

Rácz Andrea – Csurgó Bernadett

Ingatlan-visszaélések hajléktalanná vált áldozatai

Az ingatlanokkal, lakásbérleményekkel kapcsolatos visszaéléseket kisebb-nagyobb, egy bizonyos elkövetési magatartásra szakosodott, időnként erőszaktól sem visszariadó, egymástól független csoportok követik el, súlyos anyagi és lelki károkat okozva a sértetteknek. Az ingatlan-visszaélések áldozatai az életük során megszerzett legjelentősebb vagyonukat – otthonukat, lakásukat, lakhatási lehetőségüket – veszítik el, ezáltal hajléktalanná, jobb esetben a mikrokörnyezetük (család, barátok) segítségével lakáshasználókká, befogottakká válnak.

A lakóingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban elkövetett bűncselekmények a társadalom széles rétegeiben gyanút, nagyfokú veszélyérzetet, félelmet keltenek, ezáltal az ingatlan-nyilvántartás közhitelességébe, tágabb értelemben pedig a jogrendszerbe vetett bizalom össztársadalmi szinten csökken.

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések megszüntetése nemcsak a hatályos jogszabályok felülvizsgálatának a kérdése, hanem a társadalmi bűnmegelőzés szerves részeként össztársadalmi kérdés is. Az ingatlan-visszaélések elleni küzdelem széleskörű összefogást igényel, mely a jogalkotás és a jogalkalmazás, a büntetőpolitika és a szociálpolitika oldaláról is összehangolt együttműködést igényel. Az ingatlanokkal kapcsolatos bűncselekmények által generált lakossági félelmek elhárítása érdekében pedig a társadalom tagjainak minőségi tájékoztatására, valamint a sértettek jogainak és emberi méltóságának garantálására van szükség, ami döntéshozói elkötelezettséget, problémaérzékeny beavatkozást igényel.

Küzdelem az ingatlan-visszaélések ellen című kutatásunk célja, hogy átfogó ismereteket kapjunk az ingatlan-visszaélésekről, azok jogi, társadalmi, gazdasági, szociális okairól és körülményeiről, és ezek mentén policy jellegű javaslatokat dolgozzunk ki a hasonló cselekmények visszaszorítására, valamint a sértettek szélesebb körű védelmére, az áldozatok helyzetének rendezésére.

Kutatásunk 3 pillérre épül:

- jogi evaluáció

- az áldozatok helyzetének vizsgálata
- az áldozatokat segítő intézményi lehetőségek vizsgálata.

A kutatás három városra koncentrál. A kiválasztott városok: Budapest, Debrecen és Gyula. A kutatás keretén belül összesen 33 szakemberrel (jogalkalmazó, döntéshozó, segítő szakember) és 30 hajléktalanná vált áldozattal készítettünk interjút.

Jelen tanulmányunkban az ún. lakásmaffia fogalmi definiálása után az ingatlan-visszaélések hajléktalanná vált áldozatainak jelenlegi helyzetével, illetve jövőbeli kilátásaival foglalkozunk, végül pedig bemutatjuk a segítő szakemberek által megfogalmazott megoldási javaslatokat a hajléktalanná vált áldozatok problémáinak rendezése érdekében.

A lakásmaffia és célcsoportjai

Póczik Szilveszter a lakásmaffiát mint a posztkommunista időszak egyik jellegzetes bűncselekményét írja le. „Az ún. lakásmaffia fogalmával jelölt ingatlancsalások során kisebb bűnszövetségek vagy egyéni elkövetők, esetenként korrupt közhivatalnokok, ügyvédek, közvetítők, álvéők közreműködésével, hamisított közokiratok felhasználásával, valamint formailag kifogástalan, de kényszerrel vagy csalárd módon létrehozott szerződések segítségével, helyzetfelismerésben, érdekérvényesítő képességben korlátozott, nehéz helyzetbe került, illetve mesterségesen súlyosan megalázó vagy szorult pénzügyi helyzetbe hozott személyeket fosztanak meg lakóingatlanukhoz fűződő tulajdonosi vagy bérleti jogaiktól” (Póczik, 2004).

Az ingatlancsalások áldozatainak döntő többsége valamilyen módon maga is közrejátszik a bűncselekmény létrejöttében. A jogban járatlan eladók sokszor jogász vagy hivatalnok megbízhatóságára építve olvasatlanul írják alá a szerződést, nem tekintenek bele az ingatlan-nyilvántartásba, annak rendezetlenségét adott helyzetnek tekintik. Gyakran az írott szerződésen kívül, utólag bizonyíthatatlan szóbeli ígéretekre hagyatkoznak, engednek a látszólag előnyös ajánlatnak.

A Budapesti Ügyvédi Kamara feljegyzése a lakásmaffia célcsoportjait az alábbiakban határozza meg:

1.) Önkormányzati lakások elszegényedett bérlői, nagy rezsitartozással.

A bérlőnek cserelakást, valamint milliós nagyságrendű értékkülönbözetet ígérnek, aki az ajánlatot elfogadja, gondolván, hogy így továbbra is lesz lakhatási lehetősége, s megélhetését biztosítja a készpénz.

2.) Ingatlantulajdonnal rendelkező alkoholisták.

A leendő vevő a tulajdonos bizalmába férkőzik. A leittasodott személlyel adásvételi szerződést íratnak alá, amelyben a tulajdonos elismeri azon vételár felvételét, amelyet soha nem kapott meg.

3.) Megszorult emberek, akik uzsorakölcsönt fogadnak el.

Az uzsorakölcsönt nyújtó személyek a kölcsön biztosítékaul oly módon kérnek fedezetet, hogy ráveszik az adóst, kössön velük színlelt adásvételi szerződést. Az adásvételi szerződésben előlegként vagy foglalóként szerepel a vételár.

4.) Gondnokság alá helyezés nélkül cselekvőképtelenek, akikkel adásvételi szerződést íratnak alá.

