

A csalás, különös tekintettel az ingatlanokkal kapcsolatosan elkövetett csalásokra

Jelige: ingatlan csalás

TARTALOM

1. Bevezetés.....	4
2. A csalás tényállása kialakulásának főbb történeti állomásai.....	6
2.1. Első lényegi állomás: a Tripartitum.....	6
2.2. Csalásszerű cselekmények a Csemegi-kódexig.....	8
2.3. Csemegi-kódexbeli szabályozás	8
2.4. Szocialista büntetőjog és az 1961. évi V. törvény	10
3. A csalás hatályos tényállásának elemzése.....	12
3.1. A Büntető Törvénykönyvbeli alaptényállás	12
3.2. A bűncselekmény jogi tárgya	12
3.3. Bűncselekmény alanya, passzív alanya	12
3.4. Elkövetési magatartások	13
3.4.1. Tévedésbe ejtés.....	13
3.4.2. Tévedésben tartás	15
3.4.3. A passzív alany rendelkező magatartása	15
3.5. Eredmény, okozati összefüggés	16
3.6. Célzat, szándékosság	17
3.7. Minősítési rendszer	17
3.8. Egység és halmazat	18
4. Más államok szabályozási rendszere.....	20
4.1. Német szabályozás.....	20
4.2. Francia szabályozás	21
5. Speciális csalás – az ingatlanokkal kapcsolatos csalás	23
5.1. Előzmények	23
5.1.1. Ingatlanokra elkövetett csalás a Csemegi-kódex idején	23
5.1.2. Kommunista államosítás következményei	25
5.1.3. A rendszerváltást követő hullám	27
5.2. Intézkedések a megelőzés érdekében.....	28
5.3. Európai kitekintés	29
5.3.1. Kelet-európai körkép	29
5.3.2. Nyugat-európai körkép	30
5.4. Lakásmaffia vagy csalók?.....	31
5.4.1. Elkövetési tárgy: az ingatlan.....	33

5.4.1.1.	Önkormányzati bérlakások.....	33
5.4.1.2.	Magántulajdonú ingatlanok.....	34
5.4.2.	Speciális elkövetői kör	34
5.4.3.	Sértett vagy áldozat?.....	35
5.4.4.	Elkövetési módok	37
5.5.	Ügyvédekre vonatkozó kötelezettségek.....	37
5.6.	Az ügyész közérdekvédelmi feladatából fakadó perindítási jogosultságai	40
5.6.1.	Saját jogán, külön jogszabályi felhatalmazás alapján megillető eljárás- kezdeményezés.....	41
5.6.1.1.	Szerződések semmisségének megállapítása iránti keresetindítás	41
5.6.1.2.	Törlési per indítása	42
5.6.2.	Anyagi jogi jogosult helyetti keresetindítás	42
6.	Összegzés	44
	IRODALOMJEGYZÉK	47

1. Bevezetés

Dolgozatom két részre tagolódik: az első rész témája a csalás dogmatikai elemzése; majd ezt követően, a második nagyobb egységben rátérek az ingatlanokkal kapcsolatos csalásokra.

A csalás a vagyon elleni bűncselekmények körébe tartozik, ez előrevetíti azt, hogy fontos szerepet tölt be az ellene való védekezés. A bűncselekmények közül szinte a legszélesebb társadalmi réteget érintő probléma ez, hiszen áldozattá bárki válhat.

Fontosnak tartom a hatályos tényállás elemzése előtt a csalás szabályozásának rövid fejlődés-történeti bemutatását, amellyel rámutatok, hogy honnan indult a jogtudományunk, és hová fejlődött azáltal, hogy felismerte a változtatások szükségességét.

Ezt követően a csalás hatályos Btk-beli tényállását elemzem.

Nagyobb hangsúlyt fektetek munkámban az ingatlanokkal kapcsolatos csalásra, hiszen számuk a rendszerváltást követően kiugróan megnövekedett, az elkövetők ma is egyre továbbfejlesztik az elkövetési módokat, így téve nehezebbé a bűncselekmény megállapíthatóságát, felderíthetőségét majd megbüntetését.

