

1/2005. Büntető-polgári jogegységi határozat

a sikkasztás bűncselekményének elkövetési tárgyáról, valamint más ingatlanának csalással történő elidegenítésekor a vagyon elleni bűncselekmény sértettjéről

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bíróságának büntető és polgári közös jogegységi tanácsa Budapesten, a 2005. évi november hó 28. napján tartott nyilvános ülésen a Legfelsőbb Bíróság Büntető Kollégiuma vezetőjének indítványára meghozta a következő

jogegységi határozatot:

1. A sikkasztás bűncselekményének (Btk. 317. §-a) elkövetési tárgya mind az eltulajdonítás, mind pedig a sajátjakénti rendelkezés elkövetési magatartást illetően kizárólag ingó dolog lehet.

2. Más ingatlanának csalással történő elidegenítésekor a vagyon elleni bűncselekmény sértettje a kárt szenvedő eredeti tulajdonos. Az ingatlan továbbértékesítése során a jóhiszemű harmadik személlyel szembeni károkozó magatartás az előbbi bűncselekménnyel csupán látszólagos - alaki vagy anyagi - halmazatot alkot akkor, ha az elkövető az ügylet révén nem törekszik további, a már realizáltat meghaladó jogtalan haszon megszerzésére. Ellenkező esetben a különbözetként elért további haszon a jóhiszemű szerző oldalán bekövetkező újabb kár, amely a bűnhalmazat megállapítását indokolhatja.

Indokolás

I.

A Baranya Megyei Bíróság Büntető Kollégiumának vezetője a Btk. 317. §-ában írt sikkasztás elkövetési tárgyának fogalmára vonatkozóan jogegységi eljárás lefolytatását kezdeményezte, tekintettel arra, hogy részint a Baranya Megyei Bíróság, részint más megyei bíróságok ítélkezési gyakorlatában ellentétes jogértelmezést tapasztalt.

A kezdeményezés annak eldöntésére irányult, hogy a sikkasztás elkövetési tárgyaként megjelölt dolog alatt ingó dolog és ingatlan egyaránt értendő-e.

A kezdeményező álláspontja szerint a sikkasztás egyik elkövetési magatartásaként szereplő eltulajdonítás valóban csupán ingó dolgokra követhető el, a sikkasztás másik fordulata - a sajátjakénti rendelkezés - esetében viszont nem indokolt az elkövetés tárgyát csak az ingó dologra korlátozni. Akkor ugyanis, amikor az elkövetőre a tulajdonos a dolgot - akár ingót, akár ingatlant - rábízta, felhatalmazva, hogy annak kapcsán eljárjon, azt kezelje, hasznosítsa, használja stb., és e felhatalmazással - annak kereteit túllépve - a tulajdonos nevében az elkövető a rábízott ingatlant megterheli (haszonélvezetet vagy zálogjogot létesít rajta), esetleg harmadik személlyel adásvételi szerződést köt (ráadásul ingatlan esetében e szerződéssel a vevő a tulajdonjogát be is jegyezteti az ingatlan-nyilvántartásba, s így a jóhiszemű harmadik személy az ingatlanon tulajdont is szerez), a rábízott ingatlannal - amelynek birtokba vétele ezen elkövetési formákhoz még nem is szükséges - sajátjaként rendelkezik és ezzel sikkasztást követ el.

A fentiekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság Büntető Kollégiumának vezetője a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 1997. évi LXVI. törvény (Bszi.) 31. §-a (1) bekezdésének a)

pontjában, illetve a büntetőeljárásról szóló 1998. évi XIX. törvény (Be.) 440. §-a (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogkörében, a Bszi. 29. §-a (1) bekezdésének a) pontja, illetve a Be. 439. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján, az alábbi 1. és 2. pontban felsorolt elvi kérdésben jogegységi eljárás lefolytatását és jogegységi határozat meghozatalát indítványozta azzal, hogy a Bszi. 30. §-ának (2) bekezdésére figyelemmel a jogegységi tanácsban a polgári szakág két bírása is vegyen részt.

1. Az ítélezési gyakorlat eddigi egységességét megtörő értelmezést tapasztalt ugyanis annak megítélésénél, hogy a sikkasztás bűncselekményének elkövetési tárgyaként meghatározott dolog ingatlan lehet-e.

