az adásvételi szerződések felében nincs ügyvédi meghatalmazás. Emiatt ugyanis az ügyvéd a földhivatal szempontjából nem tekinthető ügyfélnek, így nem is kell értesíteni őt a határozatokról.

Különösen nagy gondot jelent, hogy még mindig jelentős számban nincsenek feldolgozva, illetve jegyezve a volt tanácsi-önkormányzati épületekből alakult társasházak, sőt nem ritka az sem, hogy egész lakótelepek ingatlan-nyilvántartási rendezése várat magára.

Elfogadhatatlan, hogy az újabb jogügylet megkötésének alapját szolgáló széljegyek bizonytalanná teszik egyrészt az ingatlantulajdonosokat, és az ingatlanszerzőket és egyúttal az ingatlanvisszaélések melegágyát jelentik. A késedelmes bejegyzés így egyértelműen nehezíti a jogszerűtlen ingatlanügyek felderítését.

A beadványokon szereplő ügyvédek azonosítása nem megoldott, így ezek a földhivatali működést jelentősen zavarja. További problémaként jelentkezik, hogy az ügyvédi eljárási jogosultság ellenőrzése nehézkes. A beadványokra az állampolgárok nem kapnak azonnal iktatószámot, s így a több nappal (egy héttel) később kézbe vehető iktatószám már nem kellően bizonyítja a beadványok sorrendiség szerinti kezelését. Ugyanakkor nem egy esetben előfordult, hogy minden indok nélkül soron kívül (egy-két nap alatt) bejegyzésre kerültek ingatlanügyletek, amely felveti a korrupció vagy akár a maffia jellegű bűncselekmények meglétét. Problémaként merülhet fel, hogy a nyilvántartásban szereplő adatok gyakorta nem egyeznek meg a valós helyzettel, ami szintén a közhitelességet kérdőjelezi meg. Több évet vesz igénybe a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törlése, ami egyrészt elriasztja a lakásokkal üzérkedők kedvét az adott ingatlantól, de jelentősen rontja a vétlen állampolgár lakáspiaci pozícióit.

A maffia jellegű bűncselekmények szempontjából talán a legsúlyosabb komplikációt az okozza, hogy az adatok nyilvánossága törvényileg garantált. A földhivatalnál nyilvántartott adatok közérdekűek, ezért nyilvánosak, azokba bárki betekinhet, azokat bárki kikérheti. Ez alkotmányos alapelv. Abban az esetben viszont, ha ez sérti a

közbiztonságot, a közrendet a jogrendet, akkor ez alkotmányellenes. Márpedig az ingatlanokkal kapcsolatban elkövetett csalásokat másképp nem lehet elkövetni, csak a telekkönyvi eljárás igénybevételével. Ha pedig ez a hatósági (közigazgatás) eljárás nem paralel az állampolgári jogok védelmével, akkor az sérti a közbiztonságot, sérülhet a jogrend is.

A földhivatali nyilvántartás adatvédelmi szempontból is aggodalomra ad okot, hiszen a tulajdoni lap kikérésével szinte minden olyan fontosabb adat megtudható, ami elégséges ahhoz, hogy a bűnözők hamis adás-vételi szerződéseket készíttessenek abból. Aggályos továbbá az is, hogy a tulajdoni lapon fel van tüntetve az ingatlan terheltségének tényén túl, a tulajdonos tartozásának mértéke.

A leggyakoribb, hogy a bejegyzett tulajdonos adataival hamis személyi okmányokat készíttetnek. A biztosra menők útlevelet és jogosítványt, ha kell, még névre szóló fürdőbelépőt is fel tudnak mutatni. Az adásvétel során – sokszor sok helyütt elhangzott már – akár az ügyvéd, akár a közjegyző csak az elé tárt papírok alapján tud dolgozni.

A hivatal az így készült szerződések alapján dolgozik. Nem gyanakodhat, nem mérlegelhet, nem vizsgálódhat. Hanem egyszerűen adminisztrál. Nem is tehet mást, hiszen jogszabályok írják elő, mikor vezethetők át a szerződés adatai. Így az ügy pikantériája, hogy a legjobb bűnözők készíttetik a legtökéletesebb szerződéseket.¹⁰

Végül, de nem utolsó sorban megjegyzendő, hogy a Fővárosi Földhivatal és a Fővárosi Kerületek Földhivatala jelentős technikai- és humánerőforrás problémákkal küszködik.

Lehetséges megoldási módok

Az ingatlan-nyilvántartás kérdése nemcsak az érintett tulajdonok számára fontos. Az új vagy használt lakás vásárlását tervezőknek teljes hitelt érdemlően meg kell tudni bizonyosodni arról, hogy valóban azé az ingatlan, akik számukra azt értékesíteni kívánják. Hiteles nyilvántartás jelenthet csak garanciát a vevők és a lakáshitelt

¹⁰ G. Dezsőné, a Fővárosi Földhivatalok egykori megbízott vezetője éppen úgy bukott le, hogy okiratokkal alá nem támasztott adatokat jegyzett be, illetve törölt különböző tulajdoni lapokról. Egy nagy értékű belvárosi ingatlan tulajdonosa a tervezett értékesítéskor azon kapta magát, hogy jelzálog terheli a tulajdonát.

folyósító hitelintézetek számára.¹¹ Mindannyiunk számára fontos tehát, hogy Magyarország valóban hiteles és mindenki által használható ingatlan-nyilvántartási rendszerrel az Európai Unió. Igaztalanok volnánk azonban, ha nem vennénk tudomásul azokat az erőfeszítéseket, amelyet a földhivatali szakértői gárda az elmúlt időszakban megtett.

- Megszigorították a belső ügykezelési rendet. Így az előadók iratjegyzék alapján veszik át a rájuk kiszignált kérelmeket, s már nem fordulhat elő, ami korábban nem egyszer megtörtént, hogy a földhivatalból eltűntek a bejegyzéshez szükséges iratok.
- A Fővárosi Földhivatal belső szabályzata szerint ellenőrizni kell a frekventált budai, zuglói kerületekben lévő nagy értékű, régóta egy kézben lévő, esetenként külföldön élő tulajdonosok ingatlanjainak adásvételét. Probléma észlelése esetén felveszik a kapcsolatot a tulajdonossal, illetve a szerződés ellenjegyzőjével.
- Felszámolták azt a gyakorlatot is, amely lehetővé tette, hogy egyesek akár két nap alatt, legálisan is be tudták jegyeztetni az új tulajdonokat, míg másoknak esetleg hónapokat kellett várniuk. Jelenleg a földhivatalok a beérkezés sorrendjében foglalkoznak a bejegyzési kérelmekkel, soron kívüliségre csak kivételes esetben, komoly indokkal van lehetőség.
- Néhány éve komoly számítógépes rendszerek, programok segítik a munkát, elindult a Takarnet nevű internetes kereső program. Az informatikai rendszer fejlesztésének köszönhetően egyébként közel ezer külső terminálról szerezhető be közhiteles tulajdoni lap az ország bármely pontjáról, akár fővárosi ingatlanokról is. Folyamatban van továbbá az elektronikus ügyintézés és aláírás alkalmazásának lehetőségét megteremtő projekt előkészítése, amely rengeteg papír alapú dokumentumot váltana ki, és egyben megnehezítené a lakásmaffia dolgát. Hangsúlyoznunk kell azonban, hogy a jelenlegi szabályozási háttér alkalmatlan az elektronikus ügyintézés bevezetésére.
- 2002. tavaszától olyan új tulajdoni lapot vezettek be, amely hamisíthatatlan. A hiteles tulajdonilap-másolatokat speciális alapanyagú, pozícionált vízjellel

¹¹ Az ingatlannyilvántartás rendbe vételét éppen ezért hosszú évek óta a Magyar Bankszövetség is szorgalmazza.

ellátott papírra nyomtatják.¹² Az igazsághoz azonban hozzátartozik, hogy a papírváltás igazából nem jelent védelmet a lakásmaffiával szemben. Felesleges ugyanis biztonsági papírra nyomtatni a lapot, amikor a bűnözők nem a tulajdoni lapot hamisítják meg, hanem hamis okmányokat készítenek a tulajdonos személyes adatainak felhasználásával.

- A földhivatal legutóbbi újítása, hogy 2003. júniusától – bár nem lenne feladatuk – értesítik a szerződésen szereplő ügyvédet annak érdekében, hogy kiszűrjék az ügyvédek nevével, bélyegzőjével történő visszaéléseket.

Az ingatlan-nyilvántartás rendezését a fenti lépések nem állították helyre. Fontos továbbá, hogy a földhivatalok saját működési rendjüket a számítógépes ügyiratkezelést úgy alakítsák ki, hogy azok végre megfeleljenek az ide vonatkozó jogszabályoknak, másrészt kizárják a jogosulatlan beavatkozást. Szükségszerű az is, hogy az eddigi fellépések mellett a hivatalvezetés továbbra is mindent megtegyen a visszaélések kiszűréséért, valamint a korrupt ügyintézők eltávolításáért. A földhivatalok – ahogyan jeleztük – óriási anyagi, technikai és személyi gondokkal küszködnek. Éppen ezért elengedhetetlen, hogy az állam jelentősebb szerepet vállaljon ezen problémák feloldásában. Így biztosítani kell a megfelelő anyagi fedezetet, a mindenkori tárgyi és személyi feltételek jelenleginél magasabb színvonalú biztosítását, valamint a folyamatos technikai, informatikai fejlesztést. A felhalmozott ügyirathátralék ezen lépések meghozatala nélkül nehezen dolgozható le.

- 1) Felvetődött annak lehetősége, pontosabban szükségszerűsége, hogy a hivataltól kikért tulajdoni lapok, háttéranyagok személyi igazolvány ellenében legyenek csak kiadhatók, azaz szükséges lenne hatósági eljárásá minősítésük.

Erre azért lenne szükség, mert az elkövetett bűncselekmények jó részét az segíti elő, hogy a tulajdoni lapot meghamisítják, vagy a tulajdoni lapon szereplő adatok szerint készítenek hamis okiratokat, a lapon szereplő széljegyeket törlik, vagy töröltetik, avagy arra nem valós adatokat vezetnek rá.

A jogbiztonság érdekében célszerű tehát azon elgondolkodni, hogy a földhivatalokat

¹² A vízjel egyik eleme a földügylógó, amely középen és alul található. A függőleges vízjel a „tulajdoni lap” feliratot tartalmazza, mintegy sormintaként, és a felirat minden lapon egyszer teljes egészében olvasható. A papír ezenkívül a bankjegyekhez hasonlatosan UV-fényben látható elemeket is tartalmaz. Több oldalból álló tulajdonilap-másolat összefogására szolgál az úgynevezett átpántoló címke, amely az összetűző kapsot is letakarja. A biztonsági elemek utolsó tagja a biztonsági pecsétcímke, amely egy tizenegy karakterből álló kódolt számsorozatot is tartalmaz.

fel kell hatalmazni arra, hogy azokat a személyeket beazonítsák, akik cím alapján kérnek ingatlanazonosítást, majd helyrajzi szám alapján kikérik a tulajdoni lapot. Tapasztalatok szerint ugyanis a hivatalokban ügynevezett nepperek sokasága naponta több ingatlan tulajdoni lapját is megnézi. Ezek az emberek minden alkalommal más-más néven mutatkoznak be, ám ez hiába tűnik fel az ügyintézőnek, semmit sem tehet ez ellen. Mivel a pénzintézetekben – a pénzmosás elleni küzdelem jegyében – a kétmillió forintnál magasabb forgalmú ügyleteknél kötelező az ügyfél azonosítása, ezért indokolt lehet hasonló joggal felruházni az esetenként több tízmilliós ingatlanokkal kapcsolatban eljáró földhivatali adminisztrációt. Sőt adott esetben jelentési kötelezettséget is elő lehet írni számára.

- 2) A rendőrség javaslatára megfogalmazódott az az igény, hogy a földhivatal minden szélbejegyzésről küldjön tájékoztatást az érintett feleknek.

Ez azonban véleményünk szerint jelen pillanatban, főleg anyagi és a már jelzett lakcímnnyilvántartás pontatlanságai miatt – szinte kivitelezhetetlennek látszik. Problémás továbbá az is, hogy a tulajdoni lap másolatok szolgáltatásával és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelemmel összefüggő értesítés nem beilleszthető az ingatlan-nyilvántartási eljárásba, ezek kívül elviselhetetlen munkaterheket róna a földhivatalokra. Nem tisztázott továbbá az sem, hogy melyik tulajdonostárs részére kellene értesítést küldeni osztatlan közös tulajdonú ingatlanok esetében, vagy milyen eljárást követhetne a földhivatal, ha a tulajdonos nem veszi át az értesítést valamilyen oknál fogva.

- 3) A Kaptár csoport javaslata szerint a tulajdoni lapok bejegyzése csak az adásvétel időpontjától számított harmincadik nap után, tehát a szerződés jogerőre emelkedését követően történhessenek meg, mégpedig csakis akkor, ha erről minden érintett – köztük a valódi tulajdonos – értesítést kapott és vissza is jelzett.

Jelenleg a szerződéskötés pillanatától az új tulajdonos neve széljegyzetként szerepel a tulajdoni lapon, és egy „széljegyzett” tulajdonostól is lehet vásárolni mindenféle határidő vagy kiértesítés nélkül. Az előző pontban felvetett problémák azonban ez esetben is komolyan megkérdőjelezzik a javaslat kivitelezhetőségét.

- 4) Felmerült a gépjárművek törzskönyvéhez hasonló lakástörzskönyvek

bevezetése is.¹³

Ezen javaslat körül még szakmai viták folynak. Leszögezhető azonban, hogy ingatlan nyilvántartásunk már így is túlbonyolított, ezért csak olyan javaslatok elfogadása támogatható, amelyek a helyzet átláthatatlanságát nem növelik, azaz az állampolgárok mindennapjait nem nehezítik meg. Feloldandó az az ellentmondás, hogy az ingatlan-nyilvántartás megkettőződését jelenti. A jelenlegi ingatlan-nyilvántartás így – amennyiben maradéktalanul megfelel a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megszűnnek a működési javaslatok és a tetemes ügyhátralékok – biztosítani tudja a közhitelesség és a nyilvánosság követelményének érvényesülését. Az ingatlanok jelentős részénél a tulajdoni helyzet tisztázatlan. Így esetleg egy ingatlan törzskönyvi bevezetés csak a telekkönyv teljes rendhozatala után rendeződhetne. Ekkor viszont már felesleges az új rendszer bevezetése. Gondot jelenthet az általános érdekeltség hiánya is. Az értékesítésre nem tervezett ingatlanok tulajdonosait ugyanis nehezen lehet a törzskönyvezéssel járó költségek viselésére rá venni, ha egyáltalán sikerül őket megtalálni. Ebből a szempontból tehát nem hasonlítható a gépjármű törzskönyvezéséhez.

5) Úgynevezett ingatlankísérő kártya bevezetésének lehetősége is szóba került.

Ez a központi nyilvántartásban ellenőrizhető olyan biztonsági okmány lenne, amely az ingatlan tulajdonjogának igazolására szolgálna, és amelynek hiánya az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés akadályá lenne. Félő, hogy ez a rendszer is tovább bonyolítaná a már amúgy is zavaros ingatlan-nyilvántartást.

6) Az ingatlanszakma által felvetett ötlet, hogy a lakásmaffia lehetőségeit azzal is korlátozni lehetne, ha a tulajdonosok időről időre ellenőriznék, hogy lakásuk tulajdoni lapján nem keletkezett-e olyan bejegyzés, vagy széljegyzet, amelyről ők nem tudnak.

Így még időben kiderülhetne, ha például egy bérlő a tudtuk nélkül eladta ingatlanjukat, vagy jelzálogkölcsönt vett fel rá. Ugyanakkor abszurdnak tűnik, hogy egy ingatlan tulajdonosa hetenként kérje ki tulajdoni lapját, hogy megtudja, minden rendben van-e. Noha a kerületi földhivatalok számítógépein bárki ingyen megtekintheti saját tulajdoni lapját, ismerve a magyar lakosság otthoni számítógéppel

¹³ A lakástörzskönyv a tulajdoni jog bizonyításának abszolút melléklete, fényképpel ellátva és egyedi azonosítási lehetőségekkel.

és internettel való ellátottságát, szinte kizárható, hogy erre a társadalom nagyobbik része képes lenne.

Sokan ezért azt a jogilag vitatható megoldást alkalmazták, hogy fiktív kölcsönszerződést írtak alá, barátaikkal, családtagjaikkal, melynek fedezete a lakásuk volt. Miután a jelzálogot a földhivatal rávezette a tulajdoni lapra, a tulajdonos megnyugodhat, hiszen a lakásüzérek nem szeretik a jogilag nem tiszta, terhelt ingatlanokat. Földhivatali szakértők is elismerik, hogy jelenleg ez a legbiztonságosabb védelem a mások lakásainak elorzására szakosodott bűnszervezetekkel szemben. Ügyvédek szerint, noha az ügylet jogellenes nyugodtan alkalmazható, mivel a fiktív okirattal senkinek nem okoznak kárt, így a cselekménynek nincs társadalmi veszélyessége, ezért büntetőeljárás sem indulhat az ügyletben résztvevők ellen. Az ügyészség viszont úgy véli, hogy senkit nem jogosít fel bűncselekmény elkövetésére az a körülmény, hogy a jogsértéssel egy még súlyosabb megítélésű törvénysértést akart megakadályozni vagy leleplezni.

- 7) Egyes elképzelések szerint célszerű lenne az ingatlan-nyilvántartást közelíteni az önkormányzatokhoz.

Azaz e téren decentralizációt kellene végrehajtani, s a központi adatnyilvántartás helyett az egyes helyhatóságok mellett működő és azok mellé rendelt decentralizált földhivatalokban intézhetnék ilyen típusú ügyeiket az állampolgárok. Ennek véghezvitelére a politikai konszenzus megteremthető a parlamentben.

- 8) Célszerű lenne továbbá a földhivataloknak folyamatosan figyelniük és közölniük a regionálisan és minőség szerint jellemző ingatlanárakat, hogy a kirívó, gyanús eltérék kiszűrhetővé váljanak.
- 9) Javaslatként fogalmazódott meg az az eljárás, mely szerint az ingatlan tulajdonosa nyilatkozatban akár évekre leköttesse tulajdonát azzal, hogy csak személyesen, a földhivatalban aláírásával megerősített okirat útján kerülhet sor annak feloldására.
- 10) Megnehezítené a lakásüzérek dolgát, ha a banki ügyintézéshez hasonló pinkód vagy jelszó beiktatásával a tulajdon eladhatatlanná válna.

Nemzetközi tapasztalatok a földhivatali rendszer működésére

A kutatás adatgyűjtő szakaszában kevés olyan információt lehetett rögzíteni, amely a

nemzetközi tapasztalatok esetleges magyarországi adaptációjára utalna. A tanulmányban két konkrét példát mutatunk be, amelyek közül a második, az amerikai a parlamenti Albizottság napirendjén is szerepelt, és meglehetősen heves vitákat váltott ki.