Nem csak az elkövetői kör speciális az ingatlanokra elkövetett csalásoknál, hanem a sértetti kör is. Érdekes kérdést vet fel, hogy valójában ki is az e fajta csalásnak a sértettje, ha továbbértékesítésre kerül az ingatlan, és hogy helyes-e a büntetőjogi sértett megjelölése?

Nem csak az állami érdek kívánja a bűncselekmény megbüntetését, hanem a magánérdek is, mégpedig azért, mert jelentős anyagi hátrány éri az ingatlan tulajdonosát a csalás miatt. A kár megtérítése iránt pedig az ügyész kezében is vannak eszközök, amelyekkel a közérdek védelmében felléphet. Ezeket az eszközöket is ismertetem.

Dolgozatom célja nem új megoldások keresése, javaslatok tétele, hanem a napjainkban is komoly problémát jelentő ingatlancsalások gyökereinek feltárása, a tömegessé váló jelenség folyamatának bemutatása, valamint azon megoldások ismertetése, amelyek segítségével sikerült visszaszorítani a rendszerváltás környékén megsokszorozódó ingatlanokra elkövetett csalásokat.

Különösen fontosnak tartom e téma elemzését, mind a bűncselekmény súlya miatt, mind pedig azért, mert – értékére tekintettel – a védett jogi tárgy is kiemelt jelentőséggel bír.

2. A csalás tényállása kialakulásának főbb történeti állomásai

2.1. Első lényegi állomás: a Tripartitum

A csalás első szabályozása a középkorban valósult meg. A jogforrásokban ekkor még szétszórta, következtetlenül kezelték a csalásszerű cselekményeket. Egy dologban egyeztek: mindegyikük központi motívuma volt a csalárd módon elvégzendő vagyongyarapítás.

A középkor meghatározó eleme a feudum volt, így kézen fekvő, hogy e korszakot az ingatlanok, az ún. fekvő jószágok csalárd módon való megszerzésére, gyarapítására vagy jogellenes megtartására irányuló csalások jellemezték.¹

1504-ben II. Ulászló Werbőczy István országbírói ítélőmestert bízta meg a törvények írásba foglalásával. Nagy szükség volt erre, mert az államalapítástól egészen Ulászlóig nem változtak a szabályok, annak ellenére sem, hogy a folyamatosan fejlődő és változó gazdasági és társadalmi viszonyok ezt már korábban is indokolták volna.

Werbőczy 1504-től 1514-ig dolgozott azon a szokásjogi gyűjteményen, amely aztán kihirdetésének elmaradása miatt törvényként nem lépett hatályba, viszont de facto jogforrásként szolgált a bíróságok ítélkezési gyakorlatában.

Csalás szempontjából továbbra sincs a cselekmény önállóan szabályozva, csak csalásszerű cselekmények szankcionálását hozta magával a törvénykönyv.²

Ilyen csalásszerű cselekmények voltak:

1. Álarc vagy névbitorlás (larva):

Ebben azt találták bűnösnek, aki álnevet használva idegen nemzetségbe tolokodik, és annak javait és jogait csalárdul bitorolja. A cselekmény szankciója az volt, hogy aki álnéven „betolakodott” a nemzetségbe, jobbágyi alárendeltséggel örökös szolgaságába került annak, akit személyesen megsértett. Büntetni rendelte a törvény azt is, ha ezen névbitorlók gyermekei – tudván, hogy a szülei által használt név hamis – a nevet megtartván élnek életüket. Ebben az esetben a leszármazó büntetése két részre bomlott: ha birtokosok voltak, akkor a hamis birtoklevél készítőire kiszabott büntetést kellett alkalmazni rájuk, ha pedig nincstelenek voltak, akkor őket is szolgaságba kényszerítették.³

¹ Tóth Mihály: A csalás formáinak és büntetőjogi értékelésének változásai, in Belügyi Szemle, 2001/4-5., 4-5. o.

² Madai Sándor: A csalás tényállásának hazai előképei az államalapítástól a felvilágosodás koráig, in Jogtörténeti Szemle, 2009/4., 18.o.

³ Angyal Pál: A magyar büntetőjog kézikönyve, 16. kötet – A csalás, Attila-Nyomda Rt., Budapest, 7.o.

