

Kell-e félnünk a Kaptár csoporttól?

(Beszélgetés Sári Mónika őrnaggyal az un. "lakásmaffia" felszámolására létrehozott nyomozócsoport vezetőjével)

A nyomtatott és elektronikus médiában egyaránt nagy port vert fel az a hír, hogy a Budapesti Rendőr főkapitányságon belül KAPTÁR elnevezéssel 2001. június 1-ével egy önálló nyomozócsoportot hoztak létre a köznyelvben un. „lakásmaffia” jelenség felszámolására. Valamely oknál fogva valamennyi orgánum fontosnak tartotta hangsúlyozni azt a tényt, hogy a nyomozócsoport egyik célja többek között az ügyvédek, illetve a közjegyzők által elkövetett visszaélések felderítése. Talán valamiféle „ügyvéd ellenes” szervezet létrehozásáról van szó? Ennek a kérdésnek a tisztázása érdekében kértem interjút Sári Mónika rendőr őrnagytól a Kaptár csoport vezetőjétől.

Előljáróban mondana néhány szót magáról?

Ha jól számolom 11 éve vagyok rendőr. Az Államigazgatási Főiskoláról nyergeltem át a Rendőrtiszti Főiskolára és mellette a Kaposvári Rendőrkapitányságon dolgoztam. 1995 óta a BRFK Vizsgálati Főosztály Vagyonvédelmi Osztályán teljesítek szolgálatot, két éve az osztályvezetője vagyok.

Úgy tudom, a rendőri hivatás maguknál családi vonás...

Igen, édesapám is a Testülettől ment nyugdíjba, jelenleg is biztonságvédelmi területen dolgozik, de a párom is rendőr.

Hogyan lehetne körülhatárolni a „lakásmaffia” fogalmát?

Az az igazság, hogy Én nem szeretem ezt a kifejezést. Tulajdonképpen vannak olyan bűncselekmények, amelyeknek elkövetési eszközei, illetve céljai ingatlanokkal, azok tulajdonával kapcsolatosak. Az 1990-es évektől, amikor az ingatlanok értéke rohamosan nőni kezdett, létrejöttek ma már jól körülhatárolható bűnözői csoportok, amelyek kifejezetten az ingatlanokkal kapcsolatos vagyon elleni bűncselekményekre specializálódtak. Az utóbbi években kristályosodott ki igazán, hogy egyes az ingatlanokkal kapcsolatosan elkövetett bűncselekmények mögött mindig ugyanazok a nevek fordulnak elő. Ezt nevezte el a köznyelv lakásmaffiának.

Mitől speciális ez a nyomozócsoport?

A munkánkat gyakorlatilag ugyanúgy végezzük, mint bármely más kollegánk. A csoport specialitását inkább az információ fókuszálása jelenti. Eddig az ilyen jellegű bűncselekményeket mindig az elkövetés helye szerinti körzeti kapitányság derítette fel, emiatt gyakran nem derült fény arra, hogy az egyes elkövetők között van összefüggés. 2001. június 1-e óta minden olyan bűncselekmény, amelyet ingatlannal kapcsolatosan követnek el, az automatikusan hozzánk kerül. A csoport specialitása még abban áll, hogy az itt dolgozó nyomozók korábban valamennyien hasonló ügyeken dolgoztak.

Nekünk ügyvédeknek súlyos gondot jelent a lakásmaffia jelenség, amelyet a köztudat sok esetben velünk azonosít. Amikor Dr. Bánáti János elnök úr tavaly a 125 éves Budapesti Ügyvédi Kamara éves közgyűlését megnyitotta - az ügyvédség aktuális helyzetét értékelve - felmutatta a ZSARU Magazin egy számát, melynek címlapján egy ügyvédi talárba öltözött férfi és egy bűnöző ölelkezett. Valóban össze lehet kapcsolni a lakásmaffiát az ügyvédekkel?

Szerintem minden szakmának megvan az a szennyes rétege, amelyet a tisztességes többség igyekszik minél előbb kivetni magából. Ez ugyanúgy igaz a rendőrökre, mint az ügyvédekre is. Tekintettel arra, hogy az ingatlanok tulajdonjogának átruházásához a jelenlegi jogszabályok szerint közokirat, vagy ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett magánokirat szükséges, így ezekben az ügyekben óhatatlanul is mindig előfordulnak az ügyvédek, ez azonban semmiképpen nem jelenti, hogy a lakásmaffia és az ügyvédség között egyenlőségjelet kellene tenni!

Akkor cáfolhatjuk azt a feltevést, hogy valamiféle „ügyvéd ellenes” nyomozócsoport jött létre?

Éppen ellenkezőleg! Gyakran az ügyvédektől kapjuk a legtöbb segítséget a munkánkhoz, hiszen az esetek nagy többségében maguk az ügyvédek is csak megtévesztett áldozatok. Természetesen ha felfigyelünk arra, hogy egy bizonyos csoport rendszeresen egy bizonyos ügyvéddel dolgozik, az már több mint gyanús. Szeretném azonban leszögezni, hogy az általunk felderített ügyekben elenyészően csekély azoknak az ügyvédeknek a száma, akik ellen valóban büntető eljárást kellett indítani, sokkal inkább találoztunk olyan ügyekkel, amikor az eljáró ügyvéd nem volt elég körültekintő vagy gondos. Ezek az esetek nem érik el a bűncselekményi minősítést, de ellentétesek az ügyvédi etika szabályaival ezért jelezni szoktuk őket az Ügyvédi Kamarának.