Német minta

Németországban az adásvételi szerződés végrehajtását egészen a tulajdonjog bejegyzéséig a szerződést ellenjegyző közjegyző kötelezően felügyeli. A szerződés megkötése előtt betekint a telekkönyvbe, megállapítandó az eladó tulajdonjogát és az esetleges terheket / igényeket (jelzálog, haszonélvezet), majd egy tervezetet készít. Ebben feltünteti az ingatlanra a vásárló részéről bejegyzendő esetleges jelzálog összegét is. Ennek a bejegyzéséhez a szerződésben az eladónak hozzá kell járulnia, hiszen a vevő nem terhelhet meg egy ingatlant, amely még nem az ő tulajdona.

A közjegyző a tervezetet eljuttatja a feleknek, így az aláírás előtt lehetőség van további módosításokra és a vitás kérdések tisztázásra. A szerződés rögzíti az említett terhek és igények tulajdonosváltás előtti törlését is. Egy példány ezután a földhivatalhoz kerül, amely a bíróságok szervezett felügyelete alatt működik, mint a hetvenes évek elejéig Magyarországon is. A tulajdoni lapon rögzítik a széljegyet. Ezt követően az ingatlanra a vevő hozzájárulása nélkül további széljegy, illetve új teher nem jegyezhető be: megakadályozandó, hogy a még birtokon belül lévő eladó azt megterhelje.

Az ügymenet külön érdekessége, hogy a vételár még ebben a periódusban is csak a szerződésben létezik. Amikor a földhivatal a szükséges törléseket elvégezte, és az esetleges új terheket bejegyezte, az immár átírt tulajdoni lapot eljuttatja a közjegyzőnek, aki a vevőnek erről értesítést küld –kötelezően tértivevényes levélben – , és felkéri, hogy az átruházás szerződésben előzetesen rögzített napjáig a vételárat az eladó számlájára utalja át.

Az eladó a vételár jóváírását a közjegyzővel írásban közli, és csak ezután adja át az ingatlant a vevőnek, illetve kapja meg a másik érdekelt fél a tulajdoni lap hiteles másolatát. A földhivatallal egyidejűleg a közjegyző az adóhivatali osztályt – Magyarországon ennek a szervezetnek az elnevezése: illetékhivatal – is értesíti. *Magát a tulajdonjogot a földhivatal majd csak akkor jegyzi be, ha az adóhivataltól az illeték befizetéséről szóló igazolást megkapta.* A szerződéskötés és az átruházás

(amikor az ingatlan kockázata, költsége, illetőleg haszna átszáll a vevőre), vagyis a vételár átutalása között általában két hónap telik el. Egyes bonyolultabb esetekben, illetve ha a vevő és az eladó az elméletileg esetleg létező kockázatot is ki akarja zárni, a vevő az átutalást jogosult nem közvetlenül az eladónak, hanem az úgynevezett közjegyzői számlán keresztül végezni.

Amerikai javaslat

A német mintához képest profitorientált intézményrendszer végzi az Amerikai Egyesült Államokban az ingatlanügyek nagy részét. Az Országgyűlés Albizottságában Sonkoly István amerikai üzletember számolt be tapasztalatairól. Az ingatlanügyi visszaélések ellen Amerikában 130 éve működnek a tulajdongarancia-társaságok. A társaságok az ingatlan vételárának kettő-négy ezrelékéért négy-öt hét alatt kiderítik az eladó és a lakás körülményeit, együttműködve a földhivatalokkal, és garanciát adnak az adás-vétel jogszerűségére. Ha a vevő mégis elveszítené az ingatlant, mert az eladónak nem lett volna joga az értékesítéshez, akkor a társaság nem csak a vételarat téríti meg, de az esetleges perköltséget is állja.

A rendszer révén az USA egyes államaiban két-három százalékra csökkent a magánszemélyek általi tulajdonbejegyzés, ami rendkívül fölgyorsítja a földhivatalok munkáját. Kevés az ilyen tárgyú per is, hiszen azok amiatt indulnak, mert a földhivatal, de a közjegyző is a bűncselekmény, például okirat hamisítás után kezelik az ügyeket, nyomozni viszont nem tudnak.

Az Albizottság ülésén többen erőteljesen kritizálták az amerikai javaslat esetleges magyar átvételét. A rendszer ugyanis Európában ismeretlen, és nemhogy csökkentené, de éppen növelné a bürokráciát. Az Albizottság jogi szakértője például a tulajdongarancia-társaságok adatvédelmi és alkotmányjogi problémáit domborította ki. Véleménye szerint ezek piaci alapon működő szervezeteknek szükségük lenne magánnyomozói, közjegyzői és hatósági jogosítványokra, miközben működésük 10-15 féle jogszabályba ütközne.

Rendőrség

A rendőrség az elmúlt években, azzal, hogy megalapította a Budapesti Rendőr-

főkapitányságon belül speciális alosztályát jelentős lépéseket tett a lakásmaffia ügyek felszámolására. A Kaptár alosztályhoz naponta átlagosan két új feljelentés érkezik.

Feltétlenül fontos azonban a személyi és a tárgyi feltételek tovább erősítése, lehetőleg minden megyében szükséges a Kaptár Csoport mintájára kialakított szervezeti egységek felállítása. Győr-Moson-Sopron megyében épp a budapesti tapasztalatokra alapozva megalakították egy önálló nyomozócsoportot, amelynek eredményeként 130 bűncselekményt derítette fel, melyet 38 gyanúsított 60 sértett sérelmére, mintegy 140 millió forint értékben követett el.¹⁴

A rendőrségi szervek hathatós együttműködésével a bűnözői körök közötti összefonódás gyorsabban és hatékonyabban deríthető fel.

Ügyvédek, közjegyzők

A jelenlegi helyzet értékelése

Hidasi Gábor ügyvéd kijelentése szerint ma egy adásvételi szerződés csak akkor alkalmas az ingatlan megszerzésére, ha közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalják. Az ügyvéd ellenjegyzése nem egy egyszerű aláírás, hanem annak állítása, hogy a szerződés jogszerű, és ezért ő teljes felelősséget vállal. Az ingatlan jogi tulajdonságait megvizsgálta, azon nincs olyan teher, mely akadályozza, hogy a szerződés teljesedésbe menjen. A szerződést ő vagy irodája szerkesztette, előtte vagy helyettese előtt valóban azok írták alá, akiket a szerződés feltüntet, mégpedig úgy, hogy az aláírás során senki sem gyakorolt kényszert, fenyegetést, és mindenki tudta, aláírásának mi a következménye.

Az, hogy az ügyvéd csak a maga vagy az irodája által készített okiratot ellenjegyezheti, azt jelenti, hogy előzetesen megismerte a felek szerződéses elképzeléseit, majd a szakmai és jogszabályi elvárásoknak, valamint a földhivatali gyakorlatnak megfelelően fogalmazta meg azt, amit a felek közösen és egybehangzóan akartak. Az ügyvéd nemcsak az őt megbízó fél érdekében jár el, hanem azért is, hogy az általa fémjelzett okirat a felek kölcsönös akaratát kifejezve szakmai minősége révén alkalmas legyen arra, hogy a szerződéses célok

¹⁴ Lakásmaffiaszerű ügyeket legutóbb Szegeden is felderítettek.

megvalósuljanak. Ellenjavaslatot tehet, és ha úgy érzi, hogy az ügyvéd ezeknek nem kellő módon ad helyt, választhat saját ügyvédet. Ilyenkor saját ügyvédje képviseli őt a másik ellenében. A több ügyvéd előnye az is, hogy képviselőt láthatnak el akkor is, ha a felek között a szerződés kötés után jogvita támad, netán per indul. A közös ügyvéd ezt nem teheti.

Ugyanakkor az ügyvédeknek törvény nem írja elő, hogy a szerződésben szereplő adatokat hogyan, milyen módon kell ellenőriznie, illetve, hogy kötelező lenne ellenőriznie. A Sors-Társak Egyesület véleménye szerint a rengeteg visszaélés abból adódik, hogy nincs kioktatási kötelezettsége az ügyvédnek, ily módon sokszor a főként nagyon idős, esetleg fogyatékos emberek nincsenek, pontosabban nem kerülnek tisztába a jogkövetkezményekkel.

Az ügyvédi kamara részéről csupán ajánlások találhatók, amelyet minden ügyvéd belátása szerint hajt, vagy nem hajt végre. Az ingatlan adásvételekor előírt formai követelmények mellett a szerződés egyes tartalmi elemeiért is szavatol az ügyvéd az ellen jegyzésévei, azonban – egyes főleg civil szervezetek által hangoztatott feltételezések szerint – sokan közülük nemhogy nem járnak utána a tulajdoni lapnak, bankszámlának stb., de még attól is eltekintenek, hogy a szerződést előttük írják alá.

Az adásvétel létrejöttéhez, az ingatlanok tulajdonba kerüléséhez szükséges okiratok mindegyike hamisítható. Ezt a műveletet nagyban megkönnyíti az a „lehetőség”, hogy a bélyegzők jogtalan készítését, készíttetését, valamint az azokkal való visszaérést a törvény nem rendeli büntetni. Ha szerződés kötéskor egy jó minőségű hamisított igazolványt mutatnak be, akkor az ügyvéd is tehetetlen. Korábban az ügyvédeknek bélyegzőkészítéskor igazolnia kellett, hogy aktív tagjai a kamarának. Az Országos Ügyvédi Kamara szerint a jelenlegi állapotot sürgősen meg kell szüntetni.

Bánáti János a Budapesti Ügyvédi Kamara elnökének tájékoztatása szerint, két féle módon történhet a lakásmaffiával való együttműködés. Egyrészt előfordulhat gondatlanságból, amikor az ügyvéd nem ellenőrzött meg megfelelően minden okmányt, de úgy is, hogy az ügyvéd tudatosan segítette a lakásmaffiát. Gondatlanság esetén a Budapesti Ügyvédi Kamara (BÜK) fegyelmi eljárás indít, jelenleg 5-6 ügyvéd ellen folyik ilyen eljárás a lakásmaffiával összefüggésben. Általában ezek a fegyelmi eljárások 100 ezer forintos nagyságrendű pénzbüntetés kiszabásával és felfüggesztett kamarai kizárással érnek véget.

Akkor azonban, amikor az ügyvéddel szemben felmerül a szándékosság gyanúja, az ügy bíróság elé kerül. A fővárosban jelenleg 2-3 ügyvéd ellen folyik bírósági eljárás – őket várhatóan 10 évre kizárják az Ügyvédi Kamarából, vagyis addig nem gyakorolhatják munkájukat. A vonatkozó törvények szerint egyébként csak akkor függesztik fel kamarai tagságukat, ha a büntető eljárás már vádemelésig jutott és az ügyész három évi szabadságvesztésnél súlyosabb büntetési tétellel fenyegetett, szándékos bűncselekmény ellen emel vádat. A tanulmányban már többször említett bizonyítási nehézségek miatt az ügyvéd ellen az eljárás csak igen ritkán jut el idáig. Akkor is felfüggeszthető a tevékenysége, ha ezt a fegyelmi vétség súlyossága indokolja. Az a tapasztalat azonban, hogy az ügyvédi kamarák nem értékelik ennyire súlyosnak kollégáik ilyen jellegű szerepét.

Évente tízes nagyságrendben fordulnak elő ilyen ügyek, és a számuk nem növekedett az utóbbi időben – állítja Bánáti. Országsszerte alig tíz gyanús esetben lehet érintett ügyvéd. Volt azonban arra is példa, hogy egy ügyvédet, akit a büntetőeljárást követően a kamarából kizártak, de ezután is részt vett a csalásokban. A Budapesti Rendőr-főkapitányság Kaptár alosztálya 2002 folyamán hét ügyvéd ellen járt el.

Lehetséges megoldási módok

Az egyes megoldási javaslatokat a Budapesti Ügyvédi Kamara, az Országos Ügyvédi Kamara, a Kaptár Csoport és a parlamenti Albizottság javaslatai alapján gyűjtöttük össze.

1. A Budapesti Ügyvédi és az Országos Ügyvédi Kamara egybehangzó véleménye szerint az egyik legsürgősebb feladat az adatvédelmi szabályok szigorú betartása mellett a Belügyminisztérium Központi Lakcímnnyilvántartó Hivatala és a közjegyzők, valamint az ügyvédek közötti online kapcsolat megteremtése.

Az online összekapcsolás célja, hogy az ügyben eljáró ügyvéd és közjegyző a szerződő felek személyazonosságáról a lehető legpontosabb és hiteles információkat kaphassa, és ezáltal a hamis igazolványokkal történő visszaéléseket megakadályozza. Hegedűs András a parlamenti Albizottság ülésén egyébként úgy nyilatkozott, hogy a Belügyminisztérium kész arra, hogy biztosítsa az ügyvédek és a közjegyzők részére a belügyi nyilvántartáshoz való hozzáférést. Péterfalvi Attila ombudsman nem tartja

ugyanakkor elfogadhatónak, hogy ügyvédek és közjegyzők úgy férhessenek hozzá a belügyi nyilvántartáshoz, hogy személyes adatokat ellenőrizhessenek. A megoldás csak az lehetne, ha az adattulajdonosok hozzájárulnak a személyes adatok megismeréséhez. Mivel előfordult, hogy visszaéltek a jogászok nevével, célszerű egy olyan számítógépes rendszer kidolgozása is, amely segítségével meg lehetne állapítani, hogy dolgozott-e azon a napon az a jogász, aki hitelesített egy adás-vételi szerződést.

2. A kamarák képviselői szorgalmazzák tehát, hogy az ügyvédek írásban kérhessenek hozzájárulást a szerződő felektől személyi azonosító okmányaik lemásolására, valamint az adatok ellenőrzésére.
3. Fontos továbbá, hogy az ügyvédek és közjegyzők pecséteinek kiadását megszigorítsák, valamint az ügyvédi nyilvántartásokat a földhivatalok részére naprakészen biztosítsák.

A bélyegzővel visszaélés büntetni rendelkezését az indokolja, hogy hamis bélyegzővel a bűncselekmények igen nagy csoportja akadálytalanul elkövethető. Indokolja továbbá, hogy a különböző bélyegzők készítésének szabályait nem részesíti védelemben a büntetőjog, ami azt eredményezte, hogy bárki bármilyen bélyegzőt készíthet, készíthet, anélkül, hogy valaki a forrást leellenőrizné. Indokolttá teszi az is, hogy a bűncselekmények többségének előkészületét nem rendeli büntetni a törvényalkotó, ily módon a bűnmegelőzés jelentősége csorbát szenved. Ily módon szükséges a büntető törvénykönyv módosítása, és a pecsét készítésének szabályainak szigorítása. Horváth Jenő, a Magyar Ügyvédi Kamara elnöke úgy véli, hogy az ügyvédi bélyegzőket szigorú számadási kötelezettség alá kell sorolni, a készítőknél el kellene számolniuk minden egyes darabbal, a kamara igazolása mellett.

4. Az ügyvédek véltlen hozzájárulását akadályozhatja meg a hamis személyi okmányok kiszűrése. Ezért a kamara tanfolyamot indít az okmányok, aláírások valódiságának megállapítására.
5. Felmerült egy olyan javaslat is, hogy az ingatlan adásvételi szerződéseket kizárólag speciális, biztonsági papírokon lehessen megkötni.
6. A Sors-Társak Egyesület határozott kívánsága, hogy az illetékes jogszabályok megváltoztatásával tegyék kötelezővé a szerződések

szóbeli ismertetését az ügyvédek számára.

Ezáltal csökkenthető annak a veszélye, hogy olyan szerződést ír alá az ügyletben részt vevő valamely fél, amelyet nem ismer, vagy számára nem értelmezhető.

7. Az Albizottság szorgalmazza a büntető törvénykönyv módosítását, melynek révén az ingatlan-visszaélésekben részt vevő ügyvédek, közjegyzők, bírósági végrehajtók, ingatlan-forgalmazók és közvetítők esetében a jövőben teljes vagyonek Kobzásra nyílna lehetőség.¹⁵
8. Az ügyvédekkel kapcsolatos javaslat továbbá, hogy adás-vételi szerződések megkötésekor mindkét fél képviselőjében ügyvédnek kellene eljárnia.

Bíróságok

2003-ban született meg az első bírósági ítélet lakásmaffia ügyben. Az elsőrendű vádlottat, aki két lakást értékesített jogtalanul, két év felfüggesztett szabadságvesztéssel sújtották. E viszonylag enyhe ítélet komoly visszhangot váltott ki, és felhívta a figyelmet a bíróságok felelősségére.

A lakásmaffia ügyek esetében a károsultaknak nincs más lehetősége, mint bírósági úton kérni az adás-vételi szerződés érvénytelenítését. Az állampolgárok esélye a peres eljárásban szinte zéró, hiszen a szerződésen lévő aláírása általában valóban saját kezű, amivel elismerte az a – valótlán – tény, hogy lakását ténylegesen eladta. Esélye sincs bizonyítani, hogy őt hamis ígérettel megtévesztették. Ugyanez a helyzet a büntető eljárásban is. A büntető eljárási törvény 61 paragrafus (4.) bekezdése alapján ugyanis a kétséget kizáróan nem bizonyított tény a gyanúsított terhére értékelni nem lehet. A bizonyítás ilyen esetekben rendkívül nehéz. Így joggal elvárni, hogy a bíróságok „kemény” ítéleteket hozzanak az ügyekben lehetetlen.

Ezért fontos, hogy a bonyolult, szövevényes, többször más bíróságok előtt folyó

¹⁵ 2003. májusi adatok szerint évről évre nő az ügyvédek ellen indított kártérítési perek száma. Jelenleg több mint kétszáz ügy bírósági szakaszban található. A perek tárgya, hogy az ügyvéd nem megfelelően képviselte ügyfele érdekeit és ezzel kárt okozott. Az ügyvédek ilyen esetekre biztosítják magukat. A Magyar Ügyvédek Biztosítási és Segélyező Egyesületéhez évente több mint háromszáz kárbejelentés érkezik. 2002-ben az ügyek rossz vitelének károsultjai összesen több mint ötszázmillió forintot követeltek az egyesülettől. Az Egyesület 140 millió forintot fizetett ki.

ügyekben valamiféle egyeztetés, az ügyek mélyebb megismerése.

Megfontolandó, hogy ha egy időben indul meg a polgári peres és a büntetőperes eljárás, akkor a büntetőeljárás jogerős befejezéséig a polgári bíróság előtt folyó eljárást felfüggeszék.

Ügyészségek

Nem maradhat el az egységes ügyészi szemlélet kialakítása sem. Aligha tartható, hogy a lendületesen induló nyomozás letartóztatott gyanúsítottját egy másik ügyészség szabadlábra helyezi. A gyanúsítottak szabadlábra kerülése ismét felerősíti a sértettek félelmét, ráadásul a tapasztalatok szerint ezek a gyanúsítottak újabb bűncselekményeket követnek el, esetleg elrejtőznek.