Az e kérdésben kialakult joggyakorlatot az alábbi döntésekkel szemléltette:

a) Az elsőfokú bíróság a vádlott bűnösségét sikkasztás büntetében, csalás büntetében és magánokirat-hamisítás vétségében állapította meg a következő tényállás alapján:

A vádlott édesapjától használatra kapta az annak tulajdonát képező tanya ingatlant, amelyet ezt követően - apja beleegyezése nélkül, a valós tulajdoni helyzetet elhallgatva - harmadik személynek, mint sajátját eladott. A vevőtől a vételárat átvette, az adásvételi szerződést édesapja nevében eladóként aláírta, majd e szerződés alapján a földhivatal a tulajdon átruházását az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A Bács-Kiskun Megyei Bíróság a 2.Bf.636/1987. számú (a Bírósági Határozatokban 1988/176. szám alatt közzétett) ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét akként változtatta meg, hogy a vádlottnak a sikkasztás büntetében történt bűnössége megállapítását mellőzte. Indokolásként kifejtette: a sikkasztás büntetének elkövetési tárgya az idegen dolog, amely a törvény helyes értelme szerint - épp úgy, mint a lopásnál - ingatlan nem, hanem csak ingó dolog lehet.

b) A Pécsi Városi Bíróság az 1.B.182/2002/42. számú, 2004. február 24-én kihirdetett ítéletével az első és másodrendű vádlott bűnösségét egyaránt 2 rendbeli, társtettesként elkövetett, jelentős kárt okozó csalás büntetében, 2 rendbeli - egy esetben társtettesként megvalósított - magánokirat-hamisítás vétségében és társtettesként elkövetett közokirat-hamisítás büntetében állapította meg.

Az idevonatkozó tényállás az alábbiakat tartalmazza:

Az I. és II. rendű vádlott a harmadik testvérük tulajdonában lévő lakásba - annak beleegyezésével - beköltözött, majd a hitelezőjükkel megállapodtak, hogy a lakást - a hitelező hasznélvezeti jogának biztosításával - elidegenítik. Ennek érdekében az I. rendű vádlott hamis meghatalmazást készített, amely szerint a tulajdonos megbízza őt a lakás értékesítésével, s ennek felhasználásával az ingatlant - a hitelező hasznélvezeti jogával terhelt - eladta a II. rendű vádlottnak. A tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelem széljegyzetként rákerült a lakás tulajdonlapjára.

Ezt követően a II. rendű vádlott mint tulajdonos és a hitelező mint a hasznélvezeti jog jogosultja a lakást eladásra hirdette meg, majd a vevőkkel adásvételi szerződést kötött, mely szerint az ingatlan tulajdonjogát per- és tehermentesen ruházzák át. A földhivatal a vevők tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasította, így a lakás az eredeti tulajdonos nevén maradt.

Az ítéletben kifejtettek értelmében a bűncselekmény sértettjei azok a személyek, akik adásvételi szerződést kötöttek, de tulajdonjogot nem szereztek, ezáltal a kifizetett vételár folytán 5 800 000 forint - meg nem térült - káruk keletkezett.

A Baranya Megyei Bíróság a 2004. július 1-jén meghozott 2.Bf.275/2004/3. számú ítéletével a vádlottakat az 1 rendbeli jelentős kárt okozó csalás büntetének vádja alól felmentette, a közbizalom elleni bűncselekményeket pedig 2 rendbeli társtettesként elkövetett közokirat-hamisítás büntette kísérleteként minősítette.

A másodfokú ítélet felmentő rendelkezése azon alapult, hogy a lakásingatlan tényleges tulajdonosa sérelmére a csalás büntette nem valósult meg, ugyanis e bűncselekmény sértettje az, akinél a tévedésbe ejtés következtében a kár bekövetkezik. Ez pedig jelen esetben a vételárat kifizető, ám tulajdonjogot nem szerző vevő.

