

AZ ÉN HÁZAM AZ ÉN VÁRAM?

**LAKÁSJOGSEGÉLY
BUDAPEST, 2006-2007**

MENHELY ALAPÍTVÁNY MÓDSZERTAN

2007

ELŐSZÓ

Ebben a füzetben a Menhely Alapítvány Módszertan lakásvesztés megelőzését célzó, 2006 és 2007 között futó, segítői programjának tapasztalatait adjuk közre. A programot az Összefogás Közalapítvány támogatta, ennek a kiadványnak a megjelentetéséhez pedig a Fővárosi Szociális Alapítvány adott pénzt. Köszönjük!

A kiadvány megjelenéséhez Dr. Sasvári Andreának, a programban dolgozó jogásznak össze kellett szednie azokat az információkat, amelyek nagyrészt kézírásos formában (esetleg dokumentummásolatokban) voltak meg. Juhász Mónika gépelte be a magnóra mondott eseteket. Százötven sűrűn gépelt oldalt kaptunk tőle. A szövegeket Kurucz Andrea válogatta, szerkesztette és korrektúrázta. A bevezetés és az ajánlás Dr. Sasvári Andrea munkája.

2007. október

Gurály Zoltán

BEVEZETÉS

A Menhely Alapítvány Hajléktalanok Jogvédő Fóruma 2000-ben kezdte meg tevékenységét, segítséget nyújtva a hajléktalanságuk miatt joghátrányt szenvedett emberek számára. Az első évek tapasztalata azt mutatta, hogy a hozzánk fordulók egy része évekkal korábbi lakásvesztése miatt keres fel bennünket, támogatást, megoldást remélve otthonába való visszakerüléséhez.

Ezekben az esetekben azzal szembesültünk, hogy e lakásvesztések akár megelőzhetőek lettek volna, ha az érintettek még időben jutnak hozzá a szükséges információkhoz, jogi tanácsokhoz. Így egyértelműen kitűnt, mennyire hiányoznak a lakásvesztés megelőzését célzó programok. Ismereteink szerint egyetlen ilyen program működött Budapesten, a Sziszifusz Szociális Alapítvány által biztosított lakáscsereprogram keretében, mely azonban 2005-ben megszűnt.

Hogy e hiányt valamelyest pótoljuk, még abban az évben elindítottuk prevenciós, lakással, lakhatással kapcsolatos jogi tanácsadást biztosító programunkat. Figyelemmel arra, hogy sokszor néhány egyszerű jogi kérdés tisztázása is elégséges a megfelelő döntés meghozatalához, működésünket úgy alakítottuk ki, hogy az ügyfelek számára telefonos és személyes tanácsadást egyaránt biztosítunk.

Az elmúlt két év tapasztalatát próbáljuk e kiadványban közzétenni, elsődlegesen az esetek bemutatásával. Szeretnénk felhívni a figyelmet arra, hogy mennyire veszélyeztetett napjainkban a városi szegények lakhatása, arra, hogy milyen sok jogilag rendezetlen, tisztázatlan lakáshasználati formát örököltünk, s hogy sokszor evidensnek tűnő ismeretek hiányoznak a városlakók nagy részének tudáskészletéből. Végezetül a legfontosabb mégiscsak az, hogy láttassuk: lakhatási szempontból mennyire törekeny, minden irányból kiszolgáltatott helyzetben élnek ma a városban lakó, kiszolgáltatott rétegek.

A már megtörtént, vagy a jövőben várhatóan bekövetkező lakásvesztés okai nagyon sokfélék, de szinte minden esetre vonatkozóan elmondható, hogy azért következett be, illetve fog bekövetkezni, mert az érintettek nem fordítottak (mert nem tudtak, vagy mert valamiért nem akartak) kellő energiát a probléma megoldására.

Sokan, ahogyan ez a konkrét esetekből is ki fog derülni, azért nem törődtek a veszélyekkel, mert – mint ahogy az az adósságok esetében szokásos – önvédelemből elhárították maguktól a nyomasztó gondolatokat.

Nem kis számban lesznek olvashatók olyan esetek, amelyekben az ügyek elhanyagolásának oka az volt, hogy a lakhatási költségek nem fizetését (feltehetően a múlt rendszerbeli elvek miatt) nem tekintették, tekintik igazán szankcionálandó (veszélyt jelentő) dolognak.

Azután vannak esetek, amelyekben az érintettek ismeretek hiányában nem értik a lakásszerzés, fenntartás és megtartás szabályait, és ezért nem képesek a lakásvesztés veszélyeit felmérni. A 90-es években az önkormányzati lakások megvásárlásának a lehetősége felkészületlenül érte az embereket, és lakásaikat anélkül vásárolták meg az önkormányzatoktól, hogy tisztában lettek volna annak tényleges következményeivel, az azzal együtt járó jogokkal és kötelezettségekkel.

Az esetek nagy része azt mutatja, hogy az emberek igazából nincsenek tisztában a lakással, lakhatással kapcsolatos alapvető fogalmak tényleges jelentésével, tartalmával, így pl. azzal, hogy mi a tulajdonjog, mi a bérleti jog, haszonélvezeti jog, mik ezeknek a jogoknak a keretei, korlátai, hogyan kell, illetve lehet ezekkel a jogokkal élni, azokat érvényesíteni.

A szintén a 90-es években bekövetkező hitelfelvételi lehetőségek megnövekedése sajnos – mint azt több, alább bemutatott esetünk is jól példázza – azt eredményezte, hogy az emberek jelentős része meggondolatlanul, hitelképességének felmérése nélkül vágott bele különböző kölcsönökbe, nem számolva azzal, hogy lakásuk, lakhatásuk megtartását veszélyeztetik.

És természetesen olvashatnak a következőkben olyan esetekről, amelyekben „szocialista rendszerünk” maradványai, az akkori jogszabályok, illetve azok alkalmazásának hiányosságai, illetve a rendszerváltozás után bekövetkező lényeges jogszabályi változások eredményeznek szinte megoldhatatlan lakásproblémákat, végső soron lakásvesztést.

Végezetül akadnak olyan esetek is, amikor a jó értelemben vett bizalmatlanság, a szükséges ismeretek hiánya az embereket arra sarkallja, hogy a döntés meghozatala előtt segítséget vegyenek igénybe, és a jogi, valamint az anyagi lehetőségeik felmérése után, azok alapján rendezzék lakásproblémájukat.

Ami az alább közzétett esetek szinte mindegyikében közös, az az információhiány kézzelfogható jelenléte. Az emberek lakással, lakhatással kapcsolatos tájékozatlansága és az ezzel szinte mindig együtt járó jóhiszeműsége pedig végső soron magában hordozza a lakásvesztés reális veszélyét.

ESETLEÍRÁSOK

LAKÁSVESZTÉS

B. J. -né - A IV. kerületben közterületre van bejelentve (amit, mint mondja, a polgármester tett neki lehetővé). Két kicsi gyerekekkel hol utcán, hol albérletben lakik. Korábban a szüleivel éltek együtt, de lakásmaffiás ügybe keveredtek, és elvesztették a lakásukat. Milyen lehetősége van lakáshoz jutni?

Mivel egyedül neveli a gyerekeit, a jövedelmi viszonyai nem teszik lehetővé a lakásvásárlást. Így csak a IV. kerületi önkormányzathoz tud fordulni, megpróbálkozva a lakáspályázattal.

Ezt már próbálta, csak gondolta, felhív, hátha nekünk van valami ötletünk...

*

S. R. - A VIII. kerületben van egy 46 m²-es önkormányzati lakása. Az édesanyja kiskorában elhagyta, a nagymamája nevelte. 14 éves volt, amikor a nagymama meghalt, ekkor az apja odaköltözött, két évig lakott ott, majd eltűnt. 16 éves korától egyedül lakik, most 24 éves. A lakás bérlője a nagymama volt. 2003-ban vele, az ügyféllel, csak úgy kötöttek bérleti szerződést - jogutódlás címén -, hogy vállalta a díjhátralék rendezését. Most 1 M Ft a hátralék az önkormányzat felé bérleti díj és víz- csatornatartozás miatt, valamint 30 000 Ft ELMŰ-tartozás (a villany egyébként ki van kapcsolva), továbbá 120 000 Ft a gázdíjtartozás - a fűtés szintén ki van kapcsolva, ezért fűtése sem volt a télen. Az önkormányzat lakáskiürítési pert indított ellene, most volt a II. fokú tárgyalás kb. két hete, jogerős ítélet született: elismerve ugyan, hogy önhibáján kívül került ilyen helyzetbe, de kötelezték a lakás kiürítésére. Jövő hétre kapott időpontot az alpolgármesterhez.

A beszélgetés során elmondja még, hogy 14 évesen befejezte az általános iskolát, szakközépiskolába ment, oda két évet járt, amíg az apja ott lakott nála, a harmadikat már el sem kezdte - illetve október környékén közölték vele, hogy sok a hiányzása. Dolgozott, hogy egyáltalán tudjon mit enni. A történet önmagában tragikus, sajnos II. fokú ítélettel már nehéz mit kezdeni. Szociális munkás kollégám felvette a kapcsolatot a csk ügyintézőjével, aki azt mondta: szerinte van esély a törlesztésre, akár még úgy is,

hogy a lakáskiürítési pert elvesztette a srác, azaz el kellene hagynia a lakást jogerős ítélet alapján. A kollégám is beszélt a fiúval, kiderült, hogy nem is ő lakik a lakásban, hanem a kísérője, aki eljött vele (nem tudni, hogy kicsoda, nem árulják el) lakik benne a pereputtyával, és azok akarják lenyúlni a lakást. Abban maradunk a sráccal, hogy felhív, miután az alpolgármesterrel beszélt. (Mivel ez a telefonhívás elmaradt, nem tudjuk, hogy mi történt a fiúval.)

*

K. Gy. - Testvére ügyében jött, akinek hét-nyolc évvel ezelőtt besegített a lakásvásárlásába, hogy a másik két testvérétől külön tudjon költözni, s így önálló életet élhessen. A VIII. kerületben egy szoba-konyhás önkormányzati lakásban ismerőseik laktak, ezt vették meg a testvérével 800 000 Ft-ért az önkormányzattól. A felét ő fizette, de csak a testvére nevére került, mert neki amúgy is volt saját lakása. Másfél éve a testvérének díjhátraléka keletkezett, elvesztette ugyanis az állását. 100 000 Ft gyűlt össze ELMŰ-tartozásként, de még időben sikerült rendezni, 6 hónap alatt megfizették a hátralékot, s ebben megint ő segített a testvérének. Most újabb gond van. Megtudta, hogy eladás alatt van a lakás, bement tehát a Földhivatalba, ahol kiderült, széljegyen tényleg ott van az adásvételi szerződés. Mindeközben a testvére fölhívta a húgukat, mondván, hogy éppen most költözik le vidékre. A telefonban, mint a húga beszámolt róla, mindenféle furcsa háttérzajokat lehetett hallani. Tart attól, hogy a testvére a szokásos lakásmaffiás történetbe keveredett. Beszélt a háziorvosával, aki elmondta, hogy a testvére volt nála, és teljesen össze volt verve. A szomszédok és a közös képviselő is állították, hogy cigányok vitték el, felpakolták egy teherautóra, de senki sem vállalja a tanúskodást. Ő is félti a családját, tart attól, hogy ha bármilyen lépést tesz, akkor őket is valami atrocitás éri.

Javaslom, hogy azonnal forduljon a rendőrséghez, azonban ő ezt semmiképp sem szeretné. Ezért alaposan körbejárjuk a különböző lehetőségeket, a Kaptár csoportról is beszélek neki, a szerződés érvénytelenítése iránti perindításról is, végül abban maradunk, illetve ő azt a megoldást választja, hogy még vár egy pár hetet, hátha előkerül a testvére, és akkor rábeszéli, hogy együtt keressék fel a Kaptár csoportot, és forduljanak bírósághoz, ahogy javaslom, szerződés érvénytelenítése iránt. Ha nem kerül elő a testvére, akkor nem biztos, hogy mer bejelentést tenni, félti a családját. (Kicsit zavaros az előadása, mondja is, hogy idegileg teljesen kikészült, nehéz vele igazából dűlőre jutni. Szeretne segíteni a testvérén, félti is, de jobban félti a saját családját, ami érthető, tehát túlságosan nem lehet erőltetni a megoldási javaslataim végrehajtását.)

*

L. M. – 1993-ban a testvérével közösen örökölt lakást, de ő lemondott a testvére javára a tulajdonrészéről. 95-ben mégis odaköltözött a lakásba, mivel válás miatt elvesztette a saját lakását. Most közölte a testvére, hogy a lakás az övé, költözzön el. Öt napot adott arra, hogy kiköltözzön, amit meg is tett. A lakást egyébként (vidéki ingatlanról van szó) együtt újítták fel, erről azonban nincs semmilyen papír; a testvére kőműves, az csinálta a munkákat és vette az anyagokat, amihez ő hozzájárult pénzzel. Kérdésemre, hogy a saját lakását hogyan vesztette el, elmondja, hogy azt annak idején a férjével hitelből vették; amikor elváltak és ő elköltözött, a volt férje nem fizette a törlesztést, a bank elárverezte a lakást, és neki alig maradt belőle valami pénze.

Nem látok más megoldást, csak a testvérével való megegyezést. Az ajándék visszakövetelésével még próbálkozhat bíróság előtt, de az évekig eltarthat, és kétes kimenetelű.

*

F. P. -né – Elmondja, hogy 1988-ban kötött házasságot, 1992-ben elvált a férjétől. Ő nem ment el az egyik tárgyalásra, mégis ítélet született, amelyben a bíróság nemcsak elválasztotta őket, de arról is rendelkezett, hogy mivel egy éve nem lakik a lakásban – önkormányzati lakás volt, amelyben férjével bérlőtársak voltak – megszüntetik a bérleti jogviszonyát. Ezt a férje és egy házbeli lakó hamis tanúvallomása alapján tették. Az állítás, mely szerint ő onnan elköltözött, nem felelt meg a valóságnak, ezért megfellebbezte az ítéletet, de a férje azzal hitegette, hogy ha visszavonja a fellebbezését, akkor vele marad. Ezt meg is tette, tehát visszavonta a fellebbezését, s ezután még évekig együtt éltek. Időközben a férje részletre megvette a lakást az önkormányzattól. Őt nem igazán engedte dolgozni, helyette a háztartást kellett vezetnie.

2005 májusában a volt férje lecserélte a zárat, és így ő az utcára került. A férjnek irdatlan vagyona van, 57 éves (az asszony 46), fiatal lányokat visz a lakásra, de ő még mindig szereti, így is. Nagyon fáj neki, hogy 17 év után lecserélték, eldobták fiatal lányokért. Most Soroksáron lakik egy idős bácsival. Mit tehet?

Az a javaslatom, hogy az élettársával szemben élettársi vagyonszétválás megszüntetése iránt indítson pert, hiszen 17 évig éltek együtt, így élettársi vagyonszétválás jött létre köztük. A per megindítása előtt próbáljon megegyezni a volt élettársával, mondja azt, hogy adott esetben megelégszik egy kis garzonlakással és asszonytartással, ha viszont

perre kerül sor, akkor a vagyona felét fogja követelni. (Itt elsírja magát a hölgy, ő nem akarja bántani a férfit, aki miatt hajléktalan lett amúgy. Azért megpróbál a tanácsaim szerint eljárni, ő is érzi, hogy nem jó ilyen kiszolgáltatottnak lenni, de az érzelmeit nem tudja megváltoztatni.)

Azt is megbeszéljük, hogy ha sikerül megállapodniuk, olcsó rezsijű lakást keressen, mert nem nagyon van miből fenntartania egy esetleges nagyobb rezsijű lakást, hisz középfokú végzettségét még fiatalon szerezte, azóta nem sokat dolgozott a férje, majdan élettársa mellett, így a munkaerőpiacon nem túl nagy az értéke. Abban maradunk, hogy ha megerősítésre van szüksége, vagy valahova eljut a vitában, az egyezkedésben a volt férjével, akkor újra keres.

LAKÁSVESZTÉS VESZÉLYE

T. N. – Önkormányzati lakásban lakó rokona ügyében telefonál, akinek bérleti szerződése lejárt, és az önkormányzat ki akarja tenni a lakásból. Igaz-e, hogy ezt már megtehetik?

Elmondom, hogy a lakástörvény vonatkozó rendelkezései szerint a határozott idejű bérleti jogviszony a határozott idő leteltével megszűnik, és a volt bérlő köteles elhagyni a lakást. Ha nem teszi, úgy erre – amennyiben a jogosult önkormányzat ezt kereseti kérelemmel kezdeményezi – a bíróság lakáskiürítési per keretében kötelezheti.

Mivel a szóban forgó rokon idős, beteg ember, írjanak méltányossági kérelmet, és hivatkoznak a téli moratóriumra.

*

W. L. – házassági vagyoni vita ügyében keres. 2000-ben elvált, a felesége és két nagykorú lánya elköltözött a házából. Most a felesége lakáskiürítési pert indított ellene arra hivatkozva, hogy a ház kizárólag az ő tulajdona. A telket a felesége szülei vették a feleségének 25 éve, arra építkeztek. Ő – a férfi – is beleadta az örökségét, de, mint most megtudta, se a telek, se a ház nem került a nevére. Mit tegyen?

Két lehetősége van: az egyik, hogy viszontkeresettel él (a bírótól az első tárgyaláson megtudja, hogy ezt befogadja-e), és tulajdonrészt kér az ingatlanból, a másik, hogy ellenértéket kér. Részletesen elmagyarázom a házassági vagyoni közösség

lényegét, elmondom, milyen esélyei vannak, egyúttal azt tanácsolom, inkább próbáljon meg kompromisszumot kötni a feleségével, valahogy alkudjanak meg, akár perben, akár azon kívül, de azt mindenképp a bírósággal foglaltasság bírósági egyezségbe. Elmondom a bizonyítási teher lényegét, és a vonatkozó bírói gyakorlatot. Kicsit megnyugszik, megpróbál ennek megfelelően lépni.

*

L.-né P. E. - Három fia van, akik Újpalotán egy 2,5 szobás lakótelepi lakásban laknak. Ő négy éve elköltözött onnan az élettársával, annak érdi házába. A fiúk nagykorúak, 19, 21 és 22 évesek. Gyerekeit egyedül nevelte, ezért pár éve kétszer is személyi kölcsönt kellett felvennie. Hol az egyiket, hol a másikat nem fizeti, most fél, hogy mi lesz a lakáskölcsönnel, amit 20 évre vett fel, s eddig mindig rendesen fizette. A fiai csak nemrégiben tudtak elhelyezkedni, egyikük bolti eladóként, a másik segédmunkásként, a harmadik postai alkalmazottként. Ő lottózóban dolgozik.

Részletesen megbeszéljük a jövedelmi viszonyait, a fizetési kötelezettségeiket, számolunk, osztunk, szorzunk: elég csúnyán fest a helyzet. Részletesen elmondom neki a lakásvesztés lehetőségeit - helyesen teszi tehát, hogy a lakástörlesztést fizeti elsődlegesen, és a személyi kölcsönt hagyja csúszni, hiszen a lakáskölcsönél közjegyzői okiratba foglalták a kölcsönszerződést jelzáloggal együtt, így ha nem fizet, akkor per nélkül, végrehajtás keretében elérvezethetik a lakását. (Szokásosan tájékoztatom az árverezés módjáról és a nyomott árról.) A személyi kölcsönökkel kapcsolatos követelést fizetési meghagyásos eljárások formájában érvényesíthetik vele szemben, egyébként azok is előbb-utóbb végrehajtáshoz vezetnek, és végső soron az ingatlan árverezéséhez, bár tekintettel arra, hogy rangsorban első a lakáshitelt folyósító bank, az mindenképp akadályozza a másik két hitelre vonatkozó esetleges végrehajtást. Mint kiderült, fél éve nem fizeti a Citibanknál a hitelt, ezért javaslom, hogy azonnal menjen be a bankba és tisztázza, hogy hol tart az elmaradása. Ezt azonban az ügyfél hátrítja, megpróbál nem tudomást venni róla. Javaslom, hogy kérjen halasztást, részletekben fizetve az elmaradását, de mindenképp próbáljon valamifajta fizetési készséget mutatni, hogy esélyt adjon magának a törlesztés elhalasztására; alkudozzon a bankkal, mert most még, amíg nem terelték jogi útra az ügyet, erre lehetősége van. Bármennyire is azt gondolta eddig egyetlen járható útnak, semmiképp se vegyen fel újabb hitelt a jelenlegi hiteleknek a fedezésére, mert akkor tovább gyűrűzik az adóssága. Tanácsolom továbbá, hogy a fiaival együtt próbálja megoldani a problémát, akikre eddig semmit nem akart ráterhelni. Mivel a fiai már dolgoznak, akármilyen kevés is a

fizetésük, segíthetnek rendezni az adóssághalmot, különben elveszítik a lakást a fejük fölül.

*

R. L. - Élettársával közösen vettek lakást, mely az élettársa nevére van. Az alkalmi munkáiból befolyt jövedelme is mindig az élettársa számlájára ment, így semmilyen saját jövedelmet nem tud bizonyítani. Miután megszakították a kapcsolatot, lehetséges-e vagyonmegosztás?

Ebben a helyzetben nem tud mást tenni, mint hogy megpróbál megalkudni volt élettársával, aki jogilag biztosabb pozícióban van. Ha beperelné, nehezen tudna tulajdonrészt igazolni.

Semmiképp nem szerencsés, ha a közös lakást bármely ésszerűnek tűnő okból csak az egyik fél nevére veszik meg; ebből később mindig baj származik, s a kiinduló helyzetet utólag (főleg vita esetén) már nehéz tisztázni.

*

K. K.-né - Testvére, B. B. ügyében jött - aki el is kísérte. 52 m²-es, kétszobás panellakásról van szó a XIII. kerületben, jelenleg még nincsen rajta teher. A férfi 52 éves, korábban nyomdász volt, most, hogy munkanélküli lett, inni kezdett. Félnék attól, hogy elveszíti a lakást. Úgy tűnik, az asszony nagyon aggódik a testvéréért, és segíteni próbál neki, hogy megakadályozza a lakásvesztését.