<p>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 (Albizottság 17. o.).</p>
--

Ingatlanszakma

A jelenlegi helyzet értékelése

Az ingatlanpiac egy évtized alatt komoly fejlődésen ment át, mégpedig olyan gazdasági közegben, amely szinte napról-napra változott. Vele a szakma is. A bűnüldöző szervezeteknek ugyan nincsenek egyértelmű bizonyítékaik bizonyos ingatlanközvetítők és a lakásokkal üzérkedők összefonódására, a büntetőeljárások tapasztalatai azonban azt mutatják, hogy a lakásmaffia károsultjainak jelentős része előzőleg – az ügyvédek mellett – közvetítők segítségét is kérte. Így noha első hallásra merész az a kijelentés, hogy jelenleg nagyobb kockázatot vállalnak az ok a polgárok, akik ingatlanközvetítő irodákon keresztül adják ki, vagy hirdetik meg eladásra lakóingatlanaikat, az bizonyosan állítható, hogy több esetben a cselekmények kulcsfigurája az ingatlanközvetítő, aki felhajtotta a lakást, és ügyelt a látszólagos

törvényességre.¹⁶

Az ingatlanosok részvétele a bűncselekményekben még egyszerűbb, mint az ügyvédi részvétel, hiszen felelőssége sokkal korlátozottabb, mint az ügyvédé, pontosabban még nehezebb bizonyítani a felelősségüket az adott ügyben. Feladata arra korlátozódik, hogy megtalálja a kiszemelt áldozatot, és azt összehozza a „vevővel”, a bűncselekmény elkövetőjével.

Az adásvételi szerződéseket az ingatlanosok már nem is látják, vagyis hivatalosan egy közreműködő ingatlanosnak látszó személy kiléte akár teljesen homályban is maradhat.

Megjegyzendő azonban, hogy azokban az ügyekben, ahol valódi tulajdonost erőszakkal forgatják ki vagyonából színlelt jogügylettel vagy megtévesztéssel, az ingatlanforgalmazó ma igen keveset tehet, mert az ilyen ügyletekben nem szokás ingatlanközvetítőket bevonni. Akik ilyesmit ingatlanforgalmazásnak álcázva tesznek, azoknak semmi közük a szakmához. Ezek az ügyek azonban abból a szempontból mégis fontosak, hogy a szakma rossz hírét kelti.

Ameddig nincsen komoly kritériumrendszer, amely már az első körben behatárolná azok körét, akik egyáltalán foglalkozhatnak ingatlanokkal, addig nagyon nehéz dolog megtisztítani az ingatlanszakmát a tisztességtelen személyektől. Kézenfekvő lehetőség, hogy az álhirdetőket, illetve a bűncselekmény-sorozatokban közreműködőket kiszűrjék, ha az ingatlanközvetítéssel foglalkozó gazdasági társaságok vagy a magánvállalkozók működését ellenőrizhető keretek közé szorítják.

Regisztráció híján jelenleg azt sem lehet tudni, hány cég foglalkozik az országban ingatlanközvetítéssel. Szakértői becslések szerint 10-30 ezer közé tehető azok száma, akik több jogcímen is ingatlanközvetítési szolgáltatást nyújtanak.¹⁷

¹⁶ Természetesen nem állítható, hogy az egész ingatlanszakma korrump és a bűnelkövetők hátere lenne. Sőt. A szakma többsége tisztességes és számos javaslattal segíti a lakásmaffia visszaszorítását. A szakma egyébként a címszolgáltatókat és az ál-hirdetőket nem tekinti ingatlanforgalmazónak, sőt ki is zárják a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara Ingatlanforgalmazási szekciójából, akik ilyen tevékenységet végeznek.

¹⁷ Magyarországon az ingatlanforgalmazás mintegy 20 százalékában vesznek részt ingatlanközvetítők, ez az arány Nyugat-Európában meghaladja a 60 százalékot, Nagy Britanniában pedig megközelíti a 100 százalékot.

Megoldási módok

1. Az első feladat tehát az ingatlanszakma működési feltételeinek a megújítása: pontos regisztráció a szakmai jogosultság jogcíméről, valamint a jelenlegi képzési feltételek szigorítása.

Az ügyfél óvatosságára nem lehet építeni, a szakma presztízsének helyreállításában maga az érintett közeg nagyon sokat segíthet.

Ezt részben átérezve két évvel ezelőtt a tizenkilenc legnagyobb ingatlanszakmai szövetség közös nevezőre jutva a feladatokban, megalakította az Ingatlanforumot.

2. A végső céljuk az önálló, kötelező, egyéni tagságon alapuló ingatlanszakmai kamara megalapítása. Fontos lépés lenne ez, hiszen mindazok, akik nem felelnek meg a szakmai elvárásoknak, nem dolgozhatnak e területen.

Sajnálatos módon a folyamat elakadt. Sürgető lenne tehát a jogbiztonság érdekében, illetve a lakásmaffia visszaszorítása miatt a Magyar Inatlkamara törvényi feltételeinek a megteremtése, és az Országgyűlés általi elfogadására. Megjegyzendő, hogy az állam felől is egyre nagyobb fogadókészség tapasztalható a köztestület ügyében. Nem véletlen hiszen, azt ugyan senki sem gondolja, hogy a bűnszervezetek ezáltal felszámolhatók, de azt igen, hogy a lehetőségét igen is korlátozni kell.

A felállítandó kamara etikai kódexe szigorúan szabályozná, hogy milyen etikai vétségeket sújthatna kizárással a köztestület. A jelenlegi rendszernek ugyanis nincs visszatartó ereje: ma az etikai vétség miatt a szakmai szervezetből kizárt személyek még nyugodtan tevékenykedhetnek az ingatlanforgalmazás területén.

A kamarában feltehetőleg kevesebb lenne az ingatlanokkal foglalkozó vállalkozó, mint most, ugyanakkor a mennyiségi csökkenés együtt járna a szakma személyi megtisztulásával.

Kitűzendő cél a jelenlegi – túlnyomó részt tanfolyamokra épülő – képzési struktúra átvilágítása és a feltételek szigorítása. Meggondolandó az is, hogy mielőtt valaki önálló ingatlanforgalmazási és tanácsadási tevékenységbe kezd, szakmai gyakorlattal igazolja hozzáértését, morális tartását.

3. Megfontolandó továbbá az is, hogy a hirdetett lakás és a hirdető személyének ellenőrzése végrehajtható legyen a különböző hatóságok részéről.

Ez konkrétan annyit jelent, hogy az ingatlan szakma képviselői nyilvántartást vezetnének a hirdető személyi igazolványa és a hirdetett lakás hivatalos tulajdoni lapjai alapján. Természetesen hamis személyi okmányokkal elkövetett visszaélések leleplezésére ez sem nyújtana teljes garanciát, ám egy újabb gátjává válhatna az ingatlan-visszaélések további terjedésének.

4. Fontos feladat hárulhat az ingatlan szakmára az ingatlan státusának feltárásában és tanúsításában.

Ezt az ingatlanszakértők az ügyletben részt vevők (eladó, vevő) megbízása alapján végezhetik el, mely eljárás keretében megvizsgálják az ingatlan fizikai és jogi állapotával kapcsolatos dokumentumokat, tényeket és állításokat, 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. 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) alkalmazása javasolt, valamint a tanúsítvány egy példányának a kamaránál való letétbe helyezése is célszerű lehet, annak biztosítására, hogy azt jogosult szakértő adja ki. Ez segíti a visszakereshetőséget is.

A szakmai viták során egyértelművé vált: ahhoz, hogy ingatlancsalást lehessen elkövetni, először egy vagy több közokiratot meg kell hamisítani a bűnelkövetőnek. Hamisított tulajdoni lapot, hamis szerződést vagy hamis személyi okmányokat kell készíteni. Ez ott csúcsosodik ki, hogy az ingatlanügyekben közreműködőket – így az ingatlan forgalmazót is – az ügylet egy vagy több résztvevője szándékosan megteveszti, és tevékenységével a jogügylet szabályosnak kívánja feltüntetni.

5. A személyi okmányok ellenőrzésével kapcsolatban célszerű lenne egy 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 közölné, hogy a bemutatott okmány megfelelő vagy nem megfelelő.

Az így megszerzett információ a tervezett jogügylet résztvevői számára elegendő ahhoz, hogy egy kétes minőségű okmány felhasználásával kezdeményezett jogügylet meghiúsuljon, valamint ezenfelül a hatóság közvetlen információt szerez az esetlegesen hamisított okmány létéről és tartalmáról.

Az itt vázolt folyamat igen gyorsan, akár néhány perc alatt is elvégezhető, a szükséges technikai eszközök ésszerű összegért beszerezhetők. A folyamat hasonlatos a bankkártya-terminálok, illetve a határátlépések során alkalmazott rendszer által naponta sokezres számban elvégzett tranzakciókhoz.

A hatóság adatszolgáltatással kapcsolatos költségeinek fedezése érdekében célszerű lehet a rendszert, pl. „emeldíjas” távközlési szolgáltatásként működtetni, hasonlóan az Egyesült Államok nagykövetségein alkalmazott vízumigénylő rendszerhez. A szolgáltatáshoz hozzáférők számát korlátozni lehet a szükséges programcsomag megvásárlási feltételeinek szabályozásával.

6. A személyi okmányok ellenőrzése vonatkozásában – ez esetben is megfontolandó – az ügyvédekhez és az önkormányzati tisztségviselőkhöz hasonlóan egy olyan tanfolyam indítása, amely megkönnyítené a hamis okiratok felismerését.

Erre a szakmát kötelezni nem lehet, ám célszerű lenne a meggyőzés, még ha anyagi ráfordítást is igényelne a szakma részéről.

7. Megfontolandó az „ingatlanos-kényszer” is, azaz az ingatlanforgalmazók bevonása az adás-vételi szerződésbe.

Az ingatlanos ugyanis ért az ingatlanokhoz, ami egy szerződéses ügyletnél biztosíthatja a szakmai háttérrel. Ezáltal bizonyosan csökkenhetne a visszaélések száma, ám növelné az adminisztrációs terheket, és emelkedne az ingatlanpiacon megjelenő állampolgárok anyagi megterhelése. Ennek ellenére támogatandó, hogy akár kötelező jelleggel is igénybe vegyék az ingatlanforgalmazó szakértelmét az ügyvédek és a közjegyzők.

8. Fontos lenne, hogy a szakma készítsen egy olyan ingatár-nyilvántartást, amely segítséget nyújt az eladónak és a vevőnek, illetve a közreműködő ügyvédnek

abban, hogy az adott területre jellemző ingatlanárakról tájékozódhasson, másrészt az ügyvédek és a közjegyzők számára ettől a meghatározott ártól való lényeges, nagyságrendi eltérés esetén (elsősorban alacsonyabb ár esetén) tegye lehetővé (esetleg kötelezővé?) a bejelentést.

9. Racionális lépésnek tűnik – az ügyvédekhez és az orvosokhoz hasonlóan – az ingatlanforgalmazás garanciális háttérbiztosításának szélesebb kiépítése.

Jelenleg az egyetlen ilyen szolgáltatást nyújtó biztosító olyan magas biztosítási díjat kér ügyfeleitől, amely csak rendkívül nagy ügyfélszám esetén kifizetődő. Így addig általános bevezethetősége nem biztosított, amíg a monopóliumhelyzetben lévő biztosító a biztosítási díj optimális szintre nem csökkenti le. A másik megvalósítható út az lehet, hogy ha a szakmai körök mellett a politikai elit (kormány, parlament, önkormányzatok) képviselői meggyőzik a biztosítási piacon fellelhető üzleti vállalkozásokat, hogy nyissanak ezen új üzletág felé. Ezáltal biztosíthatóvá válna az, hogy az ingatlanforgalmazók miatt bekövetkezett károkat ne az állampolgárok viseljék egyedül, s így megakadályozható lenne, hogy családi egzisztenciák egyik napról a másik napra tönkre menjenek.

A szakmán belüli szemléletváltás jelentősen hozzá tudna járulni az állampolgárok biztonságérzetének javulásához. Ezért kezdeményezendő, hogy az az ingatlanforgalmazó, aki ingatlan-visszaélést tapasztal, tagadja meg a személyes közreműködést megmentve ezzel a vétlen felet, sőt elvárható a bűnelkövetők elleni rendőri fellépés elősegítése, a feljelentési kötelezettség szigorúbb betartása.

*Állam*¹⁸

Az állam feladata minden olyan törvény meghozása, illetve betartatása, (így pl. a társasházi törvény), amely hatékonyan szolgálja a probléma megoldását. Legyen végre döntés arról, hogy az ingatlan-nyilvántartás továbbra is az FVM hatáskörében marad-e, vagy pedig az IM döntésének megfelelően a cégbírósághoz hasonlóan bírósági felügyelet alatt működik tovább. Míg Európa a hazánkban létező nyilvántartási rendszer felé halad, itthon az igazságügy-miniszter kifejezetten

¹⁸ Az Országgyűlés albizottságának az egyes minisztériumok számára tett konkrét javaslatait lásd a 1. számú mellékletben.

szorgalmazza a telekkönyvek bíróságokhoz kerülését. Egyes szakértői vélemények szerint a lakásmaffia tevékenységét nagyban segíti az 1973. évi XXXI. tv., valamint a végrehajtásáról rendelkező 27/1973-as MÉM végrehajtási utasítás a földhivataloknak adta át a telekkönyvi nyilvántartás. Így az ingatlanokkal kapcsolatos jogi ügyek intézése kikerült az Igazságügyi Minisztérium felügyelete alól, és olyan ügymenet jött létre, amely egyes szerint megteremtette az ingatlanokkal való visszaélés előfeltételeit. Az addig működő telekkönyvi hivatalokban a telekkönyvek mindig napra készek voltak, a tisztviselők még aznap bejegyezték az ingatlanok irataira a vagyoni természetű jogok, és így az új tulajdonos adatait. Véleményünk ez az álláspont bár kétségtelenül tartalmaz elfogadható elemet, annyi megjegyzendő, hogy a hetvenes évek előtti ingatlanforgalom meg sem közelítette a rendszerváltozás után tapasztalható radikális átrendeződést.

Az IM elképzelése szerint ezt az egységesen működtetett ingatlan-nyilvántartást kellene megosztani úgy, hogy az ún. telekkönyv – a tulajdonosok, jogok, tények nyilvántartása – a független bíróságokhoz kerülne. Az IM – és az ügyvédlobby – álláspontja szerint a tulajdonhoz köthető jogbiztonság csak a független bírói hatalmi ág keretei között valósítható meg. A jelenlegi rendszerben ugyanis a jogorvoslati lehetőség ugyanis túlságosan elszakad az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől. Ezen álláspontot erősítheti az a vélekedés is, hogy egy bíró jogi felkészültsége révén vizsgálhatná a szerződések tartalmát is, és nem csupán formai jellemzők alapján döntene a bejegyzésről, mint ahogy a jelenlegi rendszerben megvalósul. Az elképzelések szerint ugyanakkor az FVM fennhatósága alatt maradna a földnyilvántartás, ami a térképek, és a helyrajzi számok alapján rendszerezi az ingatlanokat, és ez a nyilvántartás tartalmazza a termőföldre vonatkozó mennyiségi és minőségi adatokat.

Az FVM – az IM álláspontjával ellentétben – úgy véli, jogállamban a közigazgatási eljárási rend elegendő garancia a jogbiztonság érvényesülésére, a jogorvoslati szakaszban pedig nyitott a bírói út is. A szétválasztás ellen szól az az eddig ismeretlen adat, hogy milyen áron építhető fel az új telekkönyvi rendszer. Megjegyzendő, hogy a hetvenes évek elején a mai értéken számolva több tízmilliárdos költséggel egyesítették a párhuzamos adatokat is tartalmazó telekkönyvet és földnyilvántartást. Ezt az összeget nemcsak a költségvetés, hanem a telektulajdonosok is állták, hiszen egyfajta adóként, térképkészítési hozzájárulást kellett fizetni. 2003-ban viszont sem a

központi költségvetés sem a lakosság nem terhelhető ekkora összeggel.

Az elképzelések szerint a jelenlegi 4800 fős ingatlan-nyilvántartási rendszert megfelelnék, s sor kerülne az informatikai rendszer fejlesztésére, ami önmagában ötmilliárd forintba kerülne. Mivel az átszervezés egyben új szakértői gárda felvételével járna együtt, a jelenlegi beosztottak egy részének végkielégítésére egyes becslések szerint több mint egymilliárd forintot kellene elkülöníteni.

Az IM számításai szerint az új hivatal egy-két év alatt felállítható, amely kétséges lehet, hiszen az előző átszervezés éppen kilenc évig tartott. Az új hivatal felállítása nem járna együtt a hátralékos ügyek gyorsított feldolgozásával, ami a lakásmaffia visszaszorítása szempontjából talán a legfontosabb lenne, mert az IM nem kívánja a felhalmozott ügyeket átvenni.

A két minisztérium vitájának gyors eldöntése szükséges ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartás felsorolt panamáit megoldódjanak.

Ma Magyarországon nincs olyan **központi alap**, amelyből a lakásmaffia károsultjait kárpótolnák. Így például a jóhiszemű vevők, vagy azok, akik az adásvételi szerződésnek álcázott kölcsönszerződésekben az ingatlanukat biztosítékként adták, csak a hosszú évekig tartó pereskedésekben reménykedhetnek. Ha egy károsult egy csalótól vásárolta meg a mit sem sejtő igazi tulajdonos lakását, a jóhiszemű vevő a csalóval szemben – feltéve, hogy ismert a személyazonossága és a tartózkodási helye – peres úton érvényesítheti igényét. Ha a szélhámosról jogerős ítéletben bebizonyosodik, hogy bűncselekményt követett el, a károsult sértettként arra is kérheti a büntetőbíróságot, hogy kötelezze az okozott kár megtérítésére. Mivel az ügyek különbözőek, így mindig csak az adott eset ismeretében lehet eldönteni, hogy milyen jogcímen indítható per.

Egyszerre számos feltételnek kell teljesülnie ahhoz, hogy elindítható legyen egy kártérítési per. Elsősorban annak, hogy a csalónak legyen annyi pénze, amennyiből a károsultakat ki tudja fizetni. Gyakran a szélhámos kiléte is ismeretlen marad, ugyanis az igazi tulajdonos adatait felhasználva követi el a bűncselekményt, ennél fogva a tartózkodási helyét is nehéz kideríteni.

Mindezen okok miatt a Sors-Társak Egyesület azt javasolja, hogy az állam hozzon létre egy olyan pénzügyi alapot, amelyből kártérítésben lehetne részesíteni a

károsultakat. Az Egyesület vezetője, Török-Szabó Erzsébet úgy véli, hogy az állam nem képes eleget tenni a jogbiztonság alkotmányos kötelezettségének, ezért kártérítéssel tartozik a sértetteknek.

A parlamenti Albizottság viszont úgy véli, hogy az állami szintű kártérítés akkor illetné meg a sértettet, ha azért veszti el ingatlanát, mert elmaradt az ügyészi fellépés vagy a bírói, közjegyzői kioktatási kötelezettség tekintetében mulasztás történt.