A megyei bíróság a vagyon elleni cselekmény Btk. 317. §-a (1) bekezdésének II. fordulata szerinti sikkasztásként történő minősítésére vonatkozó ügyészi indítványt - a BH1988. 176. szám alatti eseti döntésre utalva - az alábbi indokok alapján nem látta teljesíthetőnek:

„Sajátjakénti rendelkezés, mint elkövetési magatartás minden olyan végleges eltulajdonítási szándékot nélkülöző magatartás, ami a tulajdonos rendelkezési jogosultságának sérelmével vagy e jog csorbításával jár. Ebben az esetben az elkövető a tulajdonos engedélye nélkül tulajdonosi jogosítványokat gyakorol, ilyen például a dolog birtokának, használatának időleges átengedése, zálogba adása, egyéb módon megterhelése stb. Lényeges eleme az elkövetési magatartás e fordulatának, hogy az elkövető szándéka nem a dolog végleges eltulajdonítására, hanem a rendelkezési jogok egy részének időleges gyakorlására irányul. Ellentétben a főügyészség álláspontjával, a vádlottak a vád tárgyát képező ingatlant nem megterhelték, hanem elidegenítették, amely a tulajdonosi jogok végleges elvonását jelentette volna, gyakorlatilag az eltulajdonítással egyenértékű. Ingatlanra nézve pedig a sikkasztás ilyen módon nem követhető el. Másrészt a vádlottak e körben a sikkasztás tényállási elemeként értékelt magatartásának tanúsítása a csalás törvényi tényállását valósította meg, hiszen azzal, hogy az ingatlannak nem voltak tulajdonosai és a tulajdonos beleegyezése nélkül azt hamis okiratokkal elidegenítették, a vevőként jelentkező sértetteket megtévesztették és ezzel nekik kárt okoztak.

Ezért a lakástulajdon sérelmére a sikkasztás bűncselekménye már csak azon oknál fogva sem valósulhatott meg, hogy a két vagyon elleni bűncselekmény halmazata látszólagos, egyazon dologra megvalósított elkövetési magatartás alapján csak a csalás megállapításának lehet helye.”

c) A fentiekben részletezett elvi állásponttal ellentétes jogértelmezést tartalmaz a Bírósági Határozatokban 2003/54. szám alatt közzétett döntés.

A városi bíróság a 2001. július 21-én kihirdetett ítéletével az I. rendű vádlottat nagyobb vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés büntette miatt 8 hó - végrehajtásában 2 évi próbaidőre felfüggesztett - börtönbüntetésre ítélte.

A tényállás lényege a következő:

Az I. rendű vádlott - az N.Bt. tagja - a tulajdonában lévő, 2 000 000 forintra értékelt ingatlant apportként bevitte a betéti társaság tulajdonába. Az ingatlan cégbírósági bejegyzése megtörtént, a tulajdonosváltoztatási kérelmet azonban a földhivatalhoz nem nyújtották be.

3 évvel később az I. rendű vádlott a betéti társaságba bevitt ingatlant 500 000 forint ellenében adásvételi szerződéssel a testvérének - akit nem tájékoztatott arról, hogy az ingatlan a betéti társaság tulajdonában van - adta el. Ezt követően a Bt. végelszámolása megindult, s ennek keretében a végelszámoló keresetet nyújtott be az adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránt. Erre tekintettel az I. rendű vádlott és testvére az egymás között kötött adásvételi szerződést felbontotta, így a Bt. felszámolója az ingatlant (amelynek valós értéke 1 100 000 forintot tett ki) árverésen értékesítette, ezzel a Bt. kára megtérült.

A másodfokon eljáró Csongrád Megyei Bíróság a 2.Bf.957/2001. számú ítéletével az I. rendű vádlott cselekményének jogi értékelését megváltoztatta, s azt a Btk. 317. §-a (1) bekezdésének II. fordulata szerinti sikkasztás büntettének minősítette a következő indokok alapján:

A sikkasztás második elkövetési fordulata (a sajátjakénti rendelkezés) nem kizárólag ingó dolog

tekintetében követhető el. A tényállásban rögzített történeti eseményekből kitűnően a vádlott a vádbeli ingatlannal, amelyet a társasági szerződés (az alapító okirat) rábízott mint belfelügyelő és üzletvezetőre, úgy rendelkezett, mintha az a sajátja volna, őt illetné meg kizárólag a rendelkezési jog, és ebben a helyzetben az ingatlant adásvételi szerződéssel a testvérének elidegenítette. Cselekménye tehát a Btk. 317. §-a (1) bekezdésének II. fordulatába ütköző és a (4) bekezdés a) pontja szerint minősülő sikkasztás büntettét tekintve tényállásszerű.