Első körben azt tanácsolom, hogy keressék meg a kerületi családsegítőt, tudják meg, hogy milyen segélyeket kaphat (munkanélküli-segélyt, lakhatási, lakásfenntartási, önkormányzati, állami támogatást). Másrészt javasolom, hogy a lakást cserélje kisebbre, hiszen kétszobás lakásról van szó, és mint mondja, neki egyszobás is elég lenne, amit könnyebben tudna fenntartani. Miután mindent alaposan átrágtunk, abban maradunk, hogy bármilyen szerződést kötne, semmit sem ír alá, amíg én nem láttam a papírokat. A kisebb lakásra nehezen tudom rábeszélni az első rövid futam után, amikor még elfogadta ezt a javaslatot; mint mondja, egész életében erre a lakásra dolgozott, gyűjtögetett, s majdan szeretné a lányára hagyni. Próbálok elmagyarázni neki, hogy ha ezt nem tudja fenntartani, akkor nem lesz mit a lányára hagyni, mert ha a jelenlegi munkanélküli helyzetére tekintettel nem képes fizetni a lakás költségeit, akkor előbb-utóbb el fogja veszíteni. Ráadásul panellakásról van szó, tehát a távhődíj elég magas.

Mint kiderül, eddig a 25 éves lánya nála lakott, ő állta a költségeket, ezért nem halmozódott fel díjhátralék; most azonban összeköltözött az élettársával, albérletbe mentek, és innentől kell attól tartaniuk, hogy nem lesz miből fizetni a rezsit. Valójában ezért is jöttek tanácsért. Abban lehet reménykedni, hogy a férfi testvére józanabban átlátja a helyzetet, és elég erős hatással van a bátyjára, így megpróbálja rábeszélni arra, hogy a tanácsom szerint járjon el – azaz próbáljon meg kisebb, fenntarthatóbb lakásba költözni és különböző önkormányzati támogatásokat igényelni, nem pedig arra számítani, hogy a lánya majd rendezze a problémáját. (Mert hogy az is kiderül: a férfi haragszik a lányára, amiért elköltözött tőle; abban reménykedett, hogy élete végéig vele fog lakni, és támogatni fogja őt, ami természetesen nem várható el egy felnőtt gyerektől.)

Hónapokkal később K. K.-né jelentkezett, beszámolt arról, hogy sikerrel jártak, a testvére kisebb, olcsóbban fenntartható lakásba költözött. Majd néhány hónapra rá ismét telefonált, hogy baj van, a házban lakók közül már többen elkezdtek bejárni a testvéréhez azzal, hogy segítenek neki, ehelyett azonban sorra elhordják az értékeit, fél, hogy előbb-utóbb „elveszik” a lakást is. Sajnos, ez a testvére állapotát (alkoholbeteg lett) figyelembe véve reális veszély, de nem tudja megakadályozni, hogy aláírjon olyan szerződést, mellyel a tulajdonjogáról lemond (pl. adásvételi szerződést, amiben aláírja, hogy a vételárat átvette, miközben azt a valóságban nem kapja meg). Nem tud állandóan a testvére mellett ülni, és vigyázni arra, hogy ne ártson saját magának. (Nagyon szomorú történet, de magától senkit sem lehet megvédeni. Sajnos egy pár hónappal későbbi újabb telefonhívásból értesültem, hogy a férfit holtan találták a lakásában.)

*

R. B.-né – Elmondja, hogy volt a XIX. kerületben egy egyszobás lakása, amit „fiktívzéssel” elveszített. Somogy megyében, egy kis faluban vett házat 1 200 000 Ft-ért, volt 600 000 Ft megtakarított pénze, ezt a Fundamentától felvett kölcsönnel egészítette ki. Nem tudja tovább fenntartani ezt az ingatlanát, 250 000 Ft a tartozása a Fundamenta felé, 100 000 Ft az OTP felé – az unokák ballagására kellett a pénz, és egyéb kiadásai is voltak. Díjhátraléka még nincsen. A lánya, miután elvált, a férjével közös lakás eladásából származó vételárrészből nem tudott lakást venni, így az jórészt albérletre ment el. Jelenleg egy 40 m²-es szolgálati lakásban lakik Budapesten, három gyermekével, oda tehát ő (az ügyfél) nem tud menni. Azt gondolta, hogy megpróbálja eladni 2 M Ft-ért ezt a Somogy megyei ingatlanát, vissza szeretne jönni Pestre, ahol látott „mindenféle lakáshirdetéseket”. Vidéki otthonát már alig tudja gondozni,

szégyelli, hogy a kert elhanyagolt, termelni is alig tud a gerince miatt. Az Expresszben hirdetnek nyugdíjasoknak munkákat, valami ilyenből talán plusz pénzre tehet szert.

Iparkodom meggyőzni, hogy az egyetlen esélye, ha a jelenlegi ingatlanában marad, legalább addig, amíg a kölcsönök le nem járnak – ez még kb. 2,5 év. Egyrészt akkor a teljes vételár az övé lehet, ha eladja, másrészt addigra akár fel is mehet az ingatlan ára, a lányáék is juthatnak olyan helyzetbe, hogy hitelből lakást tudnak venni. Abba már ő is be tudna szállni a háza eladásából származó összeggel, és hozzájuk költözhetne. Ha most eladja a lakását, azaz a kis házát, és feljön Budapestre, villámgyorsan elmegy a pénze albérletekre és a megélhetésre (a nyugdíja 60 E Ft), megint hajléktalan lesz – mert mint kiderült, négy évvel ezelőtt regisztrált hajléktalan volt.

Továbbá nagyon erőteljesen próbálom meggyőzni arról, hogy az újsághirdetésekből szereplő 2 M Ft-os lakásszerzési lehetőség teljesen irreális, ha ilyesmivel próbálkozik, az csak a pénze elvesztését eredményezi. Szerencsétlen asszony végig sírt, nagyon nehéz helyzetben van – amit megérték –, de ha abba vág bele, amit elképzelt, akkor biztosan ismét az utcára fog kerülni.

FÉLELEM A LAKÁSVESZTÉSTŐL

F.-né T. M. – 16 éves fiával él, férje két éve meghalt. Sülysápon vettek még anno egy kis lakást, amit a fia nevére írtak, azaz az ő nevére vették – azt gondolták, hogy ez távlatilag jó megoldás. Úgy tudták megvásárolni, hogy a jelenlegi lakásukra – tehát amiben laknak, s ami egyébként csak az ő (az ügyfél) nevéen van – 2,5 M Ft hitelt vettek fel, a fennmaradó részt önerőből fizették. Ezt a sülysápi lakást most eladták, a vételárat, 6 M Ft-ot – tekintettel arra, hogy a fia még kiskorú – a gyámügy letéti számlára helyezte. Mivel ő is beteg, nem akarja, hogy ha vele valami történik, akkor jelzáloggal terhelten örökölje meg a gyermek a lakást. Ezt hogyan tudja megakadályozni, hogyan tudja a gyerek letéti pénzéből kifizetni a jelzálogjogosultnak a még kifizetésre váró 2 M Ft-ot, azaz a hitelt?

Javaslom, hogy a gyámhatóságnak írja meg a körülményeket, és kérje, hogy a fia 6 M Ft-os letéti pénzéből 2 M Ft-ot felhasználhasson a hitel kifizetésére. Egyébként a gyerek is eljött az ügyféllel, teljes az összhang, szinte felnőtt gondolkodású a fiú, támogatja az anyját, ezért javaslom, kérjék, hogy őt is hallgassa meg az ügyben a gyámhatóság. Arra

tudnak hivatkozni, hogy az apa halála után olyan anyagi helyzetbe kerültek, melyben a törlesztést nem tudják fizetni, így a jelenlegi lakásuk elúszhat, mivel a jelzálogjog alapján a jelzálogjogosult bank (közjegyzői okiratba foglalták a kölcsönszerződést) külön pereskedés nélkül végrehajtás alá viheti a lakásukat, így lakásvesztés lehet a vége.

*

K. E-né – tizenhét éve elvált asszony. A XIX. kerületben van egy 53 m²-es panellakása, amelyben a férje lakott, bár nem volt annak tulajdonosa. A feleség (ő az ügyfél) vidéken élt a gyerekekkel, a férj pedig feljárt Pestre – ilyenkor „ügyeket intézett”. (Valójában, mint az asszony mondja, nőügyeket.) Végül 1989-ben elköltözött a férj a lakásból, tetemes díjhátralékot hagyva maga után. Ebből a hölgy próbált törleszteni, mégis sok maradt. Végül 2005 tavaszán egy összegben akarta rendezni a tartozást, és egy kft.-vel szerződést kötött – nem tudja igazából mire, valami kölcsönszerződés-szerűség volt, mondja –, nem találja a szerződést sem, mert az ügyvédnél van, akit azóta nem tud elérni. (Én sem találok egyébként az ügyvédi névjegyzékben.) Közben lakáshitelt vett fel, 4 millió forintot, és azt a hitelező kft.-nek át is utalta, de ott közölték, hogy késve teljesített, ezért nem veszik fel a pénzt.

Mivel nem látom a kft.-vel kötött szerződést, nem tudok érdemben tanácsot adni, amúgy a kft. köteles a megkötött szerződésükről legalább másolatot adni. Megbeszéljük, hogy bemegy a Földhivatalba, megnézi a tulajdoni lapot, ha már rá van téve tulajdonjog, vagy jelzálogjog, vagy bármi egyéb teher, akkor kikéri az alapul szolgáló iratokat, és azzal újra megkeres. Akkor tudunk érdemben beszélni az ügyről, bármi tanácsot akkor tudok adni, ha látom a szerződést, így azt, hogy mire kötötték, milyen feltételekkel. Megpróbáljuk tehát kideríteni, mi a tényleges helyzet.

*

C. M. – A IV. kerületben van egy 65 m²-es, kétszobás lakása egy 60 éves téglaházban. Annak idején az édesapja vette az ő (az ügyfél, idősebb asszony) és a lánya nevére, ők már mindketten ide születtek. Az ügyfél a lakásra jelzálogot vett fel, hogy a kifizesse a díjhátralékot, ami kb. 700-800 ezer forint. 2 millió Ft-ot vett fel, mert a lakáson is volt még kb. 300 ezer Ft vételár-hátralék. Mivel korábban vállalati bérlakás volt, ennek a vállalatnak tartoztak 300 E Ft-tal a vételárból. Amikor ezt ki akarták fizetni, kiderült, hogy a vállalat jogutód nélkül megszűnt, nem találják. A lánya bízott meg egy céget a vállalatnak, illetve a jogutódjának a felkutatásával, ami – az ügyfél elmondása szerint – 600 000 forintba került. Egyébként azt bízták meg, aki a hitelszerződésben is

közreműködött. (Erre csak annyit tudok mondani: agyrém!) Folytatva a történetet, a lánya annak idején elment Franciaországba, ahol szült egy gyermeket, majd 2005-ben hazajött, és hozzá költözött. A férjével való telefonos csatározás révén sikerült 800 000 Ft-os telefonszámla-tartozást felhalmoznia, jött a végrehajtó, ezért kellett azt a bizonyos jelzáloghitelt felvenni, amiről korábban beszélt. Tehát a díjhátralék igazából a lánya által összehozott telefonszámlákból származik. Mindeztől kezdve azt a lakástörlesztést, amit annak idején az édesapja kezdett, amikor az ő és a lánya nevére megvette a lakást, a lánya kint tartózkodása alatt és a hazajövedele után is kizárólag ő, az ügyfél fizette. Ezt továbbra is tudta volna vállalni, azonban a lánya a telefonszámlával, valamint az említett 600 000 forintos kötelezettség bevállalásával teljesen ellehetetlenítette. További járulékos költségek is vannak, összességében mintegy 2-300 ezer Ft. A hölgynek a bank azt javasolta, hogy a lánya vegyen fel hitelt, de az közölte, hogy ő ebből szeretne kimaradni – miközben miatta vált szükségessé a hitel felvétele. Dolgozni jelenleg nem dolgozik, összeköltözött egy férfival, a gyereket odaadta az ügyfélnek – a nagymamának –, ő neveli, a családi pótlékot viszont a lány veszi fel úgy, hogy a gyermeket kizárólag a nagymama tartja el.

A hölgy fél, hogy nem tudja tovább fizetni a hitelt, az óvodát, a rezsit és az összes többi költséget. Kb. 80 000 forintos nyugdíja van, a hitel havi törlesztése 25 000 Ft – ezért arra gondolt, eladja a lakását, és abból visszafizeti a hitelt. A lakás kb. 10-12 M Ft-ot ér, mint mondja. Miután neki fele része van a lakásban, ezért ha az összes – a lánya miatt keletkezett – tartozást kifizeti, neki marad 3 M Ft-ja.

Nyomatékosan felhívom a figyelmét, hogy azért bizony semmilyen lakást nem tud venni, és garantáltan az utcára fog kerülni, tehát ilyet semmiképpen se tegyen, sőt szerintem cserélje le a zárat, hogy a lánya ne tudjon ismét visszaköltözni a lakásba. Hiába tulajdonos a lánya is, ő van birtokon belül, a lánya legfeljebb perben érvényesítheti a saját jogát, akkor viszont ő is érvényesítheti vele szemben a saját követelését, tehát mindazt a költséget, amit a lányának sikerült a lakásra terhelni, illetve amit mint fizetési kötelezettséget nem teljesített. Javasolom, hogy fektesse le írásban, miért nem engedi vissza a lányát a lakásba, azaz rögzítse, hogy a közüzemi díjakat, a közös költséget és semmi egyebet a lakásra nem fizet, amióta annak tulajdonosa. Tájékoztatom, hogy a lakásnak valamennyi költsége, ami a lányát mint tulajdonostársat terheli, illetve az ottlakása alatti használattal kapcsolatos költségek (a rezsi arányos része például) érvényesíthetők vele szemben egy eziránt indított perben. Azt is javasolom, hogy kérje a gyámhatóságtól: a körülményekre tekintettel a gyereket nála helyezték el, így a családi

pótlékot és az egyéb támogatásokat is ő kaphatná a gyerek után, és nem a lánya, aki azt mind magára költi, és a gyerekhez abból semmi nem jut el. Mindenképp ajánlom, hogy már első körben keresse meg a gyámhatóságot, és részletesen beszélje meg velük a helyzetet. Nagyon megköszöni a tájékoztatást és a tanácsokat, ennek megfelelően fog cselekedni. Nem akar az utcára kerülni, elég világosan megértette, hogy erre nagy esélye van, ha aszerint jár el, amit ő elgondolt.

*

J. I.-né – Árverezés előtt áll a lakása, amit az unokája nevére íratott, ő csak haszonélvező. Az unokája több milliós adósságot halmozott fel. A lakás a XI. kerületben van, kétszobás panel. Szegény asszony zokog; árva gyerek volt, 67 éves, nincs más hozzátartozója, csak az unokája. A lakás 10-11 m Ft-ot ér, a tartozás kamatokkal hárommillió forint. Sajnos az unokája aláírta a végrehajtnak, hogy nem adhatja el a lakást. Az asszony retteg, hogy vele mi fog történni. Az unokája rideg lett az 5 éves külföldi tartózkodása alatt, ott is adósságot csinált, s tegnap közölte vele, hogy nem vesz fel hitelt, nem érdekli a lakás, nem akar évekig törleszteni. Ő kétségbe van esve, hallott rémtörténeteket arról, kik és miért veszik meg árverezésen a lakásokat, előbb-utóbb őt is ellehetetlenítik. Nemrég újította fel a lakást, eddig boldogan élt ott. Ezt az egészet pár napja tudta meg, amikor a végrehajtó megjelent, foglalni akart, s megmondta neki, hogy a lakást elárverezik. A jogosult – külföldi cég – április 10-éig adott határidőt a fizetésre. (Az ügyfél március 9-én járt nálam.)

Mivel az asszony így is halálra van rémülve, pluszban nem traktálom a veszélyekkel, főleg, hogy ő nem is tud tenni semmit. Az egyetlen lehetőség, hogy gyorsan vevőt találjanak (ehhez persze az unoka aktív részvétele kell), a végrehajtót is bevonják, és eladják a lakást még reális áron, így maradhat 7-8 millió forint. Azért még tudnak venni egy kis lakást. Azt mondja, megpróbálja, bár már nem bízik az unokájában.

Egyre gyakoribb az efféle történet: az önkormányzati lakásokat a hagyatéki illeték kivédése miatt általában a gyerekek, unokák nevére vették meg, és ez sorra visszaüt, főleg, hogy a lakásban továbbra is a szülő, nagyszülő lakik, a gyereket, unokát meg nem érdekli, hogy velük mi lesz, csak le akarja tudni a terhet. Erre a jog nincs felkészülve, és nem látom, hogyan lehetne ennek az időzített bombának a robbanását jogi szabályozással kivédeni. Megelőzni csak azzal lehet – s ezt is szoktam tanácsolni –, hogy ne írassák a lakást a gyerek nevére, bízzák ezt a majdani hagyatéki eljárásra – ne akarjanak a gyerek javára spórolni. Persze

ez azokon nem segít, akik a rossz lépést már megtették. Megoldást esetleg az jelenthetne a problémára, ha a haszonélvező javára terhelési és elidegenítési tilalmat lehetne bejegyeztetni.

DÍJHÁTRALÉK – LAKÁSVESZTÉS VESZÉLYE

M. M. – A IX. kerületben az Illatos úti lakótelepen van egy 26 m²-es szoba-konyhás lakása, férjével és nyolc gyermekükkel lakik ott. A legnagyobb gyerek 13 éves, a legkisebb 8 hónapos. 56 000 forint lakbérhátraléka van, plusz 800 000 forintos villanyszámlája. (Ez a 800 000 Ft elég hihetetlennek hangzik!) 2005. október 26-án az önkormányzat beperelte, lakáskiürítésre és díjhátralék megfizetésére. Lakását határozott időre kapta bérbe 2003. június 10-éig, azóta jogcím nélkül laknak ott. A bérleti szerződést azért nem hosszabbították meg annak idején, mert rendezetlen hátralékai voltak. Le is írták, hogy a hátralékok miatt a lakástörvény 31. §-a szerint újabb lakásbérleti szerződést nem kívánnak kötni velük.

A gyermekjóléti szolgálat gondozója küldte hozzám az ügyfelet. Felhívtam a gondozót, és elmondtam neki, hogy én itt már semmit nem tudok tenni, tanácsolni, ők viszont a cssk-val összefogva, családgondozóként, adósságkezelő program segítségével próbáljanak meg eljárni az önkormányzatnál a hátralék rendezése ügyében. Továbbá jelzem azt is, hogy az ELMŰ-tartozás aránytalanul soknak tűnik. A gondozó tájékoztatásából kiderül, hogy mivel a bérlők nem fizettek villanyszámlát, a szolgáltató leszerelte a villanyórát, s bár már 200 000 forintot visszafizettek, villany azóta sincs. Egyébként az az oka a havi 50-60 000 forintos villanyszámláknak, hogy nincsen gáz, mindenki villannyal fűt és főz. Ez természetesen már indokolhatja a rendkívül magas mértékű hátralék keletkezését.

Kérdésemre az ügyfél elmondja, hogy ők az önkormányzattól próbáltak fűtés-korszerűsítésre támogatást kérni, hogy villanyfűtés helyett gázkonvektorai legyenek, de ott közölték velük, hogy erre már nincs lehetőség, régen volt, de a keret elfogyott, több ilyen támogatásra nem lesz lehetőség.

Egyébként a gyermekjóléti szolgálat gondozója elmondta, hogy a család teljesen együttműködő, jó lenne őket együtt tartani, de nehéz megoldást találni akkor is, ha a javaslatomnak megfelelően összefognak, és kiállnak a család mellett, mivel ez a lakás akkor sem lesz tartható ilyen költségekkel. Inkább egy albérleti támogatási konstrukciót tudnak elképzelni, és a férjnek segíteni a munkakeresésben.

*

N. A.-né – A XIV. kerületben egy 77 m²-es, 2,5 szobás önkormányzati lakásban lakik a fiával, akivel bérlőtársak (a férjétől elvált). Nem képesek a lakást fenntartani, a gázzsámla-tartozásuk kb. 140 000 Ft. Felszólítást kaptak, hogy fizessenek, máskülönben intézkednek.

Azt tanácsolom: keresse fel a kerületi családsegítő központot, az ő közreműködésükkel tud a Hálózat Alapítványhoz fordulni a díjhátralék teljes vagy részleges rendezése ügyében, a feltételekről és a konkrét lehetőségekről ott tudnak tájékoztatást adni. Ezen kívül próbálják meg a lakásukat olyan kisebb lakásra cserélni, aminek állni tudják a költségeit.

Erre kiderül: a volt férje akadályozza az ügyfelet a cserében, jóllehet a házban volna cserelehetőség. A férj még bérlőtárs; a válóper során a bíróság osztott lakáshasználatot állapított meg, azonban a férj 5 éve elköltözött, új családot alapított. Ennek ellenére időről időre megjelenik, betör a lakásba, elviszi a holmijaikat. Az asszony járt már ez ügyben az önkormányzatnál, ahol azt mondták neki, „tegye ki” a férjét.

Álláspontom szerint nem a fizikai kitétel a fontos, hanem a bérlőtársi jogviszony megszüntetése, hogy el lehessen cserélni a lakást, mielőtt a hátralék tovább halmozódik.

N. A.-né viszont – elmondása szerint – tavaly úgy tájékoztatták az önkormányzatnál, hogy még nincs 5 éve, hogy elment a férje, ezért nem tudják megszüntetni a bérleti jogviszonyát. Ha lejár az 5 év, erre már lesz lehetőség.

Ismereteim szerint a lakástörvényben nincs ilyen passzus, de mivel eltelt az 5 év, azt javaslom, menjen vissza az önkormányzathoz, kérdezzen rá újból a bérlőtársi jogviszony megszüntetésére. Felhívom a figyelmét arra a lakástörvényben meghatározott lehetőségre, mely szerint kereseti kérelemmel kérheti a férje bérlőtársi jogviszonyának

megszüntetését a bíróságtól, arra hivatkozva, hogy az a visszatérés szándéka nélkül elhagyta a lakást. Tekintettel arra, hogy számára létfontosságú a lakás kisebbre cserélése (amit már esetleg fenn tud tartani), a bérlőtársi jogviszony megszüntetése elengedhetetlen, akár oly módon, hogy a férjét meggyőzi, hogy ezt közösen kérik az önkormányzattól, akár bírósági eljárás keretében.

Abban maradunk, hogy első lépésként elmegy a kerületi családsegítőbe megérdeklődni, van-e lehetősége a Hálózat Alapítvány segítségét igénybe venni a hátraléka rendezése ügyében, és ezzel egyidejűleg lépéseket tesz férje bérlőtársi jogviszonyának megszüntetése iránt. Sajnos szorítja az idő, a hátraléka halmozódik, tehát mindenképpen gyors megoldás szükséges.

Valójában már akkor bírósághoz kellett volna fordulnia a bérlőtársi jogviszony megszüntetése ügyében, amikor a férje végleg elköltözött és új családot alapított. Erről a lehetőségről azonban nem volt tudomása.