Ezekre az esetekre többnyire 1-2 év után derül fény, a később készült igazságügyi orvos-szakértő véleményéből nem lehet megállapítani, hogy az okirat szerkesztésekor is teljesen cselekvőképtelen állapotban volt-e az eladó, ezért ezeket az ügyeket nehéz feltárni.

Rózsa Mária a manapság egyik „legdivatosabb” bűncselekménynek tartja az ingatlancsalásokat. Álláspontja szerint „az ingatlanokkal kapcsolatosan végrehajtott bűncselekmények nem jelentenek mást, mint a szervezett bűnözői körök piszkos pénzének tisztára mosását”.

Az ingatlancsalások elemzésekor a sértetté válás alábbi típusait különíti el:

Az elkövetők pénzösszeg ígéretével önkormányzati kapcsolataik révén felkeresnek idős, beteg, illetve alkoholfüggő embereket, akiknek nincsenek hozzátartozói. Ezek az emberek többnyire lerobbant, de az ingatlanpiacon értékes lakásokban élnek, egyedül. Bizalmukba férkőznek, majd előállnak az ajánlattal, hogy cseréljék kisebbre, vagy vásárolják meg kedvező áron az önkormányzattól. Sok esetben a vásárláshoz szükséges pénzt az elkövető adja.

Állás nélkül maradt emberek elhatározzák, hogy vállalkozásba kezdenek, de ehhez nem rendelkeznek tőkével. Ismerős ismerősén keresztül érkezik a segítő, aki hajlandó kölcsönt adni, bár a kamat kicsit magas, de úgy gondolják, ez könnyen visszafizethető a vállalkozás nyereségéből. A magánhitel fedezete rendszerint a sértett lakása.

A lakáskölcsönt felvevők közül sokan képtelenek fizetni a törlesztőrészletet és a rezsit. Az ilyenkor megjelenő „üzletemberek”, akik banki kapcsolataik révén kiderítik, hogy kik azok a személyek vagy családok, akik szorult helyzetbe kerültek, árverezés útján megszerzik a lakást, az ár azonban nem a lakás tényleges vételi ára; gyakran annyiért adják el a bankok, amennyi a tartozás összege volt.

Nehéz élethelyzetben lévő, többgyermekes, egyedülálló anyákat használnak ki jó megjelenésű, magukat jómódú üzletembernek kiadó személyek. Az elkövetők a gyermekek bizalmába férkőznek, az anyának házasságot ígérve csalják ki a lakást azzal az ígérettel, hogy fektessék vállalkozásba, melynek a nyereségéből másik lakást vehetnek.

Gyakran nagy értékű telekingatlan tulajdonosát fosztják meg tulajdonától. Az erre szakosodott személyek végigjárják a Buda környéki utcákat, és ingatlanbefektetési lehetőségekről érdeklődnek. Megtudják, hogy éppen melyik telek tulajdonosa halt meg, kik tartózkodnak külföldön, majd eladják a telket egy jóhiszemű vevőnek.

Ismert olyan eset is, amikor a kocsmáros alkoholistákkal üres lapokat irat alá, melyre később szerződés kerül. Előfordul, hogy az elfekvő osztályon dolgozó ápoló halálos betegek lakásait szerzi meg ajándékozási szerződéssel.

A Sors-Társak Egyesület tagjai lakásuktól megfosztott személyek. Az ingatlan-visszaéléseket, mint a rendszerváltással megjelenő új bűncselekmény-típust írják le, mely a törvényesség látszatával, a joggal való visszaéléssel családokat forгат ki lakásukból, otthonukból. Sajátos szervezett bűnelkövetési módszerről van szó. Az ingatlan-visszaéléseket lakásrablás-ügyeknek nevezik.

Az ingatlan-visszaélések hajléktalanná vált áldozatai helyzetének ismertetése előtt fontosnak tartottuk az ingatlan-visszaélések fogalmi definíciós keretének megrajzolását, hiszen a szakirodalom, a jogász- és civil társadalom az ingatlanokkal kapcsolatos bűncselekményeket mint lakásmaffia-tevékenységet, ingatlan csalást, lakásrablás-ügyeket írja le.

Fontos kiemelni, hogy az ingatlannal kapcsolatos visszaélések nem tekinthetők hazai vagy közép-kelet-európai jelenségnek. Németországban pl. a 90-es évektől 300 ezer család esett áldozatul csaló befektetési társaságok kis- és középjövedelműeknek szóló ingatlanhitelezési és nyugdíj-előtakarékossági akcióinak. Ezekben az ügyekben az adásvételi szerződés visszavonhatóságával, valamint a hitelkamat-kötelezettség megtámadhatóságával az Európai Bíróság nyújtott jogértelmezést (Póczik, 2004).

Ingatlan-visszaélések és azok áldozatai

A kutatás keretében 30 interjút készítettünk, melynek során 22 budapesti és 8 vidéki hajléktalant kérdeztünk meg. Elsőként az eseteket elemezzük, bemutatva az ingatlan elvesztések fő típusait, az elkövetés módjait és körülményeit. Ezt követően ismertetjük az áldozatok társadalmi-gazdasági helyzetét, szocio-ökonómiai státuszát.

A különböző esetek ismertetése során az ingatlan-visszaélések (hajléktalan) áldozatainak szemszögéből igyekszünk bemutatni, hogyan, milyen körülmények között veszítették el lakásukat, melyek a jellemző elkövetési módok. Továbbá elemezzük az áldozatok korábbi és jelenlegi szociális helyzetét. Arra keressük a választ, hogy kik alkotják a leginkább veszélyeztetett csoportokat, illetve kik és milyen tényezők miatt válnak lakásuk elvesztése után hajléktalanná. Fontos hangsúlyozni, hogy csak azokat az áldozatokat kerestük fel, akik ingatlanuk elvesztése után megjelentek a hajléktalanellátó-rendszerben. A lakásmaffia

áldozatait összefogó Sorstársak Egyesület adatbázisába eddig közel háromezer kisemmizett, megkárosított ember jelentkezett, de pontos adatok sehol nincsenek a károsultakról.