Ha már itt tartunk: Ön szerint meddig terjed az ügyvéd felelőssége, és mit tanácsol az ügyvédeknek: mire ügyeljenek, ha nem akarnak az Önök „ügyfelévé” válni?

Az ügyvédnek is az az érdeke, hogy az általa szerkesztett okirat miatt ne kerüljön bajba, ezért célszerű néhány biztonsági szabályt betartani. Nagyon fontos például, hogy az ügyvéd a tőle telhető alaposággal azonosítsa ügyfelét, és az okirat aláírására mindig előtte kerüljön sor. Többször találoztunk már olyan esettel, amikor az ügyvéd azzal védekezett, hogy ő már csak az előre aláírt szerződést jegyezte ellen. Természetesen más a helyzet, ha hamis okiratokkal megtévesztik az ügyvédet, ilyenkor nem tehető felelőssé, hiszen nem várható el tőle, hogy okiratszakértő is legyen, viszont azt tanácsolom, hogy az ügyfél azonosításánál lehetőleg egyenél több fényképes igazolványt is kérjenek.

Az én véleményem szerint a hatályos jogszabályok nem kellő mértékben védik a hitelezők érdekeit, ezért igen gyakori a biztosíték célú tulajdon-átruházás. Tapasztalatom szerint ilyen esetekben az adós annak érdekében, hogy ne kelljen fizetnie inkább „lakásmaffiát kiált”. Hogyan bírálják el Önök ezeket az eseteket?

Többször előfordult már a gyakorlatunkban, hogy sértettként jelentkező feljelentőről kiderült, hogy soha nem volt szándékában visszafizetni a kapott hitelt, így végül belőle lett gyanúsított. Volt viszont olyan esetünk is, amikor az elkövető azért tett nálunk feljelentést, mert az általa erőszakkal megvásárolt ingatlant nem tudta birtokba venni. Mi minden esetet elfogulatlanul vizsgálunk ki.

A médiában gyakran hangzanak el olyan kijelentések a sértettek részéről, hogy ők nem is tudták mit írnak alá, illetve nem olvasták el azt amit aláírtak. Öszintén szólva engem ez a gyakorlat felháborít. Ez valóban mentő körülmény lenne?

Ezzel kapcsolatban azt tanácsolom az ügyvédeknek, hogy igyekezzenek minél részletesebb tényvázlatot felvenni az ügyről, ha lehet magában a szerződésben. A tényvázlatban szerepeljen az is, hogy a feleknek a szerződés minden pontját, az abból eredő jogkövetkezményekre figyelmeztetéssel elmagyarázták, és a szerződést hangosan felolvasták. Bár ma már nem kötelező, de célszerű, ha az ügyvéd a szerződés megkötésénél ügyleti tanukat is bevon a saját érdekében.

És ha a sértett azt állítja, hogy ezt is olvasatlanul írta alá?!

Akkor nyilván nem lehet komolyan venni. Külön kérem azonban az ügyvédeket, hogy különös gondossággal járjanak el idős, beteg, vagy magatehetetlen emberek esetében, hiszen ők a legveszélyeztetettebbek.

Került már sor ügyvédi iroda átkutatására?

Sajnos igen, volt már rá példa. Meg kell azonban jegyezni, hogy ilyen esetekben azonnal értesítjük a Budapesti Ügyvédi Kamarát, és az iroda átkutatását kizárólag a kamara képviselőjének jelenlétében végezzük el. Úgy gondolom, hogy a nyomozás érdekeit is ez szolgálja legjobban.

Van valamiféle kapcsolatuk a Budapesti Ügyvédi Kamarával?

Az együttműködés kiválónak mondható! A BÜK vezetése valóban minden segítséget megad számunkra.

A Fővárosi Kerületek Földhivatalának vezetője nemrégiben úgy nyilatkozott, hogy a lakásmaffiát egy olyan jogszabály módosítással lehetne felszámolni, amely megakadályozná, hogy a bejegyző határozatok rövid időn belül jogerőssé váljanak. Az ügyvédek körében ez az ötlet finoman szólva nem aratott osztatlan sikert. Önnek ezzel kapcsolatosan mi a véleménye?

Egy jogszabály módosítás természetesen lehet hasznos, de önmagában az ilyen típusú cselekmények felszámolására nem elegendő. Sokkal inkább célravezető lenne a Földhivatalok munkájának átláthatóvá és tisztává tétele. Nem lehet ugyanis szó nélkül elmenni amellest a jelenség mellett, hogy míg egy átlagember esetében a bejegyzési eljárás éveket vesz igénybe, addig egyes esetekben a Földhivatal „példás” gyorsasággal jár el. Megoldást jelenthet, ha a

Földhivatali nyilvántartásba csak az erre engedéllyel rendelkezők, — ilyenek lehetnének pl. a hatóságokon kívül az ügyvédek és közjegyzők —, a jogi érdek valószínűsítése mellett tekinthetnének be. Az Interneten keresztül a regisztrált felhasználók digitálisan aláírt kérelem mellett hívhatnák le a tulajdoni lapok másolatát. Ezzel fizikailag megszűnne a földhivatali napperek piaca. Úgy tudom, hogy ebben az irányba már előkészületi munkák folynak.

Végezetül egy magánjellelű kérdés: Igaz az hír, hogy hamarosan Önt is a jogászok között üdvözölhetjük?

A Pécsi Janus Pannonius Jogtudományi Egyetemen végeztem posztgraduálisan, éppen a héten teszem le az utolsó államvizsgámat.

Annál inkább köszönöm, hogy időt szakított az interjúra.

Budapest, 2001. Június 20.

Készítette:

Dr. Szabó Iván

ügyvéd