*

P. A. (férfi) - a nővérével érkezett. A X. kerületben lakik önkormányzati, 29 m²-es, földszintes lakásban, a gyárnegyedben, a Gyömrői úton. Az önkormányzat évek óta tervezi, hogy lebontja a negyed épületeit, de még nem készült el a rendezési terv. Mindig csak tervezik, ezért évek óta senki sem tudja, hogy mi lesz, nem költ senki a házra, azt sem eladni, sem megvenni nem lehet.

P. A.-nak négy évre visszamenőleg díjhátraléka van, lakbér kb. 60-70 ezer Ft, az ELMŰ-nek kb. 134 ezer Ft, tőlük kapott részletfizetési engedélyt 24 hónapra. Kb. 40 ezer Ft a gázdíj-hátraléka, folyamatban van a részletfizetési kérelem elbírálása. Voltak a cssk-nál, ahol vállalták, hogy segítenek, ha hajlandó részt venni egy terápiás kezelésen, mert hogy alkoholproblémái vannak. Már az előző, 67 m²-es (XIII. kerületi) lakásából is díjhátralék miatt került ki. A sok díjhátralékkal nagy nehezen talált cserepartnert, úgy jutott ebbe a 29 m²-es lakásba, viszont ennél kisebbre már nem tud továbbmenni. A lakbérre is kért részletfizetést. Az elmúlt évek során mindig a nővére ment be a lakbérhátralékot rendezni, azaz helyette kifizetni. Októberben adtak be kérelmet, erre tízhavi részletfizetést engedélyeztek, azonban ezt már nem fizette. A részletfizetést engedélyező vagyonkezelői levél kelte 2005. október 10-e, 2005. október 26-án felszólítást kapott, hogy rendezze a lakbérhátralékot, különben felmondják a bérleti jogviszonyt, és a lakáskiürítési pert is elindítják a bíróságon.

2005. december 1-jén postázták az ügyfél számára az önkormányzatnak a lakás kiürítése iránt beadott keresetlevelét 2005. október 3-ai bírósági érkeztető bélyegzővel, aminek a mellékletéből kiderül, hogy már júniusban felmondták a bérleti szerződést. Ezt a férfi, úgy tűnik, el sem olvasta és „elbliccelte”, kicsit ködösít, a nővére ellenpontozza az ügyet. Amúgy a nővér azért hozta el a testvérét, mert az neki nem hiszi el, hogy bajban van, és az utcára kerülhet. Abban bízunk, hogy ha egy jogász elmagyarázza neki, akkor talán komolyabban veszi az ügyet.

Közben előkerül a február 3-i tárgyalásra az idézés, tehát tény és való, hogy nagyon sürgős a dolog (január 19-ét írtunk ekkor). További gondot okoz az ügyben, hogy két éve P. A. lakásába beköltözött egy férfi, mondván: megvédi őt, mert a szomszédokban egy cigánycsalád tartja rettegésben az egész házat, és a rendőrség – bár már tettek feljelentést – nem tesz semmit az ügyben.

Sok hasznos tanácsot sajnos nem tudok adni, túlságosan késő van már. Ettől függetlenül még van némi remény a jogerős ítélet meghozataláig arra, hogy az ügyfél az önkormányzattal megalkudjon a hátralékok rendezésében és a bérleti jogviszony fenntartásában.

Súlyos problémát jelent viszont, hogy a férfinak egyáltalán nincs jövedelme, amiből fizethetne, a testvére pedig nem igazán akarja tovább vállalni az eltartását, mivel saját maga fenntartására is szűkösek a keretei. Így legfeljebb késleltetni lehet a férfi lakásból való kiperlését. Ehhez képest már szinte elenyésző apróság, hogy odavett magához valakit, aki vélhetőleg előbb-utóbb úgyis ki fogja marni őt a lakásból.

*

H. K. – Elmondja, hogy az apja X. kerületi panel lakására 2 millió forintos díjhátralék miatt végrehajtási jogot tettek, tudunk-e segíteni, hogy kisebbre cseréljék. Teljesen tájékozatlan, ezért részletesen elmondom neki, hogy a végrehajtási jog bejegyzése után következik a tényleges végrehajtás, azaz az árverezés (ilyen összegű tartozásnál már gyorsan), annak körülményeit, következményeit alaposan kifejtettem, nehogy túl bizakodók legyenek, és fedél nélkül maradjanak – bár a veszély így is elég nagy. Mivel a lakás 2 szobás, gondolták, egyszobásra cserélik. Szerintem a tartozás miatt ez nem fog menni, kevés az idő, cserepartnert mindig nehezebb találni, ráadásul olyat, aki azonnal lefizet 2 millió forintot a lakás tehermentesítésére. Először inkább vevőt kellene nagyon

gyorsan találni a lakásra, megállapodni a végrehajtóval (a végrehajtási szakban, az árverezés előtt erre még van lehetőség), hogy a szerződést meg lehessen kötni, és a hátralék és járulécai kifizetése után megmaradt vételárból egy kicsi lakást venni (remélhetőleg annyi marad, bár egyre kisebb az esély, ahogy megy az idő, és nő a tartozás kamata/járulécai). Azt is elmondom, hogy az árverezés a legrosszabb, mert ott jóval a piaci érték alatt mehet el a lakás, és a tartozás levonása után alig fog maradni pénzük, nemhogy annyi, ami elegendő egy lakásra.

*

K. F.-né – A férjével és fiával lakik, minimálbéren élnek. A IV. kerületben egy 72 m²-es panel önkormányzati lakásban laknak. Jelenleg 922 000 forint lakbér- és 416 000 forint kamatkövetelése van velük szemben az önkormányzatnak. (2000-tól nem tudták fizetni a lakbért.) 2005 januárjában fizetési felszólítást kaptak, majd 2005 februárjában lakásbérlet-felmondást és felhívást a lakás elhagyására. Ők ezt követően 2005 márciusában bírósághoz fordultak államigazgatási határozat megváltoztatása iránt. Arra hivatkoztak, hogy férjével mindketten rokkantnyugdíjasok, már többször kértek segítséget az önkormányzattól. A cssk-tól lakhatási támogatást nem kaptak, részletfizetési engedélyt nem kaptak. Továbbá a bíróságtól részletfizetést kértek. A második tárgyaláson a bíróság megállapította, hogy 450 000 Ft kifizetésre került, van még 250 000 Ft tőketartozásuk. A felek kérték a tárgyalás szünetelését. 2005 nyarán a cssk segítségével a Hálózat Alapítványon keresztül 250 000 Ft krízistámogatást kaptak, ezt 2006 januárjában kapták meg ténylegesen, be is fizették az önkormányzat felé. Az önkormányzat határozata alapján egyébként – mint mondja – ha a lakásbérletet felmondják lakbértartozás miatt, és a per jogerős befejezéséig ezt a tartozást kifizetik, úgy a lakásra egyéves használati szerződés köthető. Ezt meg is kapták az önkormányzattól. Egyelőre a kamatelengedés ügyében folyik az egyeztetés.

Közben hátraléka keletkezett a Díjbeszedő felé is, mivel a lakbérhátralékot fizette, nem tudta teljesíteni az egyéb kötelezettségeket. Így újból 350 000 forintnyi díjhátraléka halmozódott fel. Ebből 120 000 Ft-ot egyébként már kifizettek. További lehetőséget kínált az önkormányzat, mondván, ha cserepartnert hoz, aki átvállalja a hátralékot, akkor három hónapra visszaállítják a bérleti jogviszonyát, hogy a cserét le tudják bonyolítani. Mindez már régebben történt. Kérdése, hogy most akkor mi lesz velük, mit tegyenek.

Első körben javaslom, hogy tudják meg az önkormányzattól, ez a lehetőség még mindig fennáll-e, illetve fennáll-e akkor is, ha kifizették a hátralékot. Ha nem, akkor kérjék a per

folytatását a bíróságtól, hiszen a 6 hónap még nem járt le, és terjesszék ki a keresetet a lakásbérleti jogviszony felmondása érvénytelenítésére, illetve a bérleti jogviszony fenntartására is. Ha igen, tehát, ha fenntartják ezt a cserelehetőséget, akkor tudják meg, hogy mennyi idejük van még erre, és minden erejükkel próbálják kisebbre cserélni a lakásukat, azaz próbáljanak meg cserepartnert találni.

Erre elmondja, hogy már hirdették a lakást, de nincsen sok jelentkező, ráadásul a gyerek miatt szeretnének kétszobásat. Mivel jelenleg kényszerhelyzetben vannak, és valószínűleg azt sem tudják majd fenntartani, lehet, hogy érdemes egyszobás cserét is elfogadni – javasolom –, mert a végtelenségig nem élhetnek ezzel a lehetőséggel, ráadásul addig is csak újabb hátralékok keletkeznek. Ha ilyen ügyesen eljutottak eddig, és meg tudták tartani a lakást a sok hátralék ellenére és a mellett, akkor azt gondolom, hogy ennél a lépésnél már ne rontsák el, és ne tegyék magukat az utcára, mert a végén tényleg elveszíthetik a lakást. Főleg, hogy úgy tűnik, hogy az önkormányzat kivételesen segítőkész ebben az ügyben. Próbálják meg a lakásosztályt is megkeresni, hátha tudnak segíteni abban, hogy kisebbre tudják cserélni. Alaposan körbejárjuk a történetet, ismét kitérek arra, hogy ez tényleg ritka alkalom, amikor az önkormányzat ennyire együttműködő. Próbáljanak meg mindenképp élni ezzel a lehetőséggel, és az igényeiket a lehetőségeik közé szorítani. Úgy tűnik, hogy sikerült meggyőzni őket, megpróbálják megkeresni az önkormányzatot a javaslataim szerint.

*

H. J. – A X. kerületi csk-ból telefonált egy szociális munkás, és adta oda a telefont a kliensnek, aki rokkantnyugdíjas, a lakbérét fizeti, de a közüzemi díjakra már nem futja, ezért 30 ezer forint hátraléka van. Határozatlan idejű bérleti szerződéses önkormányzati lakását cserélte annak idején a jelenlegi egyszobás határozott idejű szerződésesre, s most féltő, hogy a hátralék miatt a határozott idő lejártakor nem hosszabbítják meg a bérleti szerződését. Hol a klienssel, hol a szociális munkással beszélve elmondom, hogy ott követte el a hibát, amikor a határozatlan idejű szerződést határozott idejűre cserélte, hiszen ennél alig van rosszabb megoldás, és mivel ez évekkal ezelőtt (5 éve) történt, már nincs is mit tenni az ügyben. Amúgy persze a határozatlan idejű szerződést is felmondhatja az önkormányzat díjhátralék miatt, de mégis csak jobb pozícióból indulhatna. Kérem, kért-e lakhatási támogatást. A szociális munkás szerint igen, ám amikor megkérdezi a klienst, kiderül, hogy még nem kért. Kiderül továbbá, hogy az anyja temetésének költségei miatt magánhitelt vett fel, ezért se tudja a rezsit fizetni. Kérdésemre, hogy miért nem kért az önkormányzattól temetési segílyt, azt válaszolja,

hogyan akarta fizetni az anyja temetetését. A szociális munkásnak mondom, hogy így elég nehéz lakásban tartani valakit, ha nincs pénze, de segítséget nem akar igénybe venni. Ezen ő is csodálkozik, ezt eddig nem tudta (ami, figyelembe véve, hogy állítólag évek óta foglalkozik a klienssel, elég meglepő). Amúgy elmondja a szociális munkás, hogy helyi díjhátralék-támogatást azért nem kap a kliens, mert a hátralék még nincs 50 ezer forint, a Hálózat Alapítványhoz pedig azért nem fordulnak, mert annak hosszú az átfutása, és addigra lejár a bérleti szerződés. Egyébként valószínűleg nehéz lesz a klienst a lakásban tartani, mert a rokkantnyugdíja ehhez kevés, kisebb lakásba pedig már nem tud menni, segítséget, segélyt pedig nem szívesen fogad el, illetve ehhez már valószínűleg késő van. Sokra nem jutunk, annyit tudok ajánlani, hogy mint cssk, próbáljanak meg nyomulni, lobbizni az önkormányzatnál.

*

M. E.-né – A XVI. kerületben van egy 68 m²-es, egy plusz két félszobás lakótelepi lakása. A lakás 50%-a az ő nevében van, a két gyereke nevében pedig a másik 50%, mely az elhunyt férje utáni örökrészük, természetesen az ő özvegyi jogával terhelt. Korábban a lányával és annak élettársával lakott a lakásban, egy éve azonban a lány elköltözött az új barátjával, s így, miután egyedül maradt, nem tudja fenntartani a lakást. A rezsi még úgy-ahogy képes fizetni, de a 27 000 forintos közös költséget már nem. Fiával régóta nem beszélnek, s bár a lányával rendezett a viszonya, jelenleg az sem tud besegíteni, mivel a barátjával albérletben laknak, azt kénytelenek fizetni. Odaköltözni hozzá nem akarnak, külön szeretnének élni.

Mindenekelőtt azt javaslom, a gyerekeit tájékoztassa arról, hogy a közösköltség-fizetés a tulajdonost terheli, így tulajdoni hányaduk arányában nekik a közös költség vonatkozásában fizetési kötelezettségük van. Egyben arról is tájékoztatom, hogy távfűtéses lakás esetén a bírói gyakorlat szerint az ott nem lakó tulajdonost a távhőt illetően is terheli a távhődíj fizetése a rá eső tulajdoni rész arányában. Javaslom, hogy egyúttal figyelmeztesse a gyermekeit: amennyiben nem hajlandók részt venni az amúgy törvény szerint is a kötelezettségükül rótt terhek viselésében, előbb-utóbb elárverezhetik a lakást, és akkor a saját örökrészük is elúszhat. Esetleg ezzel sikerül őket meggyőzni, hogy fizessék a közösköltség-hányadukat.

Másrészt tanácsom, hogy próbálják meg együtt eladni a lakást, adott esetben kisebbre cserélni, hiszen 68 m²-es lakásról van szó. Ebben az esetben a gyerekek már most –

vagyis még az ő életében – pénzhez juthatnak. Elmagyarázom ennek menetét: mennyi jár a gyerekeknek, mi a haszonélvezeti jog értéke, melyek a lehetséges alkupozíciók.

Az ügyfél erre elmondja, hogy eddig még senki sem akarta megvenni a lakását, s ha mégis sikerül vevőt felhajtani, akkor a gyerekei akadályozzák meg az eladást. Megismétlem, hogy próbálja meggyőzni őket: a saját tulajdonukat (örökrészüket) védik azzal, ha még időben próbálnak lépéseket tenni annak érdekében, hogy a lassan díjhátralékosá váló – azaz jelenleg közösköltség-hátralékos – lakást megmentse az árverezés elől. Részletesen elmondom, hogyan működik adott esetben egy közösköltség-hátralék behajtásának érvényesítése (tartozás megfizetése iránt indított per, majd annak jogerős befejezése után végrehajtás, melynek keretében sor kerülhet a lakás árverezésére), hozzátéve azt is, hogy ez nagyon életszerű és valószínű végkifejlet lehet. Ezt alaposan részletezem, hogy továbbítani tudja a gyerekei felé, hatást tudjon gyakorolni rájuk, és elérje, hogy ezt a csak általa lakott, de általa fenn nem tartható lakást valahogyan kisebbre cseréljék.

– ÉS EGY POZITÍV PÉLDA

B. K. – X. kerületi 68 m²-es magántulajdonú lakást cserélnének X. kerületi, 51 m²-es önkormányzati lakásra, mindkettő panel. A magántulajdonú lakáson 2 millió 700 ezer Ft jelzálogjog és végrehajtási jog van bejegyezve, díjhátralék miatt. Ez a telefonáló mamájának a lakása, aki súlyosan megbetegedett, most ő ápolja, ezért is halmozódott fel a hátralék. A sógora megelőlegezné a pénzt, hogy tehermentesítsék a lakást. A kerületi vagyonkezelő segítene nekik, de nem tudják, mi módon oldják meg, hogy a cserepartner még az előtt fizessen, hogy a tulajdonába kerül, mivel csak hitelből tudna fizetni.

Tanácsolom, hogy adásvétellel vegyes csereszerződést kössenek. Itt a vevő önrésze az önkormányzati lakása, a fennmaradó vételárrészt pedig bankhitel útján fizeti meg. (Ők 3 millió forintot szeretnének – erről hosszan beszélünk, mert szerintem a hárommillió kevés. Erre az ügyfél azt mondja, annyira nincs érdeklődő, tehát olyan kicsi az esélyük, hogy nekik így is megéri. Ezt elfogadom, csak az önkormányzati és a magántulajdonú ingatlanérték közti különbségre szerettem volna felhívni a figyelmét.) A fentiek szerint csak akkor kerül tulajdonba a vevő, ha az önrészt (ami az önkormányzati lakása) már teljesítette az eladó felé, a bank pedig közvetlenül utalja a megkötött hitelszerződés alapján a vételárrészt (3 millió forintot) az eladónak. Természetesen az adásvétellel

vegyes csereszerződés megkötése után, a partner hitelkérelme benyújtása előtt tehermentesíteni kell a lakást (a testvére által adott kölcsönből), mivel a banknak a hitelszerződéshez „tisztá” tulajdoni lap kell. Keressenek fel bankokat, beszéljék át ezt a konstrukciót; lehet, hogy nehézkesek lesznek, de ilyen feltételekkel nem látom jogi akadályát, hogy elfogadják. Ez az ügylet mindenképpen ügyvédköteles, tehát keressenek egy ügyvédet is a cserepartnerrel. Nagyon köszöni, innen már a vagyonkezelő tud neki segíteni.

Pár nappal később hív a Kőbányai Vagyonkezelő Rt. munkatársa B. K. ügyében. A kliens nem tudta jól elmondani az általam javasolt konstrukciót, ezért kér, mondanám el újra. Részletesen megbeszéljük az ügyet, megértette, eszerint fognak eljárni és bankot keresni. Neki is megemlítem, hogy a 3 milliós vételárért keveslem, azt mondja, igazam van, ez tényleg aránytalan, de annyira nincs piaca a hátralékos lakásnak, hogy nincs esély jobb partnert találni. A kliens pedig már fenntartani sem tudja tovább a lakását, nemhogy a hátralékot rendezni, tehát sietni kell, mielőtt árverezésre kerül sor. Próbálkoztak a cserepartnerrel, de az nem fizet többet, illetve több hitelt nem tud vállalni. Kérdésekre elmondja, hogy ők piaci alapú lakáscserével is foglalkoznak a kerületben, mindvégig segítenek az ügyfélnek, nem kell aggódnom érte.

B. K. a következő héten újra hív, elmondja, hogy az önkormányzat nem megy bele abba, hogy a testvére (tehát a magántulajdonú lakás tulajdonosának a fia) az önkormányzati tulajdonú cserelakásban bérlőtárs legyen, mivel itt, a magántulajdonú lakásban nem tulajdonos. Ráadásul a X. kerületben az önkormányzat közjegyzői okiratban aláírhatja a bérlővel együtt költöző családtaggal, hogy a bérlő halála után a lakást elhagyja. Ez nagyon rosszul hangzik (szerintem egyébként a lakástörvényben foglalt rendelkezésekkel ellentétes). Elmondom, mit jelent a közjegyzői okiratba foglalás (bírói eljárás kiváltása). Javaslom, hogy kérjék a cskk segítségét (adósságkezelés, Hálózat Alapítvány már nem jöhet szóba, túl nagy az adósság), járjanak el a lakásosztálynál vagy a vagyonkezelőnél, hogy a csereszerződés benyújtásával egyidejűleg benyújtott bérlőtársi kijelölés iránti kérelmet (a mama mint jövődő bérlő és a fia közös kérelme) együtt bírálják el, és így mindketten egyszerre lehetnek bérlők.

Következő héten az ügyfél ismét jelentkezik, beszámol arról, hogy a végrehajtóhoz kell mennie, hogy rendezze a tartozást, és levegyék a jelzálogjogot (a társasház és a díjbeszedő javára van bejegyezve). Beszél az önkormányzat szerződéskötési csoportjával, ott azt mondták, hogy a cserekérelem elbírálása után adjon be a mama és a

fia bérlőtársi jogviszony létrehozása iránti közös kérelmet. Mivel egyenes ági leszármazott a fiú, aki egyben ápolja a mamát, és a lakás 2 szobás, a kérelmet nem fogják elutasítani. Ezt tanácsoltam neki én is, akkor ez most jót jelent? Belemenjenek így a cserébe? Igen, ez így már reális, ha mégis elutasítanák, akkor keressenek újra.

ADÓSSÁGCSAPDA

J. A.-né - A XI. kerületben 50 m²-es, 2 szobás panellakása van, amit az unoka nevére vettek meg az ő - az ügyfél - haszonélvezetével. Az unokája hitelt vett fel - kérdésekre kiderül: azt mondta neki, nyugodtan írja alá a papírokat, nem lesz semmi baja belőle. Közbeszúrom, hogy ez valótlan állítás volt az unoka részéről, mire azt mondja: sajnos már ő is tudja, mert az unokája nem fizette a hitelt, és most egy másik hitellel akarja az előzőt kiegyenlíteni. Ahhoz, hogy az újabb hitelt megkapja, neki holnap alá kell írnia a bankban, hogy lemond a haszonélvezeti jogáról. Sírva kérdezi: most mit csináljon? Végigbeszéljük, elmondom a szokásos történetet viszonylag finoman, hogy ne rémisszem halálra, de eléggé meggyőző legyen ahhoz, hogy meggondolja, mielőtt kismimizsi magát az unoka kedvéért. A lényeg, hogy semmiképpen se írja alá, mert akkor még a maradék jogáról is lemond, az unokája találjon más megoldást.

*

Sz. A.-né - A VII. kerületben, téglaházban van egy másfél szobás, 45 m²-es önkormányzati lakása. 4-500 ezer forintos lakbér- és vízdíj-, valamint szemétszállítási díj-hátraléka van, további 180 000 forintos gázdíjhátraléka. 2001-ben kölcsönt vett fel a telkére magánszemélytől, akkor még kevés tartozása volt, ráadásul a vállalkozására is kellett neki 3 M Ft. A vállalkozását elbukta, így nem tudta visszaadni a kölcsönt, a telek a hitelezőé lett - ez a szokásos kölcsönszerződéses ingatlanszerzés, három hónapig nem fizetett, és ebben az esetben az ingatlan tulajdonjoga a szerződés szerint átszállt a hitelezőre. A vállalkozása, a cége jelenleg felszámolás alatt áll kb. 400 000 Ft-os APEH-tartozás miatt, ami elvileg kifizethető, ha a felszámoló az áruk eladásából származó bevételt érvényesíteni tudja. Az ügyfél most megint hitelt akar felvenni magánszemélytől, de még mindig nem a lakásra, hanem a vállalkozás megmentésére, hogy majd abból - ha újra beindul - visszafizesse az adósságot, és a lakásterheket is rendezze. Az is kiderül, hogy az önkormányzattól már kapott leveleket, de nem tudja, mit tartalmaznak, mert nem vette át őket.