A lakásmaffia-tevékenység visszaszorításáról szóló országgyűlési határozatot a parlament 2004-ben fogadta el, ám az áldozatokat segítő eszköztár vagy pénzalap jelenleg sincs. Az ingatlan-visszaélések egyik lehetőségi feltétele a jogi kiskapu. Ilyen rés vagy kiskapu zárulhat be az ingatlan-nyilvántartás naprakész rendszerének létrehozásával. Ez a megelőzést szolgáló intézkedés azonban nem kártalanítja azokat a jogsértett, kisemmizett embereket, akiknek az ügye már elévült, ezért esélyük sincs egyedi jogorvoslatra. Mint ahogyan nincs garancia összekuporgatott vagyonuk vagy lakásuk visszaszerzésére azoknak sem, akik hosszú évekig pereskednek.

Az áldozat viktimológiai terminus. Az áldozat fogalmát illetően ki kell emelnünk az ENSZ 20/34. sz. határozatát, amely a Nyilatkozat a bűncselekmény és a hatalommal való visszaélés áldozatainak nyújtandó igazságtétel alapvető elveiről címet viseli. Ennek 1. pontja az áldozat fogalmát a következő módon határozza meg:

„Az 'áldozat' azokat a személyeket jelenti, akik – egyénileg vagy közösen – sérelmet szenvedtek, beleértve a testi vagy szellemi sérülést, érzelmi szenvedést, gazdasági veszteséget, vagy alapvető jogaik lényeges csorbítását olyan cselekmények vagy mulasztások által, amelyek sértik a tagállamokban érvényes büntetőtörvényeket, beleértve a hatalommal való bűnös visszaélést tilalmazó törvényeket.” A deklaráció következő pontja szerint az „áldozat” minősítés akkor is megilleti az egyént, ha az elkövetőt nem kerítették kézre, illetve tekintet nélkül arra, hogy letartóztatták-e vagy sem, elítélték-e vagy sem, az áldozat fogalmát pedig kiterjeszti az áldozat közvetlen közeli családtagjaira és eltartottjaira is, valamint azokra, akik az áldozatnak nyújtott segítség közben – emiatt vagy ezzel összefüggésben – szenvedtek sérelmet.

Lakásmaffia esetek

A 90-es évek közepétől egyre többet foglalkozik a sajtó az ingatlan-visszaélésekkel. Az első nyilvánosságot kapott esetek a 90-es évek közepére tehetők. Eladósodott, munkanélkülivé vált embereket, védtelen idős nyugdíjasokat vettek célba a bűnözőcsoportok. Sok esetben

uzsorakamatra adtak hitelt, fedezetül követelve a lakást. Mások egyszerűen erőszakkal írták alá az adásvételi szerződést. A köznyelv szerint lakásmaffia által elkövetett bűncselekmények azonban nem tekinthetők klasszikus maffia jellegű bűnözésnek, mert nincs az egész országra kiterjedő hálózat. Az áldozatokkal készített interjúk is azt mutatják, hogy több, kisebb csoportról van szó, amelyek a szervezettség különböző fokán állnak, az erőszakos lakásfoglalóktól az ügyvédi háttérrel is rendelkező fehérgalléros bűnözőkig.

Az interjúk alapján öt típusát különböztethetjük meg az ingatlan elvesztése okának:

- csalás, álszerződés
- erőszakkal elvették
- rokonok vették el
- családi viszály, válás
- egyéb: pl. adósság, uzorakölcsön.

A megkérdezettek között legtöbbször (10) csalás következményeként, álszerződés megkötésével veszítették el ingatlanukat. Jellemző még, hogy rokonok vették el az áldozattól a házat, lakást (8). Viszonylag nagy számban találunk a megkérdezettek között olyanokat, akiket erőszakkal fosztottak meg tulajdonuktól (6). A megkérdezettek közül néhányan (4) családi viszály kapcsán, nem tisztázott és nem rendezett jogi keretek következtében váltak hajléktalanná. Találunk olyan esetet is (2), amikor a felhalmozott adósságok miatt uzorakölcsönt vettek fel a kérdezettek, utóbb a tartozást nem tudták kiegyenlíteni, így veszítették el lakóingatlanukat.

1.

táblázat

Hogyan veszítette el a lakását?

	N	%
Elcsalták, álszerződés	10	33,3
Családi válság: válás stb.	4	13,3
Rokonok vették/csalták el	8	26,7
Erőszakkal elvették,	6	20,0

kényszerítették		
Egyéb: adóság, stb.	2	6,7
Összesen	30	100,0

Az ingatlan-visszaélések klasszikus példájának tekinthetők tehát azok esetek, ahol csalással, álszerződés aláírásával, a jóhiszemű eladó megtevesztésével veszik el az áldozat ingatlantulajdonát. Az ingatlan-visszaélések ezen típusát jól példázza a következő eset.

Élettársa halála után L. M. örökölt egy 40 m²-es összkomfortos lakótelepi lakást. Egy év alatt azonban több százezer forint díjhátralékot halmozott föl, gondjai miatt ekkor vetődött fel benne először, hogy kisebbre próbálja cserélni a tartozással együtt lakását.

A kocsmában ismerte meg azt a háromfős társaságot, amelynek tagjai a későbbiekben kicsalták tőle a lakást. Egy férfi és egy fiatal pár képezte a társaságot. Beszédbe elegyedtek L. M-mel, később egyre többet találkoztak, összebarátkoztak. Hamar kiderült, hogy L. M-nek díjhátralék-tartozása van. Az említett férfi nagyon segítőkésznek mutatkozott. Kapóra jött továbbá, hogy az ifjú párnak éppen szándékában állt beköltözni a városba. L. M. ingatlanáért cserébe ők egy településen kívüli, félkomfortos házat tudtak felajánlani.