2. A Legfelsőbb Bíróság Büntető Kollégiumának vezetője a Be. 439. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján, a joggyakorlat továbbfejlesztése érdekében indítványozta továbbá, miszerint abban - az előzőekben vázolttal összefüggő - elvi kérdésben is hozzon jogegységi határozatot a jogegységi tanács, hogy az ingatlanra elkövetett csalás esetén kik a bűncselekmény sértettjei.

a) Az 1.b) alatt ismertetett ügyben a Baranya Megyei Bíróság a 2.Bf.275/2004/3. számú ítéletében tévesnek tartotta a vádlottak bűnösségének 2 rendbeli jelentős kárt okozó csalás büntetében történt megállapítását, ezért őket az 1 rendbeli jelentős kárt okozó csalás büntette miatt emelt vád alól felmentette. Álláspontja szerint ugyanis a vádlottak csak a vevőként jelentkező sértetteket tévesztették meg és okoztak nekik kárt. A lakás tényleges tulajdonosát ellenben nem érte sérelem, hiszen a vádlottak által készített szerződések „ipso iure semmisek, következésképpen a vevők az ingatlanon tulajdonjogot nem szerezhettek. A lakás tulajdonosa továbbra is az eredeti tulajdonos maradt, ezen ügygel kapcsolatban őt kár nem érte.”

b) Ezzel ellentétes jogi értékelésre került sor a Siklói Városi Bíróság 3.B.192/2004. számú ügyében. A városi bíróság a vádlott bűnösségét közokirat-hamisítás büntetében állapította meg, s ezért vele szemben 5 hó börtönt és 1 évi közügyektől eltiltást szabott ki, ellenben a csalás büntette miatt emelt vád alól őt felmentette.

A tényállás lényege az alábbi:

A vádlott felajánlotta T. J.-né sértettnek, hogy az ingatlanára 500 000 forintért vevőt szerez. Megszerezte a sértettől az ingatlan adatait, majd T. J.-né hamisított névaláíráásával az ingatlant a saját nevére „megvásárolta”. Időközben ugyanis azt ígérte T. J.-nének, hogy a telket az említett összegért maga veszi meg. A vételárát - amely a hamis szerződésben 1 000 000 forintban volt megjelölve - a sértettnek nem fizette meg. T. J.-né a földhivatal leveléből értesült arról, hogy az ingatlanát a vádlott nevére átjegyezték, az ő tulajdonjogát pedig törölték.

A vádlott ezt követően a nevére került ingatlant 1 000 000 forint vételárért értékesítette, a földhivatal pedig a tulajdonjogot a vevőkre átjegyezte, egyben a vádlott tulajdonjogát törölte.

A Pécsi Városi Bíróság utóbb jogerős ítéletével megállapította, hogy a szóban lévő ingatlan T. J.-né sértett tulajdonában áll, mivel a vádlott által aláírt, illetve a vádlott és a vevő között megkötött adásvételi szerződés érvénytelen. A földhivatal T. J.-né sértett tulajdonjogát visszajegyezte.

A felmentő rendelkezést indokolva a városi bíróság kifejtette: a vádlott nyilvánvalóan jogtalan haszonszerzés végett cselekedett, s T. J.-nének - az ingatlan elvesztése folytán - kárt is okozott, vele szemben azonban megtévesztő magatartást nem tanúsított. A hamis okirat benyújtásával a földhivatalt ejtette tévedésbe, a megtévesztettnek viszont a tévedésbe ejtés következtében vagyoni joghatású cselekményt vagy intézkedést kell végeznie, amelynek következtében kár keletkezik. Mivel a vádlott tulajdont ténylegesen nem szerzett, s nem is szerezhette, a földhivatal bejegyző határozata vagyoni joghatású intézkedésnek nem tekinthető és ennek folytán kár sem állt be. Ehhez képest a vádlott T. J.-né sérelmére vagyon elleni bűncselekményt nem valósított meg.

A Baranya Megyei Bíróság a 2.Bf.7/2005/3. számú ítéletével mellőzte a felmentő rendelkezést, a vádlott bűnösségét nagyobb kárt okozó, üzletszerűen elkövetett csalás büntetében is megállapította, a főbüntetés tartamát pedig 1 évre súlyosította.