Végigjárjuk a történetet, tisztázzuk, hogy rettenetesen hátrít, nem akar szembesülni azzal, hogy a lakását éppen most fogja elveszíteni, hiába próbálkozik a magánkölcönökkel, ezeket rendre elbukja, és nem a vállalkozása felélesztése most a legfontosabb cél, hanem a lakása dolgának a rendezése, a lakás megtartása. Abban maradunk, hogy bemegy az önkormányzathoz vagy az ingatlankezelőhöz, tisztázza, hogy jelenleg mennyi a hátraléka, és milyen szakban van az ügye. Megpróbálja megtudni az önkormányzattól, hogy tudnak-e számára kisebb cserelakást biztosítani. Ha erre nincs lehetőség, akkor a piacon kell körülnéznie, hogy a lakását kisebbre tudja-e cserélni értékkülönbözettel, mely értékkülönbözetből esetleg a díjhátralékot is rendezni tudja. Ehhez természetesen az önkormányzat együttműködésére van szükség, főleg, ha már felmondták a bérleti szerződését – amit persze nem tudunk, mert nem vette át az önkormányzattól érkezett leveleket. Tehát az elsődleges feladat, hogy az önkormányzatnál tisztázza a helyzetet, és ha szükséges, akkor újra jelentkezik, hogy megbeszéljük az újabb lépéseket.

*

H. M.-né – a lányával jött. Férjével és két nagykorú lányával a IV. kerületben laknak az Újpesti Cérnagyár egyik kvázi munkásszállóján, egyébként ott dolgoznak a cérnagyárban. Elmondják, hogy vidéken (Miskolctól 30 km-re fekvő településen) családi házuk van, kb. 3-3,5 M Ft-ot ér, de jelenleg nem tudják eladni, mert a vidék eléggé kihalt, ezért jöttek fel ők is hat éve Budapestre dolgozni. Azóta laknak a IV. kerületben, és oda is vannak bejelentve. Van kb. 1,8 M Ft-juk. Olvastak mindenféle hirdetést, hogy kb. 2 M Ft-ért lakást lehet venni, ez igaz-e? Alapvetően a gyerekek szeretnének lépni, mert már nem akarnak egy szobában lakni a szüleikkel, ami egyébként érthető, hiszen két nagykorú gyerekről van szó. Ráadásul a cég, amelynél dolgoznak, a bezárás küszöbén áll, és ha az megszűnik, akkor a szállásukat is elveszítik.

Szokásos történetről van szó, kétségbeesetten kapaszkodnak abba, hogy ebből az 1,8 M Ft-ból lakáshoz jutnak. Főleg a lány erőszakos, nyilván szeretne külön lakást, ami – még egyszer jelzem – érthető, azonban a lány nagyon agresszíven nyomul, szeretné a szülei pénzét a saját lakhatására fordítani, semmiféle veszélyérzete nincsen. Nem igazán figyel a tanácsaimra, csupán az érdekli, hogy megkapja azt, amit szeretne.

Próbálom meggyőzni őket, hogy addig, amíg el nem adták a vidéki házukat, semmiképpen ne lépjenek. Ha sikerül tényleg 3 M Ft-ért eladni a házat, plusz

hozzáteszik az 1,8 M forintnyi készpénzüket, tehát összejön 4,8 M Ft, akkor is csak hitellel tudnak lakást venni, ráadásul csak egy kis lakást. Tehát nem tudják megoldani, hogy a gyerekek külön lakáshoz jussanak, mert akkor ők, a szülők kerülnek az utcára, főleg, ha figyelembe vesszük azt a tényt, hogy a lakhatásuk a cérnagyár bezárása miatt meg fog szűnni. Mivel azt mondják, hogy hitelt mindenképpen felvonnának, tájékoztatom őket, hogy ennek költségei vannak, 150-200 ezer forint egyből elmegy a hitel beindítására, tehát 1,6 M Ft-tal tudnak kalkulálni a jelenleg meglévő pénzükből. Hitetlenkednek, de nagy nehezen elfogadják, vagy legalábbis úgy tesznek.

Részletesen elmagyarázom, hogy az újságokban szereplő 2 M Ft-os lakáshoz jutási hirdetések teljesen irreálisak, és csak arra alkalmasak, hogy a naiv embereket csőbe húzzák. Ezt nem akarják elfogadni, ezért elég hosszú időn keresztül kell ragoznom, és elmesélnem a rémtörténeteket. A mama kellőképpen meg is ijed, úgy tűnik, hogy őt sikerült meggyőzőnöm, viszont a lánya továbbra is ezt látja mindenképp járható útnak.

Tekintettel arra, hogy a IV. kerületben négy éve be vannak jelentve, javasolom, hogy ott próbálkozzanak önkormányzati lakáspályázaton való részvétellel. Ennek részletesen elmagyarázom a feltételeit, körülményeit, úgy tűnik, hogy ez az édesanyjának tetszik, és elgondolkoztatja, a lánya azonban kitartóan a hirdetésekben szereplő megoldást erőlteti. A gyerek erőszakossága miatt tartok tőle, hogy bele fognak menni ebbe a „lakást 2 M Ft-ért” című konstrukcióba.

A SZOCIALIZMUS MARADVÁNYAI, AVAGY: CSONTVÁZ A SZEKRÉNYBEN

SZOLGÁLATI (HÁZMESTER-) LAKÁS

G. R. – Egy VIII. kerületben lévő társasházban az édesanyja volt a házmester. Szolgálati lakást is kaptak, amelyért annak idején saját önkormányzati lakásukat adták cserébe. Tudomása szerint semmilyen szerződést nem kötöttek akkor. A mamája meghalt, őt pedig most ki akarják tenni a lakásból, mit tehet?

Azt tanácsolom, próbálja meg követelni a leadott lakás pénzbeli értékét, vagy másik lakásbérlet biztosítását. Papírok nélkül elég nehéz lesz bizonyítani az annak idején

lezajlott cserét, de még mindig jobb ezzel próbálkozni, mint kimenni a lakásból – nagyjából az utcára. Szerintem semmiképpen se költözzön ki, ha a ház pert indít, ott még mindig van esélye.

*

N. P. – Idős férfi, 30 éve elcserélte a lakását szolgálati lakásra, 82-ben a felesége megbetegedett, azóta nem tudják ellátni a házmesteri teendőket. Van ügyvédjük, aki a lakás kapcsán 2000-ben indított perben kérte, hogy a társasházat kötelezzék cserelakás biztosítására (ezt még annak idején szerződésben vállalta a társasház). Azóta nem történt semmi, az ügyvéd azt mondta, nem tud további lépéseket tenni. Elkezdem kérdezgetni, ez hogyan lehet, végül kiderül, hogy a bíróság a per szünetelését rendelte el. Elmondom, mi a szünetelés lényege, tehát, hogy 6 hónap elteltével, amennyiben nem kezdeményezik a per folytatását, az megszűnik. Erről őket az ügyvédjüknek tájékoztatnia kellett. (Az ügyfél elmondása szerint ez elmaradt. Egyébként pártfogó ügyvéd volt, nem volt pénzügyi ügyvédet fogadni.)

Javasolom, hogy a korábbi kereseti kérelemmel egyező tartalommal adjanak be kereseti kérelmet, és ne menjenek bele újabb szüneteltetésbe. A társasház nyilván időt akar húzni, de ne hagyják. Fontos, hogy minél előbb cserelakást kapjanak, mert amíg ez nem történik meg, kötve van a kezük: a szolgálati lakással nem tudnak mit kezdeni, a társasház meg piszkálhatja őket (ez valóban így van, eddig akárhány cserepartnert hoztak, egyet sem fogadott el). Kicsit megnyugszik, most legalább érti, miért nem történik semmi az ügyben a bíróságon (ő azt hitte, ez azóta is folyamatban van), a tanácsom szerint fog lépni.

*

T. I. – Társasházzal szembeni kártérítési kérelem ügyében hív. XI. kerületi szolgálati lakásáért X. kerületi 1,5 szobás önkormányzati lakását adta le, 24 évvel ezelőtt. Bár annak idején a társasház szerződésben kötelezte magát cserelakás biztosítására (ők idős, rokkantnyugdíjas emberek), erre most mégsem hajlandó. Már volt per, amelyben a társasház emelt használatdíj-igényét akarta érvényesíteni. Ezt a bíróság elutasította, és kötelezte a társasházat cserelakás biztosítására. Ez azóta sem történt meg, a társasház viszont újabb pert indított valamilyen fűtődíj-követelésre. Hova tud fordulni, hogyan tud ehhez ügyvédet szerezni, kell-e, tud-e tenni valamit? Ha lehet, nem jönnének be, mert nehezen közlekednek.

Először is elmondom, hogy létezik a pártfogó ügyvéd, a nép ügyvédje intézménye, amit igénybe tudnak venni, valamint azt, hogy az övékéhez hasonló házmesterlakás-eseteket tekintve még viszonylag jó helyzetben vannak, mert legalább a szerződés rendben volt, aminek alapján a bíróság kötelezte is a házat a cserelakás biztosítására. Azonban a végrehajtás az ilyen esetekben szinte lehetetlen, tehát marad a pénzbeli megváltás. Azonban abból a piacon nem fognak tudni lakást venni (tekintettel egy másfél szobás önkormányzati lakás értékére a piaci viszonyok között) –, kivéve, ha van pár millió forint megtakarított pénzük, ami nincs, ill. ha hitelképesek, ami szintén nincs így. Talán az lehetne a kompromisszumos megoldás, hogy amennyiben a ház nem akar új házmestert (sajnos nem akar, hasznosítani kívánják a lakást), követeljék, hogy önkormányzati alapú bérleti szerződést kössenek velük határozatlan időre. Mivel a jogerős ítéletben foglalt kötelezettségének a társasház nem tesz eleget, ezért ez a megoldás szerintem bíróság előtt is védhető, és talán véget is vetne a ház által indított különböző díjköveteléses pereknek, amik nyilván arra irányulnak, hogy előbb-utóbb kiutálják őket a házból a sok pereskedéssel. Mivel gyerekük nincs, nekik az az érdekük, hogy amíg élnek, biztosítva legyen a lakhatásuk. Köszöni a kimerítő tanácsadást és az együttérzést. Megbeszéljük, hogy ha történik valami az ügyben és újabb kérdésük lesz, ismét jelentkeznek.

*

S. L. - 1986 óta laknak egy 50 m²-es szolgálati lakásban (a mamája házmester), amiért 2 szobás önkormányzati lakást cseréltek annak idején. A munkát leadták, és most a ház iszonyúan megemelte a használati díjat. 30 ezer Ft-ot kér a lakásszövetkezettől, ez szerintük méltánytalan, és jogtalan is.

Elmondom: attól kezdve, hogy a lakhatáshoz nem kapcsolódik munkavégzés, már nem szolgálati lakásként használják, sajnos jogos a ház követelése, azaz a piaci alapú bérleti vagy használati díj. Beszámolok az ilyen típusú ügyekben szerzett negatív tapasztalatokról (évekig tartó pereskedés és kiszámíthatatlan végkifejlet), de megemlítem a pozitív példákat is, azaz, amikor a szolgálati lakásban lakó a házzal közösen talál mindenkinek megfelelő cserepartnert (a háznak megfelelő házmestert a volt házmesternek megfelelő lakással).

Azt is elmondom, nagyon lényeges, mit rögzítettek annak idején a munkára és a szolgálati lakásra vonatkozó szerződésben. Abból kiderül, ilyen esetre hogyan rendelkeztek a felek, kinek a kötelezettsége – és milyen esetben – cserelakást biztosítani.

Javaslom, próbáljanak kompromisszumot kötni a házzal, és mindenkinek elfogadható megoldást találni. A sok évig tartó pereskedés senkinek sem jó, főleg nekik nem.

„FIKTÍVEZÉS”

Cs. A.-né - A VII. kerületben fiktívezéssel jutott egy kis lakáshoz 15 éve. Az önkormányzat nem járult hozzá a kvázi cseréhez, így nem lett bérlő, de - az önkormányzat tudtával - ott lakott 15 évig, és fizette a lakás valamennyi költségét. Az önkormányzat most felkutatta a valódi bérlőt, és eladásra kínálta neki a lakást, amit az meg is vett. Az ügy megjárta a bíróságot, az ügyfél elbukta, a bírónő és az ügyvédje is azt mondta, hogy jogilag nincs mit tenni, bár amúgy megértik a problémáját. Sajnos ezt csak megerősíteni tudom. Megint csak a szekrényből kieső csontváz tipikus esete: bár az asszony a hatályos jogszabályok szerint teljesen jótalanul lakott a lakásban, az önkormányzat 15 évig nem lépett fel ellene, most viszont teljesen jogszerűen járt el.

LAKÁSHASZNÁLATI JOG RENDEZETLENSÉGE

H. B. - Nagyon ki van borulva, 50 éve lakik egy lakásban, 5 éves kora óta (!), és most a tulajdonos örökösei ki akarják őt onnan tenni. Szaggatottan beszél, nem igazán tudja összefüggően elmondani, mi is történt. Hosszan kérdezgetem, mire végül az alábbiak derülnek ki.

Budapesten, a XI. kerületben lévő háromlakásos ház egyik lakásában élt 1956 óta. Ez egy 30 m²-es lakás, amelybe ötéves korában szüleivel költözött be. A ház egy család tulajdona volt, három testvér, egy férfi és két nő voltak a tulajdonosok. Pontosán nem tudni, hogy ők miként kerültek ebbe az ingatlanba, semmiféle papír nem lelhető fel az önkormányzatnál sem, csak az (1982-ben elhunyt) édesanyja visszaemlékezéseiből lehet következtetni. Eszerint a három testvér közül a férfi 1956-ban leköltözött vidékre - Székesfehérvárra - valami magas beosztású pártfunkcionáriusnak, és ott kapott lakást úgy, hogy a saját budapesti lakásába befogadott egy családot bérlőként. Ezt állítólag a tanács még a 1970-es évek végén lerendezte, azaz visszavette a használati jogot, bár ők az első perctől a tulajdonosoknak fizettek lakbért, és sohasem a tanácsnak.

Ő eddig a két idős tulajdonosnővel lakott a házban, amit ő tartott rendben, megvédve az összeomlástól – 90 éves volt már a ház –, ő vakolta újra, megcsinálta a tetőszerkezetet stb... Ezeket a munkákat részletekben végezte az évek során, a szomszédja, aki 25 éve lakik a mellettük lévő házban, már mondta neki, hogy ezt adott esetben tanúsítja, ha perre kerül sor.

A két idős néni most egymás után meghalt, és az örökösök el akarják adni a házat a szemközti szomszédnak, aki mélygarázst akar ott építeni. A harmadik régi tulajdonos még él Székesfehérváron, de öreg, beteg ember, nem tudni, kiáll-e mellette. Az évek során nagyon ritkán találkoztak, főleg a másik két tulajdonossal – a két idős hölgygel – tartotta a kapcsolatot, akik a ház másik két lakásában laktak. Nem tud hova menni, egész életében itt élt, most mit csináljon?

Alaposan végigbeszéljük a történetet, sajnos arra a következtetésre jutok, hogy az örökösöknek joguk van őt onnan kitenni. Ha lenne bérleti szerződése, akkor annak a felmondásával tudnák felszólítani a lakás elhagyására, s ha ennek ellenére nem hagyja el a lakást, lakáskiürítési pert tudnak indítani vele szemben. Mivel nincs bérleti szerződés, nincs mit felmondani, egyből fölszólíthatják őt, mint jogcím nélkülit, a lakás elhagyására, – ami egyébként meg is történt –, és rögtön lakáskiürítési pert indíthatnak ellene. Ez évekig eltarthat, a bíróság esetleg beszámíthatja az ő elmondása és a szomszéd tanúskodása alapján az általa végzett munkálatokat, ráfordításokat, s kötelezheti a felpereseket ennek pénzbeli megtérítésére, vagy esetleg a lakhatás biztosítására.

Mindenképp érdemes a pert kivárni és nem elmenni a házból – persze az is benne van sajnos a pakliban, hogy esetleg távollétében kipakolják a lakást és lecserélik a zárat, ami ugyan teljesen jogellenes, de akkor ő már nem tud oda visszamenni.

Többször elsírja magát szegény; az élettársa is 12 éve be van oda jelentve, nagyon el vannak keseredve, nem gondolták, hogy ide jutnak. Abban maradunk, hogy ha bármilyen lépés történik az ügyben, mindenképp megkeresnek, hogy lépésről lépésre haladva tudjak nekik tanácsot adni, és esetleg több információ birtokában valamit érdemben tudjak segíteni.

Sz. E. – A VI. kerületben vett egy lakást, pontosabban annak a felét. Eredetileg az épület földszintjén volt egy szükséglakás, ami két helyiségből állt, egy 10 m²-es szobából és egy szintén 10 m²-es konyhából, azonban a két helyiség nem egymás mellett, hanem az épület két különböző végén volt. Az önkormányzat úgy alakította társasházzá az épületet, hogy az alapító okiratban ezt a két különálló helyiséget egy albetétbe pakolta, 20 m²-es lakásként nevesítve. (Jelzem az ügyfélnek, hogy ez az önkormányzatnak szokásos eljárása volt a társasház alapításoknál: teljesen különálló helyiségeket egy albetétbe tettek attól függően, hogy azokat a helyiségeket annak idején a bérlőknek hogyan adták bérbe.) Az egyik lakó megvette az említett albetétet (feltételezhetően az, aki benne lakott), majd két külön embernek eladta ezt a két helyiséget, azaz a „lakás” 1/2 – 1/2 részét külön-külön azzal, hogy majd az alapító okirat módosításánál két külön albetétbe tehetők.

Az ügyfél így vette meg 2,5 millió forintért a 10 m²-es konyhát, amelyet 700 000 forintért lakássá alakított. A tulajdonostársa, azaz a másik helyiség tulajdonosa viszont iszonyú tartozásokat halmozott fel, úgy tűnik, magánszemélytől vett fel a lakásra többmilliós hitelt (ami meglepő: hogyan lehet fölvenni többmilliós hitelt erre a kis értékre?). Jelenleg 5 millió forintos végrehajtási jog van feljegyezve az ingatlanra. A végrehajtó a „lakás” fele értékét 4 millió forintra nevesítette (amúgy szerintem ez nonszensz, hisz egyetlen üres szobáról van szó). Az ügyfél kérdése: hogyan tud ebből kimászni?

Részletesen megbeszéljük a dolgot, a javasolt lépések a következők: menjen be az önkormányzat műszaki irodájára, mondja el a problémáját. (Amúgy már a Terézvárosi Önkormányzatnak is végrehajtási joga van az ingatlanon, a tulajdoni lapon legalábbis fel van tüntetve.) Kérje az alapító okirat módosításához (az egy albetétben lévő két helyiség szétválasztásához, külön albetétbe kerüléséhez) szükséges műszaki engedélyt. Tehát a cél a helyiség külön lakásként történő albetétbe kerülése. Ezért kérjen a saját maga által – a konyhabővítés eredményeként – kialakított kis lakásra fennmaradási engedélyt, és így annak a másik helyiségtől független, külön lakáskénti átminősítése iránt nyújtson be kérelmet, mivel az a lakástörvény szerint a szükséglakás kritériumainak egyébként megfelel.

Ezt követően tudják módosítani az alapító okiratot, amit, mint mondja, a lakók támogatnak. Ez nagyon jó, mert az alapító okirat módosításához szükséges a lakók, azaz a tulajdonostársak hozzájárulása. Alaposan megbeszéljük az egész történetet, ezt nagyon megköszöni. Mint mondja: senki sem magyarázta el neki, csak azzal ijesztgették, hogy az önkormányzat elhajtja, mert engedély nélkül alakította át a helyiséget. Ez persze még így is lehetséges, de erre van kitalálva a fennmaradási engedély iránti kérelem. Mivel pedig az önkormányzat is részese a kialakult helyzetnek azzal, hogy a fent leírt módon alapította a társasházat, van esély arra, hogy hozzájárulnak a fennmaradási engedély megadásához, ráadásul ez az egyetlen út, hogy az ügyfél megszabaduljon a tulajdonostársától és annak terheitől.

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁS

CSERE

D. K.-né – Budapesten, az V. kerületben volt egy 77 m²-es önkormányzati lakása, amit nem tudott fenntartani, ezért felajánlotta cserére az önkormányzatnak. Ekkor még nem volt hátraléka. 2003-ban az önkormányzat felajánlott egy a tetőtérben kialakítás alatt álló 50 m²-es önkormányzati lakást, ezt elfogadta, mert a többi még rosszabb volt. Az önkormányzat, ugyan szóban, de megadta a két lakás értékbecslését (ezt mindkét lakás esetében az önkormányzat végezte), ezt figyelembe véve fogadta el a cserét. 4 M Ft különbözetet mondtak akkor neki, amit ő kapott volna meg – ennek alapján írta alá a bérleti szerződést az új lakásra. Utóbb közölték vele, hogy új értékbecslést készítenek, hiába mondta, hogy ez már megtörtént. Ekkor már jóval kisebb különbséget hoztak ki, csupán 1 900 000 Ft-ot, de a mai napig annak is csak egy részét kapta meg. Egyébként az egész cserét azért csinálta 2003-ban, mert a lánya elvált, és a három gyermekével vett egy panellakást hitellel – ennek az összegét szerette volna a különbözetből kifizetni a lányának. Hát ebből semmi sem lett! Tanácstalan, nem tudja, mitévő legyen, kicsit már bele is zakkant a 3-4 éve tartó hercehurcába, de nem adja fel. Igazából fel van háborodva – mit ne mondjak, joggal –, hogy az önkormányzat ezt megteheti. Az erkölcsi felháborodása egyébként nagyobb, mint a rászorultsága. Ez persze nem baj, és szó nincs arról, hogy pénzes lenne, hiszen kisnyugdijas. Mindamellet az igazát akarja inkább, mint a pénzt.

Túl sok javaslatom nincsen, azon kívül, hogy amennyiben az önkormányzatnak már írt leveleket, és az alkudozásra tett kísérletei eredménytelenek voltak, perelje be az önkormányzatot mint szerződő partnert, követelje egyrészt a csereszerződés felbontását és az eredeti állapot helyreállítását, mivel a szerződés megkötésekor megtévesztették, hiszen 4 M Ft-ot ígértek neki, másrészt a szerződés megkötése előtt készült értékbecslések alapján az akkor megállapított különbözet kifizetését. Részletesen megbeszéljük a keresetindítás, -beadás és a pereskedés módját, kereteit, lehetőségeit. Azt tanácsolom, hogy mielőtt bírósághoz fordul, írjon az önkormányzatnak és jelezze feléjük, hogy amennyiben nem teljesítik a vázolt igényeit, úgy bírósághoz fog fordulni. Hátha ettől észbe kapnak.