Ezen alapot a Pénzügyminisztérium felügyelete alatt, önálló költségvetési fejezetként lehetne kezelni, amely nyitott lenne az állampolgárok és az önkormányzatok számára.

Önkormányzatok

Jelenlegi helyzet

Az 1993. évi LXXVIII. tv. (lakástörvény) alapján megalkotott helyi lakásrendeletek egymástól jelentősen eltérő módon szabályozták a helyi lakásviszonyokat. Több vonatkozásban szakszerűtlen megengedő vagy éppen szigorító eljárásokat tartalmaznak, s ez azt eredményezte, hogy betartásuk és betartatásuk jelentős nehézségeket okozott minden szereplő számára. A lakástörvény nemhogy átláthatóvá és megfelelő passzusokkal ellenőrizhető tenné a bérlakás-állományt, éppen ellenkezőleg, vannak olyan pontjai, amelyek kifejezetten megnehezítik a tisztán látást.

Problémát okoz, hogy az önkormányzati bérlakás cseréjének érvényességéhez ugyan szükséges a helyhatóságok jóváhagyása, azonban ez a beleegyezés nem tagadható meg. Így tulajdonképpen ez a folyamat melegágyává vált az úgynevezett lakásmaffia ügyeknek is. Feltűnő, hogy még akkor sem tagadható meg a kérelem, ha a hivatalos szervek jelentős értékaránytalanságot észlelnek a csereszerződések esetében. Ha pedig senki semmilyen jóváhagyási kérelemmel nem zaklatja az amúgy is túlterhelt polgármesteri hivatalokat, akkor az észrevétlenség homályában még az értékesítés sem járt kellemetlenséggel.

Fővárosi tapasztalat, hogy a bérlakások bérlői között igen magas azoknak az aránya, akik jövedelmükből nem képesek fedezni a létfenntartásukat. Ennek természetes következménye, hogy eladósodnak és adósságuk a lakásukat is érinti. Amikor már kellőképpen elmaradnak a bérleti és közüzemi díjakkal, akkor találja meg őket a

lakásmaffia jól működő felhajtó hálózata. Segítséget kínálnak a bajba jutott bérlőnek, kisebb cserelakást ígérnek, mondván az értékkülönbözetből kifizetik a tartozást, és még pénze is marad a bérlőnek. Lakáscsere-kérelmet íratnak alá vele és egy mindenre feljogosító, teljes körű ügyintézésre szóló meghatalmazást, amellyel már helyette intézkednek és bonyolítják le a hivatalos ügyeket.

Elhítetik, hogy a saját bérleményét csak kiürítés után lehet cserére kínálni, ezért „ideiglenesen” egy nyomortanyán szállásolják el – majd meg is feledkeznek róla. Békés megyében Kismarján, Magyardombegyházon, Kisdombgyházon, valamint Borsod megyében Ózdon ma is számos ezen a módon odakerült család él. Eközben fiktív cserealapot képező, olcsó vidéki vagy albérleti lakáshoz juttatnak egy fizetőképes lakásigénylőt, akinek számára csere útján megszerzik a megüresedett lakás bérleti jogát.

Az efféle manipulálók általában bonyolult, többszörös lakáscserék útján zajlanak, nehéz követni, hogy papírforma szerint ki hová költözik, éppen ki hol van, vagy kinek hol kellene lennie. A lényeg azonban az, hogy a több érintett közül egyikük hajléktalonná válik, és egy pénzes lakásigénylő pedig bérlakáshoz jut.

A hasznot természetesen a lebonyolító vágja zsebre. A hajléktalanná vált bérlő általában hiába keresi az igazát, hiszen valóban aláírt mindent, gyakran ügyvéd előtt, és reménye sincs bizonyítani, hogy nem tudta, mi állt a papírokon. Úgy állítják be, mintha az az ő akarata lett volna, és örülhet, ha ép bőrrel megússza.

Mindezek ismeretében az önkormányzatoknak és különösen a Fővárosi Önkormányzatnak óriási felelőssége van a probléma orvoslásában.

Megoldási módok

Az effajta bűncselekmények megelőzésénél a széles körű propaganda ez idáig csaknem hatástalan maradt. Az ilyen cselekmények elkövetői ugyanis éppen azokat célozzák meg, akikhez a propaganda el sem jut. Mindezek ellenére

1. Rendkívül fontos a felvilágosítás, a prevenció.

Elsősorban a kerületi és fővárosi írott, illetve elektronikus médián keresztül. Javasoljuk, hogy a Budapest Tv, a Hálózat Televízió és a kerületi tévék havi rendszerességgel foglalkozzanak a felvilágosítás kérdéskörével. A többszázazres példányszámú, ingyenes hirdetési újságokban rendszeres felvilágosító rovatot kellene

indítania a fővárosi önkormányzatnak.

2. Megoldást jelenthetne, ha az önkormányzatok és a lakásgazdálkodással megbízott szervezetek szociálisan érzékenyebbek lennének az eladósodott bérlőkkel szemben.

Egy közelmúltban készített felmérés szerint a magyar háztartások 30 százalékának gondot a közüzemi számlák, hitelrészletek kifizetése, félmillió család hat hónapon túli tartozást halmozott fel. A nehézségeket súlyosbítja, ha a családi kötelek meglazulnak, alkoholizmus, pszichés zavar, erőszakos magatartás jelenik meg. A veszélyeztetett helyzetbe került emberekre leselkedik leginkább a lakásmaffia.

3. Ezért javasoljuk a budapesti szociális térkép elkészítését, Az önkormányzatoknak fel kell mérniük a területükön élő ingatlantulajdonosokat és bérlőket, akik szociális vagy egészségügyi állapotuknál fogva potenciális áldozatai lehetnek a lakásmaffiának.

Mivel nagyon fontos társadalmi problémáról van szó, támogatandó az országgyűlési tényfeltáró bizottság azon elképzelése, mely jelentős anyagi ráfordítással kármentesítené a lakásmaffia áldozatait.

4. Javasoljuk, hogy a központi alapot kiegészítendő a fővárosi önkormányzat a kerületek hozzájárulásával maga is létesítsen egy kármentesítést szolgáló pénzügyi keretet.

Ezen túl szükséges olyan ingatlanok tartalékolása, amelyből lehetséges lenne az elvesztett lakástulajdonosok és bérlők megfelelő elhelyezését biztosítása. Az elmúlt években gyakran előfordult, hogy költségvetésben lakhatási támogatásra elkülönített évi 14-18 milliárd forintot az önkormányzatok másra költötték el. Az önkormányzat az elmúlt 8 év alatt összesen 23 milliárd forintot fizettek ki ilyen címen. Szociális szakemberek számításai szerint a rászoruló felszínen tartásához még legalább 35 milliárdra lett volna szükség. A pénz rendelkezésre is állt, de nem közöttük osztották szét. Az önkormányzatok ugyanis gyakorta másra költik az erre szánt, de hivatalosan szabad felhasználásúként megjelölt állami költségvetési támogatást. Célszerű lenne így a költségvetési pénzek megszigorítása oly módon, hogy az önkormányzatok a lakhatási támogatásra szánt állami forrásokat ne költhessék másra.

5. Megoldás lehet továbbá az is, hogy egy speciális lakossági csődtörvény alkotnának, amely ezen rászoruló rétegek élethelyzetét nem tenné tönkre.

Fontos lehet azon társadalmi csoportok, pl. szegények, nyugdíjasok mozgássérültek támogatása is, akik nem tudják fedezni létfenntartási költségeiket, s így célpontjaivá válhatnak a lakásmaffia jellegű bűncselekményeknek.

6. Érdekes ötlet, hogy a közüzemi díjak miatt csapdába kerülőktől az önkormányzat visszavásárolja lakásaikat, vagy esetleg átmeneti hitelhez juttatná őket.
7. Célszerű ezért megfontolni azt, hogy önkormányzati közreműködéssel speciális eltartási szerződéseket kössenek ezen csoportok számára.

Megfontolásra érdemes az a XV. kerületi kezdeményezés, ahol az önkormányzat, ha a lakáson adósság van, akkor méltányossági cserét ajánl fel a többnyire idős, beteg embereknek. Az önkormányzat tehát kvázi ingatlan-forgalmazóként lép fel. Ű

8. Figyelemre méltó a XIII. kerületi vagyonkezelő részvénytársaság azon eljárása is, mely arra irányul, hogy azok a rászoruló állampolgárok, akik bérleti jogukat értékesíteni kívánják, az rt.-hez fordulva bérleményükért, a piaci árnak megfelelő száz százalékos ellenértéket kapják meg a korábban 25 százalékos árajánlattal szemben.
9. Fontosnak véljük, hogy az ingatlan-nyilvántartás rendezett viszonyainak kialakításáig az önkormányzati felügyelet alatt álló szociális gondozói hálózat az idős, rászoruló rétegek tulajdoni lapjait hat – 12 hónaponta ellenőrizze.

Ezzel csökkenteni lehetne az erre irányuló ingatlan-visszaélések számát. Hangsúlyozandó, hogy az ingyenesen a tulajdonlap-ellenőrzéseket csak a tulajdonosok tehetik meg, ezért szükséges annak jogszabályi kidolgozása, hogy tulajdonosi meghatalmazással az ellenőrzés kivitelezhető váljon.

10. Célszerűnek látszik, amennyiben az anyagi körülmények azt megengedik, hogy a főváros ingyenesen vagy jelképes összegért igénybe vehető tanácsadói irodát (ügyvédek és ingatlanszakértők közreműködésével) működtessen a kis pénzü, rászorulók számára.

Ennek kiegészítéseként megfontolandó, hogy a kormányzat által támogatott nép ügyvédje közreműködésével – rászorultsági alapon – a jogügyletben résztvevő mindkét fél jogi védelemben részesüljön.

A bírósághoz fordulás joga az Emberi Jogok Európai Bírósága szerint anyagi és

személyes helyzetből függetlenül mindenkit megillet. Magyarországon számos per azért nem indul el, mert aki jogi úton kívánná megoldani bárminemű ügyét, még az eljárási illetéket sem tudja kifizetni. Számos per pedig épp azért indul, mert azt megelőzően nem kapott szakszerű, jogi tanácsot, felvilágosítást a perlekedni induló. Azaz nem történt meg, hogy a tények feltérképezését felvállaló és a lehetőségeket felvázoló „valaki” közreműködjön a peres eljárás nélküli megoldás megtalálásában.

Ha lenne ingyenes jogsegélyszolgálat, talán kevesebb ember esett volna áldozatul a lakásmaffiának vagy egyéb ingatlancsalóknak. Ha lenne ingyenes jogsegélyszolgálat, talán az ott dolgozó ügyvéd képviselné a bérlakásban élők érdekeit akár az önkormányzattal szemben is.

Az önkormányzatok – ha nem rendelkeznek megfelelő anyagi – támogathatnák a civil szervezetek által működtetett ingyenes jogsegélyszolgálatot. Egyes elképzelések szerint nyugat-európai mintára, nálunk is a civil szférán keresztül kellene megoldani a jogsegélyszolgálatok támogatását, és nem egyedi ügyekre foglalkoztatni egy-egy ügyvédet. A tematikus jogsegélyszolgálatokat (fogyasztóvédelmi, egészségügyi, drog-, mozgássérült-, munkavállalói stb.) ugyanis sem pótolni, sem helyettesíteni nem lehet erőteljesebb ügyvédi közreműködéssel. Hiszen erről az oldalról nem várható a tipikus ügyeket kiváltó körülmények (jogsabályi hiányosságok, intézményes okok) összesítése és a jobbításuk iránti kezdeményezés. Viszont adott civil szervezettel, ezáltal a potenciális ügyfélkörrel, helyi közösséggel folyamatosan kapcsolatban lévő jogász szakemberekre az érdekképviseléseknek nagy szükségük volna.

Sok esetben persze nem hozhat megoldást a bírósági eljárás sem, hiszen a jóhiszemű ember, akitől csalással, de jogi eszközökkel vették el a lakását, nem fogja visszakapni azonnal otthonát. De nem elfogadható, hogy (akkor) addig nincs mit tenni, illetve, ha van is, nem lakhat évekig az utcán egy család, amíg a bíróság kimondja az igazát. Nyugat-Európa több államában a lakásmafia áldozata másnap bérlakásba költözhetne, az ügy felgöngyölítése, a rendőrségi vizsgálat, majd a bírósági eljárás csak ezután következhet. Segítségül hívná a területen már régóta a szolidaritás elvén működő jogsegélyszolgálatokat fenntartó civil szervezeteket, amelyek természetes módon közvetíthetnének ügyfeleket az „ingyen” ügyvédek számára, azaz összekapcsolhatnák a piaci szereplőket.

11. Fontosnak véljük, hogy az ősszel beinduló ügyvédi kamara által az ügyvédek

részére szervezett tanfolyamok mintájára olyan képzéseket szervezzenek az önkormányzatok illetékes munkatársainak, hogy azok megfelelő módon ki tudják szűrni a hamis személyi okmányokat.

Az Európai Unió csatlakozás és a közigazgatás korszerűsítése során elérendő közérdekű célok között, kiemelkedő helyet foglal el a hatósági okmányok közhitelességének erősítése, az okmánybiztonság fokozása.

A magas fokú biztonságot szolgálja az Európai Unió követelményeknek is megfelelő – a legkorszerűbb okmánybiztonsági elemekkel ellátott – okmányok bevezetése, az országos hálózaton működő informatikai rendszer, az okmányirodákban kialakított multifunkcionális munkaállomások, valamint az egységes elvek alapján képzett és vizsgáztatott Nyilvántartási és okmány ügyintézői kar.

A bonyolult védelmi technikák megkívánják, hogy az okmányok ellenőrzését végzők kellő szakmai körültekintéssel és felkészültséggel rendelkezzenek.

Az okmányok és ezen belül a személyazonosító okmányok megbízhatóságának jelentősége, az elmúlt időszakban egyre növekedett. Az élet egyre több területén válik fontossá, hogy gyorsan és pontosan, lehetőleg tévedésektől mentesen megállapítható legyen valakinek a személyazonossága, és ez által jogosultsága az adott dolog megtételéhez. Az azonosítás biztonságához fontos társadalmi- gazdasági érdek fűződik, hasonlóan, mint a bankjegyek esetében. A bankjegyek kezelését végzőknél elfogadott gyakorlat, hogy speciális – valuta-pénztárosi – szakképesítés megszerzése szükséges a munkakör betöltéséhez. A szakképesítést, speciális tanfolyamokon lehet megszerezni, központilag előírt és ellenőrzött vizsga letétele után.

Az államigazgatás különböző területein, az önkormányzatokban, az okmányirodákban, a rendvédelmi szerveknél azonos, vagy még szigorúbb követelmények jellemzőek.

Minderre igen nagy szükség van, hiszen az államigazgatás ügyintézési pontjain egyre nagyobb számban és egyre rövidebb idő alatt kell kiszolgálni az állampolgári igényeket. Ez önmagában is fokozott kockázatot jelent. Az okmánybélyegek közelmúlt béli hamisítása, vagy a szinte már rendszeres, gépjármű dokumentumokkal és tulajdoni lapokkal elkövetett visszaélések ráirányítják a figyelmet a jelenlévő kockázatra. A kockázatok csökkentésének módja általában a megelőzés. Ezen belül hatékony eszköz az ügyintézők felkészítése során speciális okmányvizsgálati

ismeretek, módszerek oktatása.¹⁹

12. Noha adatvédelmi és alkotmányossági problémákat vet fel a személyi igazolványok kötelező cseréje, mégis megfontolandó bizonyos türelmi idő elteltével már csak új biztonsági jellel ellátott plastik személyi okmányok bemutatásával lehessen ingatlan adás-vételt, illetve cserét lebonyolítani.

13. Az önkormányzatok – amelyek tulajdonosi jogokkal rendelkeznek – nyilvánvalóan kiköthetik, hogy tulajdonukat kinek adják el, vagy azt milyen más tulajdonra cserélik.

Tehát ha akár egy helyi szintű szabályozás is kötelezővé tenné a vagyongekezelő számára, hogy a lakások cseréje, vásárlása alkalmával vizsgálja a vevő jogosultságát, vizsgálja a kiírt pályázatok törvényességét, továbbá csere esetén az ingatlant megtekintené, és megbizonyosodna annak a szerződésben leírt állapotáról, per-, teher- és igénymentességéről, tulajdonviszonyairól, akkor megszűnne az önkormányzati lakások bérlőinek megtévesztése.

14. Kaptár Csoport megerősítése

A fővárosi önkormányzat örömmel vette tudomásul, hogy 2001 folyamán megalakult a Kaptár Csoport. Azóta szakszerű együttműködés alakult ki a főváros illetékes bizottsága és a csoport között. Az együttműködés intenzitását és eredményességét, noha csak kis mértékben, de mindenképpen növelné, ha az önkormányzat a Kaptár Csoport munkatársait mind anyagi, mind erkölcsi (pl. kitüntetés) juttatásban részesítené.

15. Társasházi törvény módosítása

A parlament az őszi ülészak alatt kívánja elfogadni az új társasházi törvényt, amely alapjaiban megreformálva az 1997-es törvényt, jobban gátat szabhat a lakásmaffiaszerű visszaéléseknek. Az önkormányzat szerepköre itt annyiban emelendő ki, hogy nem egy társasház esetében még mindig meghatározó a helyhatóság. Fontos lenne, hogy a készülő törvényben a lakással kapcsolatos bűncselekmények elleni védekezés egyik eszközét, az ún. lakók könyvét

¹⁹ 2003 első félévében, a Ferencvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalával közösen - kísérleti program keretében – személyazonosító okmányok ellenőrzése témakörben, egy multimédiás oktatóanyag alkalmazásának hatékonyságát vizsgálják. A Polgármesteri Hivatal negyven munkatársa vett részt a kísérleti programban.

megalkotnák, amelynek segítségével nyomon lehetne követni a tulajdonosváltásokat. A lakásüzérek dolgát kívánják megnehezíteni a „nullás igazolás” beszerzésének kötelező tételével is. A közmű cégektől kapott – hátralékmentességről szóló – igazolásokat ugyanis nemcsak az új tulajdonosnak, hanem a lakóközösségnek, illetve a földhivatalnak is be kell majd mutatni. Ez egyben – a tervek szerint – a tulajdonosváltás bejegyzésének feltétele is lesz. A szabályzatnak tartalmaznia kell továbbá a hátralékosokkal szembeni fellépés lehetőségeit is. Így nagyon fontos lenne, hogy az adósok ingatlanára terhelhető jelzálogbejegyzést szabályozottabb keretek közé tereljék. Ez ma egy három soros „cetlivel” is kérhető, ami egyértelműen utat nyit a lakásvisszaélések számára. Ezzel összefüggésben támogatandó a parlamenti Albizottság azon javaslata is, amely kötelezővé tenné minden, öt napnál tovább egy lakásban tartózkodó ember lakónyilvántartásba vételét. Noha a meghatározott idő rendkívül rövidnek tűnik, mégis célszerűnek tűnik a rendszer bevezetése.

Melléklet I.