L. M.-nek tetszett a csere gondolata. Felajánlotta, hogy megmutatja a lakását. A lakás megtekintése során a férfi megígérte, hogy miután a csere lebonyolódik, az egész díjhátralékot ők fizetik, és még kétszázezer forint kézpénzt is adnak L. M.-nek, mivel a városi ingatlan szemmel láthatóan többet ér, mint az általuk felajánlott.

A másik ingatlan megtekintése azonban már nem volt teljesen zökkenőmentes. Végül csak kívülről látta L. M. a házat, de így is nagyon tetszett neki. A fiatal pár arra hivatkozva nem mutatta meg belülről az ingatlant, hogy vendégeik vannak, ezért nem alkalmas az időpont, de megígérték, hogy később erre is sort kerítenek. Ezt akkor L. M. érthetőnek és elfogadhatónak találta.

A férfi felajánlotta, hogy a bürokratikus ügyeket ő elintézi, a többieknek csak aláírniuk kell. Ügyvédet is ő szerzett. Mindenről gondoskodott. Elkísérte L. M-et a Földhivatalba is, amikor a tulajdoni lapot kérte ki. Ő adta át a fiatalok házának tulajdoni lapját, ahogyan az adásvételi szerződést is ő hozta. Tulajdonképpen minden együtt volt a cseréhez, csak L. M. előbb még szeretne volna látni a házat belülről is. Ekkor a férfi haragra gerjedt a bizalmatlanság láttán, és sértettségében már hagyni akarta az egészet. L. M. összezavarodott, nem akarta megbántani őket. Végül kapott a kétszázezer forintból húszezer forintot előlegként, és így aláírta a papírokat, amelyek a tulajdonjogról való lemondását és annak átruházását tartalmazzák.

A kulcs azonban, amit kapott, nem nyitotta a szóban forgó ház ajtaját, amiről utóbb kiderült, hogy a téves tulajdonában van...

Az ingatlan-visszaélések durvább típusába sorolhatók azok az ügyek, ahol az eladót fenyegetéssel kényszerítették a szerződés aláírására, vagy egyszerűen erőszakkal foglalták el az ingatlant.

M. L. és családja lakótelepi lakását szeretne volna egy kertes házra cserélni. M. L. az ismerősei révén találkozott az esetben szereplő ingatlan-vállalkozóval.

A céltudatos vállalkozó egy jó fekvésű házat mutatott, egy vacsora alkalmával ő is megnézte az M. család otthonát, azután állt elő igen méltányos ajánlatával. Egy ügyvéddel, annak irodájában fogalmazták meg a szerződés szövegét. Ennek alapján M. L-nek a házért az ingatlanán túl egymillió-hétszázezer forintot kell fizetnie, ennek rendezési módját a felek egymás közötti megállapodása határozta meg. Abban maradtak, hogy a szerződés aláírásakor ötszázezret kell ebből megadni, és a lebonyolításra ott, az ügyvéd irodájába kerül sor. (Meg kell jegyezni, hogy később ez az ügyvéd képviselte a vádlottakat.)

A csere napján autóval mentek L.-ért az üzletember alkalmazottai. Az sem jelentett gondot a számukra, hogy a pénz még a bankban volt. Ajánlkoztak szívesen, hogy útba ejtik a pénzügyintézetet. Erre nem került sor. M. L. annak még örült, hogy érte jöttek, de a pénzfelvétellel kapcsolatos buzgólkodásuk gyanút ébresztett benne. Elnézést kért, kifejtette, hogy nem ismeri őket, eddig még sosem találkoztak, így nem vesz magához ekkora összeget. A két kíséző azonban nem az ügyvédhez vitte, hanem ki a városból, egy falu végén álló magányos házba. Útközben gázspray-vel fenyegették, amivel le is fújták, miután ők már kiszálltak a kocsiból. Aztán kirángatták onnan, megverték és megkötözték.

Szerződést kellett aláírnia, azon kívül rávennie a családját, hogy hagyják el a lakást. Ez utóbbihoz egy telefon kontrollált használatát biztosították a számára. Csak a követelések maradéktalan teljesülése esetén szándékozták elengedni. Ez két nap után következett be.

A tús a nővéréhez küldte a feleségét és a lányát, megtiltva nekik, hogy a rendőrséghez forduljanak, egyúttal megnyugtatta őket, hogy minden rendbe fog jönni. A szerződést is aláírta, bár sejtette, hogy az tartalmát tekintve már másról szól. Az emberrablók utoljára még megfenyegették, hogy elvágják a torkát, amennyiben a rendőrséghez fordul.

M. L-nek szabadulása után első útja a lakásához vezetett, ahol idegenekkel találkozott...

Gyakran fordulnak elő olyan esetek is, amikor nem idegenek, hanem rokonok, családtagok veszik el hamis szerződéssel vagy erőszakkal az áldozat lakóingatlanát.

T. L. az otthonát egy jól induló, teljesen hivatalos és legális módon zajló ingatlan-értékesítési eljárás során veszítette el, ahol az őt félrevezető, megkárosító személy saját családtagja, vér szerinti öccse volt.

A vevő beruházási szándékkal kívánta megvenni az ingatlan tulajdoni jogát. Az ajánlat szerint a tulajdonosnak készpénzben vagy egy cserelakással fizeti meg a vételárat. Az ajánlatban az is szerepelt, hogy ha T. L. a cserelakást választja, akkor a két ingatlan közötti értékkülönbséget a vevő készpénzben egyenlíti ki.

T. L. úgy határozott, hogy elfogadja az ajánlatot. Mivel a lakásban az édesanyjával együtt élt, vele egyetértésben döntött így. Nem kértek cserelakást, a teljes vételárat készpénzben akarták megkapni. A megállapodás megtörtént, a szerződést hivatalosan is megkötötték, azonban az ügymenetbe ezen a ponton aktívan bekapcsolódó fivér zavaros és kideríthetetlen indokokkal magához vette a pénzt, majd közölte, hogy azt a véglegesség szándékával tette, és sem bátyjának, sem édesanyjának nem kíván adni belőle. A megdöbbszent családtagok próbálkozására a fivér közölte, hogy az összeget felejtsék el, és ne is próbáljanak hivatalos szervhez fordulni, mert ő az adásvételi procedúrában való szerepét, illetve a pénz hozzákerülésének tényét tagadja...