HATÁROZOTT IDEJŰ BÉRLETI SZERZŐDÉS

R. F.-né - 2000-ben Újpesten határozott idejű, öt évre szóló bérleti szerződést kötött vele az önkormányzat egy 36 m²-es egyszobás lakásra, amiben két kiskorú gyerekével, 16 éves lányával és 11 éves fiával lakik. A szerződés 2005 decemberében lejárt. Kérte az önkormányzattól, hogy folytathassa a bérleti jogviszonyt, de a lakásbizottság elutasította a kérelmét, pedig 2006 tavaszán kint is voltak környezettanulmányon, mindent rendben volt, igazolta, hogy minden költséget rendesen fizetett, hátraléka sose volt. Itt előzményként kiderül, hogy 2000-ben vált el a férjétől, közös, 35 m²-es lakásukat eladták, a vételárból neki 2 M Ft jutott. Ez lakásvásárlásra kevés volt, de ebből a pénzből szerelte fel a jelenlegi lakást, illetve a megélhetésükre költötte a fennmaradó összeget. Mivel a hölgy korábban 11 évig az önkormányzatnál dolgozott adminisztrátorként, ismeri a viszonyokat. 2000 decemberében megkapta a lakást, majd 2001 februárjában alkalmatlanság címén felmondtak neki a munkahelyén. Mivel a válás nagyon megviselte, a munkában nem tudott igazán helytállni. A felmondás előtt a lakásosztályon volt lakásügyi előadó. A gyakorlat szerint az 5 éves határozott idejű bérleti szerződéseket, ha minden rendben van, véglegesíteni szokták határozatlan idejűvé. Az ő esetében ezt nem tették meg, most pedig beperelték lakáskiürítésre, mert felszólításra sem hagyta el a lakást. Van-e bármilyen ötletem?

Mivel ismeri a belső viszonyokat, ahhoz hozzátenni igazából semmit sem tudok, az eljárás amúgy teljesen jogszerű. Próbáljon meg esetleg a polgármesterhez fordulni. Végző lehetőségként javaslom, hogy éljen viszontkeresettel, kérje a bíróságot, hogy ítélettel pótolja a bérleti jogviszony helyreállítását, megkötését, hivatkozzon arra, hogy a

körülményekre tekintettel joggal feltételezte, hogy a korábban bizonyíthatóan működő gyakorlatnak megfelelően határozatlan idejű szerződésre módosítják a határozott idejű bérleti szerződését. Továbbá hivatkozhat arra, hogy két kiskorú gyermeket nevel, s mindig rendesen fizette a lakás költségeit.

VÉTEL

F. A.-né – Rokkantnyugdíjas, a XI. kerületben lakik, önkormányzati lakásban. Beadta a kérelmét, hogy meg szeretné venni a lakást. Ezt az önkormányzat elfogadta, de túl magas árat szabott. Kedvezőbb elbírálásért folyamodott tehát, leírta, hogy a lakás penészes, vizes, amiről Kőjál-igazolás is van, s ennek a földszinti, hideg lakásnak ugyanaz az ára, mint az emeletieknek – erre kijött ugyanaz az árajánlat. Nagyon el van keseredve, korábban ő volt a gondnok a házban, nincs ennyi pénze, és méltánytalannak is érzi, hogy nem veszik figyelembe az elsorolt tényezőket.

Átbeszéljük, és abban maradunk, hogy ír egy higgadt hangú levelet az önkormányzatnak, amelyben a fentiekre hivatkozva kéri az eladási árajánlat részletes indoklását, a szempontrendszer részletes kifejtését.

BÉRBEADÁS – LAKÁSBÉRLÉS

J. Sz. – Kiadta a lakását, a bérlője hátralékot halmozott fel, majd lelépett. Írt ugyan egy nyilatkozatot, amelyben elismerte a tartozását, ám azóta sem fizetett. Ő ügyvédhez fordult, aki érdemben semmit nem tett az ügyben, de a munkadíját elkérte. Kérdésemre elmondja, hogy volt már az Ügyvédi Kamaránál, ahol azt mondták, egyébként nagyon kedvesen: nincs sok esélye, mivel nem tudja bizonyítani az igazát, nincs semmilyen papír az ügyvédi megbízásról, munkadíj átvételéről.

Tanácsom: a bérlővel szembeni követelés ügyében menjen be a bíróságra, kérjen fizetési meghagyásos blankettát, töltsse ki, s mivel rokkantnyugdíjas, kérjen költségmentességet; adja be, s ha jogerőre emelkedett, kérjen végrehajtást. Mindez egyszerű nyomtatványkitöltést igényel, nem kell hozzá ügyvéd, a bíróság ügyfélszolgálati irodáján segítenek neki.

*

S. É. – Kiadta a lakását Dunaharaszttiban erdélyi bérlőknek, akik váratlanul elmentek, 60 ezer forintos hátralékot hagyva maguk után. Szüksége volt a pénzre, hogy magát fenntartsa, ezért adta ki a lakását, és a végén mégis neki került pénzébe. Mit tud tenni?

Pert indíthat, de ne fűzzön hozzá sok reményt, egyrészt évekig eltarthat, másrészt saját elmondása szerint volt bérlőinek semmi vagyonuk nincs, azt se tudja, hol vannak, itt vannak-e egyáltalán az országban, stb. Sajnos bérbeadásnál jobban oda kell figyelni, milyen feltételekkel fogad be valakit az ember a lakásába. Amennyiben megint kiadná, kössön ki kauciót több havi bérleti díjban, hogy ha fizetés nélkül elmegy a bérlő, legyen miből a hátralékot kifizetni. Amúgy nem árt a bérlőkkel személyesen havi rendszerességgel kapcsolatot tartani, hogy a több hónapi hátralék keletkezése kivédhetőbb legyen.

*

G. Z. – 2005 augusztusában kötött bérleti szerződést – 50 000 forint kaució kifizetésével – egy XV. kerületi, magántulajdonban lévő lakásra, határozatlan időre. Most közölték vele a tulajdonosok, hogy felmondják a bérleményt, mert eladják a lakást. Annak idején megállapodtak abban, hogy ő felújítja a lakást, de a bérbeadó külön kérésére annak nevére írták a számlát. Neki, az ügyfélnek, milyen esélyei vannak ebben a helyzetben, vissza tud-e szerezni bármennyi pénzt abból, amit beruházott az elmúlt időszak során?

Sajnos túl sok esélye nincsen, a határozatlan idejű bérleti szerződés felmondható; ha a szerződésben nincs kikötve hosszú felmondási idő, akkor a PTK szerinti 30 nap a felmondási idő, függetlenül attól, hogy szóban hosszú távra állapodtak meg. Elmondom, milyen a Magyarországon tapasztalt gyakorlat a magántulajdonú ingatlan bérbeadása kapcsán, arról is tájékoztatom, hogy a számlát, mint ráfordítást, nem tudja érvényesíteni, amennyiben a tulajdonos nevére állította annak idején, tehát ha bírósághoz fordul, nincs sok esélye pert nyerni, kivéve, ha egyéb módon tudja bizonyítani, hogy azok ténylegesen az ő kifizetései voltak. Egyedül a kauciót tudja biztos eredménnyel visszakövetelni. A jövőre nézve igyekszem ellátni tanácsokkal: ha bérleti szerződést köt, mire kell odafigyelni, minek kell feltétlenül belekerülni a bérleti szerződésbe, hogy az az ő pozícióit védje. Mindezek után eléggé el van keseredve, de tudomásul veszi mindazt, amit mondtam.

Ez egy újabb történet arra, hogy a magántulajdonú lakásbérletek mennyire veszélyesek, és az emberek mennyire nincsenek tisztában azzal, hogy ennek a gyakorlatban nincsen köze az önkormányzati bérleti jogviszonyhoz, hiába vonatkozik előbbire is a lakástörvény.

*

S. M. – Magántulajdonban lévő lakást bérelnék, a tulajdonos most el akarja adni a lakást. Kötelezhetők-e ők arra, hogy télen kiköltözzenek? Kérdezem a bérleti szerződésről, kiderül, hogy határozatlan idejű, felmondási idő nincs kikötve. Tekintettel arra, hogy az ügyfél hivatkozik a fővárosi téli moratóriumra, elmondom, hogy ez egyrészt senkire nem bír kötelező erővel, másrészt, ha valakikre vonatkozik, azok az önkormányzatok, és semmiképpen sem a magántulajdonban lévő lakások tulajdonosai. Tehát bármikor kötelezhető a kiköltözésre: ha a bérleti szerződést a bérbeadó jogszerűen írásban felmondja, a felmondási idő leteltét követően nekik el kell hagyniuk a lakást. Ha ezt nem teszik meg, a bérbeadó tulajdonos bírósághoz fordulhat, és lakáskiürítési perben kötelezhetik őket a lakás elhagyására jogerős bírósági ítélet alapján.

INFORMÁCIÓHIÁNY

ADÁS-VÉTEL

P. T. – A VIII. kerületben van egy 62 m²-es, téglalapépítésű, kétszobás lakása. Most született gyerekük, szeretnék, ha nem is nagyobb, de jobb környéken lévő lakásba költözni. Készpénzük nincs, de valamennyire hitelképesek, vennék fel tehát hitelt. Nem tudják, mire kell figyelni, ezért szeretne tanácsot kérni. Kiderül, hogy teljesen tájékozatlan. Olyan aggályai vannak pl., hogy mit csináljon, ha a hirdetésre egyszerre hatan-heten megjelennek csapatostól, köteles-e őket beengedni a lakásba. Mondom, hogy természetesen nem. A hirdetésben meg kell-e adnia a házszámot, mondom, hogy természetesen nem. Jó-e, ha a mobilját adja meg, mondom, hogy természetesen jó. Hol hirdessen, stb., stb. A kérdések zöme tényleg teljes tájékozatlanságról tanúskodik, ami abból a szempontból nem gond, hogy legalább időben kért információt. Mindent részletesen elmagyarázok neki, mind az eladás, mind a vétel kapcsán teljes körű tájékoztatást adok. Abban maradunk, hogy ha konkrét adásvételre kerül sor, újból eljön. Megígérem, hogy a szerződést is véleményezem,

mielőtt aláírnák. Kérdezi, hogy ezt pénzért teszem-e? Mondom, hogy nem, ez is természetesen az ingyenes jogsegélyszolgálat keretébe tartozik.

*

V. E. - Mátyásföldön élnek egy másfél szobás, 46 m²-es, saját tulajdonú lakásban, melyet el akarnak adni, mert kinőtték a gyerekekkel. Félnék, „annyi szörnyűséget lehet hallani”.

Részletes tájékoztatást adok az adásvétellel kapcsolatban (azt se tudta, hogy ügyvéd kell hozzá). Attól is tartanak, hogy az adózás miatt alig marad pénzük. Elmondom a lakásszerzési kedvezménnyel és az illetékkedvezménnyel kapcsolatos tudnivalókat. Fél, hogy nem fogja érteni a vevő által hozott ügyvéd (mondtam, hogy ez a gyakorlat) által készített szerződést. Egyértelmű lesz-e a szerződésben az, amire felhívtam a figyelmét, hogy ti. ne adjon tulajdonjogot, és ne adja birtokba a lakást addig, amíg a teljes vételárat meg nem kapta? Tanácsolom, hogy mivel a lakás vásárlásánál vevőként úgyis kell ügyvédet szereznie, érdemes lesz majd vele átnézetni az eladási szerződést, már csak azért is, mert a teljesítések miatt a két szerződést célszerű harmonizálni. Megígérem, hogy szükség esetén én is megnézem aláírás előtt a lakása eladására vonatkozó szerződéstervezetet. Elmondtam azt is, hogy most sokkal könnyebb venni, mint eladni, ezért vigyázzon, addig ne foglalózzon le lakást, amíg a sajátjukra nem talált vevőt. Mivel, mit kiderült, azt sem tudja, mi a foglaló, és mi a különbség a foglaló és az előleg között, azt is részletesen elmagyarázom, valamint ajánlok „megbízható ügyvédet”.

*

S. E. - Kalocsa melletti településen lévő házat készül eladni. A vevőjelöltekkel még nem állapodott meg, ám azok kérték, addig is hadd költözzenek be (többgyerekes családról van szó). Ő megengedte nekik, azzal, hogy írtak egy cetlit: amíg nem kötik meg az adásvételi szerződést, addig bérelik a házat.

A települési jegyző felszólította a hozzá beköltözött családot, hogy jelentkezzenek be, különben elveszik a gyerekeket. Ezért a család megkereste, kérve, hogy írja alá a lakcím-bejelentőt. Ő azonban nem hajlandó aláírni, mert - jöllehet több hónap eltelt - még mindig nem jött létre az adásvételi szerződés. Ráadásul a család úgy akarja megvenni a házat, hogy ő aláírná: már átvett tőlük 1,5 millió forintot. Erre azért van szükségük, hogy a szociálpolitikai támogatást felvehessék. Mit tehet ebben a helyzetben?

Tanács: semmiképpen se írjon alá ilyen papírt. Írjon viszont egy felszólító levelet, hogy mivel a mai napig többszöri kérésére sem kötöttek szerződést, a továbbiakban nem kíván velük szerződni a lakás eladására, s ezért haladéktalanul hagyják el a házát. Ha ezt nem teszik, úgy a lakás kiürítése iránt bírósághoz tud fordulni, de a végrehajtásig bizony több év is eltelhet. Ettől igencsak elkeseredik, nincs pénze, nyugdíjas, egy kis kiegészítést szeretett volna a háza eladásából, most pedig itt áll megfürödve! De hát ő volt a hülye, miért ment ebbe bele, de olyan kedvesek és meggyőzőek voltak, mindent elhitt nekik, csak az lett gyanús, amikor alá akarták íratni vele, hogy átvette a 1,5 millió Ft-ot, amit nem is kapott meg, és nem is akarták neki adni. Mindamellet megpróbál a tanácsom szerint eljárni.

*

N. I.-né - Elvált a férjétől, aki azóta meghalt. Annak idején megvették az önkormányzattól a lakásukat, részletre. Egy nagykorú és egy kiskorú lányuk van, akik örökölték a férje részét. Mivel elváltak, ő nem kapott özvegyi jogot. A nagylánya az ő tudta nélkül kifizette az önkormányzatnak egy összegben a hátralévő teljes vételárat (az ő és kisebbik lánya részét is), és most követeli, hogy menjenek el a lakásból. Már per alatt van az ügy, ő ennek során tudta meg, hogy a lánya kifizette a vételárat. Az I. fokú bíróság elutasította a lánya keresetét, ami közös tulajdon megszüntetésre irányult.

Azt tanácsolom: írjon levelet az önkormányzatnak, mivel őt mint szerződő partnert nem értesítették az egyösszegű kifizetésről, ami pedig szerződésmódosításnak minősül. A szerződés módosításához neki is hozzá kell járulnia, mint szerződő félnek, ezért az önkormányzat jogszerűtlenül járt el, amikor ebből kihagyta.

Az ügyfél néhány héttel később újra jelentkezett. Megbeszélésünk szerint írt az önkormányzatnak. Az válaszlevelében közölte, hogy egyetemlegesen kötelezettek, így a lánya kifizethette helyette az egész vételárat, tehát vele rendezze a vitáját.

Tanács: mivel az egyetemleges kötelezettség nem jelenti azt, hogy bármelyikük a másik szerződő fél kihagyásával, egyedül módosíthatja az önkormányzattal kötött adásvételi szerződést (amelyben részletfizetésben állapodtak meg), jogtalan volt az eljárás, amivel őt az adásvételi szerződés módosításából kihagyták. Vélhetőleg az önkormányzat az eredeti adásvételi szerződésben rögzített fizetési feltételek megváltoztatását nem tekinti szerződésmódosításnak, azonban a fizetési feltételek megváltoztatása lényeges

szerződési elem, így annak érvényességéhez módosítani kell az adásvételi szerződést, ahhoz pedig mindegyik szerződő fél aláírása szükséges. Ez alól természetesen kivételt jelent, ha az eredeti szerződésben abban állapodtak meg a szerződő felek, hogy a vételár egyösszegű kifizetésére bármelyik fél szerződésmódosítás nélkül jogosult. Erre az ügyfél elmondása szerint nem került sor. Ezt írja meg az önkormányzatnak, s ha a megkeresése eredménytelen marad, forduljon bírósághoz. A közös tulajdon megszüntetése iránti pert mindez – amennyiben a lánya az I. fokú ítéletet megfellebbezi – a feleket megillető érték megállapítása szempontjából befolyásolhatja. Abban maradunk, ha választ kap az önkormányzattól, újra jelentkezik.

Több hónap elteltével újra jelentkezett az ügyfél, beszámolva egyrészt arról, hogy az önkormányzat azt válaszolta: az egyetemleges felelősség miatt bármelyik szerződő fél a másik tudta nélkül kifizetheti a teljes vételárhátralékot szerződésmódosítás nélkül, másrészt arról, hogy a nagyobbik lánya által indított per jogerősen befejeződött. A lánya az I. fokú ítéletet megfellebbezte, most volt a II. fokú tárgyalás, kihirdették a jogerős ítéletet, írásban azonban még nem kapta meg. Belefáradt az ügybe, már nem akar vitázni, csak értelmezni szeretné az ítéletet. Elmondása szerint a bíróság azt mondta ki, hogy mivel ő nem tudja kifizetni a lányát, a bíróság a lányát kötelezi arra, hogy vegyen neki 8 millió forint értékben minimum 40 m²-es komfortos lakást (a közös tulajdonú lakás 66 m²-es, és 12 millió forintra értékelték). Azt szeretné tudni, ez hogyan fog történni, neki van-e beleszólása, milyen lakást vesz neki a lánya, mennyi időn belül kell azt megtennie, stb. Tekintettel arra, hogy pontosan nem tudja az ítélet tartalmát, nehéz a kérdéseire válaszolni. Mindez feltételezhetőleg az ítéletben részletesen kifejtésre kerül, annak ismeretében lehet majd értelmezni. Ezt elfogadja, és elmondja, hogy a maga részéről szívesen megy kisebb, fenntarthatóbb lakásba, de attól fél, hogy a lánya valahol vidéken fog neki lakást venni. Megnyugtatom, hogy erre nézve is vélhetőleg rendelkezik az ítélet, és a jelenlegi lakókörnyezetük kell hogy a kiindulópontként szolgáljon.

*

F. M. – Szeretne lakást venni, ki is néztek már egyet, de kiderült, hogy a lakás felének a tulajdonosa a partner kiskorú gyermeke, illetve gyermekei. Azt mondta egy ismerősük, hogy azt így nem lehet megvásárolni, ez igaz-e?

Részletes tájékoztatást adok az ilyenkor szokásos, illetve kötelező ügymenetről, azaz a gyámhatósági engedély beszerzéséről, jogszabályokról és a vonatkozó gyakorlatról. Kérdezem, hogy ügyvéddel beszéltek-e már? Kiderül: nem is tudott arról, hogy

ügyvéd kell az adásvételi szerződéshez, ők mindig tanácsi lakásban laktak, illetve ahol jelenleg laknak, az volt tanácsi lakás. 10 éve vették meg az önkormányzattól, de ott nem volt ügyvéd az eladásnál, vagy legalábbis nem emlékszik rá, mert az önkormányzat készítette el mindent. Most a lányáéknak szeretnének besegíteni, hogy a gyerekekkel el tudjanak költözni, és végre a saját életüket élhessék, mivel jelenleg a kétszobás panellakásban laknak öten. A lánya családja venne fel hitelt is a lakásvásárláshoz. Megbeszéljük, hogy ha a család úgy dönt, hogy az említett lakást kívánják megvenni, akkor együtt bejönnek, és részletesen megbeszéljük annak a menetét.

FÖLDHIVATALI BEJEGYZÉS HIÁNYA

P. I.-né – A VIII. kerületből hív, 75 éves, van egy süketnéma fia, aki eladta a lakását úgy, hogy neki haszonélvezeti joga van rajta. Bement a földhivatalba, ahol közölték, nincs bejegyezve az ingatlanon haszonélvezet, állítólag valamilyen hiba miatt, és ők nem tudnak mit tenni. Azt egyébként a szomszédoktól tudta meg, hogy a fia eladta a lakást kb. egy évvel ezelőtt.

Hosszasan megtárgyaljuk a dolgot, javasolom, hogy keresse meg ügyvédet, aki annak idején (kb. 13 éve) az adásvételi szerződésüket készítette. Ha ugyanis a haszonélvezeti jog a szerződésben szerepelt, és a földhivatal nem tette rá az ingatlanra, akkor az ügyvéd dolga, hogy utánajárjon, ez miért nem történt meg. Az ügyvédi kötelezettség ugyanis a bejegyzésig tart, kivéve, ha más megállapodást kötöttek. Általában azonban az ügyvédi megbízás a szerződés elkészítésére és a földhivatali bejegyeztetésre vonatkozik. Ha az ügyvéd mégsem hajlandó eljárni, forduljon az ügyvédi kamarához (elmondom, ezt hogyan teheti), vagy a nagyobbik fia segítségével próbálják meg a földhivatal kerületi vezetőjénél tisztázni a dolgot. Ennyi év múltán sokat valószínűleg nem lehet tenni, főleg, hogy a vevő a tulajdoni lap alapján jóhiszeműen járt el a lakás megvételekor, nem derülhetett ki számára a haszonélvezeti jog, tehát vele szemben nehéz bármit érvényesíteni, a fián tudja a vételárból a haszonélvezeti jog értékét követelni. Ezt nem akarja, épp azt szeretné, ha a fia visszakerülne a lakásba, biztosan csőbe húzták, túl jóhiszemű, mindenkinek megtesz mindent, mert süketnéma. Tájékoztatom, hogy amennyiben nem volt cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezve, erre nem igazán hivatkozhat, kivéve, ha perben a bizonyítás során nyilvánvalóvá válik, hogy nem volt tisztában cselekedetével a

szerződés megkötésekor, amihez igazságügyi elmeszakértői vizsgálat és vélemény beszerzése szükséges. Annak tartalma segítheti a bíróságot a döntésben. Erre közli, hogy a fia szellemileg teljesen épp, csak befolyásolható. 36 éves, okos, értelmes, írni, olvasni tud – tehát tudta, mit ír alá. Sajnos ennek alapján – ti. hogy befolyásolható – nem lehet egy szerződést utólag érvényteleníteni, ha egyéb szempontokból érvényes. Azt pedig, hogy reális áron adta-e el, nem tudjuk, arról nincs hír, jobb lenne, ha leülne a fiával, és megbeszelnék, hiszen csak a szerződés konkrét ismeretében lehet eldönteni, korrekt volt-e a jogszerűség mellett, illetve, hogy egyebekben jogszerű volt-e. Azt pedig, hogy a fia miért nem tudta, hogy neki haszonélvezeti joga van a lakáson (mert ezt mondta neki), a kettőjük ügye, ezt másra nem háríthatja. A haszonélvezet bejegyzésének elmaradása miatt viszont mindenképpen érdemes felelőst keresni, akár a földhivatalnál, akár az ügyvédnél, megfelelő kárpótlással.