A másodfokú bíróság utalt arra, hogy a vádlott egyrészt - valószínűleg azt állítva, hogy maga fogja az ingatlant megvásárolni - megtévesztette T. J.-né, másrészt a hamis adásvételi szerződés benyújtásával a földhivatal képviselőjében eljáró természetes személyt is. „Miután ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez az is szükséges, hogy a tulajdonosváltozás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, a földhivatali bejegyzés már vagyoni jogi rendelkezésnek minősül. Ebben az esetben elválnak egymástól a sértett és a megtévesztett személye, a megtévesztett tesz vagyoni joghatású nyilatkozatot, a bűncselekmény sértettje pedig az, akinek a kára ténylegesen bekövetkezett, azaz T. J.-né sértett, aki a tulajdonosváltozás bejegyzése következtében ingatlanát elvesztette. Ebben az esetben az elkövetési érték meghatározásánál az ingatlan forgalmi értéke az irányadó. Az a körülmény, hogy a sértett az ingatlan tulajdoni jogának visszaszerzése érdekében pert indított és pernyertes lett, csak a kár megtérüléseként értékelendő.”

II.

A Legfelsőbb Bíróság kollégiumvezetője a I/1. és I/2. pontban vázolt elvi jogalkalmazási kérdésben az egységes ítélkezési gyakorlat kialakítása érdekében annak kimondását indítványozta, hogy:

1. A sikkasztás bűncselekményének (Btk. 317. §-a) elkövetési tárgya mind az eltulajdonítás, mind pedig a sajátjakénti rendelkezés elkövetési fordulatokat illetően kizárólag ingó dolog lehet;
2. Abban az esetben, ha valaki más ingatlanát csalással elidegeníti és ennek során az ingatlan-nyilvántartásba a földhivatal megtévesztésével a jóhiszemű szerződő felet tulajdonosként bejegyzik, majd a bűncselekmény felderítése folytán utóbb e szerződésre az érvénytelenség következményeit alkalmazzák, a megtévesztés következtében kárt szenvedő tényleges (korábbi) ingatlantulajdonos és a sikeres törlési per eredménye miatt károsodó új „tulajdonszerző” egyaránt sértettje a csalás büntetettének, amely így 2 rendbelinek minősül, illetve a sértettek száma szerint halmazatot alkot.

A legfőbb ügyész a BF.979/2005. számú nyilatkozatában jelezte, hogy a felvetett elvi kérdésekben maga is szükségesnek tartja jogegységi határozat hozatalát, s a jogegységi indítványban foglalt javaslatokkal egyetért.

III.

Az indítvánnyal érintett kérdésekkel kapcsolatosan a jogegységi tanács álláspontja a következő:

1. Az 1878. évi V. törvénycikk (Csemegi Kódex) 355. §-a a sikkasztás - a 333. §-a pedig a lopás - elkövetési tárgyaként az idegen ingó dolgot jelölte meg. Ennek nyomán töretlen joggyakorlat alakult ki, s a Kúria azt is kimondta (K.208/1935.), hogy jogok - beleértve a követelési jogot - a sikkasztásnak nem lehetnek tárgyai.

A Csemegi Kódexet felváltó 1961. évi V. törvény a lopás (291. §) és a sikkasztás (292. §) tényállásából az „ingó” jelzőt elhagyta abból a megfontolásból, hogy a következetes ítélkezési gyakorlat alapján egyértelmű, miszerint az elkövetési magatartás megvalósítása ingatlanra nézve fogalmilag kizárt, ennél fogva a szóban lévő jelző felesleges. A két törvényhely együttes említése a tradíciókkal összhangban azért történt, mert a sikkasztás elkövetési tárgyát a jogalkotó a lopásból vezette le, kiemelve a kettő szükségképpen azonosságát, azt tehát, hogy az csak ingó dolog lehet.

A sikkasztás elkövetési tárgyát érintő ilyen értelmezésen az 1978. évi IV. törvény (hatályos Btk.) sem változtatott, azt ugyanúgy vette át, ehhez igazodóan az ítélkezési gyakorlat a legutóbbi időkhöz töretlenül arra az álláspontra helyezkedett, hogy a sikkasztás elkövetési tárgya kizárólag ingó dolog lehet.