Bár nem tartozik a klasszikus ingatlan-visszaélések körébe, számos áldozat a tisztázatlan tulajdoni viszonyok miatt, a válás vagy a párkapcsolat megszűnése után veszítette el lakóingatlanát.

B. második feleségével közösen vásárolt egy lakótelepi lakást Debrecenben, tulajdonosként gyermeküket megnevezve. Mindez a nyolcvanas évek középső harmadában történt. Az ingatlanból B. a válás során távozott, abban a volt felesége és a közös gyermekük maradt. B. egy rövid ideig albérletben lakott, de munkanélküli lévén ez a megoldás igen hamar tarthatatlanná vált. Ekkor került az utcára, illetve költözött be a hajléktalanszállóra.

A kutatás szempontjából egyedi, de valószínűleg nem egyedülálló esetnek számít, amikor az áldozat a lakóingatlanát uzsorakölcsön miatt veszíti el.

M. K. „túlvállalta” magát, túl sok tevékenységbe fogott egyszerre, belerokkant az anyagi terhekbe, a csőd szélére került. M. K. és felesége ekkor döntöttek úgy, hogy kölcsönt vesznek fel. Banki kölcsönnel nem akartak vesződni, ahhoz kezes, jövedelemigazolás kell, és egyébként is csak későn jutottak volna hozzá a pénzhez. Az asszonynak viszont volt egy ismerős társasága, akik 3-4 nap alatt elő tudták teremteni a pénzt, így M. K.-ék 1996-ban 5 millió forintot vettek fel tőlük, természetesen uzsorakamatra. A kölcsön felvételéhez csak fedezet kellett; a házuk és a balatoni telkük lett a fedezet. M. K. a bevételeiből a kamat összegét is alig tudta kifizetni, nemhogy még a kölcsön összegéből tudott volna valamennyit törleszteni. 1997 végére kiforgatták teljes vagyonából, először két autóját adta el, majd alig hogy sikerült lerendeznie a nyaralóra terhelt adósságot, annak ára is belement a törlesztésbe. Bár minden igyekezetével azon volt, hogy a pénzt visszafizesse, kölcsönadói többször megfenyegették. Amikor már a kertjükbe is belököldöztek, M. K. elment a rendőrségre, de ott nem tudtak mit kezdeni az ügyével, mert nem volt bizonyíték arra, hogy kölcsönadói voltak a tettesek. Miután 1998-ban elűszott a ház, M. K.-t a kölcsönadói békén hagyták, ekkor családjával Erzsébetre költözött albérletbe. Kis idő elteltével felesége elvált tőle, és a gyerekekkel visszament a szüleihez...

Az esetek elemzése azt mutatja, hogy bár minden eset egyedi, általánosságban mégis megállapítható, hogy a csalók, legyenek azok idegenek vagy rokonok, az áldozat kiszolgáltatottságát használják ki. A klasszikus csalási esetek szerződéseinek, megállapodásainak többsége kocsmában köttetik, a rokonok esetében pedig az ingatlanral rendelkező családtag betegségét, távollétét, korlátozott cselekvőképességét használják ki. Ahol pedig a csalás önmagában nem segít, erőszakhoz folyamodnak az elkövetők.

Az áldozatok hajléktalanná válásának időpontja arra vonatkozóan tartalmaz információkat, hogy az ingatlan-visszaélések mikor voltak leggyakoribbak.

2.

táblázat
Mikor lett hajléktalan?

	N	%
Rendszerváltás előtt	4	13,3
1990-95 között	7	23,3
1995-2000 között	14	46,7
2000 után	5	16,7
Összesen	30	100,0

Az esetek többsége a rendszerváltást követően történt, és viszonylag nagy számban találkozunk olyan áldozatokkal, akik 1995 és 2000 között váltak hajléktalanná, tehát valamikor a kilencvenes évek második felében veszítették el ingatlanjaikat.

Tovább finomítva a képet elmondható, hogy a rendszerváltás előtt klasszikus ingatlan-visszaélésekkel nem találkoztunk. Az a négy eset, ami még a rendszerváltás előtt történt, mind rokonokhoz köthető. Az idegenek által elkövetett ingatlan-visszaélések – bár reprezentatív adataink nincsenek – az interjúk tanúsága szerint döntően a rendszerváltást követően történtek, és a megkérdezettek közel fele 1995 és 2000 között veszítette el ingatlanát.

Az áldozatok helyzetét, ügyük jövőbeni fejleményeit és változását előrejelzi, hogy volt-e az adott esetnek jogi következménye.

3.

táblázat
Ügyében tett-e feljelentést, folyik-e eljárás?

	N	%
Igen	12	40,0
Nem	18	60,0

Összesen	30	100,0
----------	----	-------

A megkérdezett harminc áldozat közül csak tizenketten tettek feljelentést, jelenleg folyik vagy folyt az ügyükben eljárás. Az áldozatok többsége ügye tisztázhatatlan körülményei, vagy saját bizonytalansága, esetleges félelme miatt nem tett és nem is akar feljelentést tenni.

Az eljárások pedig elhúzódnak, évekig is eltarthatnak, így többen a számukra kedvező döntés megszületése után már nem tudnak visszailleszkedni a társadalomba, szociális kapcsolataik ekkorra már felbomlottak, anyagi helyzetük kilátástalanná vált.