Az úgynevezett lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottság javaslata 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 cégbíróági 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 megyénként 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 vértlen 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 teljesítése,
- 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 ALBIZOTTSÁG JOGSZABÁLYMÓDOSÍTÁSI IGÉNYEI

- 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 vagyyonelkobzás,
- 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 otthlakók 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 értékkülönbötet eredményező tulajdonra, tulajdonrésze, haszonélvezetre való elcserélését,
- Az önkormányzati bérlakás cseréjére kötött szerződésekből 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 rendelkezze 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 létrejötnek kell tekinteni.

- A lakóingatlan „illegális” bérbe, illetve albérletbe adása – értékhatártól – függetlenül legyen adócsalás.

MAGYAR ÜGYVÉDI KAMARA

Ungarische Rechtsanwaltskammer
Hungarian Bar Association

Alapítva 1938

A Magyar Ügyvédi Kamara

Alapszabálya¹

A Magyar Ügyvédi Kamara teljes ülése az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 127.§ alapján a Magyar Ügyvédi Kamara Alapszabályát az alábbiak szerint alkotta meg:

I.

A Magyar Ügyvédi Kamara létrejöttével kapcsolatos

rendelkezők

1./ A Magyar Ügyvédi Kamara a Magyarországon bejegyzett ügyvédek önkormányzati elven alapuló, szakmai és érdek-képviselési feladatokat ellátó, köztestületként működő országos szervezete, mely önálló ügyintéző szervezettel és költségvetéssel rendelkezik.

2./ A Magyar Ügyvédi Kamarát köztestületként az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény hozta létre 1998. július 1. napjával.

3./ A Magyar Ügyvédi Kamara az 1874. évi XXXIV. törvénycikk, az 1937. évi IV. törvénycikk alapján, majd az 1958.évi 12. törvényerejű rendelet, illetőleg végül a többszörösen módosított 1983. évi 4. törvényerejű rendelet alapján létrehozott országos ügyvédi önkormányzati szervek - legutóbbi elnevezés szerint: Országos Ügyvédi Kamara - teljeskörű jogutódja.

4./ A fentieknek megfelelően a Magyar Ügyvédi Kamara eredeti alapítási éve: 1874.

5./ A Magyar Ügyvédi Kamara székhelye:

H-1054 Budapest, Szemere utca 8.

¹ Forrás: <http://www.magyarugyvedikamara.hu/?content=1&scontent=11>

6./ A Magyar Ügyvédi Kamara tagjai a területi ügyvédi kamarák (a továbbiakban: területi kamarák).

7./ A Magyar Ügyvédi Kamara jogosult a Magyar Köztársaság címerének használatára.

II.

A Magyar Ügyvédi Kamara

feladatai

1./ A Magyar Ügyvédi Kamara az ügyvédek szakmai irányításával, érdekképviselésével kapcsolatos közfeladatokat látja el.

2./ Ennek során országos hatáskörrel

a) gondoskodik az ügyvédek jogainak védelméről, biztosítja az ügyvédség alkotmányos és egyéb törvényes jogainak érvényesülését, elősegíti a kötelezettségeik teljesítését,

b) képviseli az ügyvédség érdekeit,

c) szervezi a szakmai továbbképzésüket,

d) véleményt nyilvánít és javaslatot tesz az ügyvédi tevékenységgel kapcsolatos kérdésekben, így különösen a jogalkotás és a jogalkalmazás területén,

e) másodfokon dönt mindazon ügyekben, melyeket törvény, vagy annak alapján jelen Alapszabály a hatáskörébe utal,

f) vezeti az ügyvédek országos nyilvántartását,

g) elfogadja az Alapszabályát, szabályzatot és iránymutatásokat alkot,

h) ellátja a törvényben, jelen Alapszabályban és a Magyar Ügyvédi Kamara szabályzataiban meghatározott egyéb feladatait.

3./ A Magyar Ügyvédi kamara a feladatai ellátásához szükséges költségeket a területi ügyvédi kamarák hozzájárulásaiból fedezi.

III.

A Magyar Ügyvédi Kamara szervei.

a) a teljes ülés,

- b) az elnökség,
- c) a fegyelmi bizottság,
- d) az összeférhetetlenségi bizottság,
- e) a választási bizottság,
- f) az ellenőrző bizottság,
- g) törvényelőkészítő és elvi bizottság.

IV.

A teljes ülés

- 1./ A Magyar Ügyvédi Kamara legfőbb döntéshozó szerve a teljes ülés, amely 100 tagból áll.
- 2./ A teljes ülés tagjai
 - a) a területi kamarák elnökei,
 - b) a területi kamarák által küldött 1-1 tag,
 - c) a területi kamarák taglétszámának az ügyvédek összlétszámához viszonyított arányában a területi kamarák közgyűlése által választott tagok.
- 3./ A teljes ülés kizárólagos hatáskörébe tartoznak az alábbi feladatok:
 - a) az elnök, az elnökség, az egyéb tisztségviselők, a bizottságok és tagjaik megválasztása és beszámoltatása,
 - b) a költségvetés és a költségvetési beszámoló elfogadása,
 - c) vélemény nyilvánítás, és javaslattétel az ügyvédeket érintő jogalkotási és jogalkalmazási kérdésekben,
 - d) az Alapszabály elfogadása,
 - e) szabályzatok és iránymutatások kiadása,
 - f) szükség esetén az az elnök, az elnökség, a bizottságok és tagjaik visszahívása.

4./ A Magyar Ügyvédi Kamara elnöksége szükség szerint, de évenként legalább egyszer összehívja a teljes ülést. A tagok legalább egyharmadának indítványára a teljes ülést 30 napon belül össze kell hívni.

5./ A teljes ülés tagjai részére a meghívót legkésőbb a teljes ülés megtartását megelőzően 15 nappal írásban ki kell küldeni. A meghívóban az alábbiakat kell közölni:

a) a teljes ülés időpontját, helyét,

b) a megtárgyalandó napirendi pontokat,

c) figyelmeztetést a teljes ülés határozatképességének szabályaira,

d) határozatképtelenség esetére kitűzött megismételt teljes ülés időpontjának és helyének meghatározását.

A meghívóhoz írásbeli előterjesztés esetén mellékelni kell az előterjesztést, illetőleg a tagok indítványára összehívott teljes ülés esetén az összehívásra vonatkozó indítványt is.

A teljes ülés összehívásáról szóló értesítést az elnök vagy az általa felhatalmazott elnökhelyettes írja alá.

6./ A teljes ülés akkor határozatképes, ha azon a tagok több mint fele jelen van.

7./ A teljes ülés határozatképtelensége esetén a legalább 8 nappal későbbre, azonos napirenddel összehívott teljes ülés - a megjelentek számára tekintet nélkül - határozatképes. (Megismételt teljes ülés)

8./ A teljes ülésen az elnök vagy a helyettesítésére általa kijelölt elnökhelyettes elnököl.

9./ A teljes ülés megnyitása után a teljes ülés bármely tagja tehet indítványt új napirend felvételére. Az új napirend tárgyában a jelenlévő tagok legalább 30 %-ának javaslatára csak a következő teljes ülésen lehet határozatot hozni.

10./ A teljes ülésről jegyzőkönyvet kell felvenni, mely tartalmazza az előterjesztések és a hozzászólások lényegét és a határozatok szövegét. A jegyzőkönyvet a főtitkár készíti el és azt az elnök hitelesíti.

11./ A teljes ülés bármely tagja kérheti, hogy különvéleményét - amennyiben azt 5 napon belül írásban is előterjeszti - a teljes ülés jegyzőkönyvéhez csatolják.

12./ A teljes ülés határozatának érvényességéhez a megjelent tagok többségének szavazata (egyszerű többség), az Alapszabály és a szabályzatok elfogadásához, módosításához a megjelent tagok kétharmadának szavazata (minősített többség) kell.

13./ A teljes ülés a határozatait - a választásokat kivéve - nyílt szavazással hozza. A teljes ülés elrendelheti azonban bármely kérdésben a titkos szavazást.

14./ A teljes ülés határozatait folyó sorszámmal kell ellátni és azokat évente külön-külön, a meghozatal évével törve (pl.1/1998.Tü. hat.) kell nyilvántartani. A nyilvántartásbavételről a főtitkár gondoskodik.

15./ A teljes ülés határozatainak közzéte, kihirdetése:

A teljes ülés határozatait az érintettek általában közvetlenül kapják meg, értesítésükről egy hiteles példány megküldésével a főtitkár gondoskodik.

Abban a körben, ahol a teljes ülés véleményt nyilvánít és javaslatokat tesz az ügyvédséget érintő legfontosabb kérdésekben, illetőleg az ügyvédi tevékenység megfelelő gyakorlása érdekében szabályzatot és iránymutatást ad ki, a határozatok kihirdetése az ügyvédi kamarák részére való megküldéssel történik.

Az Alapszabályt és a Magyar Ügyvédi Kamara szabályzatait az Igazságügyi Közlönyben is közzé kell tenni. Az Alapszabályt, szabályzatokat, iránymutatásokat az elfogadástól számított 15 napon belül meg kell küldeni az igazságügyminiszternek.

Ezek mellett a teljes ülés a határozatainak kihirdetéséről egyéb módon is gondoskodhat.

16./ A teljes ülés határozata ellen teljes ülés tagja - jogszabály, Alapszabály vagy szabályzat megsértésére hivatkozással - a határozat közzétételétől számított 30 napon belül a közigazgatási perekre (Pp. XX. fejezet) irányadó szabályok szerint bírósághoz fordulhat.

17./ A teljes ülés szabályzatot ad ki

a) az ügyvédi hivatás magatartási szabályairól (etikai szabályzat),

b) az ügyvédi névhasználatról,

c) a kamarai felvétel eljárási szabályairól,

d) a gondnok jogköréről és eljárásáról,

e) a felelősségbiztosítás legalacsonyabb összegéről,

- f) a fegyelmi eljárás részletes szabályairól,
- g) összeférhetetlenségi eljárás szabályairól,
- h) az alkalmazott ügyvédek és az ügyvédjelöltek bizottságának szabályairól,
- i) a kamarai tisztségviselők választásáról és visszahívásáról,
- j) a meghalt ügyvéd iratainak rendezéséről,
- k) iratkezelési szabályzat,
- l) a letét- és pénzkezelés szabályairól.

18./ A teljes ülés az ügyvédi működésre vonatkozóan iránymutatást adhat ki.

19./ Az Alapszabály a területi kamarákra, a szabályzat pedig a területi kamarákra, az ügyvédekre, alkalmazott ügyvédekre, külföldi jogi tanácsadókra és ügyvédjelöltekre kötelező.

V.

Az Elnökség

1./ Az elnökség az elnökből, az elnökhelyettesekből, a főtitkárból, titkárból, a fegyelmi főmegbízottból, fegyelmi megbízottból, továbbá a teljes ülés által választott tagokból áll. A tagok száma 25 fő, ha a teljes ülés másképpen nem állapítja meg.

2./ Az Magyar Ügyvédi Kamara elnöksége

a) összehívja a teljes ülést, javaslatot tesz az ülés napirendjére, előkészíti a teljes ülés működését, megszervezi a teljes ülés határozatainak végrehajtását,

b) előterjeszti a Magyar Ügyvédi Kamara költségvetését és a költségvetési beszámolót, tevékenységéről beszámol a teljes ülésnek,

c) másodfokon határoz az ügyvédek kamarai felvételéről és kamarai tagságának megszűnéséről, a kamarai felvétel iránti eljárás felfüggesztéséről,

d) másodfokon határoz az alkalmazott ügyvédek, az ügyvédi irodák, a külföldi jogi tanácsadók, az ügyvédjelöltek névjegyzékébe való felvételről és törlésről, az alkalmazott ügyvédek és az ügyvédjelöltek névjegyzékébe való felvétel iránti eljárás felfüggesztéséről,

e) másodfokon határoz az ügyvédi iroda taggyűlése határozatának felülvizsgálatáról,

f) másodfokon határoz az ügyvédi tevékenység szüneteltetéséről, az ügyvéd irodájának átjegyzéséről, valamint mindazon ügyben, amelyre az ügyvédekről szóló 1998.évi XI. törvény a Magyar Ügyvédi Kamara másodfokú hatáskörét meghatározza,

g) meghatározza a területi kamarák anyagi hozzájárulását,

h) dönt a Magyar Ügyvédi Kamara tisztségviselőinek díjazásáról,

i) összeférhetetlenségi eljárást kezdeményezhet,

j) a területi kamara elnökségének jogszabályt, Alapszabályt vagy szabályzatot sértő határozatát hatályon kívül helyezi,

k) elbírálja a Magyar Ügyvédi Kamara elnökének határozata elleni panaszokat,

l) elbírálja a területi kamara elnöke által az előzetes vizsgálat megszüntetésére vonatkozóan hozott határozat elleni fellebbezést, illetőleg azt a fellebbezést, melyet azért nyújtottak be, mert a területi kamara elnöke az előzetes vizsgálat megszüntetése mellett kisebb súlyú fegyelmi vétség miatt az eljárás alá vont ügyvéddel szemben írásbeli figyelmeztetést alkalmazott,

m) véleményt nyilvánít, és javaslatot tesz az ügyvédeket érintő jogalkotási és jogalkalmazási kérdésekben,

n) ügyvédi kitüntető címet és jelvényt adományoz,

o) meghatározza a kamarai választások időszakát,

p) kijelöli a területi kamara elnökének, elnökhelyettesének, főtitkárának, titkárának, elnökségi tagjának, fegyelmi bizottsági elnökének és tagjának, fegyelmi megbízottjának fegyelmi ügyében - ideértve az előzetes vizsgálat elrendelését is - az eljáró kamarát,

q) elvégzi a teljes ülés és az Alapszabály által meghatározott egyéb feladatokat.

3./ Az Magyar Ügyvédi Kamara Elnökségét az Elnök szükség szerint, de legalább három havonta hívja össze. Az ülésen az elnök vagy a helyettesítésre általa kijelölt elnökhelyettes elnököl.

4./ Az Elnökség akkor határozatképes, ha tagjai több mint 50%-a jelen van. Az Elnökség határozatának érvényességéhez a megjelent tagok többségének szavazata szükséges.

5./ A határozatképtelenség miatt megismételt elnökségi ülés a megjelentek számára tekintet nélkül határozatképes.

6./ Az Elnökség ülésein a határozatképességet jelenléti ív alapján kell megállapítani.

7./ Az Elnökség ülésein tanácskozási joggal részt vehet a magyar ügyvédek hivatalos lapjának szerkesztője, az állandó bizottságok elnökei, illetve az Elnök által - esetenként - meghívott más személy.

8./ Az Elnökség üléséről jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyv tartalmazza az ülés helyét, idejét, napirendeket, az előterjesztések és a hozzászólások lényegét és a hozott határozatokat. a jegyzőkönyvet a főtitkár, titkár vezeti és az Elnökkel együtt írják alá.

9./ Az Elnökség határozatait a főtitkár tartja nyilván és a meghozott határozatokról az érintetteket a főtitkár értesíti.

10./ Amennyiben a teljes ülés elnökségi póttagokat választott és az Elnökség valamely tagjának tagsági viszonya megszűnik, a teljes ülési választáson a legtöbb szavazatot kapott póttag az Elnökség tagjává válik.

11./ Az elnökség határozata ellen a területi kamara - jogszabály, alapszabály vagy szabályzat megsértésére hivatkozással - a határozat közlésétől számított 30 napon belül a közigazgatási perekre (Pp. XX. fejezet) irányadó szabályok szerint bírósághoz fordulhat.

VI.

Bizottságok

1./ Az Magyar Ügyvédi Kamara bizottságai:

- a) a fegyelmi bizottság,
- b) az összeférhetetlenségi bizottság,
- c) a választási bizottság,
- d) az ellenőrző bizottság,
- e) törvényelőkészítő és elvi bizottság

Az előzőkben meghatározott bizottságokon kívül a teljes ülés állandó bizottságként Gazdasági-Szociális Bizottságot, illetőleg Oktatási és Etikai Bizottságot is választhat. Arról, hogy ezen bizottságok megválasztásra kerüljenek-e, a kamarai tisztségviselők választásását előkészítő, a jelölő bizottság megválasztásáról határozó teljes ülés dönt.

2./ A teljes ülés az elnökség javaslatára meghatározott feladat elvégzésére, bármely kérdés megvizsgálására, ülésének előkészítésére - jelen Alapszabály módosítása nélkül - határozott időre, vagy meghatározott feladat elvégzésének idejére ad-hoc (eseti) bizottság létrehozásáról is dönthet.

3./ Az Elnökség bármely kérdés megvizsgálására, vagy bármely ügy előkészítésére ad-hoc (eseti) bizottságot hozhat létre. Az Elnökség által létrehozott ad-hoc bizottságok vezetői az Elnök kérésére eljárásuk bármely szakaszában kötelesek tevékenységükről az Elnököt tájékoztatni.

4./ A Magyar Ügyvédi Kamara tisztségviselői feladatait megoldására tanácsadó bizottságokat hozhatnak létre. A tanácsadó bizottságok vezetői maguk a tisztségviselők. A tanácsadó bizottságok létrehozásáról az Elnökséget tájékoztatni kell.

Ezen bizottságok önálló döntési hatáskörrel nem ruházhatók fel. Ezen bizottságok tagjai minden olyan iratba betekinthetnek, illetve minden olyan felvilágosítást megkérhetnek, amely irat megtekintésére vagy felvilágosítás megkérésére az őket létrehozó tisztségviselőnek joga van.

5./ A bizottságok közös működési és eljárási rendje

5.1 A bizottságok testületként járnak el, hatáskörüket - a jelen alapszabályban meghatározott kivételekkel - bizottsági ülésen gyakorolják.

5.2 Valamennyi bizottság szükség szerint, de évente legalább 1 alkalommal ülésezik. A bizottságot az elnök, akadályoztatása esetén két bizottsági tag együttesen hívja össze.

Az ülést annak megkezdése előtt legalább 8 nappal - a napirend, a hely és az időpont megjelölésével - írásban kell összehívni. Rendkívüli esetben az ülés 8 napon belülre is összehívható telefax/telefon útján.

Az ülésre az ülés témájával összefüggő kérdésekben illetékes személyeket tanácskozási joggal meg lehet hívni.

5.3 Bármely bizottsági tag írásban, az ok és cél egyidejű megjelölése mellett kérheti a bizottság összehívását. Az elnök ilyen esetben köteles a bizottság ülését az írásbeli kérelem benyújtásától számított 15 napon belülre összehívni.

Ha az elnök az ilyen kérelemnek a hozzá érkezéstől számított 5 napon belül nem tesz eleget, úgy az ülést bármelyik bizottsági tag közvetlenül hívhatja össze.

5.4 A bizottság ülésének előkészítése a bizottság elnökének a feladata.

A bizottság elnöke, vagy távollétében a bizottság elnökhelyettese elnököl a bizottsági ülésen az ülés elnökeként. Ha a bizottság elnöke vagy elnökhelyettese nincs jelen valamely Bizottsági ülésen, úgy a jelenlévő Bizottsági tagok maguk közül választanak valakit, hogy az ülés elnöke legyen.