*

Sz. P.-né – 2003-ban vett egy 16 m²-es „lakás” telekkönyvi megjelölésű ingatlant a VIII. kerületben 1 600 000 Ft-ért. Ezt hármassal cserés megoldással szerezte, az ő eladója elcserélte önkormányzati lakását ennek a kis lakásnak a korábbi tulajdonosával, és az ügyfél azt vette meg. Az ügyvéd eltűnt a szerződéskötés után, a szerződést nem adta be a földhivatalba. A szerződést megnéztem, egyébként korrekt, „csak” a személyi adatokat hagyta ki. Továbbá az eladó helyett meghatalmazott írta alá a szerződést, meghatalmazás viszont nem áll rendelkezésünkre. Az ügyfél az ügyvédet nem tudta felkutatni, 2004-ben megpróbálta ő beadni a földhivatalba a szerződést, de elhajtották, mondván: csak ügyvédi kérelemmel lehet beadni a szerződést, az pedig nem volt.

Elmondom a hölgynek, hogy sajnos amúgy is hiába próbálná beadni, a szerződés a személyi adatok hiánya, illetve az eredeti meghatalmazás miatt nem alkalmas a bejegyzésre. Elmondja, hogy ő annak idején nem kapott eredeti példányt a meghatalmazásból, ami elég nagy gond. Végigbeszéljük az ügyet, meg kell győznöm, hogy hiába laknak benne a 16 m²-es lakásban, attól az még nem az övék, csak a földhivatali bejegyzéssel válik a tulajdonukká. Elmagyarázom azt is, hogy bár az eljáró ügyvéd sok hibát követett el, ő is sáros a történetben, ugyanis tudnia kellett volna – 2003-ban mindenki tudta – a fiktívítés veszélyeit, főleg, hogy volt egy ügyvédnél tanácsadáson, aki ezt el is mondta neki. Ráadásul a tulajdoni lapon 2 év alatt 10 tulajdonosváltás történt. Tanácsolom, hogy forduljon egyrészt az Ügyvédi Kamarához az ügyvéd felkutatása, illetve annak érdekében, hogy kiderüljön, az Ügyvédi Kamarának

tagja-e, és ha igen, akkor ott éljen panasszal. Adott esetben be is perelheti az ügyvédet. Szintén javaslom, hogy keresse fel az eladót, hogy a szerződés hiányosságait pótolják. Ezt mindenképp (lehetőleg kamarai bejegyzett) ügyvéd előtt tegyék, és ügyvédi kérelemmel adják be a tulajdonjog-bejegyzési kérelmet. Ennek a menetét részletesen elmagyarázom.

LAKHATÁSI ENGEDÉLY

O. N. - lakhatási engedély ügyben telefonál, amit 18 éve nem tudtak megszerezni. Az egyik szomszédal vitájuk támadt, abból per lett, melyet elvesztettek, ki is fizették a szomszédot. Mivel 8 évig tartott a per, utóbb elfelejtkeztek az engedély beszerzéséről. Most vette észre, amikor kikérte a tulajdoni lapot, hogy bár az ő nevén van a padlástér, az még mindig nem lakás. Hogyan tudja ezt rendezni?

Azt javaslom, keressék meg az önkormányzatot, kérjenek használatbavételi engedélyt elmondva, hogy az a pereskedés miatt szenvedett késedelmet (annak idején a per befejezéséig felfüggesztették, jut eszébe az ügyfélnek). Ezt követően módosítani kell a társasházi alapító okiratot, amihez a tulajdonostársak közös akarata szükséges, és amit ügyvéd készít el. Az egész dokumentációt a földhivatalhoz be kell adni (amit szintén az ügyvéd tesz elvileg, de ezt tisztázzák vele, nehogy utólag kiderüljön, hogy mégsem adta be). Ennek alapján kerül átvezetésre a lakás az ingatlan-nyilvántartásban.

TULAJDONJOG

K. J.-né - Elmondja, hogy a nevén van egy lakás, az édesanyja haszonélvezeti jogával terhelten. Elvált, a nagyobbik, már nagykorú gyermeke vele él, a kisebbik hat éve az apjával, mert ő nem bírt vele. Most ez a gyerek az apa buzdítására követeli az egyharmad résznyi jussát a lakásból. Valóban jogosult-e erre, és ő, az ügyfél, mit tegyen?

Részletesen elmagyarázom, hogy itt jogi probléma nincs, a kizárólagos tulajdonos azt tesz a tulajdonával, amit akar, azaz eladhatja, elverheti az érte kapott pénzt, bármit tehet. Az, hogy a gyerekei, miután ő majdan meghal, és netán nem végrendelkezik, a törvényes öröklés rendje szerint utána örökölnék, az ő életében semmilyen jelentőséggel nem bír. Azt is elmondom, hogy az édesanyja, aki a lakásnak a haszonélvezője, kizárólagosan

jogosult a lakást használni mindaddig, amíg él. (Szerencsére, mint mondja, az anyjával semmilyen viszálya nincsen, semmi problémájuk az együttlakással.)

Javaslom, hogy nyugodtan hajtsa el a fiát és a volt férjét, mondja el nekik is, hogy semmilyen jogalapja nincs a gyerek követelésének, s hogy kizárólag abban az esetben juthatna hozzá a fia a lakás felének tulajdonjogához, ha ő holnap váratlanul meghalna végrendelet nélkül. Ám abban az esetben is csak tulajdonjog illetné meg, mivel a haszonélvezeti jog továbbra is az édesanyjáé, azaz a lakás használatára kizárólag ő lenne jogosult.

Az ügyfél nagyon örül, hogy megnyugtattam – mint kiderül, azt hitte, el kell adnia a lakást, hogy kifizesse gyerekeit, miközben a lakás önmagában sem olyan nagy, hogy hárman még kisebbbe tudnának menni.

*

C. I.-né – Mivel mozgássérült, telefonon kér tanácsot. Lakását megvásárolta a saját, a férje és gyereke nevére. 46 éves, beteg, egyikükre sem számíthat, ha szüksége lesz rá, ezért megbeszélte velük, hogy visszacsinálják, és az egész lakást a saját nevére íratja. Ezt hogyan tudja megoldani?

Kérdezgetem, kiderül, hogy az önkormányzattól vette a lakást. Nehéz meggyőzni, hogy hiába ő egyedül fizette ki, a szerződésben a többiek is vevőként szerepelnek, így azt nem lehet „csak úgy” visszacsinálni: jelenleg a lakásnak hárman a tulajdonosai, ezt megváltoztatni csak új (adásvételi, ajándékozási) szerződéssel lehet. Ráadásul a férjével közös háztartásban élt, így a házassági vagyonközösség „az ő pénzére” is kiterjed. Végül sikerül megértetni és elfogadtatni vele a jogi helyzetet. Elmondom mindegyik szerződéstípus adó- és illetékvonzatát, ennek alapján fogja végiggondolni, mit tegyen. Igazából azért akarja a saját nevére íratni a lakást, mert a HILD-del akar szerződni, hogy majd be tudjon vonulni egy apartmanba, ha úgy alakul, Kérdezem, hogy akkor mi lesz a férjével és a gyerekével, ők hova fognak költözni, de erre nem hajlandó válaszolni.

*

H. I. és H. I.né, házastársak - A XIII. kerületben van egy 58 nm-es egy szoba, két félszobás lakótelepi szövetkezeti lakásuk. Egy fiuk van, és két lányunokájuk. A menyük közölte, hogy neki jussa van a lakáshoz, mert annak idején - 1982-ben - azért kaptak minőségi cserelakást, mert ő odaköltözött hozzájuk, a társbérletükbe. Egyébként a jelenlegi lakótelepi szövetkezeti lakásukat 500 000 forintért már ők - vagyis az idős házaspár - vették meg.

Megnyugtatom, hogy a menyük állítása semmiképpen sem igaz, különösen figyelembe véve azt, hogy a meny ott nem volt bérlő, és csupán azon az alapon, hogy negyedik személyként ott lakott, és ez a cserealap nagyságát elősegítette, nincsen semmiféle követelési lehetősége. Ők $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban tulajdonosai saját lakásuknak, e fölött szabadon rendelkezhetnek.

Ezután szégyenkezve bevallják, hogy igazából szociális otthonba akarják küldeni őket azért, hogy az unokájuk odaköltözhessen, mivel „nekik az jár, be vannak oda jelentve” - miközben sosem laktak ott. A másik nagyszülő párt imádják az unokák, állandóan azokkal vannak együtt, azok pénzelik őket, míg velük - mivel szegények és betegesek - nem is foglalkoznak; csak a lakásukat akarják elvenni tőlük, azt akarják megszerezni.

Megpróbálom a figyelmükbe ajánlani a nyugdíjsház-konstrukciót - elmondva annak előnyeit, hátrányait, lehetséges módozatait - javaslom, hogy nézzenek körül a piacon, érdeklődjenek, járjanak utána, és ha úgy döntenek, hogy egy ilyen konstrukcióba vágnak bele, akkor megint jelentkezzenek, és megbeszéljük a részleteket.

Itt elmondják: tartanak attól is - egyébként joggal - hogy ha egyikőjük meghal, akkor annak a tulajdonrészét már a gyerek fogja örökölni, és attól kezdve (itt jelzem, hogy az özvegyi jog alapján a másik, túlélő házastárs kizárólagosan használhatja az ingatlant) újabb zaklatásnak lesz kitéve a túlélő házastárs; adott esetben az ingatlanra vagy annak fele részére terhelhet az örökös, megkeserítve ezzel az életét.

Ennek tükrében arra buzdítom őket: valósítsák meg az elképzelésüket, mely szerint a lakásukból vennének vidéken egy kis házat, és Budapesten egy kis lakást. Ezt azonban úgy tegyék, hogy a két ingatlant külön - külön, egyikük ill. a másikuk nevére vegyék meg, tehát ne $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ hányadban. Így ha az egyikőjük meghal, akkor a másikuk még mindenképp rendelkezik egy önálló, saját ingatlannal, aminek sorsáról akkor dönthet, és adott esetben azt tudja bevinni egy nyugdíjsházba. Így az özvegyi jogáról, ami a másik

ingatlanon fennáll majd, mint vagyonértékű jogról pénz ellenében lemondhat az örökös javára, de természetesen csak úgy és oly módon, hogy a haszonélvezeti jog értékét neki az örökös kifizeti. Ily módon még valami pénze is marad a túlélő házastársnak.

Javaslom továbbá, hogy mivel az unokák be vannak jelentve a lakásba, és ezen az alapon is jogot formálnak a lakásra (természetesen teljesen alaptalanul!), menjenek el az önkormányzathoz és próbálják meg kényszerkijelenteni őket, tekintettel arra, hogy sosem laktak és nem is laknak a lakásban, tehát fiktív a bejelentkezésük.

(Nagyon sajnálom a koros házaspárt, mivel iszonyúan meg vannak ijedve, a családjuk pedig egészen minősíthetetlenül viszonyul hozzájuk. Nem hiszem, hogy bármit tódítanak a történethez, mert nagyon keserűnek tűnnek, és nagyon valósnak hangzik a történetük.)

*

N. F. – Hat éve laknak a férje rokona házában, aki annak idején azt ígérte, előbb-utóbb az övék lesz. Ezért építettek rá garázst, rendezték a telket, rendbe tették a házat, kb. 5 M Ft-ot költöttek rá. A ház Pesterzsébeten van, 12 M Ft-ra értékelték, és most úgy tűnik, a rokon meggondolta magát. Közölte: inkább megtartja magának a házat, hogy ha beteg lesz, el tudja adni, és abból fizeti majd az ápolását. (Amúgy a másik házában lakik.) Most ők itt állnak megfürödve, kisgyerekekkel, minden pénzüket ráköltötték, bővítenék a házat, de nem tudják, mit tegyenek, annyira bizonytalaná vált, hogy az övék lesz-e.

Sokáig tart, míg megérti: a szóbeli ígéret nem kötelez, amíg a rokon a tulajdonos, addig szabadon rendelkezhet az ingatlanával, függetlenül attól, hogy annak idején mit ígért nekik. Viszont jogalap nélküli gazdagodás címén perelhetik mindazt, amit bizonyíthatóan ők fektettek be, illetve az ő munkájuk, pénzük eredményeként hozott értéknövekedést az ingatlanban – persze azzal, hogy a tulajdonos viszont használati díjat érvényesíthet velük szemben. Ez a huzavona hosszú évekig eltarthat persze, és megjósolhatatlan, hogy a végén a bíróság mekkora összeget fog megítélni, hiszen a számára rendelkezésre bocsátott bizonyítékok alapján fog majd tudni dönten. Azt tanácsolom tehát, hogy ez legyen a legvégső megoldás, inkább próbáljanak megegyezni.

Végül javaslom, kössenek életjáradéki szerződést a rokonnal, az mindkét fél számára a legkedvezőbb: a rokon is megnyugodhat, hogy lesz biztos anyagi támogatása, ha vele

bármi történik, pénzt is kap az ingatlanért, nem ingyen adja nekik, és ők is beljebb lesznek. A szerződésben tudják rögzíteni, amit eddig beruháztak, és annak is figyelembevételével tudják a járadék összegét is közösen megállapítani. – ez jól hangzik, megpróbálják, köszöni szépen a tanácsot, ha eljutottak valameddig, kereshet-e megint – természetesen.

*

H. P.-né – Idős hölgy, a lakását a fia nevére vette meg, de ő lakik benne. A fia kölcsönt vett föl a lakásra, emiatt őt (az asszonyt) a barátnői riogatják: mi lesz, ha ebben a súlyos gazdasági helyzetben a fia nem tudja fizetni a törlesztőrészeket, és őt kipakolják a lakásból? Ő nem hiszi, hogy ez megtörténhet, hiszen ő lakik benne, igazából ez az ő lakása, csak a fia nevére vette meg a tanácstól. Ugye neki van igaza?

Kénytelen vagyok igen kíméletesen elmagyarázni neki a rideg valóságot. Ettől természetesen nagyon megrémül, beszélni fog a fiával, mondja, hogy „csinálja vissza”. Erre csak egy módon volna lehetősége – tájékoztatom –, ha kifizetné a jelzálogjogosult részére a kölcsön összegét.

ILLETÉKFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG

K. F. – Idén februárban költözött a jelenlegi lakásába, mint haszonélvező. A tulajdonos az egyik ismerőse. A lakás vételára 19 millió forint volt, ő 3,2 milliót adott bele, és mivel felújította, ráköltött még 400 ezer forintot. Most szeretne továbkköltözni – vagy otthonba menne, vagy vissza a régi lakásába. A tulajdonossal jóban van, egyébként az is el akarja adni a lakást, ezzel nincsen semmi gond. A probléma az, hogy kijött az illeték, s mivel alig lakott a lakásban, és tovább is költözik, szeretné tudni, így is be kell-e fizetnie az illetéket, mert ő nem szeretné. Természetesen igen, felelem, mindegy, mennyi ideig lakik ott, a megvásárlás (a vagyoni értékű jog is) maga keletkezteti az illetékfizetési kötelezettséget. Visszakérdez: akkor is, ha csak két hónapig volt a lakásban? Válaszom: igen, akkor is. Nem örül, mondja, de ha nincs kiskapu, befizeti. (Ez megint a teljes tájékoztatatlanság tipikus esete, abszolút nem érti az illetékfizetési kötelezettség lényegét, bár miután elmagyarázom, elfogadja, csak nem fogja fel a logikáját).

LAKCÍMBEJELENTÉS ÉS VAGYONI JOG

G. K. – A testvérével közösen örökölték a szüleiktől egy házat falun. A testvére úgy döntött, hogy kiadja. Ki is vette egy román család, a testvére pedig bejelentette oda őket. Ez jár-e valami negatív következménnyel?

Megnyugtatom: a lakcímbjelentés nem keletkeztet a lakáshoz fűződő semmilyen vagyoni értékű jogot. Ha esetleg a bérlők nem akarnak kiköltözni, amikor a bérleti szerződés lejár, akkor úgyis csak lakáskiürítési perben tudnak fellépni a jogcím nélkül bennmaradó személyekkel szemben, függetlenül attól, hogy be vannak-e jelentve, vagy sem. Másrészt mindannyian kötelesek vagyunk a lakcím-nyilvántartási törvény értelmében három napon belül bejelentkezni oda, ahol életvitelszerűen tartózkodunk.

*

H. J.-né – Önkormányzati lakást szeretne vásárolni annak a bérlőjétől. Elmondom, hogy ez nem lehetséges, részletesen elmagyarázom az önkormányzati lakások jogi helyzetét, majd kérdezgetni kezdem, mit is akar tulajdonképpen. Kiderül, hogy vidéken laknak, ott van egy házuk, de Budapesten dolgoznak, naponta kell feljárniuk, több órát utaznak. Egy idős néni támogat itt Budapesten, bevásárol neki, stb. A néni felajánlotta, hogy a lánya jelentkezzen be hozzá (2 szobás a lakás), s akkor az az övé lehet.

Elmondom, hogy ez miért nem igaz, illetve tájékoztatom a lehetőségről. Eltartási szerződést köthetnek a nénival, de az csak önkormányzati engedéllyel érvényes, tehát kérdés, az önkormányzat hozzájárul-e. Ezt előzetesen meg lehet érdeklődni az önkormányzatnál. Ha sikerül szerződést kötni, úgy a néni halála után az eltartó bérlővé válik, ha az egyéb feltételek teljesültek, amelyekről szintén tájékoztatom.

HASZONÉLVEZET ÉS HASZONÉLVEZETI JOGOSULTTAL EGYÜTT LAKÓ SZEMÉLY

Z. E. – Középkorú nő. A lakás, amelyben lakott, az ő és a testvére nevéen volt, apjuk hasznélvezeti jogával terhelten. Édesapjuk meghalt, s a barátnője, aki 19 évig élt vele – nem mindig közös lakásban, saját lakása is van – most nem akar kiköltözni. Lecserélte a zárat, és közölte, csak akkor megy el, ha végkielégítést fizetnek neki, hiszen

sok évet áldozott az életéből az apjukra. Az ügyfélnek nincs saját lakása, szeretne odaköltözni, mit tehet?

Elmagyarázom a birtokvédelem szabályait (ami a bent lakót védi) és a lakáskiürítési per lényegét (ami a tulajdonosok, ez esetben az ő és a testvére jogainak érvényesítésére szolgál) menetét. Megnyugtatom, hogy a papa élettársa semmilyen jogcímen nem követelhet tőlük semmit, hiszen ő és a testvére nem is örökölték a lakást az apjuk halála után, az eleve az ő nevükön volt. Itt az ügyfél közbeveti: sajnos a pereskedés sok idő, neki pedig szüksége van a lakásra. Alapvetően attól félt, a nőnek igaza van, és joggal követel, mivel olyan magabiztosan nyilatkozott. Ezért elmagyarázom neki, mi a tulajdon és a haszonélvezet, és milyen a haszonélvezeti jogosulttal együtt lakó személy jogi helyzete. Ettől kicsit megnyugszik.

Következő héten újra hív: megírták az általam javasolt felszólító levelet az (elhunyt) apjuk volt élettársának, aki válaszolt, és közölte, csak akkor megy el a lakásból, ha harmadolják, mert ez neki jár. Most mit tegyenek? Tanács: ezek után már nincs értelme irogatni, indítsák el a lakáskiürítési pert, minél előbb, így is évekig eltarthat, egyben kérjenek soron kívüli tárgyalást, hivatkozva arra, hogy neki nincs hol laknia, és a jogcím nélküli (amúgy saját lakással rendelkező) élettárs miatt nem tud beköltözni.

KÖZÖS TULAJDONÚ LAKÁS ELADÁSA

D. I. - Egy XVII. kerületi ikerház egyik felében lakik ő a férjével, másik felében a férje testvére és annak családja. A férje tulajdonos, ő nem. Egyébként Erdélyből jött három lányával, akik tőlük külön élnek saját családjukkal. A férjének nincsen gyereke, igazából ő, az asszony a férje családja, és ezt a férj testvérei nem nézik jó szemmel. Kifejezetten utálják, állandóan piszkálják, ezért szeretnének a férjével elköltözni, de nem tudják, hogyan lehet a közös tulajdonból kiszállni. Vidéken szeretnének egy kis házat, ahol csak ők lennének kettesben. (A nő elképesztően rossz idegállapotban van, nem tud kiszállni a mókuserékből, állandóan visszatér a testvér piszkálódásaira, a helyzetük elemzésére. Megbeszéljük, hogy jó lenne szakemberhez fordulnia. Javaslom, hogy a kerületi cssk-nál nézzen körbe, nincs-e ott pszichológus, akihez el tudna menni. Mondja, hogy ezt nagyon szívesen megtenné, mert ő is érzi, hogy szüksége volna rá. Ettől kicsit lecsillapodik, s rá tudunk térni a lehetőségeik taglalására.)

Tájékoztatóképp részletesen ismertetem a közös tulajdon és az elővásárlási jog tartalmát, kereteit; hogyan tudnak a közös tulajdonból kiszállni, illetve, hogyan tudják ezt az ingatlanrészt másnak eladni az elővásárlási jog alkalmazása és érvényesítése mellett. Elmondom, hogy az elővásárlási jog gyakorlása nem kizáró oka a tulajdonrész eladásának - főleg, hogy ikerházzal van szó, tehát egy teljesen különálló, fizikailag önálló házzal - hanem csak egy lehetőség arra, hogy a tulajdonostárs jusson az ingatlanrészhez. Így a férje a tulajdonjogával szabadon - ezzel az egyetlen megkötéssel, azaz az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívással - rendelkezhet, az ingatlant eladhatja. Amennyiben a tulajdonostárs az elővételi jogával élni kíván, úgy ő vásárolja meg a férjétől az ingatlanrészt az eredetileg kialakított feltételekkel, amennyiben nem kíván ezzel a jogával élni, vagy nem a vevőjelölttel kialakított és a felhívásban rögzített feltételekkel kívánja e jogát gyakorolni, úgy azt már kötöttség nélkül eladhatja a vevőjelöltjének a kialakított és a felhívásban rögzített feltételekkel.

Ennek azért nagyon megörül és felveti, hogy esetleg a férjével is eljöhessen-e, hogy mindezeket neki is elmondjam. Igen, természetesen.