KM. hosszú hétvégére utazott el a fiához. Mire hazaért, már mások laktak a VI. kerületi földszinti lakásában. KM. feljelentést tett. Az események kezdetétől számított három hónap múlva kommandósok hatoltak be KM. ingatlanába, így visszakerült KM. a lakásába, ahol nem maradt más, mint a csupasz falak. Elvitték a tévét, rádiót, bútorokat, csaptelepeket, a komplett vécét, de még a függönykarnist is, a parkettával együtt. Mindez nagyon megrendítette KM.-et, pedig még csak ezután érkezett díjhátralékról szóló számla. Kártérítést nem kapott, azt sem tudta, mi lett az elkövetőkkel. Peres úton szerezhetett volna érvényt követeléseinek, de ehhez addigra már nem volt ereje. Közben megbetegedett, rosszindulatú daganatot találtak a tüdejében. 2003-ban eladta a lakását. A kapott összegből rendezte halmozódó tartozásait, a maradék pénzt pedig gyermekei között osztotta szét...

Az elkövetőkről pontos képet rajzolni az áldozatokkal készített interjúk alapján nagyon nehéz. Sokan szégyellik a velük történeteket, félnek, nem mernek beszélni. Mások nem emlékeznek pontosan az eseményekre, vagy maguk sem tudják pontosan, mi történt, mivel vagy alkoholos befolyásoltság alatt álltak, vagy távollétükben történt az ingatlan-visszaélés. A rokonok által elkövetett esetekben természetesen nem jelent gondot a szereplők azonosítása, itt inkább saját jogaik és lehetőségeik hiányos ismerete okoz nehézségeket az áldozatoknak.

Elmondható, hogy az ingatlan-visszaélések hajléktalan áldozatai szociális kapcsolataik felbomlása, egészségi és mentális állapotuk leromlása miatt a legtöbben nem tesznek semmit az ügyükben, a több éve tartó hajléktalan létből nem tudnak visszatérni a normál életbe, érdekérvényesítési képességük nagyon alacsony.

Hajléktalanná vált áldozatok

A továbbiakban az ingatlan-visszaélések hajléktalan áldozatainak szociális és társadalmi-gazdasági helyzetét mutatjuk be az interjúk alapján.

Nincsenek pontos adataink az ingatlan-visszaélések számát illetően, így azt sem lehet pontosan megbecsülni, hogy az ingatlan-visszaélések áldozatai milyen arányban válnak hajléktalanná. Kvalitatív vizsgálatról lévén szó, vizsgálatunk eredményeinek érvényességi köre meglehetősen korlátozott. Az összegyűjtött statisztikai adatok csupán a megkérdezett harminc hajléktalan áldozatra vonatkoznak, mégis azt reméljük, hogy ez a néhány élettörténet és az általa kirajzolódó statisztikai elemzés érzékletesen képes megragadni az ingatlan-visszaélések hajléktalan áldozatainak fő jellegzetességeit.

A megkérdezett 30 áldozat között 25 férfit és csak 5 nőt találunk. A megkérdezettek élettörténetét elemezve azt látjuk, hogy a válás, szakítás vagy szüleik halála után egyedül maradt férfiak váltak legnagyobb arányban ingatlan-visszaélések áldozataivá. Ennek okai között megemlíthető, hogy a válás után legtöbbször a nők maradnak a gyermekekkel a családi otthonban, illetve találunk olyan eseteket, ahol az ingatlan elvesztése után a nők jobban tudták használni családi és szociális kapcsolataikat, és a szülőkhöz, rokonokhoz való odaköltözéssel elkerülték a hajléktalanságot.

4. táblázat
A kérdezett neme

	N	%
Férfi	25	83,3
Nő	5	16,7

Összesen	30	100,0
----------	----	-------

A kérdezettek korösszetételének vizsgálata azt mutatja, hogy az áldozatok döntő hányada (21 fő) 50 év feletti, és viszonylag magas közöttük a 60 év felettiak száma (11). Figyelembe véve azt a tényt, hogy az ingatlan elvesztése a legtöbb esetben 1995 és 2000 között történt, tehát 5-10 évvel ezelőtt, az interjúk elemzéséből arra következtethetünk, hogy az áldozatok többsége hajléktalanná válása idején középkorú volt.

5. táblázat
A kérdezett kora

	N	%
30-40 év között	3	10,0
40-50 év között	6	20,0
50-60 év között	10	33,3
60 év felett	11	36,7
Összesen	30	100,0

Az interjú során rákérdeztünk a kérdezett családi állapotára, azaz, hogy hajléktalanná válása előtt mi jellemezte családi viszonyait. Legtöbben egyedülállónak (14 fő) vagy elválnak (10 fő) vallották magukat. A házasok (2), élettársi kapcsolatban élők (1) és özvegyek (3) száma egyaránt alacsony. Eseteink tehát azt mutatják, hogy az áldozatok többsége egyedül élt válás, szakítás vagy egyéb okok miatt, amikor elvesztette ingatlanát és hajléktalanná vált.

6. táblázat
A kérdezett családi állapota

	N	%
--	---	---

Egyedülálló	14	46,7
Házass	2	6,7
Partnerrel él	1	3,3
Elvált	10	33,3
Özvegy	3	10,0
Összesen	30	100,0

A kérdezettek többsége szakmunkás végzettségű (14), illetve sok közöttük a csak 8 általánossal (10) rendelkező. A többség alacsony iskolai végzettséggel rendelkezik, a megkérdezettek közel felének azonban van szakmája.

7. táblázat

A kérdezett legmagasabb iskolai végzettsége

	N	%
Kevesebb mint 8 általános	2	6,7
8 általános	10	33,3
Szakmunkásképző	14	46,7
Szakközépiskola	2	6,7
Gimnáziumi érettségi	1	3,3
Egyetem, főiskola	1	3,3
Összesen	30	100,0

Az ingatlan elvesztésekor ideális esetben a legtöbb ember rokonaitól, családtagjaitól várhat, illetve kaphat segítséget. Valószínűleg leginkább a közeli rokonság; testvérek, gyermekek segítségével bízhat az áldozat. Adataink azt mutatják, hogy az áldozatok felének közeli rokonai nincsenek. Szüleik meghaltak, testvérek és gyermekek hiányában senkire nem számíthatnak. A kérdezettek életútjának elemzése azt mutatja, hogy a szoros rokoni kapcsolatok hiánya minden esetben megfigyelhető, még akkor is, ha több testvére, illetve

gyermeke van is az áldozatnak. A kérdezettek többsége rokonaitól nem kért, illetve nem kapott segítséget. A hajléktalanná válás a szociális kapcsolatok megszűnését vonja maga után, és a korábban létezők is elhalnak, legtöbbször csak hajléktalan társaikkal állnak baráti, ismerősi viszonyban.