A jogegységi tanács szerint e gyakorlat megváltoztatására nincs ok, hiszen az ellenkező álláspont a vagyoni elleni bűncselekmények dogmatikai rendszerét bontaná meg.

A Btk. a dolog fogalmát nem határozza meg, hanem - a 333. § (1) pontjában - csupán kiterjeszti azt a villamos és gazdaságilag hasznosítható más energiára, valamint a vagyoni jogosultságot megtestesítő okiratra, dematerializált értékpapírra is.

A Ptk. 94. §-ának (1) bekezdését alapul véve dolog az, ami birtokba vehető és tulajdonjog tárgyát képezheti, így rendeltetése szerint dolog az ingó és az ingatlan is.

A sikkasztás elkövetési tárgya az elkövetőre - a jogszerű tulajdonos vagy birtokos által - rábízott idegen dolog. A rábízás, amely a dolog birtokba adását jelenti, bármilyen jogcímen történhet, annak időtartama, csakúgy mint a rábízás jogcíme közömbös. A rábízás tartalmát tekintve lehet őrizet, felügyelet, használat, gondozás stb.

A sikkasztás elkövetési magatartása egyfelől a jogtalan eltulajdonítás, amely a tulajdoni állapot végleges szándékú megváltoztatását jelenti (ilyen a dolog eladása, elcserélése, el- vagy felhasználása, eltagadása) másfelől a sajátjakénti rendelkezés, mely a tulajdonosi jogok időleges gyakorlására irányul (tipikusan ilyen a zálogba adás, kölcsönbe vagy bérbe adás).

Az nem lehet kétséges, hogy a sikkasztás elkövetési tárgyaként megjelölt idegen dolog fogalmának értelmezése csupán egységesen, mindkét elkövetési magatartásra nézve érvényesen történhet.

Az ingó dolog - mint fizikai, tárgyi valóság - helyéből károsodás nélkül elmozdítható, áthelyezhető, elrejtethető. Az ingó dolog birtokba adása esetén a rábízónak - mindaddig, amíg a megbízott visszaélésnek minősülő magatartást nem tanúsít - lehetősége nyílik arra, hogy a dolog felett felügyeletet gyakoroljon. A sikkasztás büntetőjogi következmények alkalmazását indokoló veszélyessége éppen abban rejlik, hogy az elkövetési magatartások bármelyikének - akár az eltulajdonításnak, akár a sajátjakénti rendelkezésnek - kifejtésével a tulajdonos számára a dolog további sorsa követhetlenné válik vagy válhat.

Ingatlan esetében azonban ez a helyzet nem áll fenn, mivel az elmozdíthatatlan, elrejtethetetlen, tulajdonosa elől el nem tagadható. Éppen ezért ilyenkor a rábízás értelemszerűen nem birtokba adást, hanem birtokba engedést jelent.

Az ingatlanon fennálló tulajdonosi rendelkezési jogot sértő támadások tehát minősülhetnek más büntető anyagi jogi szabály szerint, birtoksértés esetén polgári jogvita tárgyát is képezhetik, esetleg utat engedhetnek a jogos önhatalomnak, de a sikkasztás elkövetési tárgyává nem tehetik az ingatlant, következésképpen ingatlanra a sikkasztás bűncselekménye nem követhető el.

Az ingatlantól elvált dolog, az ingatlan tartozéka vagy alkotórésze - amennyiben azt leválasztják - ingóvá válik, így ingó dologként természetesen már lehet a sikkasztás elkövetési tárgya.

Lényeges körülmény, hogy a sikkasztás tényállásában szereplő rábízás nem azonos a vagyongazdálkodási megbízással. Amíg ugyanis a sikkasztás elkövetőjét az idegen dolog birtokban tartásának, megőrzésének kötelezettsége terheli, a vagyongazdálkodási megbízás esetén a vagyongazdálkodónak - meghatározott szabályok szerint teljesítendő - gazdálkodási, vagyomműködtetői feladata van, beleértve abba a tulajdonost megillető rendelkezési jogok gyakorlását is.