ÖRÖKLÉS

H. F.-né - A X. kerületben lakik, a férje meghalt, így egyedül maradt. Még régebben örökösödési szerződést kötöttek egyik rokonukkal, aki azonban 10 éve feljűk - a férje halála óta feljű - sem néz, ezért szeretné a szerződést „visszacsinálni”. Hogyan lehet?

Alapvetően peres úton, de mivel az évekig eltarthat, azt tanácsolom, próbálja meg „megfenyegetni” a rokont, hogy mivel nem teljesítette a szerződésben rögzített kötelezettségét, illetve az, ami miatt vele örökösödési szerződést kötöttek, nem valósult meg be (nevezetesen, hogy ápolni és gondozni fogja őket), ezért vagy közösen mondják fel a szerződést, vagy perre megy, és a perköltséget rá fogja hárítani. Nagyon köszöni, megpróbálja.

Következő héten újra hív az ügyfél, ezúttal azt szeretné megtudni, hogyan tudja ellenőrizni, hogy a lakás tulajdonosa vett-e fel jelzálogkölcsönt a lakásra. Attól retteg ugyanis, hogy ő hiába haszonélvező, egyszer csak azon kapja magát, hogy árverezik a lakást. Részletesen elmagyarázom az ellenőrzés módját (a földhivatalban

tudja megnézni az információs irodán a helyrajzi szám alapján, hogy van-e teher a lakáson), és próbálom megnyugtatni.

*

P. S. és sógornője, P. L.-né – A férfi a XV. kerületben lakik egy 43 m²-es régi építésű öröklakásban. Egy házasságon kívül született fia van, akivel sosem élt együtt. Jelenlévő sógornőjének a férje, az ő testvére tavaly év végén meghalt. Eddig a testvére és annak felesége támogatták, mivel ő munkanélküli volt, bottal járt, a csípője beteg, mostanában fogják ismételt műteni. 55 éves, még nem százalékkolták le. Évek óta küszködik a lakása fenntartásával, ebben is a testvére és a sógornője segítették. Fiával, aki időközben nagykorú lett, semmilyen kapcsolata nincs. Szeretné, ha a kis lakása még életében az unokaöccséé lenne; ő a lakást annak idején az önkormányzattól vette meg, anyja haszonélvezeti jogával terhelten. (Anyja jelenleg a sógornőjéssel él együtt, ő – az ügyfél – pedig egyedül lakik a lakásban.) Milyen megoldási lehetőségeik vannak?

Részletesen tájékoztatom az ajándékozási, az életjáradéki és az eltartási szerződésről. Mindhárom esetében a lakás tulajdonosává a vele szerződő, megajándékozott, illetve eltartó válik még az ő életében, így a halálát követően a lakás nem fogja a hagyaték részét képezni. Az ajándékozási szerződés esetében ingyenesen, a másik két szerződésnél ellenszolgáltatás (tartás vagy életjáradék fizetése) fejében kerül a lakás az unokaöccse tulajdonába.

Javaslom a holtig tartó haszonélvezeti jog kikötését, amely biztosítja, hogy a lakást haláláig kizárólagosan ő használhatja, ill. hasznosíthatja. Részletesen elmagyarázom azt is, hogy adott esetben az ő halála esetén a fia ezt az adott szerződést milyen alapon és eséllyel támadhatja meg. Erre tekintettel különösen javaslom, hogy bármilyen szerződést kötnek, abban fejték ki, hogy milyen okból kerül sor erre a szerződésre, és a saját törvényes örököse helyett miért az unokaöccse a kedvezményezett.

Nagyon körültekintően és kimerítően próbáljuk megbeszélni ezt az ügyet, hogy ténylegesen a legmegfelelőbb megoldást választhassák.

*

H. T.-né - Férje halála után a három gyerekük örökölte lakásukban a férje tulajdonrészét. Ő most szeretné elcserélni a 1,5 szobás lakást, kisebbbe költözni, mert ezt nem tudja fenntartani. Milyen lehetőségek vannak?

Tájékoztatom, hogy előbb a gyerekekkel kell egyeztetnie, mivel tulajdonostársak, így a lakás felett csak közösen rendelkezhetnek. Ha velük megállapodik, és ők is támogatják elképzelésében, akkor tudnak a kisebb, fenntarthatóbb lakás megoldásról dönteni. Erre alapvetően két lehetőség van, egyrészt lakáscserével, azaz a lakást kisebb lakásra cserélik értékkülönbséggel, vagy a meglévő lakást eladják, és a vételárból kisebbet vesznek, adott esetben oly módon, hogy az őt - tulajdonrésze, valamint a gyerekek tulajdonrészén fennálló haszonélvezeti joga érke alapján - megillető vételárreszből vesz magának egy kis, számára fenntartható lakást, a gyerekei pedig a tulajdoni hányaduknak megfelelő vételárreszt készpénzben kapják meg. Bármelyik lehetőséget választják, a szerződés elkészítésével ügyvédhez vagy közjegyzőhöz kell fordulniuk, és a szerződést mindegyik tulajdonosnak, így a gyerekeknek is alá kell írni, tehát őket ebből kihagyni - hiába szeretné egyedül intézni - nem lehet.

Abban maradunk, ha beszélt a gyerekeivel, újra felhív, hogy megbeszéljük a lakáscsere vagy eladás/vétel konkrét menetét. Ettől kicsit megnyugszik, nagyon riadt és ideges volt a hangja, úgy tűnik, el sem tudta képzelni, mi lehet a megoldás. A szavaiból az tűnt ki, hogy a gyerekekkel jó a viszonya, csak nem akarja rájuk terhelni ennek a lakásnak a költségeit, szeretné egyedül megoldani a helyzetét. Azért elmondom, hogy tulajdonostársakként a közös költség a gyermekeit is terheli, őt pedig a férje után özvegyi jog illeti az örökösök tulajdonrészén, tehát kizárólagosan jogosult használni az egész lakást.

*

J. M. - Idős, nehezen beszélő férfi, hagyatéki ügyben kér tanácsot. Többen vannak testvérek, egyikük, aki Svájcban élt, nemrégiben meghalt, s az egyik testvér „lenyúlta” a teljes örökséget. Mit tehet?

Kérdezgetem, hogyan is történt a dolog. Kiderül, hogy ez a testvér vállalta: valamennyiük nevében „levevényli” az egész hagyatéki ügyet, a végén meg közölte, hogy semmi sem maradt, és nem is mutat meg semmilyen dokumentumot.

Azt tanácsolom az ügyfélnek, követeljen a testvérétől írásban számadást, és egyben örökrésze kiadását, jelezve, hogy annak elmaradása esetén bírósághoz fordul. Ha nem tesz eleget a felszólításnak (valószínűleg így lesz), forduljon bírósághoz; ehhez nem is kell ügyvédet fogadnia. (Megbeszéljük, hogyan kell megírni és beadni a keresetet.) Igaz, hogy a pereskedés sokáig eltarthat, de ha a testvér vele szemben megmakacsolja magát, csak a bíróság tudja kötelezni az elszámolásra.

KÖZÖS TULAJDON

K. J-né - A XVIII. kerületben van egy IV. emeleti, 54 m²-es, kétszobás panellakásuk. Elvált, a férjével közös tulajdonú a lakás, a bírósági ítélet lakáshasználat-megosztást mondott ki. Rokkantsnyugdíjasok mindketten, a hölgy 55 éves. A férje összeállt egy nővel, elköltözött a lakásból. A válóper során született és a perben rögzített írásos egyezségük szerint (nem derül ki számomra ennek a jogi formája, mert nem tudta elmondani, és az ítéletet nem hozta el), ha valamelyikük elköltözik, nem kér használati díjat, de az ottmaradt másik tulajdonos fizeti a rezsit és a közös költséget. Most ezt is teszik. A volt férje azonban jelzálogkölcsönt akar felvenni a lakásra, hogy abból és a jelenlegi élettársa lakásának majdani eladásából befolyó pénzből vegyenek egy lakást. Ezt akarja vele aláíratni, tehát a jelzálog felvételére vonatkozó banki papírokat. Mit tegyen?

Azt tanácsolom, hogy semmiképp ne terhelje meg jelzáloggal a lakást. Egyrészt, ha ő esetleg szeretne innen továbbköltözni, nem tud a jelzálog miatt, másrészt, amennyiben a volt férje nem tudja törleszteni a részleteket - tekintettel arra, hogy rokkantsnyugdíjas, nem valószínű, hogy ez sikerülni fog - a férje részét elárverezik; akkor pedig az ő helyzete sem lesz túl rózsás. Elmondom az ilyenkor szokásos történeteket, negatív tapasztalataimat, a tulajdonostárs részének elárverezése utáni riasztó állapotokat. Álláspontom és tanácsom szerint ragaszkodjon ahhoz, hogy közösen adják el a lakást. Az ő számításai szerint kb. 4 millió forint maradna neki, ahhoz egy kisebb, 1 millió forintos hitelt fel tud venni, és így tud vásárolni saját kicsi garzont. Mondom, hogy azért ez nem annyira egyszerű, nem túl sok ez a pénz, és nagyon alaposan körbe kell néznie. Szerencsére az édesanyjához tud költözni arra az időre, amíg lakást talált magának az említett áron.

ÉLETJÁRADÉKI SZERZŐDÉS

Sch. B-né és T. J-né – Mind a ketten életjáradéki szerződést szeretnének kötni. Sch. B-nének 54 m²-es panellakása van Újpesten, vannak unokái, de rossz velük a viszony; T. J-né Újpalotán él egy 61 m²-es panellakásban, leszármazója nincsen. Tehát egyértelműen kiderül: mindkettőjük célja az, hogy biztosítsák magukat a hátralévő éveikre.

Elmondom, hogy ezek az életjáradéki konstrukciók milyen veszélyekkel járnak. Azon túl, hogy megosztom velük az ilyen szerződésekkel kapcsolatos aggályaimat, túl sok ellenvetésem nem lehet, hiszen mindkettőjük esetében teljesen indokolt és érthető, hogy ebben a konstrukcióban gondolkoznak.

Ezek után átnézem a kb. 15 oldalas, HILD által készített szerződéstervezetet. Rettenetesen egyoldalú, semmi rugalmasság nincs benne, csak holtig tartó használati jogot kapnak, nem haszonélvezeti jogot, blanketta-szerződés, nincs egyediesítve stb. Alaposan végigbeszéljük, de az összes egyéb lehetőség közül még mindig ez tűnik a legkedvezőbbnek. Attól azonban mindketten nagyon félnek, hogy a végén a híd alatt kötnek ki. A szerződés konstrukciója alapján állíthatom, hogy ettől nem kell tartaniuk, a lakásukból nem tudják őket kipakolni. Fontos viszont, hogy a szerződést és annak apró kitételeit alaposan olvassák el, és forgassák, mint a Bibliát, mert az ilyen kis mellékmondatok utalhatnak arra, hogy ha ők valamit nem tesznek meg, az esetleg eredményezheti a használati jog elvesztését. A szerződéstervezetben bejelöljük, hogy mikre kell majd figyelniük, mit kell betartaniuk. Másfelől minimális a biztosíték a HILD részéről: amennyiben a HILD nem fizetne öt hónapig, akkor ők jogosultak elállni a szerződéstől és visszakapni a tulajdonjogot az ingatlanra, ám a dolog pikantériája, hogy ez csak akkor történik így, hogy meghatározott időközönként felszólító levelet írnak a HILD-nek. Megfelelő számú ilyen levél után van joguk arra, hogy elálljanak a szerződéstől...

Abban maradunk, hogy ha később bármilyen probléma fölmerül, megkeresnek.

ELTARTÁSI ÉS ÉLETJÁRADÉKI SZERZŐDÉS

P. M.-né – A VII. kerületben, téglaházban volt egy 36 m²-es lakása, melyet a testvérének ajándékozott szerződés keretében. A szerződésben 2 millió forintot rögzítettek vételárként (szerintem valószínűleg inkább ingatlanértékként). Amúgy ő lakik a lakásban, amelyből most szeretne elköltözni, mert földszinti, minden oldalról hideg. 2002-ben egy ügyvéd ismerőse – aki azóta meghalt – beszélte rá, hogy ajándékozási szerződést kössenek, mert az kedvezőbb, mint az öröklés. Egyéb rokon hiányában a testvére lenne a kizárólagos törvényes örököse. Tájékoztatom, hogy mi az illeték a törvényes öröklés alapján és adásvételnél, illetve ajándékozásnál. Tehát mindenképpen az a meghatározó, hogy milyen értékű ingatlanról van szó, és ehhez képest célszerű kiszámolni, hogy az ember melyik verzióval jár jobban. Erről, mint mondja, az említett ügyvéd nem beszélt neki, ha megtette volna, valószínűleg másképp dönt. Mint kiderül, valójában az ajándékot szeretné visszaszerezni, és mivel nem tud a jövedelméből kijönni, eltartási szerződést kötne a lakásra. Az öccse egyébként visszaadná a lakást, vele nincsen semmi gond.

Elmondom tehát az eltartási és az életjáradéki szerződés konstrukcióit, és a kettő közötti különbséget is, amiről szintén nem tudott. A HILD-ről viszont már hallott, gondolta, hogy velük szerződik. Felvilágosítom, hogy a HILD csak életjáradéki szerződéseket köt, és ismertetem a HILD-konstrukció lényegét, veszélyeit. (Ezekbe, mint mondja, eddig nem gondolt bele.) Ha mégis e mellett döntene, először is vissza kell szereznie a lakását. Mivel az öccse nem gördít akadályt ez elé, teljesen fölösleges perben visszakövetelni az ajándékot. A szerződést már nem tudják felbontani, tehát szerintem két lehetőségük van. Egyrészt ajándékozási szerződést kötnek, amelyben visszaajándékozza a testvér a lakását, ezt követően az illetékhivatalnál próbál meg méltányossági kérelem keretében illetékkedvezményt vagy méltányos elbírálást kérni, tekintettel a körülményekre. Másrészt – ettől függetlenül – megpróbálkozhatnak azzal, hogy pert indítanak, ott is van sajnos perköltség, ami a pertárgy értékének 6%-a, és a perben egyezséget kötnek az ajándék visszaadása tekintetében. A fizetési kötelezettségeket alaposan végig kell számolniuk, hogy kiderüljön, mivel járnak jobban. Miután a lakás ismét az asszony tulajdona lesz, megpróbálkozhat az eladásával, hogy tervei szerint egy jobb minőségű lakást vegyen helyette, s majdan arra kössön szerződést a HILD-del.

ÖZVEGYI JOG

B. J. – 73 éves, felesége kétévi betegeskedés után rákban meghalt. A lányuk egyszer sem látogatta meg a betegsége alatt. A lakásuk felét – újpesti családi házról van szó – még korábban a lányuk nevére írták, a másik feléről az elmúlt évek tapasztalata miatt végrendeletük egymás javára, rögzítve, hogy az ajándékkal a köteles részt a lányuknak kiadták. Most a lány erősködik, hogy háromnegyed rész az övé, ott az apjának semmi se jár, menjen el onnan. Ez igaz-e? Milyen jogai vannak a lányának? Még nem volt hagyatéki eljárás, az most következik; nem tudja, mit tegyen, egyáltalán megmutassa-e a végrendeletet a közjegyzőnek. Iszonyúan fáj neki, hogy a lányáék és az unokák így ellenük fordultak, csak a pénz, az örökség érdekli őket. Amúgy egy kis panelben laknak, bár ők – a szülők – korábban beszálltak egy nagyobb lakás megvásárlásába, de a veje „elvéllalkozta”, éttermet nyitott, amiket sorra elbukott, így végül a jelenlegi kis lakásba kerültek. Most ő mihez kezdjen?

Elmondom, hogy mi az özvegyi jog lényege, tehát ha a lánya örökölné is az anyja után, ő – az ügyfél – holtáig ott lakhat. Ettől megnyugszik, ő építette saját kezével a házat, amíg él, szeretne itt maradni. Azt is elpanaszolja, hogy a lányáék állandóan hitelt akarnak felvenni a házra, eddig nem írta alá, de hajlik arra, hogy megtegye, olyan határozottan követelik. Teljesen bizonytalan, fél a következményektől, de a lányának is segíteni szeretne.

Minden erőmmel próbálom meggyőzni, hogy a végrendeletet adja oda a közjegyzőnek, és a saját ajándékrészét követelje vissza bíróság előtt (legalább is fenyegetse meg ezzel a lányát). Semmilyen hitelt ne engedjen felvenni a házra, mert villámgyorsan elveszítheti a feje fölül, főleg, hogy a veje olyan nagy kedvvel vállalkozik, s bukik bele.

AJÁNDÉKOZÁS ÉS HAGYATÉK

H. Sz. – Ajándékba adták a budafoki lakásukat a lányuknak, aki azóta is velük lakik, de elviselhetetlen lett, amióta övé a lakás, ezért szeretnék „visszacsinálni”. Mi ennek a módja?

Elmondom, hogy ajándék visszakövetelése iránt pert kell indítaniuk, kifejtve, hogy a lányuk milyen magatartásával vált méltatlanná az ajándékra (részletesen tájékoztatom a perindításról). Nagyon megörül, hogy kiderült: van jogi lehetőség a helyzet megoldására. (Ez megint az az eset, amikor preventív jelleggel azt szoktam tanácsolni, hogy ne írassák a gyerekekre a lakást, az ajándékozásnál ráadásul az illeték is magasabb, mint az öröklésnél, egyéb esetben pedig nem érdemes spórolni a majdani örökösödési illetékekkel, mert mint a példák mutatják, ez balul sülni el, tekintettel az emberi természet fogyatékoságaira).

HASZONÉLVEZET

K. I.-né - Korábban már beszéltünk a lányával kötött ajándékozási szerződés visszavonása ügyében. Tanácsomra elment a bíróságra, hogy elindítsa a pert, ott tájékoztatták, hogy ez évekig is eltarthat (ezt én is elmondtam neki), főleg, ha a lánya rendre nem megy el a tárgyalásra. Ez nekik a férjével nem jó, meg se érik a per végét, akkor meg miért tanácsoltam? Elmagyarázom, hogy a korábbi beszélgetésünkön ezt is tisztáztuk, de a hangsúly azon volt, van-e jogi lehetőség az ajándék visszakövetelésére, és mivel sajnos ez az egyetlen jogi út létezik, csak ezt tudtam ajánlani. Azt is elmondom, hogy a bíróság az összes körülmény mérlegelésével tud ítéletet hozni, így pl. ha nem megy el a lánya, távollétében is hozhat döntést, rendbírsággal is sújthatja, stb. Más mód nincsen, főleg, ha a lányuk nem akarja visszaadni az ajándékot. Erre elpanaszolja, hogy a lánya odaköltözött hozzájuk a ruháival a férjétől. Mivel ők (a szülők) haszonélvezők a lakásban, elmagyarázom, mi a haszonélvezet lényege. Ennek megörül - ők azt hitték, hogy a lányuknak, mint tulajdonosnak, joga van odaköltözni, most megnyugtattam, hogy nincsen, eszerint fognak eljárni.

KÁRVALLOTTAK

JÓHISZEMŰSÉG

K. A.-né - 65 éves asszony, van egy kicsi lakótelepi lakása. Szeretett volna egy kis nyugdíj-kiegészítést. Szólt neki egy jó ismerőse, hogy a Fővárosi Önkormányzattól 2,5-3 millióért lehet venni lakást. Kapott is egy

előszerződést, azt szeretné, ha véleményezném, sok mindent nem ért benne.

Én ezt eleve gyanúsnak találom – mondom –, az önkormányzat nem osztogat lakással rendelkező embereknek tulajdonba ilyen olcsón lakást. Ettől megijed, kiderül ugyanis, hogy már 600 000 forintot kifizetett foglalóként. Kérdezem, hogy kinek fizette ki, papír van-e róla. Az ismerősének fizette, és semmilyen papír nincsen róla – azt mondta az ismerőse, hogy gyorsan kell fizetni, mert más is jelentkezik a lakásra.

Kérdezem, hogy az előszerződés-tervezeten rajta van-e a Fővárosi Önkormányzat fejléce. Nincs, feleli, ráadásul azt sem érti, miért szerepel ebben a tervezetben az, hogy használattal vegyes adásvételi szerződés, illetve hogy az ingatlanról miért nem szerepel benne semmi adat – így voltaképpen azt se tudja, mit venne meg.

Elmondom, hogy így ez értelmezhetetlen, a „használattal vegyes adásvételi szerződést” sem tudom értelmezni, és azt sem, hogy az „ingatlan” megjelölés nélkül mire akart szerződni ebben az ingatlanszerződésben? Egyszóval: jól „bepalizták”. Talán további pénzeket most már nem tudnak kicsalni tőle, de ezt 600 000 forintot nagyjából elfelejtheti. Se papír nincsen róla, se semmi – mondhatja ugyan az ismerősének, hogy azonnal adja vissza a pénzét, de aki így járt el vele szemben, attól túl sok jót ne várjon.

Teljesen el van keseredve, eddig mindig bizalmatlan volt, de ez egy olyan régi jó ismerőse, fel sem merült benne, hogy átverheti. Azzal vigasztalom: lehet, hogy az ismerőse nem sáros, hanem az verte át mindkettőjüket, akivel az ismerőse tárgyalt (amit egyébként nem tartok túl valószínűnek). Mindenképpen azt tanácsolom, hogy próbálja meg visszakövetelni a pénzét, bár papír és tanúk nélkül ez elég nehéz lesz.

*

M. E.-né – nyugdíjas, Kerepesen lakik. El akarták adni a házukat, az ingatlanközvetítő hozott is egy vevőt, de mivel a férjét akkor műtötték, kérték, várjanak az adásvétellel 2 hetet. Egyébként egy év alatt egy vevőt sem hozott az ingatlanos, csak akkor először. Kb. 15 percet voltak ott, semmi konkrétumot nem beszéltek meg, nem mondta a vevő, hogy biztosan megveszi a házat. Két hét elteltével felhívták az ingatlanost, aki közölte, hogy a vevő nem várt, vett másik lakást, viszont neki jár a jutalék (700 E

Ft), majd utóbb erről ügyvédi felszólítást is kaptak. Most meg vannak rémulve; mit tegyenek?

Azt tanácsolom, írjanak egy felháborodott hangú levelet az ingatlanosnak, s azt az ügyvédnek is küldjék el. Rögzítsék a történeteket, és utasítsák vissza a követelést, akár el is állhatnak erre hivatkozva a megbízástól (azt is írják meg, hogy egy év alatt nem hozott az ingatlaniroda egy vevőt sem). Bíróság előtt eredménnyel az ingatlanközvetítő csak a felmerült költségeket követelheti.