5.5 A bizottság ülése akkor határozatképes, ha azon a bizottság tagjainak fele, de legalább 3 tagja jelen van.

A bizottság határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza. Szavazategyenlőség esetén az ülés elnökének a szavazata dönt.

5.6 A bizottság üléséről jegyzőkönyvet kell felvenni.

A jegyzőkönyv tartalmazza:

- az ülés helyét, idejét és azt, hogy összehívása szabályszerű volt-e,
- a résztvevők nevét,
- a hozzászólások lényegét és az egyes napirendi pontokról hozott határozatokat,
- a határozatok elleni esetleges tiltakozásokat.

A határozati javaslat ellen való szavazás és a szavazástól való tartózkodás önmagában nem jelent tiltakozást, a tiltakozásra kifejezetten utalni kell.

Bármely tag kérésére szó szerinti jegyzőkönyvet is kell készíteni.

A jegyzőkönyvet a bizottsági ülés elnöke, valamint a jegyzőkönyvvezető írja alá. A bizottsági ülés jegyzőkönyvét az összes bizottsági tagnak - függetlenül attól, hogy az ülésen részt vettek-e - meg kell küldeni az ülést követő 10 napon belül.

5.7 Ha azt az ügy sürgőssége indokolja, a bizottság bizottsági ülés megtartása nélkül is határozhat. Az ülésen kívül javasolt határozat tervezetét 3 napi határidő kitűzésével írásban kell a tagokkal közölni, akik szavazatukat írásban adják meg. A szavazás eredményéről és a határozatról, valamint annak keltéről a tagokat az utolsó szavazat beérkezését követő nyolc napon belül a bizottság elnöke írásban

tájékoztatja. Ha bármelyik bizottsági tag kéri, az bizottság ülését a határozattervezet megtárgyalására össze kell hívni.

5.8 A bizottság tagjai az ügyvédi tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. A bizottságok tagjait ebben a minőségben tudomásukra jutott tények és adatok tekintetében titoktartási kötelezettség terheli.

5.9 A bizottságok a teljes ülésnek beszámolnak, az elnökséget tájékoztatják a működésükről.

6./ A Fegyelmi Bizottság

6.1 Hatásköre:

A Fegyelmi Bizottság ellátja a Magyar Ügyvédi Kamara másodfokú fegyelmi jogkörével járó fegyelmi hatósági teendőket.

6.2 A Fegyelmi Bizottság elnökből, elnökhelyettesből, valamint tagokból (póttagokból) áll. A tagok számát a teljes ülés határozza meg.

6.3 A fegyelmi ügyben eljáró tanácsot a fegyelmi bizottság elnöke jelöli ki.

6.4 A Fegyelmi Bizottság hatáskörének részletszabályait, valamint eljárását a Fegyelmi Szabályzat tartalmazza.

7./ Összeférhetetlenségi Bizottság

7.1 Hatásköre:

Az Összeférhetetlenségi Bizottság lefolytatja a Magyar Ügyvédi Kamara elnöke által kezdeményezett összeférhetlenségi eljárásokat, s ennek eredményeképpen az általa vizsgált ügyekben javaslatot tesz a Magyar Ügyvédi Kamara Elnökségének.

7.2 Az Összeférhetetlenségi Bizottság elnökből, valamint tagokból (póttagokból) áll. A tagok számát a teljes ülés határozza meg.

7.3 Az egyes összeférhetlenségi ügyekben eljáró tanácsot az Összeférhetetlenségi Bizottság elnöke jelöli ki.

7.4 Az Összeférhetetlenségi Bizottság eljárását az Összeférhetetlenségi Eljárás Szabályzata tartalmazza.

8./ Választási Bizottság

8.1 Hatásköre:

A Választási Bizottság ellátja az ügyvédi tisztségviselők általános és időközi választásával kapcsolatosan a Választási Szabályzatban számára előírt feladatokat.

8.2 A Választási Bizottság elnökből, valamint tagokból (póttagokból) áll. A tagok számát a teljes ülés határozza meg.

8.3 A Választási Bizottság eljárását a Kamarai Tisztségviselők Választásáról és Visszahívásáról Szóló Szabályzat tartalmazza.

9./ Ellenőrző Bizottság

9.1 Hatásköre:

Az Ellenőrző Bizottság a Magyar Ügyvédi Kamara gazdasági és pénzügyi működését ellenőrzi.

9.2 A Ellenőrző Bizottság elnökből és négy tagból áll.

10./ Törvényelőkészítő és Elvi Bizottság

10.1 Hatásköre:

A Törvényelőkészítő és Elvi Bizottság az Magyar Ügyvédi Kamara tanácsadói és szakértői szerve. A bizottság véleményt nyilvánít a jogalkotással és a jogalkalmazással kapcsolatos kérdésekben, közreműködik az ügyvédséget érintő jogszabályok, szabályzatok és minden olyan jogszabály előkészítésében, amelyre a bizottságot a Magyar Ügyvédi Kamara Elnöksége felkéri.

10.2 A Bizottságtól az Magyar Ügyvédi Kamara teljes ülése, Elnöksége és Elnöke kérhet véleményt. A Bizottság kiemelten fontos kérdésekben felkérés nélkül is nyilváníthat véleményt.

10.3 A Bizottság a véleménye kialakításához a jogtudomány és a jogalkalmazás területén dolgozó elméleti és gyakorlati szakemberektől szakvéleményt kérhet.

VII.

A Magyar Ügyvédi Kamara tisztségviselői

A Magyar Ügyvédi Kamara tisztségviselői a következők;

- az elnök,
- az elnökhelyettesek,

- a főtitkár,
- a titkár,
- az állandó bizottságok elnökei,
- a fegyelmi főmegbízott
- a fegyelmi megbízott.

2./ A Magyar Ügyvédi Kamara tisztségviselőit a Magyar Ügyvédi Kamara teljes ülése négy évre választja meg, megbízatásuk a következő választásig szól. A tisztségviselőket és a bizottsági tagokat közvetlenül választják, titkos szavazással.

3./ A Magyar Ügyvédi Kamara tisztségviselőit az ebben a minőségben tudomásukra jutott tények és adatok tekintetében titoktartási kötelezettség terheli.

4./ A tisztségviselők megbízatása az új tisztségviselők megválasztásának napján szűnik meg. Ha a Magyar Ügyvédi Kamara elnökének, főtitkárának vagy fegyelmi főmegbízottjának megbízatása egyéb okból korábban szűnt meg, a teljes ülés a megbízatás megszűnésétől számított 3 hónapon belül megválasztja az új tisztségviselőt.

5./ A tisztségviselő megbízatása megszűnik

- ˇ a tisztségviselő halálával,
- ˇ lemondásával,
- ˇ visszahívásával,
- ˇ kamarai tagságának megszűnésével, valamint
- ˇ a megbízatás idejének lejártával.

6./ A tisztségviselő visszahívását a teljes ülés tagjainak egyharmada kezdeményezheti.

7./ A Magyar Ügyvédi Kamara elnöke

7.1 Hatásköre:

a) képviseli a Magyar Ügyvédi Kamarát,

b) irányítja az elnökség és a bizottságok működését, biztosítja a működés feltételeit, és gondoskodik e szervek határozatainak végrehajtásáról, tevékenységéről beszámol az elnökségnek,

c) koordinálja az Magyar Ügyvédi Kamara szerveinek és tisztségviselőinek munkáját,

d) fegyelmi és összeférhetetlenségi eljárást kezdeményezhet,

e) biztosítja a Magyar Ügyvédi Kamara ügyintéző szervezetének működését, irányítja azt, az alkalmazottak felett munkáltatói jogot gyakorol,

f) vezeti a Magyar Ügyvédi Kamara Elnökségének üléseit,

g) ellátja azokat a feladatokat, amelyeket törvény és jelen Alapszabály a feladatkörébe utal, illetőleg intézkedik minden olyan ügyben, amelyet a törvény illetőleg a jelen Alapszabály nem sorol más szerv vagy tisztségviselő hatáskörébe.

7.2 Az Elnököt ügykörében megilleti az utasítás adási jog. Az elnök nem adhat olyan utasítást, amely bármely szerv vagy tisztségviselő törvényben vagy szabályzatban megállapított önálló jogkörét elvonja, vagy ezen jogkörét korlátozza.

7.3 A Magyar Ügyvédi Kamara elnökének határozata ellen a közlésétől számított 15 napon belül az elnökséghez fellebbezhet az a területi kamara, amelyet a határozat érint.

8./ Az elnökhelyettesek

8.1 Az Magyar Ügyvédi Kamara elnökét távolléte vagy akadályoztatása esetén a Magyar Ügyvédi Kamara Elnöksége által kijelölt elnökhelyettes helyettesíti. Az Elnökség ezirányú intézkedésére az elnök huzamosabb távolléte vagy tartós akadályoztatása esetén kerül sor. Egyéb esetben a helyettes kijelölésére az Elnök jogosult.

8.2 Az Magyar Ügyvédi Kamara elnökhelyettesei a Magyar Ügyvédi Kamara Elnöksége által meghatározott ügykör megosztás szerint közvetlenül felügyelik a Magyar Ügyvédi Kamara tevékenységének rájuk bízott területét. Valamennyi elnökhelyettes köteles évente legalább egyszer az Elnökség által reábizott terület irányítása körében végzett tevékenységéről az Elnökség részére beszámolni.

9./ Főtitkár, titkár

9.1 Az Elnök által átruházott jogkör keretei között a Főtitkár irányítja az Magyar Ügyvédi Kamara hivatali szervezetét, közreműködik az Elnökségi

ülések előkészítésében, intézi az Elnökség hatáskörébe tartozó igazgatási ügyeket, az Elnökség részére előterjesztéseket készít.

9.2 A Főtitkár feladatait a titkárral együttesen az Elnökség által megállapított munkamegosztásban végzi.

10./ Fegyelmi főmegbízott, fegyelmi megbízott:

10.1 A fegyelmi főmegbízott és a fegyelmi megbízott a fegyelmi eljárás során - a Fegyelmi Szabályzat rendelkezéseinek megtartásával - a másodfokú eljárásban a Magyar Ügyvédi Kamara elnökének megbízásából jár el, képviseli az Ügyvédi Kamara álláspontját.

10.2 A fegyelmi főmegbízott és a fegyelmi megbízott közötti munkamegosztást az elnök állapítja meg.

VIII.

A Magyar Ügyvédi Kamara képviselete,

aláírási jog

A Magyar Ügyvédi Kamarát az elnök önállóan, az elnökhelyettesek és a főtitkár, illetőleg a titkár másodmagukkal, együttesen képviselik.

A Magyar Ügyvédi Kamara nevében az elnök önállóan is, az elnökhelyettesek és a főtitkár, illetőleg a titkár másodmagukkal, együttesen írnak alá.

IX.

Záró rendelkezések

1./ A Magyar Ügyvédi Kamara gazdálkodásának és elszámolásának rendjét az elnök és a főtitkár előterjesztése alapján, az Ellenőrző Bizottság egyetértésével, az Elnökség jelen alapszabály elfogadásától számított 90 napon belül "Gazdálkodási Szabályzat"-ban köteles szabályozni.

2./ Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 38.§ alapján befolyó pénzbírság összege azt a kamarát illeti meg, amely a fegyelmi eljárást lefolytatta. A befolyt pénzbírságot elsősorban a dologi költségek fedezetére, másodsorban pedig az adott kamaránál szociális célokra kell felhasználni. Ennek részletes szabályait a területi kamarák Gazdálkodási Szabályzatai tartalmazzák.

3./ Az Alapszabályban nem szabályozott kérdésekben az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény szabályai az irányadók.

4./ Jelen Alapszabályt a Magyar Ügyvédi Kamara Teljes Ülése 1999. március hó 1. napján fogadta el.

5./ Az Alapszabály hatálybalépésével egyidejűleg az Országos Ügyvédi Kamara Ügyrendje hatályát veszti.

6./ Az Alapszabály az Igazságügyi Közlönyben történő közzététellel lép hatályba.

Budapest, 1999. március hó 1. napján

Magyar Ügyvédi Kamara

Dr Horváth Jenő
Elnök

Dr Gábor László
főtitkár

MAGYAR ÜGYVÉDI KAMARA

Ungarische Rechtsanwaltskammer
Hungarian Bar Association

Alapítva 1938

A Magyar Ügyvédi Kamara

8/1999. (III.22.) MÜK

S z a b á l y z a t a

az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól¹

1. A szabályzat célja
2. A szabályzat hatálya
3. Az ügyvéd feladata
4. Az ügyvéd titoktartási kötelezettsége
5. Az összeférhetetlenség
6. A megbízási jogviszony
7. Az okiratszerkesztés
8. A védő kötelességei
9. Az ügyvédi megbízási díj
10. Az ügyvédi iroda
11. Az ügyvédi reklám
12. Az ügyvéd kapcsolata a hatóságokkal, a megbízóval és az ellenérdekű ügyvéddel
13. Az ügyvédek egymás közötti kapcsolata
14. Az ügyvéd és az ügyvédi kamara kapcsolata
15. Az etikai elvárások
16. Hatálybaléptető rendelkezések

¹ Forrás: <http://www.magyarugyvedikamara.hu/?content=0&scontent=2>

Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. tv. 112. § (1) bekezdésének a. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyar Ügyvédi Kamara Teljes ülése az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól a következő szabályzatot alkotta:

1. A szabályzat célja

1. Jelen szabályzat meghatározza azokat a

a./ magatartási normákat, amelyek vétkes megszegése fegyelmi eljárást von maga után, valamint

b./ azon elvárásokat, amelyek az ügyvédségbe vetett közbizalom megtartása és a hivatás méltóságának további erősítése érdekében minden ügyvédtől elvárható. Ezen elvárások kirívó megsértése fegyelmi eljárást vonhat maga után.

2. A szabályzat hatálya

2/1. Az ügyvédi etikai szabályok hatálya kiterjed az ügyvédi kamarába (a továbbiakban: kamara) felvett ügyvédre, valamint névjegyzékbe vett alkalmazott ügyvédre, ügyvédjelöltre és külföldi jogi tanácsadóra. (Személyi hatály.)

2/2. A szabályzat hatálya kiterjed a külföldön elkövetett cselekményekre is. (Területi hatály.)

3. Az ügyvéd feladata

3/1. Az ügyvéd a hivatásának gyakorlásával - törvényes eszközökkel és módon - elősegíti megbízója jogainak érvényesítését és kötelezettségeinek teljesítését. Közreműködik abban, hogy az ellenérdekű felek jogvitáikat megegyezéssel intézzék el. [Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. tv. (a továbbiakban: Üt.) 1. §]

3/2. Az ügyvéd e tevékenységében szabad és független. Az ügyvéd nem vállalhat olyan kötelezettséget, amely a hivatásbeli függetlenségét veszélyezteti. Az ügyvédnek hivatását a 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 közreműködését olyan jogügyletbe kéri, amely jogszabályba ütközik, vagy jogszabály megkerülésére irányul. [Üt. 3. § (1-3) bek.]

3/3. Az ügyvéd vegyen igénybe minden törvényes eszközt ügyfele érdekei érvényesítéséhez. A rábízott ügyet a tényeket illetően és jogilag felkészülten, elsősorban ügyfele tényelődásainak szem előtt tartásával lássa el. A védelmet ellátó ügyvéd védence tényelődásához kötve van.

3/4. Tilos minden olyan ténykedés, mely ellentétes a megbízó jogos érdekével.

4. Az ügyvéd titoktartási kötelezettsége

4/1. Az ügyvédet titoktartási kötelezettség terheli minden olyan tény és adatot illetően, amelyről a hivatásának ellátása során szerzett tudomást. E kötelezettség független az ügyvédi megbízási jogviszony fennállásától, és az ügyvédi működés megszűnése után is fennmarad.

A titoktartási kötelezettség kiterjed az ügyvéd által készített és a birtokában levő egyéb iratra is, ha ez a titoktartás körébe tartozó tény, adatot tartalmaz. Az

ügyvédnél folytatott hatósági vizsgálat során az ügyvéd nem tárhatja fel a megbízójára vonatkozó iratokat és adatokat, de a hatóság eljárását nem akadályozhatja.

A megbízó, a jogutódja és a törvényes képviselője a titoktartási kötelezettség alól felmentést adhat. Az olyan tényről és adatról, amelyről mint védő szerzett tudomást, az ügyvéd és az alkalmazott ügyvéd felmentés esetén sem hallgatható ki tanúként. A titoktartási kötelezettség az ügyvédi irodákra és alkalmazottaikra, az ügyvédi szervekre, ezek tisztségviselőire és alkalmazottaira megfelelően irányadó. [Üt. 8. § (1-4) bek.]

4/2. A megbízott ügyvéd fegyelmi felelősséggel tartozik azért, hogy a jelen szabályzat hatálya alá nem tartozó alkalmazottait és segítőit a titoktartásra megfelelő módon kötelezze.

4/3. A titoktartásra kötelezett személy az ügyvédi titkot mindenkivel szemben köteles megőrizni.

4/4. Az ügyvéd különösen köteles tiszteletben tartani a másik ügyvédet terhelő titoktartási kötelezettséget, a titoktartás alá tartozó adatot, tényt nem fűrkészheti ki, illet jogellenesen nem szerezhethet, illetve nem használhat fel.

4/5. Az ügyvéd csak akkor tehet tanúvallomást, ha részére a titok jogosultja felmentést adott. A védői titokról viszont az ügyvéd tanúvallomást nem tehet, és az általa őrzött védői titkot tartalmazó iratot a hatóságnak nem adhatja át. A védői titok megtartása a titokról rendelkezni jogosult személy bármilyen nyilatkozatától függetlenül kötelező.

4/6. Az ügyvédi titokról rendelkezni jogosult

a) a megbízó,

b) az, aki a megbízás szándékával vagy jogi tanácsadás keretében a titkot képező tényt vagy adatot az ügyvéd tudomására hozta, a megbízási szerződés létrejöttétől függetlenül,

c). harmadik személy javára szóló megbízási szerződés esetén a megbízó az általa közölt tény tekintetében, egyebekben a képviselt fél,

d). az örökös, a jogutód, illetve a bíróság által kijelölt felszámoló.

4./7. Titoktartási kötelezettség terheli

a) a megbízott ügyvédet, a megbízott ügyvédi iroda tagjait, a megbízottal együttműködő külföldi jogi tanácsadót és mindazokat, akik az ügy ellátása során az ügyvéd helyetteseként, segítőjeként az ügyvédi titok birtokába juthattak;

b) a fegyelmi és előzetes vizsgálati ügyben eljáró személyeket;

c) a kamarai szervek mindazon tisztségviselőit és alkalmazottait, akik az ügyvédi titoknak minősülő tényről hivatali működésük során tudomást szereztek.

4/8. A titoktartás alól felmentést az adhat, aki a titokról rendelkezni jogosult. Ha több jogosult van, a felmentést mindenkinek meg kell adnia. Több örökös esetében azonban bármely örökös jogosult az ügyvéd által készített végrendelet, öröklési szerződés, halál esetére szóló ajándékozás stb. tárgyában a titok megismerésére.