8. táblázat

A kérdezettek gyermekeinek száma

	N	%
Nincs	15	50,0
1	5	16,7
2	6	20,0
3	2	6,7
4	2	6,7
Összesen	30	100,0

9. táblázat

A kérdezettek testvéreinek száma

	N	%
Nincs	15	50,0
1	6	20,0
2	4	13,3
3	1	3,3
4	2	6,7
8	1	3,3
9	1	3,3
Összesen	30	100,0

A kutatás során rákérdeztünk az áldozatok egészségi állapotára, illetve megkértük az interjúzó szociális munkásokat, hogy jegyezzék fel, mi jelenti egészségügyi szempontból a legnagyobb problémát a kérdezett számára. Mindezek alapján megállapítható, hogy a megkérdezett áldozatok fele alkoholbeteg (15), és az alkohol okozza a legfőbb egészségügyi problémát is számukra. Hét fő esetében nem jelentkezett semmilyen komolyabb egészségügyi probléma a hajléktalanná válás idején, és később sem. Krónikus betegségben öten szenvednek. A testi fogyatékosok (1), az enyhe értelmi fogyatékosok (1) és más egészségügyi problémában szenvedők (1) száma alacsony. Megállapíthatjuk tehát, hogy a legtöbb áldozat számára az alkohol jelenti a legnagyobb problémát, hozzáátve még, hogy az alkohol szinte minden esetben szerepet játszik az áldozatok életében, még ha nem is ez jelenti a legsúlyosabb egészségügyi problémát.

10. táblázat

Egészségi állapot (a legfőbb egészségügyi probléma tükrében)

	N	%
Krónikus betegsége nincs	7	23,3
Krónikus beteg	5	16,7
Testi fogyatékos	1	3,3
Enyhe értelmi fogyatékos	1	3,3
Alkoholista	15	50,0
Egyéb szenvedély	1	3,3
Total	30	100,0

A helyzetet jól illusztrálja a következő esetleírás:

Abszolút értelemben szenvedélybetegnek tekinthető. Életében domináns szerep jut a dohányzásnak (1-1,5 doboz/nap), alkoholizálásnak (tömény alkohol, ill. bor formájában), valamint nyugdíját általában játékautomatákba dobálja. Ez utóbbira magyarázatul annyit szokott mondani, hogy „már úgyis minden mindegy”.

Próbálkoztunk addiktológiai kezeléssel való részvétellel is, de az osztály elküldte, mivel nem tartotta be a házirendet, alkoholt fogyasztott az intézményben.

Az egészségi állapot mellett jól mutatja az áldozatok szociális helyzetét, jelenlegi és jövőbeni lehetőségét a jövedelmi viszony, tehát, hogy rendelkeznek-e rendszeres jövedelemmel, juttatással, illetve milyen a kérdezettek szociális státusza.

A megkérdezett áldozatok többsége (17 fő) rendszeres jövedelemmel, bevétellel nem rendelkezik.

11. táblázat

Van-e rendszeres jövedelme/bevétele?

	N	%
Van	13	43,3
Nincs	17	56,7
Összesen	30	100,0

A legtöbben semmilyen rendszeres munkával, bevételi forrással nem rendelkeznek (12 fő). A legfőbb bevételi forrást a nyugdíj jelenti, ez 3 fő esetében jelent öregségi, míg 8 fő esetében rokkantsági nyugdíjat. Heten pedig alkalmi munkából jutnak jövedelemhez.

12. táblázat

Jelenlegi szociális helyzet

	N	%
--	---	---

Nincs munkája	12	40,0
Alkalmi munkái vannak	7	23,3
Leszállékolt nyugdíjas	8	26,7
Öregségi nyugdíjas	3	10,0
Összesen	30	100,0

F. L. esetében például a következő helyzetet találjuk:

Támogató háttérrel sem rokoni, sem baráti szinten nem rendelkezik. Amennyiben anyagi nehézségei támadnak, akkor alkalmi munkaadóit szokta megkeresni, akik a kisebb (1-2 ezer forint) összegtől egészen a nagyobb összegekig (több tízezer forint) hajlandóak rajta segíteni. A kölcsönként összegeket a saját maga által megállapított határidőig visszaadni nem képes, de ezt a határidő lejártának napján közli, és felkínálja, hogy nagyon szívesen ledolgozza.

Intézményes segítséget alkalmi jelleggel kapott: évi 5000 Ft-ot az önkormányzattól, Családsegítő Központtól élelmiszeradományt kapott, illetve a hajléktalanszállón kap különféle természetbeni juttatásokat (élelem, ruházat, tisztálkodási szerek). Segítséget legfőképpen az önkormányzattól vár, egy tanyához szeretne hozzájutni.

A hajléktalanszállóra kerülésekor semmilyen jövedelemmel nem rendelkezett, így a szociális munkás kérelme nyomán indult meg az Országos Orvos-szakértői Intézet felé történő leszálalékolási kérelmének benyújtása. Lehetőségeiről nem volt informálva, nem tudta alapvető dolgokkal kihez, milyen intézményhez kell fordulnia.

Az interjúk tanúsága szerint tehát a jövőbeni kilátásaikkal kapcsolatban legtöbben egy állandó munkahely és egy albérlet megszerzésétől várják helyzetük javulását, illetve többen bíznak abban, hogy a nyugdíjkorhatár elérésével bekerülhetnek valamelyik szociális otthonba. Mivel a többség nem kért jogi segítséget (lásd 3. táblázat), helyzetük javulását ettől nem is remélhetik. A legtöbben egyik napról a másikra élnek, konkrét tervek és jövőkép nélkül.