Ha tehát a vagyongazdálkodó a rábízott idegen vagyon részét képező ingatlanra nézve követ el - annak átruházásában, megterhelésében vagy másként megnyilvánuló - kötelességszegő magatartást és ezzel vagyoni hátrányt okoz, cselekménye egyértelműen hűtlen kezelésként (Btk. 329. §-a) értékelendő.

Amennyiben a vagyongazdálkodási kötelezettség körén kívül a megbízott az ingatlanra nézve a tulajdonosi jogosítványokat sértő - szükségszerűen tévedésbe ejtő vagy tévedésben tartó - magatartást tanúsít (ideértve az ingatlan elidegenítését is) az ingatlan tulajdonosa sérelmére csalást, s ezzel halmazatban magánokirat-hamisítást, illetve intellektuális közokirat-hamisítást valósít meg.

2. A sértett eljárásjogi fogalmát a Be. 51. §-ának (1) bekezdése határozza meg akként, hogy sértett az, akinek jogát vagy jogos érdekét a bűncselekmény sértette vagy veszélyeztette. A sértettet perjogi jogosultságok illetik meg, közöttük az, hogy a büntetőeljárásban magánfélle válhat, amennyiben polgári jogi igényt érvényesít.

A Btk. 318. §-ában körülírt csalás elkövetési magatartása a tévedésbe ejtés vagy tévedésben tartás. E bűncselekmény passzív alanya (anyagi jogi értelemben vett sértettje) tehát az, akivel szemben az említett elkövetési magatartás megvalósul, akit a megtévesztés vagyoni kihatású intézkedés megtételére késztet. Eljárásjogi szempontból sértettje viszont a csalás bűncselekményének az, aki ennek következtében kárt szenved. A passzív alany és a károsult személye egybeeshet, de el is válhat.

Akkor, amikor az elkövető a vagyonkezelési kötelezettséggel nem járó - az ingatlan őrizetében, felügyeletében, használatában, gondozásában jelentkező - megbízást eleve azzal a szándékkal fogadja el, hogy jogtalan haszonszerzés céljából az ingatlannal visszaéljen (így például azt jogosulatlanul megterhelje, bérbe adja vagy elidegenítse) a megbízót tévedésbe ejti, tévedésben tartásról van viszont szó, ha e szándéka később - a rábízás tartama alatt - alakul ki. Amennyiben ennek következtében a megbízót kár éri, a csalás bűncselekményének befejezett alakzata valósul meg.

Minthogy az ingatlanra vonatkozó adásvételi (csere, ajándékozási) szerződés írásba foglalása kötelező, a tulajdonjogot pedig annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése keletkezteti, a szükségszerűen hamis magánokiratnak a földhivatali bejegyzés kieszközlése végett való elkerülhetetlen benyújtása folytán az elkövető megvalósítja a Btk. 274. §-a (1) bekezdésének c) pontjában foglalt közokirat-hamisítás büntetettét is, mely a csalással bűnhalmazatban állapítandó meg.

Amennyiben a hamis okirat alapján az ingatlan eredeti tulajdonosának tulajdonjogát a földhivatali nyilvántartásban törlik, az új tulajdonos tulajdonjogát pedig bejegyzik, az ingatlan eredeti tulajdonosa az ingatlan értéke erejéig károsodik (s ezzel a sérelmére megvalósult csalás bűncselekménye befejezetté válik), hiszen az ingatlan feletti rendelkezési jogát elveszti mindaddig, amíg a bejegyzés érvénytelenségére alapított törlési per eredményeként az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására sor nem kerül. Ennek eredményessége az okozott kár megtérüléseként értékelendő.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 63. §-ának (1) bekezdése értelmében érvénytelen bejegyzés törlése iránti keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van. Azzal szemben azonban aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított 60 nap, illetve 3 év alatt lehet megindítani, attól függően, hogy az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedett félnek kézbesítették-e vagy sem [Inytv. 63. § (2) bek.], e határidők jogvesztők. Ez tehát azt jelenti, hogy csalás következményeként az ingatlan végleges elvesztése sem kizárt, hiszen további szerző belépése esetén a törlési per megindítására nyitva álló határidő letelte után az eredeti állapot visszaállítására már nincs mód, az eredeti tulajdonos ezt követően csupán a kötelmi jogi igényét érvényesítheti. A jóhiszemű (harmadik) szerző oldaláról nézve pedig mindez azt eredményezi, hogy jogszerzése az előző szerzés érvénytelensége - nem tulajdonostól származó volta - ellenére bekövetkezhet.