4/9. Kivételek a titoktartási kötelezettség alól:

a) Az ügyvédi kamara által indított fegyelmi és fegyelmi vizsgálati ügyben az ügyvédet nem terheli titoktartási kötelezettség sem a kamarai szervek, sem az ügyet elbíráló bíróság irányában.

b) Ha az ügyvéd ellen a titokról rendelkezi jogosult személy, hatóság vagy bíróság előtt eljárást kezdeményez, azt úgy kell tekinteni, hogy hozzájárulását

adja ahhoz, hogy az egyébként titoktartásra kötelezett a védekezéshez szükséges mértékben a titoktartási kötelezettség alól mentesüljön, ide nem értve a védői titoktartási kötelezettséget.

c) Ha az ügyvéd azonos ügyben több ügyfél képviselőjét vagy védelmét látja el, akkor az általa képviseltek irányában titoktartási kötelezettség nem terheli abban a körben ahol a képviseltek tényelődése az ügy érdemében egyező. Erre a tényre a képviseltek a megbízás adásakor figyelmeztetni kell, ha a megbízást nem együttesen adják.

d) Ha a megbízás adásakor a megbízó a személyazonosságát illetően az ügyvédet megtévesztette, a titokról rendelkezni nem jogosult.

4/10. Ezen szabályok irányadók azokra is, akiket ügyvédi titoktartási kötelezettség terhel.

4/11. Ügyvédi irodában tartandó házkutatás esetén az ügyvéd - a lehetőségekhez képest - értesítse a kamara elnökét.

5. Az összeférhetetlenség

5/1. (1) Az ügyvéd

a) nem állhat munkaviszonyban, szolgálati viszonyban, munkavégzési kötelezettséggel járó más jogviszonyban; nem lehet közalkalmazott, köztisztviselő, közjegyző és főállású polgármester,

b) nem végezhet személyes közreműködéssel vagy korlátlan anyagi felelősséggel járó vállalkozói tevékenységet.

(2) Nem esik az (1) bekezdés tilalma alá

a) a tudományos, művészeti és sport tevékenység,

b) az oktatói tevékenység,

c) a nem igazságügyi szakértői tevékenység,

d) a választott bírói tevékenység,

e) az országgyűlési, helyi önkormányzati és társadalombiztosítási önkormányzati képviselői jogviszony,

f) a munkaviszony nélküli igazgatósági és felügyelő-bizottsági tagság,

g) a kuratóriumi tagság és tisztségviselés.

Az ügyvéd az összeférhetetlenségi okot a bekövetkezésétől számított 15 napon belül köteles az ügyvédi kamarának bejelenteni. [Üt. 6. § (1-3) bek.]

5/2. Az összeférhetetlenségi bizottság állásfoglalása, illetve a kamara elnökségének összeférhetetlenségi ügyben hozott határozata a szabályzat hatálya alá tartozókra és az eljáró fegyelmi szervekre kötelező.

5/3. Az ügyvéd nem folytathat olyan tevékenységet sem, amely tételes összeférhetetlenségi szabályt nem sért, azonban a tevékenység az ügyvédi hivatás méltóságát sérti.

5/4. Az összeférhetetlenségi szabályokba nem ütköző, nem ügyvédi tevékenységet az ügyvédi hivatás gyakorlásától egyértelműen el kell különíteni.

5/5. Ha az ügyvédet állami, társadalmi vagy egyéb szervezet tisztségviselőjévé, tagjává választják, ezt a minőségét sem saját, sem ügyfelei érdekében előnyök szerzésére nem használhatja fel. Ügyvédi tevékenysége során ezen minőségének megjelölését nem használhatja.

5/6. Az ügyvéd két évig nem járhat el annál a bíróságnál, ügyészségnél vagy nyomozóhatóságnál, amelynél az ügyvédi kamarai tagsága előtt bíró, ügyész vagy nyomozóhatóság tagja volt. [Üt. 7. §]

5/7. Az ügyvéd megbízást nem vállalhat el abban az ügyben, amelyben korábban bíróként, ügyészként, közjegyzőként, közjegyzőhelyettesként vagy nyomozóhatóság tagjaként eljár. [Üt. 25. § (4) bekezdés]

5/8. Az ügyvéd a megbízójával szemben mástól megbízást nem vállalhat el.

Korábbi megbízójával szemben az ügyvéd megbízást akkor vállalhat el, ha a korábbi és az új ügy között nincs összefüggés, korábbi munkáltatójával szemben pedig akkor, ha a munkaviszony (szolgálati, alkalmazotti jogviszony) legalább 3 éve megszűnt, és munkavállalóként az ügy intézésében nem vett részt.

A megbízó, a korábbi megbízó és a munkáltató az e §-ban foglalt korlátozás alól írásban felmentést adhat. [Üt. 25. § (1-3) bekezdés]

5/9. Összeférhetetlen az ügyvédi hivatás gyakorlásával minden olyan tevékenység, mely az ügyfél megbízásának teljesítése során összefüggésbe hozható az ügyvéd korábbi állami, önkormányzati, társadalmi vagy egyéb szervezetnél betöltött tisztségével vagy attól kapott megbízásával. Ilyen esetben az ügyvéd a megbízást nem fogadhatja el.

5/10. Az ügyvédnek tilos olyan látszatot keltenie, hogy korábbi pozíciója miatt az ő eljárása más ügyvédénél eredményesebb lehet.

5/11. Az összeférhetetlenségi szabályok a korábbi megbízó, illetve munkáltató előtti eljárásra is irányadók.

5/12. Ha ügyvédi irodában működő ügyvéd olyan megbízást kíván elvállalni, melyben az ellenérdekű ügyfél megbízását ugyanazon iroda másik tagja látja el, úgy a megbízás elvállalásakor, illetve az érdekellentétéről való tudomásszerzéskor az ellenérdekű feleket tájékoztatni kell. Az ügyvédi iroda alapító okirata kizárhatja, hogy az iroda tagja olyan megbízást vállaljon, ahol az ellenérdekű felet az iroda másik tagja képviseli.

5/13. a) Az ügyvéd nem vállalhat perbeli képviseletet gazdasági társaság, építőközösség, polgári jogi társaság vagy egyéb szervezet tagjainak egymás közötti perében, továbbá a közös képviselő vagy a képviseletre jogosult által bármelyik tag ellen indított perben, ha az alapító okiratot, társasági szerződést vagy egyéb létesítő okiratot az ügyvéd készítette, vagy készítése során meghatározó módon közreműködött, és a per tárgya a szerződésből eredő jogokkal vagy kötelezettségekkel kapcsolatos.

b) Ha az ügyvéd tartós megbízási jogviszony keretében gazdasági társaság, polgári jogi társaság, társadalmi szervezet, egyéb szervezet képviseletét ellátta, úgy azok szétválása esetén az ebből eredő jogvitákban egyik ellenérdekű felet sem képviselheti. Nem kizárt azonban az ügyvéd közreműködése a szétválás során szükségessé váló okiratok elkészítésében, valamint a peren kívüli egyezség létrehozásában.

c) Ha az ügyvéd gazdasági társaság egy vagy több ügyét akár eseti, akár tartós megbízás alapján látta el, függetlenül attól, hogy a megbízást részére ki adta, nem járhat el a társaság és a megbízást ténylegesen részére adó vezető tisztségviselő között keletkező jogvitában. Ebben az esetben sem kizárt az ügyvéd közreműködése peren kívüli egyezség megkötésénél.

5/14. Ha az ügyvéd felek megbízásából szerződéskötésében működik közre, és azok részére együttesen fejt ki okirat-szerkesztési tevékenységet, akkor az ilyen

szerződésből keletkező jogvitákban egyik fél képviselőjét sem láthatja el, kivéve ha az ellenérdekű felet a szerződéskötésnél másik ügyvéd képviselte.

5/15. Az ügyvéd nem szerkesztheti és ellenjegyzésével nem láthatja el azt a szerződést, amelyben ő maga szerződő fél. Amennyiben valamelyik szerződő fél az ügyvéd hozzátartozója, ezt a tényt a szerződő felekkel külön közölni kell.

6. A megbízási jogviszony

6/1.

Az ügyvéd általában a megbízó megbízása alapján jár el. Az ügyvéd a hatóság kirendelése alapján is eljárhat.

Az ügyvéd és a megbízó között a megbízás akkor jön létre, ha a felek megállapodtak a megbízás tartalmában, a megbízási díjban és az előrelátható költségekben. A felek költségátalány alkalmazását is kiköthetik. [Üt. 22-23. § (1) bek.]

6/2. Ha az ügyvéd ingatlanközvetítő, illetve harmadik személy által adott tartós megbízás alapján jár el, köteles írásbeli megbízással rendelkezni attól a személytől is, akinek az érdekében eljár.

6/3. A megbízó az ügy ellátásával több ügyvédet is megbízhat, akik az ügyet együtt látják el. A megbízó az ügy ellátásával más ügyvédet úgy is megbízhat, hogy mindegyik ügyvéd meghatározott részfeladatot lát el.

Az ügyvéd a megbízás ellátásához alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje, a nála működő külföldi jogi tanácsadó, továbbá más ügyvéd közreműködését is igénybe veheti, kivéve ha ezt a megbízó a megbízás létrejöttkor írásban kizárta. [Üt. 23. § (3-5) bek.]

Az ügyvéd a kapott megbízásról vagy annak megszűnéséről az eljáró bíróságot vagy más hatóságot köteles nyomban értesíteni, illetve meghatalmazását az iratokhoz becsatolni.

6/4.

a) Az ügyvéd nem fogadhat el olyan megbízást, melynek teljesítése jogszabály megsértésével jár, vagy a közérkölcsebe ütközik.

b) Az ügyvéd ügyfelével a megbízási jogviszony fennállása alatt saját, illetve közeli hozzátartozója javára a megbízás tárgyára vonatkozóan vagy a megbízással kapcsolatban jogügyletet csak az illetékes kamara elnökségének hozzájárulása után köthet. E tilalom nem vonatkozik az ügyvédi megbízási díj-megállapodásra.

c) Az ügyvéd a büntetőeljárásban az óvadék általa történő előlegezésére megállapodást nem köthet.

d) Ha a megbízónak már van más ügyvédje, az ügyvéd a megbízást csak akkor vállalhatja, ha a korábbi megbízás megszűnését a megbízó igazolta, vagy a korábbi ügyvéd az együttes megbízáshoz hozzájárult.

6/5.

Az ügyvédnek adott meghatalmazás csak akkor érvényes, ha azt írásba foglalták. A meghatalmazást a megbízónak és az ügyvédnek saját kezűleg kell aláírnia.

A megbízó és az ügyvéd által aláírt meghatalmazás teljes bizonyító erejű magánokirat.

Ha a megbízó írni, olvasni nem tud, vagy nem képes, a meghatalmazást közokiratba vagy olyan teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni,

amelyen két tanú az aláírásával igazolja, hogy a megbízó a megbízás létrejöttét előttük elismerte.

A meghatalmazás feljogosítja az ügyvédet minden olyan cselekményre, amely a rábízott ügy szabályszerű ellátásával jár, így okirat, pénz és más vagyontárgy átvételére is.

Az ügyvéd képviseleti jogkörének korlátozása a hatóság vagy a harmadik személy irányában annyiban hatályos, amennyiben a korlátozás a meghatalmazásból kitűnik. [Üt. 26. §]

6/6.

(1) Az ügyvéd nem köteles a megbízást elfogadni, és az elfogadott megbízást bármikor, indokolás nélkül, írásban felmondhatja.

A felmondási idő a megbízó értesítésétől számított 15 nap. Az ügyvéd a felmondási idő alatt is köteles a megbízó érdekében eljárni.

(2) A megbízó a megbízást írásban bármikor korlátozhatja, vagy azonnali hatállyal felmondhatja.

(3) Folyamatos megbízási jogviszony esetén a felek a felmondásról az (1) és (2) bekezdéstől eltérően rendelkezhetnek.

(4) Az ügyvéd a megbízás megszűnését vagy korlátozását haladéktalanul köteles annak a hatóságnak írásban bejelenteni, amelynél a rábízott ügy folyamatban van.

(5) A megbízás az (1) és (2) bekezdésében foglaltakon kívül megszűnik

- a) a megbízás teljesítésével,
- b) az ügyvéd vagy a megbízó halálával,
- c) a megbízó jogutód nélküli megszűnésével,
- d) az ügyvéd kamarai tagságának megszűnésével.

(6) Az ügyvéd köteles a megbízó haláláról vagy jogutód nélküli megszűnéséről haladéktalanul értesíteni azokat az általa ismert személyeket és szerveket, akiknek ebből eredően jogaik és kötelezettségeik keletkeztek.

(7) Ha az ügyvéd a tevékenységét ügyvédi iroda (67-83. §) tagjaként folytatja, a megbízás nem szűnik meg, hanem az iroda megbízottá válik. Az ügyvéd a várható változásról köteles a megbízóját haladéktalanul, de legkésőbb azt 15 nappal megelőzően, illetőleg a (3) bekezdés szerint meghatározott felmondási idő kezdete előtt írásban értesíteni, ebben tájékoztatni a (2) és (3) bekezdésben foglalt lehetőségekről. [Üt. 24. §]

6/7.(1) Az ügyvéd köteles a megbízótól átvett vagy a megbízót megillető iratok átvételéről - a megbízó kérésére - elismervényt adni. Az iratokat a megbízás teljesítése, illetőleg felmondása után - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - az ügyvéd a megbízó kérésére köteles kiadni.

(2) Az ügyvéd nem köteles kiadni a fogalmazványait, a megbízó utasításait tartalmazó iratokat, az ügyben hozzá intézett leveleket, a megbízó érdekében teljesített fizetésekről szóló nyugtákat és az eljárása szabályszerűségének elbírálásához szükséges más iratokat; a megbízó kérésére az ilyen iratokról - a fogalmazványokat kivéve - másolatot köteles kiadni.

(3) Az iratok kiadását nem lehet megtagadni amiatt, hogy az ügyvédet megillető megbízási díjat és költségtérítést nem fizették meg. [Üt. 29. §]

6/8.

Ha az ügyvédi iroda tagjának tagsági viszonya úgy szűnik meg, hogy ügyvédi tevékenységét tovább folytatja, az ügyvéd az elszámolásban részére kiadott megbízási szerződésben megbízottá válik. Az iroda a megbízott személyében várható változásról a megbízóját a 24. § (7) bekezdés szerint köteles értesíteni. [Üt. 74. § (4) bekezdés]

6/9. Az ügyvédnek eljárása során a megbízás keretein belül kell eljárnia, ettől csak kivételes esetben és csak akkor térhet el, ha a megbízóval való előzetes megbeszélésre nem volt lehetősége, és a túllépés az ügyfél érdekében történik. Erről az ügyfelet haladéktalanul tájékoztatni kell.

6/10. Az ügyvéd a megbízás teljesítése érdekében a jogszabályok keretei között jogosult önálló adatgyűjtésre.

7. Az okiratszerkesztés

7/1. Tilos jogszabályba ütköző vagy jogszabály kijátszását célzó okiratot szerkeszteni, vagy annak szerkesztésében közreműködni.

7/2. Ha az okirat nem ellenjegyzéshez kötött, az ügyvéd akkor is köteles az okiraton feltüntetni, hogy az okiratot ő szerkesztette, kivéve ha az ügyfél ennek mellőzését írásban kérte.

7/3. Az okirat ellenjegyzésével az ügyvéd bizonyítja, hogy

a./ az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel és

b./ az okiratban megjelölt fél az okiratot előtte, vagy helyettese (Üt. 23. § (5) előtt írta alá, illetőleg aláírását előtte, vagy helyettese előtt sajátkezű aláírásának ismerte el. [Üt. 27. § (1) bek.]

Az (1) bekezdés b. pontjában foglaltakat az ellenjegyzésnek nem kell bizonyítania az olyan aláíró esetében aki az okiratot külföldön írta alá és aláírását az erre vonatkozó jogszabályok szerint hitelesítették, vagy akinek az aláírását a közjegyző hitelesítette. Ezt a kivételt az ügyvédnek ellenjegyzésében fel kell tüntetnie.

Az ügyvéd csak olyan okiratot láthat el ellenjegyzéssel, amely a saját vagy az irodája közreműködésével jött létre. [Üt. 27. §]

7/4. Az ügyvéd az általa szerkesztett okirat egy eredeti példányát iratai között köteles megőrizni, ettől végrendelet esetén az ügyfél hozzájárulásával el lehet térni.

7/5. Az ügyvéd a megbízás során köteles megbízóját kioktatni a szerződéssel kapcsolatos minden lényeges körülményről és feltételről.

7/6. Az ügyvéd köteles a szerződő felek személyazonosságáról megfelelő módon meggyőződni.

7/7. Az ingatlannal kapcsolatos okiratok esetében az ügyvéd köteles

a) az okirat szerkesztése előtt 30 napnál nem régebbi, a jogszerző fél, illetve az ügyvéd vagy az ügyvédi iroda által beszerzett hiteles tulajdoni lap meglétéről gondoskodni és azt vagy az arról készített másolatot iratai között megőrizni.

b) felhívni a figyelmet azokra a jogi problémákra, melyek esetleg az elintézetlen széljegyből adódhatnak,

c) az általa készített és az eredeti aláírásokkal ellátott okirati példányokon a kamara által nyilvántartott szárazbélyegzőjét használni.

8. A védő kötelességei

8/1. Ha a védői megbízás az előző védő megbízásának érintetlenül hagyása mellett történik, úgy erről a szándékról haladéktalanul köteles a korábbi védőt tájékoztatni, annak véleményét kikérni, és elutasító magatartás esetén a megbízás elvállalását megtagadni.

Közös védelem létrejötté esetén a védők együttműködésre kötelesek.

8/2. a) Érdekellentétben lévő személyek védelmére szóló megbízást, illetve kirendelést az ügyvéd nem fogadhat el.

b) Ha az érdekellentét utóbb merül fel, úgy az ügyvéd köteles az adott ügyben valamennyi megbízásról lemondani, illetve valamennyi kirendelés alól a felmentését kérni.

c) Azonos ügyben történő több védelem ellátása esetén a megbízás létrejöttékor a megbízót tájékoztatni kell arról, hogy ha utóbb érdekellentét merül fel, akkor a védőnek a megbízásról vagy a kirendelésről le kell mondania.

8/3. Ha a megbízáskor már más védőt rendelt ki a hatóság, akkor a meghatalmazott védő köteles erről a tényről a kirendelt védőt haladéktalanul értesíteni.

8/4. A megbízás elfogadását vagy a kirendelés átvételét követően haladéktalanul csatolni kell a meghatalmazást, illetve jelentkezni kell a kirendelő hatóságnál, tájékoztatást kell kérni, és haladéktalanul kezdeményezni kell az előzetes letartóztatásban lévő ügyféllel a személyes kapcsolat felvételét. A személyes szabadság korlátozásának ideje alatt a védő a terhelttel a szükséghez képest tartson kapcsolatot.