Segítő szakemberek véleménye az ingatlan-visszaélésekről – megoldási javaslatok

A kutatás keretében öt hajléktalanellátásban dolgozó szakembert és három Családsegítő Központ munkatársát kerestük meg. A szakemberek ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos tapasztalatai alapján a következő megoldási javaslatok körvonalazódnak a hajléktalanná vált áldozatok problémáinak rendezése érdekében.

A javaslatok első köre, a segítségnyújtás kései fázisa miatt, arra az esetre vonatkozik, amikor az áldozat a hajléktalanellátás intézményrendszerébe kerül. Amennyiben még nem alakult ki a „hajléktalan-identitás”, érdektelenség a külvilág felé, és még nem lépnek fel olyan társult problémák, mint egészségromlás, társas és szociális kapcsolatok teljes megszűnése stb., az intézményrendszernek képessé kellene válnia arra, hogy ezen leépülési folyamatot megakadályozza, s a hajléktalan lét ne sejtessen annak tartósságát és elmélyülését.

Az intézményrendszernek fel kellene készülnie arra, hogy megfelelő választ adjon a problémákra, azokat átmeneti jellegűnek tekintse, és hatékony kríziskezeléssel, válságmenedzseléssel avatkozzon be, mozgósítva a hajléktalanná vált személy még létező kapacitásait. Azaz a hajléktalanság kezdeti szakaszában a lakását elvesztő személyt ne kezelje hajléktalanként.

Megoldást jelenthetne az otthonszerű elhelyezés biztosítása, mely az önellátás képességét megőrzi, vagy helyreállítja, és a hajléktalan családokat egyben tartja. Ausztriában pl. amennyiben a hajléktalan együttműködik a szociális munkással 1 éves időtartamban, számára

az önkormányzat szociális lakást biztosít az önálló élet megkezdésére, melyet az elő-takarékosság keretében megtakarított pénzéből lakhatóvá tehet.

Amennyiben az áldozatok integrálódtak a hajléktalanságba, és többféle hátrány párosul a lakás elvesztéséhez, mint alkoholizmus, betegség, öregség, akkor a probléma kezelése komplex megközelítést és hosszú távú stratégiai tervezést igényel a hajléktalan ellátórendszer oldaláról.

A hatékonyabb hajléktalanellátásra irányuló javaslatok közt fontosak a megfelelő rehabilitációs programok (munkahelyteremtés, alkoholelvonó, jövedelem felhasználására irányuló programok, öregséggel, betegséggel járó hátrányok kezelése, stb.).

Mindezek megvalósítása érdekében a szakemberek kiemelték azt, hogy a már meglévő intézményrendszerek fokozatosan egymásra épülve működjenek, és a problémákat a szükségleteiknek megfelelő lépcsőfokokon kezeljék. A programok sikeressége érdekében fontos, hogy a különböző szakterületeken dolgozó szakemberek (szociális munkás, pszichológus, családgondozó, jogász, stb.) együttműködjenek.

Fontos lenne a rendszerből kikerültek utánkövetése a társadalomba való tényleges (re)integrációig, amely segítségével még több pozitív tapasztalat állna a szakemberek rendelkezésre a rendszerfejlesztésre és a hajléktalan emberek számára újbóli életkezdésre.

A megoldási javaslatok másik körében még folyamatában érjük el az eseteket. Vagy a veszélyeztettség kialakulásának periódusában (díjhátralék-felhalmozás szakasza), vagy a lakás elvesztését megelőzően (kilakoltatás, uzsorakölcsön felvétele előtti szakasz), ahol még közbe lehet lépni. Ebben az esetben a cél a megelőzés, hogy megakadályozzák az áldozat hajléktalanná válását, és segítsenek visszaállítani „normál” életkörülményeit, amelyek közt a társadalom hasznos tagjává válhat.

Információt, tájékoztatást kell adni annak érdekében, hogy a veszélyeztetettek ismerjék jogaikat és lehetőségeiket, tudják, melyik intézményhez forduljanak, és milyen segítséget

várjanak. A tájékoztatásnál hangsúlyos, hogy a kliens és szakember közti kapcsolat a bizalomra épüljön. A kliens bízjon a segítőben, és problémájának legyen ún. esetgazdája.

Holisztikus szemléletre van szükség a szociálpolitikában és a bűnmegelőzésben. A szakemberek képzettsége igazodjon a kliensek szükségleteihez, a szociális segítőik ismerjék a problémák mögött húzódó folyamatok ok-okozati összefüggéseit. A különböző szakterületek működjenek együtt az esetkezelésben.

Az önkormányzatok hatékonyan működjenek együtt társszervekkel, társadalmi alrendszerekkel. A rendőrséggel kapcsolatban bizalmatlanok az emberek, és sok esetben a segítő szolgálatok is úgy vélik, hiányzik a hatékonyság, a speciális szakértelem és a megfelelő diszkréció. A rendőrség a családsegítő központokkal együttműködve foglalkozzon az ingatlan-visszaélések áldozataival.

Az önkormányzati döntéshozatal nem minden esetben problémaérzékeny, sokszor csak bizonyos érdekeket képvisel.

Jogtanácsadást és ingyenes jogi képviseletet szükséges biztosítani a rászoruló lakosság számára.

Az ún. „tisztá” lakásokról megbízható adatbázist kell kialakítani az önkormányzatok lakásügyi osztályán, ezzel is megkönnyítve azon emberek helyzetét, akik lakáscserére készülnek vagy kényszerülnek.

A társintézményekkel (szociális otthonok, munkaügyi központok, egészségügyi intézmények stb.) olyan átfogó rehabilitációs programok kidolgozására van szükség, amelyek komplex módon reagálnak az adott problémákra (öregség, munkanélküliség, alkoholizmus, betegség).

Fontos azoknak az anyagi és tárgyi feltételeknek a biztosítása, amelyek a problémák megoldásához szükséges szakmai munka háttéréül szolgálnak. Szinte minden területen szembe kell nézni az anyagi korlátokkal, a szakmai költségvetés beszűkülésével.

