



Dr. Kolláth György

Egykor „Forog az idegen” címmel népszerű vetélkedő folyt Magyarországon. Célja, értelme, sikere főleg az volt, hogy hazánkat vendégszerető, a külföldiek számára vonzó országgként mutatta be. Napjainkban, ha azt látjuk vagy halljuk, hogy az idegent jól „megforgatják”, ez semmi jót nem jelent. Az EU-csatlakozás küszöbén – önkéntes vállalása szerint is – országunk arra van ítélve, hogy ablakot, kaput nyisson a világra, de legalábbis

Európára. Ennek a trendnek az alapul vételével a külföldiek itteni ingatlan-vételének fiaskói, jogi hercehurcai ellene hatnak stratégiai törekvéseinknek, sőt jó hírünknek is a világban. Sajnálatos botrányok kb. fél éve itthon – döntően Budapesten – a külföldiek vásárlásának hatósági vegzatúrája. Írásom erről szól, bemutatva a jogi szisztéma gyenge pontjait és azok kiküszöbölésének állomásait, dilemmáit. Szerke a világban, Európában is változó módon tartják ellenőrzésük alatt az egyes államok a külhoni személyek ingatlan-szerzéseit. Van arra is példa, hogy ez csaknem teljesen szabadon folyhat (L. pl. magyarok divatos törekvése floridai nyaralók megszerzésére vagy spanyol tengerparti villák vételére); ám többnyire az államok kíváncsiak a külföldiek vételi szándékaira és befolyást is igyekeznek gyakorolni arra. Ez a befolyás sokszor közgazdasági, piaci elvű; máskor közjogi-hatósági karakterű. Nem mindegy, hogy EU-tagországbeli személy volna-e a vevő egy másik EU-tagországban vagy pedig külső személy, tőke áramlik „befelé”. Tekintve, hogy rendszerint nem alkotmányos jog az idegenek tulajdonszerzése, erre nézve korrekt, a piacgazdasággal adekvát jogi szabályozás is alkalmas megoldás lehet.

Mind az EU-ban, mint a tagjelölt országokban nagy különbségek lehetnek, vannak is az ingatlan-árakban. Ezért a totális liberalizmus e téren drámaian rendezheti át egy-egy község, város, térség stb. árviszonyait, tulajdoni szerkezetét, vagy akár a népesség összetételét is. Ez a helyzet már Magyarország egy-két felkapott helységében – egyes üdülőhelyeken – megfigyelhető. Pl. a Balaton egyes településein nemcsak a szó tipikusan német, hanem az éttermi, közértbeli árak sem magyar pénztárcához valók. Friss budapesti hír e körben az, hogy az illetékkiszabásra benyújtott 65 ezer szerződésből 1550 esetében külföldi a vevő. Ez a mérték valószínűleg már kihat az ingatlanpiacra, de drámaian azt nem rendezi át. Ebben a millióban lehet, kell értékelni azt, hogy a fővárosi közigazgatási hivatal vezetője a 2000. év második feléve során megszorításokat, szigorításokat vezetett be, próbál meg a hatósági munkájában érvényesíteni.

Bizonyos országok polgárai így kevés, másokénál kisebb eséllyel rendelkeznek vételi igényük elbírálásakor, a jogalkalmazást jogon túli szempontok és érdekek is kezdik „megfeküdni” (pl. az opera-szeretet mértéke, a szomszédok várható reagálása, az elvontan hivatkozott magyar családok esély-romlása és így tovább). Ezekre a hivatalvezetői ötletekre mondott határozottan nemet a fővárosi bíróság, amikor az engedélyező hatóságot a jogszabály - és csakis az – nagyobb tiszteletére intette.

Igenám, de esetünkben éppen az a tragi(komi)kus, hogy alapvető fogyatékoságban szenved maga az irányadó jogszabály is. Ezért azt – a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 7/1996.(I.18.) Korm. rendeletet – anélkül, hogy ilyen ügyem lett volna, azaz anyagi érdek nélkül az Alkotmánybíróságnál megtámadtam. Az eset modellértékű, ezért – a joggyakorlat éles kritikája mellett – a jogszabály kezdetleges hibáira is rá kell mutatni. Három baja van az említett kormányrendeletnek:

1) Nyitva hagyja a közérdek körét, annak tartalmát, s így túlzott és garanciák nélküli mozgásteret ad a hatóság számára, anélkül, hogy az ügyfél itt kellő jogot, biztonságot, védelmet kapna. Ebből táplálkozott Pesten az az abszurd gyakorlat, hogy megkövetelték (volna): a fél a jövőre nézve bizonyítsa, hogy szerzéséből később sem lesz semmi

Cím
Forog az idegen
Dátum
2003.10.31.



Dr. Kolláth György

probléma. Közérthető példával ez kb. olyan, mintha bármelyikünk köteles lenne a jövőre vonatkozóan ma bizonyítani, hogy nem lesz kártyaadóssága, gyorsajtása vagy nőügye?

A jogbiztonság kizárja, hogy a közérdek adekvát jogi tartalmát egy hivatalnok világnézete szabja meg. Az ő dolga nem a szabály „továbbfejlesztése”, hanem szikár, elfogulatlan betar(ta)tása.

2) Jogi nonszensz, hogy a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény ad jogot – ide nem tartozó témaként, eligazítás nélkül – a Kormánynak a külföldiek termőföldnek nem minősülő szerzése szabályozására. (Szemléltetően: mintha a Bibliában Lucifer kapcsán mellékesen, 1 mondattal megemlékeznék, hogy van ott valami Jézus is?!) Sajnos, ma manufaktúrában, összefüggéstelenül, vasvillával összehányva is készülnek a cseppet sem jogállami jogszabályok.)

3) Súlyos baj, illetve hiba, hogy a rendelet lefokozza a helyi önkormányzatokat, mert azok „nyilatkozatát”, valódi érdekeltségét és felelősségét figyelmen kívül lehet hagyni, hiszen törvény azt nem védi, nem intézményesíti. Nem korrekt az a szabályozás, ami csupán a terheket teríti az önkormányzatokra, de a helyhatóságok érdemi kompetenciáját megtagadja. Tudni kell, hogy a törvény vagy rendelet dilemmája nem kiskérdés. (Nem olyan, mint a katonáknál a hadnagy-főhadnagy lépcsőzés.) A törvény – garanciái folytán – más minőség, mint amit a rendelet jelenthet. Közigazgatási hivatalnak ügydöntő szerepet még törvény is csak kivételesen adhat(na) olyan ügyben, ami elsődlegesen „helyi közügynek” számít.

E három érv miatt azt várom, hogy az Alkotmánybíróság megsemmisíti a hibás kormányrendeletet és törvényhozási kötelezettséget szab meg. Ez – persze – a magam jogi-szakmai álláspontja és kezdeményezése; elismerem, hogy más felfogás is lehet. Mennyi az esély arra, hogy a rossz jogi szisztéma fennmarad? Kb. annyi, mint pl. arra, hogy karácsonykor az árvaházban jól sikerült szülői értekezletet tartsanak. Mert nem szabadna hagyni, hogy ország-világ előtt kinevetessük magunkat. Így vagy úgy, de eljött a gyökeres rendezés ideje.