Hasonlóképpen csalást visz véghez az elkövető akkor is, ha az ingatlan nincs rábízva, ám azt elidegeníti vagy azzal más - turpis - módon visszaél.

Abban az esetben ugyanis amikor az elkövető - magát szükségszerűen az ingatlan tulajdonosának

tüntetve fel - hamis adásvételi, csere vagy egyéb más szerződéssel az eredeti tulajdonos tulajdonjogát a földhivatali nyilvántartásból törölteti, s azt a saját, vagy más - jóhiszemű - személy javára bejegyezteti, jogtalan haszonszerzés céljából megtévesztő magatartást tanúsít. A jogtalan haszonszerzési célzat ilyenkor az ingatlanhoz kapcsolódik, s a tévedésbe ejtett passzív alany a bejegyzést eszközölő hivatalos személy, a kárt szenvedő (sértett) pedig az ingatlan eredeti tulajdonosa. Ha a tulajdonjog-változás bejegyzése megtörténik, a csalás befejezetté válik, ugyanis az ingatlan eredeti tulajdonosát az ingatlan értékével azonos összegű kár éri, mert tulajdonjogának elvesztése folytán a vagyonában a bűncselekmény ilyen mértékű értékcsökkenést okozott (Btk. 137. §-ának 5. pontja). A törlési per eredményessége ez esetben is a kár utólagos megtérülését jelenti csupán.

A csalás bűncselekménye mellett - a jogi tárgy eltérő voltából fakadóan - azzal valóságos halmazatban a Btk. 274. §-a (1) bekezdésének c) pontjában írt intellektuális közokirat-hamisítás ilyenkor is megállapítható.

Az így megszerzett ingatlan továbbértékesítése esetén a megtévesztett és kárt szenvedő jóhiszeműen szerződő fél sérelmére elkövetett csalás halmazati bűncselekménykénti felrovására általában nincs lehetőség, hiszen ekkor a bűncselekménnyel (csalással) megszerzett dologból származó előny elkövető általi biztosításáról van szó, amely büntetlen utócselekmény (ez értelemszerűen nem zárja ki a jóhiszemű szerző kötelmi jogi igényének érvényesíthetőségét). Az elkövető ugyanis a célzott jogtalan hasznot - az értékkel bíró ingatlant - az eredeti tulajdonos tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási törlésével szerzi meg, így amikor azt oly módon materializálja, hogy jóhiszemű személy részére (az ügyletkötési jogosultsága tekintetében őt tévedésbe ejtve) ellenérték fejében átruházza, további jogtalan haszonszerzési célzatról többnyire már nincs szó. Nem zárható ki ellenben a jóhiszeműen szerződő és az ingatlant végül meg nem szerző fél sérelmére megvalósított csalás önálló, az előbbivel valóságos anyagi halmazatban történő megállapítása akkor, ha az elkövető az ügylet révén további - a már előzőleg realizáltat meghaladó - jogtalan haszon megszerzésére törekszik. Ide értendő az az eset is, amikor az elkövető ugyanazon ingatlant többször, különböző jóhiszemű személyek részére „értékesíti”.

Amennyiben az ingatlan jogosulatlan megterhelése más - jogtalan haszonszerzést célzó - megtévesztő magatartás részét képezi (például az elkövető az ingatlant a visszafizetés szándéka nélkül felvett hitel fedezetéül ajánlja fel) a bűnhalmazat megállapításának természetesen ugyancsak nincs akadálya.

Az előzőekben kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság büntető jogegységi tanácsa a jogalkalmazás egységének biztosítása érdekében (Bsz. 27. §) a rendelkező részben foglaltak szerint határozott, s döntését a Bsz. 32. §-ának (4) bekezdése alapján közzéteszi.

Budapest, 2005. november 28.

Dr. Lomnici Zoltán s. k., a tanács elnöke

Dr. Akác József s. k., előadó bíró

Dr. Belegi József s. k., bíró

Dr. Havasi Péter s. k., bíró

Dr. Édes Tamás s. k., bíró

Dr. Katona Sándor s. k., bíró

Dr. Kazay László s. k., bíró