*

K. L.-né - Igen zaklatott hangú, idős asszony. Éveken át kiadta a lakását, de elege lett belőle, az utolsó bérlőjének mondta is, hogy inkább eladja. Pár napon belül megjelent nála egy férfi, aki aláíratott vele egy megbízási szerződést. Ez arról szólt, hogy a férfi 4 hónapig árulja a lakását, amiért ő fizet neki 200 ezer forintot. Fél óra múlva visszahívta, hogy meggondolta magát, mert nem tudta alaposan elolvasni és ez így nem tetszik neki. A papírt közben elvesztette (valószínűleg hirtelen idegességében más papírokkal kidobta - mondja), így igazából nem is tudja, mit írt alá. Megpróbálom lecsillapítani, végigmenni lépésenként, átbeszéljük, eszerint úgy tűnik, nem arra adott meghatalmazást, hogy helyette aláírjanak eladóként egy adásvételi szerződést, hanem csupán az árulásra adott megbízást. Ettől kicsit megnyugszik. Megpróbálom rávezetni, hogy miután lehiggadt, gondolja újra végig, hol lehet a papír, illetve legalább azt, hogy mi volt benne, mert anélkül elég nehéz tanácsot adni. Azért elmondom a legrosszabb és legjobb verziókat, de hozzáteszem azt is, hogyan lehet ellenőrizni, kézben tartani az ügyet, hogy ne essen pánikba, de azért biztonságos veszélyérzet legyen benne. Arról külön ejtek néhány szót, hogy nem veszélytelen idegen embereket beengedni a lakásban, aztán papírokat aláírni neki, erre az a válasza, hogy éveken keresztül kiadta a lakását, annyi idegennel találkozott, ő ezt már megszokta, bár most éppen pórul járt.

ÜGYVÉDI MULASZTÁS

Sz. Sz. - adásvételi szerződés ügyében jön. Az adásvételi szerződés megkötött, ők eladtak lakást, és vásároltak is lakást. Ugyanaz az ügyvéd készítette mind a két szerződést, pontosan azért, hogy teljes mértékig be legyenek biztosítva. Azonban - elmondása szerint - az ügyvéd nem járt el körültekintően, késedelmi kötbért nem kötött

ki, arra hivatkozva, hogy ő ezt nem szokta tenni, mert mindenki késik, majd legfeljebb módosítják a szerződést. Ehhez képest az ő eladójuk késett, ott az ügyvéd módosította a szerződést, majd mikor mondták neki, hogy akkor az ő vételi szerződésüket is módosítsa – mivel emiatt ők is késedelembe esnek – közölte, hogy felesleges, mivel a foglaló jogi szankciója csak később áll be. (Furcsa, hogy ezt a másik szerződésre nem mondta – jelzem én –, hanem ott módosította a szerződést. Egyébként a késedelmi kötbér kikötése gyakori, sőt kívánatos egy adásvételi szerződésben, a foglaló pedig másra vonatkozik, és nem keverhető össze a késedelmi kötbérrrel.) Most 77 000 forintot követel tőlük az eladójuk, késedelmi kötbér címén, mit tegyenek?

Tanácsolom, hogy menjenek el az ügyvédjükhöz, lépjenek fel határozottan, és közöljék vele, hogy mit mulasztott. Legrosszabb esetben az Ügyvédi Kamarához is elmehetnek, és ott panaszt tehetnek. Megbeszéljük: visszahívunk az eredménnyel: mire jutottak az ügyvéddel.

Az elkövetkezendő hetekben többször kerültünk kapcsolatba az ügyféllel. Tanácsomra felvették az ügyvéddel a kapcsolatot, hogy rendezze az ügyet, aki – beszámolójuk szerint –minősíthetetlen hangnemben beszélt velük. (Először azt mondta, hogy nekik van igazuk, nem a másik szerződő félnek, nem jár neki kötbér, majd intézkedik. Két hét múlva megint felhívták, akkor már azt mondta, mégis jár a kötbér, fizetniük kell. Amikor jelezték, hogy ezt neki kell rendeznie, hiszen mindkét szerződést ő írta, és a kérdésükre ő mondta, hogy nekik nem kell kötbért kikötni, mert azt a szerződés így is tartalmazza, akkor kezdett el velük kiabálni és fenyegetőzni.)

Tanácsomra panaszt tettek az Ügyvédi Kamaránál, annak eredményéről nincs tudomásom.

ÉPÜL A TÁRSASHÁZ

R. L. – Elmondja, hogy 2003-ban egy épülő társasházban vásároltak egy 75 m²-es lakást a XVIII. kerületben. A szerződést két céggel kötötték, az egyikkel a lakásra, a másikkal a garázsra. A szerződés viszonylag korrektnek tűnt, de az eladó cég a mai napig nem törölte a lakásról és a garázsról az általa felvett hitelre vonatkozó jelzálogjogot, és a garázsra sem adták ki a tulajdonjogi bejegyzési engedélyt, pedig ők a vételárat már

kifizették a megadott határidőre. A kb. 90 lakásos társasházban a lakók 80% hasonló helyzetben van. A jelzálogjogosult OTP-fiók azóta sem ad a cégnek hitelt, miközben az ő ingatlanuk kapcsán még mindig nem rendeződtek a hiteltörlesztések, illetve a visszafizetések. Bementek az OTP-be, és megtudták, hogy amit az eladónak fizettek ki a lakásukra, az nem került kifizetésre az OTP felé – ahogy egyébként ez történni szokott –, csak az az összeg, amit ők, mint vevők az OTP-től vettek fel (ez az ő esetükben 3 millió Ft volt).

Azt tanácsolom, hogy menjen el az OTP-hez, tudja meg, hogy még mennyi tartozás van a lakásra, arról adjon igazolást a bank, azután perelje be a két céget szerződésszegés miatt. Egyrészt követelje a szerződés megfelelő pontjának teljesítését, a jelzálogjogtörlesztést, illetve a tulajdonjog-bejegyzési engedély kiadását, másrészt érdeklődjön a Cégbíróságnál, hogy egyáltalán léteznek-e ezek a cégek. Mivel az ügyfél nem tudta, ezt hogyan kell tenni, végül is magam hívtam fel a Cégbíróságot, és megtudtam, hogy mind a két cég létezik még, tehát a panaszos elvileg akár végrehajtást is kérhet rájuk a jogerős ítélet után. (Amúgy – mint kiderült –, több ügyvédnél is járt, senki sem intézett az ügyben semmit; az utolsó ügyvédnek egy éve adott megbízást, 50 000 Ft-ot kifizetett neki a megbízási szerződés aláírásakor, de eddig még egy lépést sem tett. Erre nézve pedig azt tudom javasolni, hogy az Ügyvédi Kamaránál éljen panasszal, ott tegyen bejelentést – ennek is megbeszéljük a részleteit.

Összességében túl sok biztatót nem tudok mondani, mert a per évekig eltarthat, a követelés végrehajthatósága pedig ilyen tetemes adóssághalmaz esetén megszűnhet a cégek elleni esetleges felszámolási vagy csődeljárás során. Ez is egy sajnálatosan gyakori történet, amikor a cégek úgy vesznek fel különböző bankoktól kerethiteleket a társasház-építkezésekre, hogy azt tisztességtelenül a vevőkre hárítják, és a szerződéseket vagy nem e szerint kötik meg, tehát nem biztosítják a vevőket, vagy ha meg is teszik, szerződési kötelezettséget vállalva a jelzálogtörlesztésre, elmulasztják azt betartani.

*

S. B. – 10 éve építőközösséget hoztak létre, a vállalkozó aláíratott a társaság felével egy papírt, hogy az OTP-től még fel tudjon venni 10 M Ft-ot, amivel be tudja fejezni az építkezést. Majd lelépett, nem fejezte be a munkákat, most pedig kiderült: az ingatlanon teherként rajta van ez az összeg, s már az OTP végrehajtási csoportjánál van az ügy. Még

nem alakultak társasházzá, így a teher az egész ingatlanon van, miközben csak a tulajdonosok fele írta alá azt a papírt (ő is, sajnos). Mit tehetnek?

Látnom kell a papírt, amit aláírtak, mielőtt véleményt mondok, de ha abban kötelezettséget vállaltak az OTP felé, akkor érdemesebb rendezni, különben az OTP joggal lép fel, és a végén árverezés lesz belőle, annak következményeivel (ezt részletesen elmondom). Ők a vállalkozótól külön perben követelhetik az összeget, ill. mindazt, amit szerződésük ellenére elmulasztott elvégezni. Javaslom, vegyék fel a kapcsolatot az OTP végrehajtási csoportjával, tisztázzák a helyzetet, és utána döntsék el, mit tesznek. Pl. társasházzá alakulnak, és akkor nem a teljes ingatlanra, hanem az érintett lakásokra (albetétekre, azok tulajdon lapjára) kerül rá a teher, és az OTP csak azokkal szemben léphet fel. Ez ugyan az érintetteknek hátrányt jelent, de legalább tisztább helyzetet eredményez. Mivel kb. 40 tulajdonosról van szó, talán vállalható lesz az összeg, de legalábbis jobban járnak, mint a követelés jogi behajtásával. Abban maradunk, ha előkerül az aláírt papír, újra hív, megnézem, és annak tükrében tudok többet mondani, ill. a behajthatóságra nézve nyilatkozni.

LAKÁSVÁSÁRLÁS

T. L.-né – A férjével jött, fiatal házaspár. A VIII. kerületben laknak egy 28 m²-es lakásban, ezt még az önkormányzattól vették. Egy gyerekük van, szeretnének nagyobb lakást vásárolni, hitellel. Semmit sem tudnak „az ilyen dolgokról”, félnek a lakásmaffiától, ezért szeretnének részletes tanácsadást kapni.

Alaposan átbeszéljük az eladás és a vétel minden részletét, adó- és illetékvonatokkal, hitelkonstrukciókkal együtt, felhívva figyelmüket a veszélyekre, buktatókra. Így elmondom, hogy az eladásnál arra kell különösen odafigyelni a szerződés megkötésekor, hogy sem a vevő tulajdonjoga bejegyzésének engedélyezésére, sem a birtokbaadásra ne kerüljön sor, amíg a teljes vételár ki nincs fizetve ténylegesen. Vételnél figyelni kell a megvásárolandó lakás „tisztá” jogi helyzetére, mely a frissen kikért tulajdoni lapból derül ki, a megvásárolni kívánt lakáson esetleg fennálló tartozások ellenőrzésére, a fizetési feltételekre stb.

A hitellel történő vásárlás esetén nagyon alaposan körbe kell járni a banki ajánlatokat. Fel kell mérniük saját tényleges hitelképességüket, hiszen a majdani törlesztőrészlethez

hozzátartozik a kamat és a kezelési költség is (a hitel felvétele során felmerülő nem csekély összegű egyszeri költségeken túl), és amennyiben a közjegyzői okiratba foglalt hitelszerződésben megállapított ütemezésben nem tudnak törleszteni, a hitelező bank a kölcsönszerződésben foglaltak szerint a megvásárolt lakására tett jelzálogjog alapján elárvereztetheti a lakást, bírósági eljárás nélkül, közvetlenül végrehajtási eljárás keretében. Így adott esetben nemcsak a lakásuk, hanem a már kifizetett önrész és az addig kifizetett törlesztőrészek is „elúsznak”, hiszen az árverezés során az ingatlan lényegesen piaci érték alatt kerül értékesítésre.

Abban maradunk, hogy ha bármikor elakadnak, akkor újra hívnak, és megbeszéljük a problémát.

*

T. M.-né – Idős asszony, vidéken él, a gyereke pedig Budapesten, szeretne ő is felköltözni, hogy közel legyen hozzá. Egy újságban látta, hogy a Kecskeméti utcában van egy ingatlanügynökség, amelyik 1-1,5 millió forintért hirdet lakásokat. Ez reális-e?

Nem, nem reális – részletesen elmondom, milyen a lakáspiaci helyzet Budapesten. Sejtette, feleli, ez így túl olcsónak tűnt, de azért elmegy az ügynökségre megnézni, utána még felhívna. A lelkére kötöm, hogy semmit se írjon alá, amíg nem beszélünk.

*

F. D. – Lakásvásárlás előtt áll, életében először vesz lakást. Szeretné tudni, hogy mire kell feltétlenül figyelnie. A beszélgetés során elmondja, hogy 36 éves, a 16 éves fiával lakik együtt. Az apa kiskorában verte a gyereket, elváltak, gyerektartást a férfi nem fizet, de az asszony nem is kér, örül, hogy nem látják. Nagyon durva volt velük, nem akarnak vele ismét kapcsolatba kerülni. Tehát a volt férjétől anyagi támogatásra semmi módon sem számíthat. Szülei szintén elváltak, apja új családot alapított, tőle sem kaphat semmilyen segítséget. Anyja a nagymamával él együtt egy 2,5 szobás panellakásban. Ő (az ügyfél) 16 éves korában költözött el otthonról, attól fogva albérletezett a gyerekekkel együtt. Jelenleg a nagymama eladás előtt álló lakásában lakik a fiával. A nagymama 5 millió Ft-ot ígért neki a lakás eladásából, ezt gondolná kiegészíteni hitellel. Megtakarított pénze nincs, azt mindig albérletre költötte. Szeretne egy külön bejáratú kétszobás lakást a fiával. Jelenleg van jövedelme, dolgozik, de persze nem lehet tudni, meddig.

Elmondásából úgy tűnik, viszonylag fix állása és jó jövedelme van. Viszont mivel csak magára számíthat, és az igényei kielégítéséhez kb. 8-10 millió Ft hitelre lesz szüksége,

részletes tájékoztatást adok a banki konstrukciók veszélyeiről, különösen a hiteltörlesztés elmaradásának következményeiről (árverezés nyomott áron, lakásvesztés stb.). Javaslom, járja körbe a bankokat, tudja meg, mennyire hitelképes, illetve 5 M Ft készpénzzel milyen mértékű hitelre van egyáltalán esélye. Ezt követően tudja meg, illetve számoltassa ki, hogy havonta milyen összegű fizetési kötelezettséget jelentene neki az adott hitel kamattal, kezelési költséggel együtt. Elmondom neki ez irányú negatív tapasztalataimat, ti. hogy a bankok, a banki ügyintézők alapvetően a pozitívumokról tájékoztatják az ügyfeleket, az apró kis részkötelezettségekre nem szoktak kitérni. Tehát pl. maguktól nem feltétlenül mondják el, hogy a törlesztőrészlet ténylegesen mennyi lesz a kamattal és a kezelési költségek havi lebontásával együtt. Erre nagyon figyeljen oda, és addig ne menjen el, amíg nem kap mindenre kiterjedő, teljes körű tájékoztatást, hiszen rendkívül fontos lesz, hogy ha megkapja a hitelt, akkor havonta ez neki mennyi költséget fog jelenteni, hiszen ha azt nem tudja teljesíteni, akkor végső soron elveszítheti a lakását. Javaslom, hogy a bankok körbejárásával egyidejűleg tisztázza a nagymamával: ténylegesen megkapja-e a lakás eladásából származó 5 M Ft-ot, illetve, hogy mikor kapja meg. (Szavaiból kiderült, hogy a nagymama kicsit terrorista, nem árul el semmit, nem ad neki semmilyen információt, így egyáltalán nem biztos, hogy az ígért 5 millió tényleg 5 millió.)

Ha megtudta, mennyire hitelképes, illetve mennyi önrészre számíthat a nagymamától, a paraméterek ismeretében (azaz: milyen kerettel rendelkezik) következő lépésként érdemes elkezdenie lakást keresni. Ha talált megfelelőt, annak a tulajdoni lapját mindenképpen érdemes megnézni, hogy rendben van-e. Mint kiderül, régen dolgozott a Földhivatalban, úgyhogy ismeri a tulajdoni lap szerkezetét, tudja, hogy ott mire kell odafigyelnie. Ezt követően a majdan megkötendő adásvételi szerződés elemeit beszéljük végig, kezdve a tulajdonjog-fenntartás és -eladás tényének feljegyzésével, a fizetési konstrukciók részletes megtárgyalásával. Ennek kapcsán elmondja, hogy egyik ismerőse már ajánlott egy ügyvédet, aki állítólag olcsón dolgozik. Fel is hívta, hogy tanácsot kérjen tőle, az ügyvéd azonban azt mondta neki: akkor szóljon, ha megvan a lakás és minden egyéb, ez esetben két nap alatt megírja a szerződést, addig viszont felesleges keresnie. Ezen kibukott, hiszen mivel sose csinált még ilyet, jogi tanácsokra is szüksége van, meg akarta tudni, egyáltalán hogyan induljon el, és mire figyeljen, miben állapodjon meg, stb. Erre tekintettel javaslom, hogy amennyiben eljut abba a stádiumba, hogy lakást talál, amit szeretne megvenni, jöjjön el ismét hozzám, és átbeszéljük még egyszer a szerződési feltételeket.

*

V. T. - Első lakását venné hitelből, szeretné tudni, hogy mi a menete. Eddig a szülei önkormányzati lakásában lakott, majd albérletben, úgy gondolja, ezzel az erővel bérleti díj helyett a hitelt is törlesztheti. Van 3 M Ft családi öröksége, ahhoz venne fel hitelt. Bolti eladóként dolgozik, viszonylag biztos a munkahelye, de túl nagy összegű törlesztést nem mer vállalni. Semmit nem tud a lakásvásárlásról, a hitelkonstrukciókról, csak a rémhíreket ismeri a lakásmaffiáról, de pl. a hitel buktatói ismeretlenek a számára. Neki is részletes tájékoztatást adok, az ilyenkor szokásos szöveget mondom el. Kicsit visszariad, de, mint mondja, legalább reális képet kapott a lehetőségeiről, esélyeiről és nem fog álmodozni - nem akarja a családi örökségét elszórni, inkább az igényeit veszi lejjebb. Azt sem tudja egyébként, hogy az ilyen ügylethez ügyvéd szükségeltetik. Körbe fogja járni tanácsom szerint a bankokat, megtudni hitelképességét és a konstrukciókat, és ennek alapján fog dönteni, hogy mit vásárol. Ha elakadna menet közben, újra jelentkezik.

KONKLÚZIÓ

Mint azt a bevezetőben is jeleztük, az itt felsorakoztatott esetek arról adnak képet, hogy a lakással, lakhatással kapcsolatos alapvető információk, minimális tájékozottság hiányzik a lakosság – nem csak, bár főként – idősebb, szegényebb rétegének tudáskészletéből.

Az előző rendszerben szocializálódott, elsődlegesen annak a kornak sajátosságait hordozó felnőtt társadalom egy jelentős része (a rendszerváltás után születő nemzedék most érte el nagykorúságát) a rendszerváltás után majd 20 évvel még mindig nem sajátította el a jelen korunk biztonságos megéléséhez nélkülözhetetlen ismeretanyagot, így azt továbbadni sem igazán tudja.

A felmerülő problémák feltárása helyett azok hátrítása, a bizonytalanság, aggodalom, félelmek, elkeseredettség és gyakran düh dominál, ami a lakással, lakhatással kapcsolatos problémáknál hangsúlyosan jelenik meg, hiszen az otthon az alapvető életterünk.

Az emberek meglévő otthonukat még mindig – a korábbi időkben berögzült módon – elvehetetlen, biztos, megkérdőjelezhetetlen bázisnak tekintik, akár önkormányzati bérleményük, akár magántulajdonuk, anélkül, hogy tisztában lennének az ahhoz kapcsolódó legalapvetőbb jogi ismeretekkel, így jogaikkal, kötelezettségeikkel.

Sajnálatos tapasztalatunk, hogy a lakásproblémák nagy részét személyes, családi konfliktusok indítják útnak, és gyakran a lakás körüli anomáliák csak részei egy konfliktushalmaznak, amely minél nagyobb, annál nagyobb eséllyel növekszik tovább. Észre kell vennünk, hogy a jogi természetű lakásproblémák háttérében is sokszor a közösségi konfliktus észlelésének és kezelésének hiánya látható. Az egyén és a közösség nagyon furcsa viszonyát jelzi, hogy sokan a konfliktusok megoldásának módját az igazságszolgáltatásnál keresik. Pedig sok esetben a probléma csak látszólag jogi természetű.

AJÁNLÁS

A lakással, lakhatással kapcsolatos alapvető jogi ismeretek elsajátítása nélkülözhetetlen a biztonságos lakhatáshoz.

A lakással, lakhatással kapcsolatos jogviszonyok a rendszerváltás után gyökeresen megváltoztak. Ugrásszerűen megnőtt a magántulajdonba kerülő lakások száma, elsődlegesen az önkormányzati lakások bérlők részére történő eladása révén. Az önkormányzati bérlakások rendszere is jelentősen megváltozott az elmúlt évtizedekhez képest. Megjelentek a magántulajdonú lakásbérlemények is a lakáspiacon. A magántulajdonú lakásokhoz kapcsolódóan komoly szerephez jutott a haszonélvezeti jog – elsődlegesen az önkormányzattól a szülők, nagyszülők által a gyerek, unoka nevére megvett lakások révén.

A lakásban való bennmaradás, az abból való kikerülés gyakorlata, feltételei, körülményei is átalakultak.

Azonban a fentiekkel kapcsolatos minimális jogi ismeretek átadása, a lakosság minél szélesebb körében való megismertetése a rendszerváltozás után elmaradt, miközben a lakosság túlnyomó többségét közvetlenül érintette a lakásrendszer teljes átalakulása. Ezért szükségesnek tartjuk, hogy mindez – legalább utólag – megtörténjen.

Ennek egyrészt módja lehet a vonatkozó jogi ismereteknek közérthető nyelven történő közzététele, „kommunikálása” a médiában, melyre ugyan vannak pozitív példák, de csak elenyésző számban, és azok is inkább konkrét ügyek kapcsán.

Másrészt fontosnak tartjuk, hogy pl. a helyi családsegítő központoknál elhelyezett, könnyen hozzáférhető, kellő módon „reklámozott” szóróanyagok formájában tájékoztassák a lakosságot a lakáshoz, lakhatáshoz kapcsolódó alapvető jogi fogalmakról, jogviszonyokról, azok tartalmáról, kereteiről, korlátairól, stb.

Harmadrészt indokoltnak tartjuk alapvető jogi ismeretek középiskolában való oktatását, hogy a felnövő generációk még időben sajátítsák el pl. a majdani lakhatásuk biztonságos megszerzéséhez, megtartásához, a felelős döntéshez szükséges minimális jogi ismereteket.

Végezetül nélkülözhetetlen olyan segítő hálózat (tényleges) működtetése, amely segítséget ajánlana egyrészt a reális helyzetértékelés elől bujkálóknak, másrészt a családi konfliktusok miatt lakásvesztés közelébe kerülőknek. A már működő mediáció intézményének minél szélesebb körben való elterjedését rendkívül kívánatosnak tartjuk ezeken a területeken is.