8/5. A védő kirendelés esetén is köteles legjobb tudása és lelkiismerete szerint eljárni. A kirendelt védő jogosult a megbízás lehetőségéről az érintettet felvilágosítani.

8/6. A védő köteles ügyfelét az ügy állásáról és a várható eljárási cselekményekről, valamint jogi lehetőségeiről és kötelezettségeiről tájékoztatni.

A hozzátartozók tájékoztatásánál figyelemmel kell lenni az ügyfél érdekeire és az ügyvédi titokra.

8/7. Az ügyvédi beszélők lebonyolítása során a védő minden körülmények között tartsa be a fogvatartó intézet szabályait, de követelje meg védői jogainak maradéktalan érvényesülését.

8/8. A védő feladata teljesítése során nem kerülhet ellentétbe ügyfele tényelődásaival; ügyfele tagadása esetén nem tanúsíthat olyan magatartást, mely azt a látszatot keltheti, hogy a terhelt ártatlansága tekintetében kételyei lennének.

8/9. A védő ügyfele érdekében értekezhet, valamint információkat cserélhet védőtársaival, ügyvédi titkot képező adatokat azonban csak ügyfele hozzájárulásával közölhet védőtársával. Kerülnie kell olyan terhelttársakkal való bármiféle közvetlen érdemi megbeszélést, akiknek védőjük van.

8/10. A védő éljen a jogorvoslat lehetőségével minden olyan esetben, amikor annak jogi lehetősége fennáll és védence is élt ezzel, egyebekben is, ha önállóan bejelentett jogorvoslatával védence érdekeit szolgálja.

8/11. A megbízás megszűnéséről a hatóságot köteles a védő haladéktalanul értesíteni, annak okát azonban nem jelölheti meg.

9. Az ügyvédi megbízási díj

9/1. A megbízás elvállalásakor az ügyvédnek tájékoztatást kell adnia a bíróság által megállapítható díjról és költségekről. Az ügyvéd az átvett pénzről bizonylatot köteles adni ügyfelének. Ha ügyvéd szívességi ügyintézését vállal, ezt a körülményt a megbízásban rögzíteni kell.

9/2. Tilos a megállapodás szerinti megbízási díjon és a felszámítható költségeken felül anyagi vagy egyéb szolgáltatás követelése. Az ügyvédi megbízási díj követelés másra nem engedményezhető.

9/3. Ha a megbízás a teljesítése előtt szűnik meg, az ügyvéd köteles a felvett megbízási díjjal elszámolni, a megbízás megszűnéséig végzett munkával arányos megbízási díjat visszatarthatja.

9/4.

(1) Az ügyvéd köteles a megbízó részére átvett pénzről vagy egyéb értékről a megbízót haladéktalanul értesíteni.

(2) Az ügyvéd az átvett pénzből beszámítással kielégítheti a megbízójával szemben megbízási díj és költségtérítés címén fennálló követelését. Az ügyvéd a beszámítási jog gyakorlásáról a megbízót írásban köteles értesíteni.

(3) Nincs helye a (2) bekezdés szerinti beszámításnak, ha

- a) a pénzt nem a megbízó részére kell kiadni,
- b) a megbízási díjban a felek nem állapodtak meg,
- c) más jogszabály a beszámítást tiltja. [Üt. 28. §]

9/5. Ha az ügyvéd önkormányzat, társadalmi szervezet vagy más ilyen jellegű közhasznú szervezet felkérésére díjazás nélkül jogi szolgáltatást nyújt, úgy ezt a szolgáltatást igénybe vevő személytől nem fogadhat el díjazást. Az ügyvéd ekkor is köteles figyelembe venni az összeférhetetlenségi szabályokat, valamint tilos a tevékenységét ügyfelek szerzésére, illetve reklám céljára felhasználnia.

10. Az ügyvédi iroda

10/1. Az ügyvéd köteles az ügyvédi tevékenység folyamatos gyakorlására alkalmas irodahelyiséget fenntartani. Az iroda alkalmassági feltételeinek részletes szabályait a területi kamarák állapítják meg.

10/2. Az ügyvéd kizárólag annak a kamarának a területén tarthat fenn irodát és alirodát, amely kamarának tagja. Más kamara területén ügyfeleket nem fogadhat.

Az ügyvéd az ügyfelek folyamatos fogadását kizárólag ügyvédi irodájában végezheti.

10/3. Tartós megbízás esetén a gazdasági szervezet működési helyén kialakított ügyvédi munkahely nem ütközik a fenti tilalomba. Az ügyvéd ezen a munkahelyen azonban csak akkor fogadhat más ügyfelet, ha a munkahelyet az irodaként, illetve alirodaként a kamara engedélyezte.

10/4. Az ügyvéd köteles gondoskodni arról, hogy a részére küldött postai küldeményeket - tartós távolléte esetén is - folyamatosan kézbesíteni lehessen.

11. Az ügyvédi reklám

11/1. Az ügyvéd köteles tartózkodni az ügyfélszerzés minden tisztességtelen formájától, így különösen ügynököt és felhajtót nem vehet igénybe. Az ügyvéd másnak sem anyagi, sem egyéb ellenszolgáltatást nem nyújthat azért, mert őt a jogkereső személy részére ajánlotta.

11/2. Az ügyvéd nem keltheti személyének olyan hírét vagy látszatát, hogy egyes hatóságoknál az ügyben vagy egyes ügyekben a többi ügyvédnél kedvezőbb eredményt tud elérni, vagy az ügyet gyorsabban tudja elintézni.

11/3. Az ügyvéd semmilyen módon nem tudathatja, híresztelheti, hogy egyes ügyeket más ügyvédekénél kedvezőbb anyagi feltételek mellett vállal és intéz. Nem hasonlíthatja össze tevékenységét más ügyvéddel.

11/4. Nem minősül tiltott reklámnak, ha az ügyvéd (ügyvédi iroda)

a) irodája, alirodája székhelyének létesítését, áthelyezését, telefon, telefax számának megváltozását - legfeljebb két hónapon keresztül - közzéteszi,

b) ügyfeleit arról tájékoztatja, hogy szakmai tevékenységének köre megváltozott, illetve kiegészül,

c) mindenki számára nyilvánosságot biztosító helyen (pl. telefonkönyv, szaknévsor, szakmai jegyzék stb.) az iroda nevét, székhelyét, alirodájának székhelyét, telefon-, telefaxszámát, nyelvtudását, szakterületét megjelenti. A megjelentetés formája azonban nem lehet sem betűtípusban, sem a hirdetés nagyságában kiemelt,

d) mint szakember publikál, írott sajtóban és elektronikus médiában nyilatkozik,

e) ha jogszabályban meghatározott egyéb ügyvédi tevékenységet folytat - így többek között ingatlanközvetítés, társasházszervezés stb. -, és az e tevékenységével kapcsolatos információkat hirdetés útján közzéteszi. A hirdetés kizárólag az ügyvéd (az ügyvédi iroda) nevét, címét, telefonszámát és elérhetőségnek idejét, valamint magát a tevékenységet tartalmazhatja.

12. Az ügyvéd kapcsolata a hatósággal, a megbízóval és az ellenérdekű ügyvéddel

12/1. Az ügyvéd köteles betartani a hatósági eljárás, különösen a bírósági tárgyalás rendjét, és hasson oda, hogy azt az ügyfelei is betartsák. Az ügyvéd köteles tiszteletben tartani a bíróság méltóságát.

12/2. Az ügyvédnek a megbízójával való kapcsolat során fokozott figyelemmel kell lennie a megbízás alapvetően bizalmi jellegére.

A megbízás alkalmával fel kell tárnia az ügy összes lényeges körülményeit, tájékoztatnia kell az ügyfelet az ügy kimenetelének lehetséges változatairól, az alkalmazandó eljárásokról és a bizonyítékok beszerzésének szükségességéről.

12/3. Az ügyvéd különösen kerülje el, hogy indokolatlan késedelemmel, tájékoztatás elmulasztásával, személyes kapcsolattartás mellőzésével vagy más hasonló magatartás tanúsításával a megbízónak az ügyvédségbe és az ügyvédi tevékenységbe vetett általános bizalma megrendüljön.

12/4. Az ügyvéd abban az esetben, ha az ellenérdekű félnek jogi képviselője van, csak általa lépjen kapcsolatba a másik féllel, kivéve ha annak jogi képviselője hozzájárul a jelenléte nélküli tárgyaláshoz.

12/5. Ha az ellenérdekű féllel való tárgyalás szükségessége felmerül, erről az ügyvéd köteles a saját megbízóját haladéktalanul tájékoztatni.

Az ügyvéd az ellenérdekű féllel közvetlenül is kapcsolatba léphet, ha annak nincs jogi képviselője, illetve a megjelölt jogi képviselője a hozzáintézett felhívásra a megadott határidőn belül nem válaszol.

12/6. Az ügyvéd csak bírósági végrehajtó vagy más hatóság által végzett végrehajtásnál lehet jelen. Nem működhet közre birtokháborításnak minősülő cselekménynél.

13. Az ügyvédek egymás közötti kapcsolata

13/1. Az ügyvédnek kerülnie kell a másik ügyvédet sértő megjegyzéseket, a másik ügyvéd lejárataát.

13/2. Az ügyvéd a peren kívüli egyezséggel kapcsolatos levelezését vagy ajánlatát az eljárásban felhasználhatja, kivéve ha ezt az ellenérdekű fél jogi képviselője előzetesen írásban kizárta.

Az ügyvéd az ellenérdekű fél jogi képviselőjétől érkezett levélre, ajánlatra vagy megkeresésre az ügyfelével történő egyeztetés után késedelem nélkül válaszoljon.

13/3. Az ügyvéd távolléte esetén büntetőügyben, pártfogó ügyvédként vagy ügygondnokként helyettesítéséről köteles gondoskodni, polgári perben - az ügy természetétől függően - intézkedik helyettesítéséről.

13/4. Ha a megbízás felmondással történő megszűnését követően az ügyfél másik ügyvédet bízott meg a képviseletével, az ügyvéd köteles az új megbízott ügyvéd megkereséseire az ügy eredményes képviselete érdekében a szükséges felvilágosításokat megadni.

13/5. Az ügyvéd a korábban eljáró ügyvéd munkájával kapcsolatban ügyfele előtt csak eltérő jogi álláspontját közölheti, a korábbi ügyvéd működését nem minősítheti.

14. Az ügyvéd és az ügyvédi kamara kapcsolata

14/1. Az ügyvéd a kamarai szervek szabályzatait, iránymutatásait, határozatait tevékenysége folytatásánál köteles betartani.

14/2. Az ügyvéd kamarai adatszolgáltatási kötelezettségét, az adatokba beállt változások bejelentésének kötelezettségét teljesítse, és tegyen eleget a kamara eseti felhívásainak. Fegyelmi vizsgálati ügyben a kamara felhívására köteles az ügyvédi iratait becsatolni.

14/3. Az ügyvéd köteles bejelenteni ha ellene büntetőeljárás indult, illetve ha büntetőeljárás keretében vele szemben vádat emeltek. Köteles megnevezni az eljáró hatóságot és közölni az ügy számát.

14/4. Az ügyvéd kártérítési ügyben köteles eleget tenni kárbejelentési és adatszolgáltatási kötelezettségének a Magyar Ügyvédek Biztosító és Segélyező Egyesülete részére.

14/5. Az Ügyvédi Kamara nevében csak a kamara elnöke vagy előzetes hozzájárulásával más tisztségviselő nyilatkozhat.

14/6. A jelen szabályzat hatálybalépése után a kamarába bejegyzett ügyvéd, alkalmazott ügyvéd a bejegyzéstől számított hat hónapon belül köteles az elnökség erre kijelölt bizottsága előtt beszámolni. A beszámoló tárgya az ügyvédi törvény, a Magyar Ügyvédi Kamara Etikai Szabályzata és más szabályzatai, irányelvei. A beszámolón való részvétel alól, az ügyvédjelölti oktatáson való részvétel figyelembevételével, az elnökség adhat felmentést.

15. Etikai elvárások

15/1. Az ügyvéd folyamatosan fejlessze tudását, naprakészen ismerje a megjelenő új jogszabályokat és az irányadó bírói gyakorlatot.

15/2. Az ügyvéd tárgyalásai és eljárásai során hivatása hagyományainak megfelelően érintkezzék a bíróságok és más hatóságok tagjaival, adja meg a kellő megbecsülést és tiszteletet, melyet saját hivatásával szemben is várjon el.

15/3. Az ügyvédek egymással szemben fokozott igényességgel teljesítsék kötelezettségeiket. Az ügyvéd a kar tagjaival jó kollegiális kapcsolatot tartson fenn, s ennek körében a kölcsönös bizalmon alapuló udvariasság jellemezze munkáját.

15/4. Irodájának kialakításával, személyes megjelenésével, fellépésével juttassa érvényre hivatása súlyát. Az ügyvéd az irodáját úgy alakítsa ki és tartsa fenn, hogy az megjelenésénél fogva kifejezésre juttassa az ügyvédi hivatás tekintélyét. Irodájában olyan irodatechnikai berendezéseket üzemeltessen, amelyek lehetőséget adnak arra, hogy az irodában készült okiratok megjelenésükben méltóak legyenek a hivatáshoz.

15/5. Kiemelt figyelmet tanúsítson annak érdekében, hogy munkája során az összeférhetetlenség bármilyen formájának még a látszata se merülhessen fel.

15/6. Az ügyvéd közszereplése az ügyvédi hivatás presztízséhez méltó színvonalú legyen. Egyedi bírósági ügyekről, ítéletekről, az általa képviselt ügyekről csak tárgyilagosan, bizonyítható tények alapján az ügyvédi hivatáshoz méltó hangnemben nyilatkozhat, ilyen szereplése során tartozódjék személyének előtérbe állításától.

15/7. Hatóság előtt tett nyilatkozatai, beadványai és különösen perbeszédei legyenek jogilag megalapozottak, igényesek. A Legfelsőbb Bírósághoz előterjesztett felülvizsgálati kérelmek és az Alkotmánybírósághoz benyújtott indítványok színvonalára különös gondot fordítson.

A védő tárgyalási fellépésénél különösen érvényesülnie kell az általános megjelenési és magatartási követelményeknek.

15/8. Az ügyvéd tevékenysége során tartsa távol magát a felek személyes ellenszenvéből fakadó vitáktól, és ösztönözze ügyfelét is hasonló magatartásra.

15/9. Az ügyvéd az ellenérdekű fél részére annak jogi képviselője útján teljesítsen.

15/10. Az ügyvéd a beadványának másolatát kellő időben és külön felhívás nélkül küldje meg az ellenérdekű fél jogi képviselőjének.

15/11. Ha az ügyvéd indokolt akadályoztatása miatt a tárgyalás, vagy más cselekmény elhalasztását kéri, az ellenérdekű fél ügyvédje a halasztáshoz járuljon hozzá, amennyiben megbízza ez ellen nem tiltakozott, és a halasztással érdeksérelem nem éri

15/12. Ha az ügyvédeknek hivatásuk gyakorlása során egymással nézeteltérésük, vitájuk támad, törekedniük kell a vita békés eszközökkel történő rendezésére. Szükség esetén vegyék igénybe a kamara egyeztető fórumait.

15/13. Amennyiben jogi képviselőként ügyvéddel szembeni eljárás megindítása szükséges, ha a jogvita jellege megengedi, az érintett ügyvédet előzetesen értesíteni kell, és megfelelő határidő tűzésével az önkéntes teljesítésre fel kell hívni.

15/14. Ügyvédi megbízásnak az ügyfél részéről történő felmondása esetén az új megbízott ügyvéd lehetőség szerint nyújtson segítséget ahhoz, hogy a korábban eljáró ügyvéd a munkájával arányos, méltányos díjazáshoz hozzájusson.

15/15. A védő a feladata teljesítése során

a) a védelemre szóló megbízás írásba foglalása során úgy járjon el, hogy a megbízásba a védői titok körébe tartozó tények ne kerüljenek,

b) törekedjék arra, hogy nyomozati, illetve bizonyítási cselekménynél jelen legyen, és aktív magatartásával a védekezést segítse elő,

c) a védelem taktikáját szabadon alakítja (a védelem mindenkor érdekeinek figyelembevételével), ugyanezen elv alapján a védő maga dönt a rendelkezésére álló bizonyítékok felhasználásáról, ezek sorrendjéről és esedékességéről is,

d) nyilatkozataiban kerülje el az érdekellentétben lévő terheltek személyének vagy tevékenységének a védekezéshez szükséges mértéket meghaladó kedvezőtlen értékelését.

15/16. Az ügyvéd hivatása gyakorlása mellett részvénytársaság részvényese, korlátolt felelősségű társaság üzletrész tulajdonosa, betéti társaság kültagja, valamint szövetkezetnek munkavégzési kötelezettséggel nem járó tagja lehet.

15/17. Az ügyvéd betölthet gazdasági társaságnál vagy szövetkezetnél felügyelő bizottsági, ill. igazgatósági tagsági tiszteletet, amennyiben az munkaviszony létesítését nem igényli.

15/18. A 15/17-18 pontokban írt tevékenység azonban az ügyvédi kar tekintélyét nem sértheti, ezért kerülni kell az olyan gazdasági társaságban való szerepvállalást, amit a társadalmi közmegegyezés kedvezőtlenül ítél meg.

15/19. Az ügyvéd hivatása gyakorlása mellett

a) állhat országgyűlési, illetve helyi önkormányzati képviselői jogviszonyban, és - ha jogszabály nem tiltja - ott tisztséget is betölthet,

b) egyesületnek, alapítvány kuratóriumának, egyházi szervezetnek tagja vagy tisztségviselője lehet,

c) köztestület tisztségviselőjévé választható,

d) betölthet választottbírói tiszteletet, eseti vagy állandó választottbírósnál,

e) teljesíthet szakértői megbízást, felkérést, az igazságügyi szakértői tevékenység kivételével.

15/20. Az ügyvéd azonban tevékenysége során a fentiekre egyáltalán nem hivatkozhat, és nem tanúsíthat olyan magatartást, amely arra utal, hogy ezen tisztsége folytán bármely ügyet kedvezőbben tud elintézni.

15/21. Ha hatóság részéről jogsértést észlel, és a rendelkezésre álló eszközökkel ezt nem képes elhárítani, forduljon az Ügyvédi Kamarához.

15/22. Az ügyvéd biztosítsa az ügyvédjelölt részére az ügyvédjelölti oktatásban való részvétel lehetőségét.

16. Hatálybaléptető rendelkezések

16/1. A szabályzat az Igazságügyi Közlönyben történő közzététellel lép hatályba.

16/2. Ezzel egyidejűleg az Ügyvédi Hivatás Magatartási Szabályairól szóló 1994. március 21. napján kelt Országos Ügyvédi Kamara-i szabályzat hatályát veszti.

Budapest, 1999. március 22.

Magyar Ügyvédi Kamara

Dr. Horváth Jenő

Elnök

Dr. Gábor László

főtitkár