Látható tehát, hogy a tényállásban a mai értelemben vett csalás elkövetési magatartása jelenik meg, vagyis a megtévesztés. Ezen kívül a későbbi általános fogalomban használatos csalárdság is a tényállás részét képezi. Ezt a kettőt összekapcsolva pedig megállapítható, hogy a névbitorló a csalárd, megtévesztő magatartással akarja elérni a vagyoni gyarapodást, vagyis azt, hogy részesedjen a megtévesztett nemzetség nyújtotta vagyonából, és előnyt szerezhessen a név által biztosított jogokból.

2. Vértagadás

Ezen cselekménynek az elkövetője az volt, aki a negyed izigleni vérrokonokat gonosz szándékkal, makacsul megtagadva igyekezett örökségi és családi jogaitól megfosztani. Büntetéseként a törvény a hamis esküre rendelt szankciók alkalmazását jelöli meg.⁴

Példa a vértagadása, amikor egyesek úgy próbálták meg rokonaikat kisemmizni, hogy eredeti birtokleveleiket elrejtették, elégették, széttépték, így akadályozván meg, hogy akár öröklés által hozzájussanak jogos tulajdonukhoz. De ez a fajta csalás színlelt szerződéssel is megvalósulhatott, amely azt takarta, hogy csalárdul és színlelve tett és létesült cserével rászédtek rokonaikat, és így tudták ki őket az örökségből.⁵

A törvény a csalásszerű cselekmények között nevesíti még az uzsorát, a szerencsejátékot, a hamis mérleg használatát és a mértékekkel való visszaélést, a hamisítást, az álllevétkötést, a váltók hamisítását és a bűnös bukást. Lényegében azon cselekmények csalásszerűnek minősítése történik a Tripartitumban, amelyek következtében a megtévesztés által sértett felet vagyonában vagy egyéb jogaiban megrövidítenek.⁶

A csalásszerű cselekmények körébe vont, fent említett bűncselekmények is jól tükrözik azt a korabeli felfogást, hogy nem vonták meg élesen a határt a csalási és hamisítási cselekmények között.

A több sui generis tényállás mellett létezett egy általános csalás fogalom is: a crimen stellionatus. Ez alatt a csaláság gonosztettét értették, amely azokat a bűncselekményeket foglalta magában, amelyek külön nincsenek nevesítve, illetve azokat is, amelyekkel az elkövető ravaszul idézi elő vagy felhasználja a sértett tévedését, és ezzel vagyonukban vagy egyéb vagyoni jogaikban megrövidíti őket.⁷

⁴ Angyal, I.m.: 8.o.

⁵ Tóth, I.m.: 4-5. o.

⁶ Angyal, I.m.: 7-8.o.

⁷ Tóth, I.m.: 4-5. o.

2.2. Csalásszerű cselekmények a Csemegi-kódexig⁸

Fontos megemlíteni az 1775-ös javaslatot, amely hasonlóan a Tripartitumhoz, nem lépett hatályba. Ennek ellenére a későbbi jogfejlődésre is komoly hatást gyakorolt. A csalást az anyagi jogi szabályok között rendelte szabályozni. A polgárok javait, vagyonát és szabadságát veszélyeztető bűntettek között, A csalárdságról és a csalásról című szakaszban szerepeltette a bűncselekményt.

Az 1843. évi javaslat ugyan előrelépést jelentett abból a szempontból, hogy elkülönítette a csalást a hamisítástól, de továbbra sem érzékelhető a jogalkotó határozott szándéka arra, hogy kifejezetten vagyon elleni deliktumként kerüljön szabályozásra a cselekmény.

A kedvezőtlen történelmi eseményeket követően, az 1848-as szabadságharc utáni időszak aztán ismét negatívan befolyásolta a kodifikációt, és ezáltal a csalás dogmatikai fejlődését is. A szabadságharc bukása után az osztrák jogot rendelték alkalmazni magyar földön is, egészen az 1861-es Országbírói Értekezletig, amikortól az Ideiglenes Törvénykezési Szabályokat léptették életbe. Ez pedig azt jelentette, hogy az 1848. előtti magyar jog lett az alkalmazandó, ami visszalépést jelentett, hiszen újra széttagolt és kaotikus lett a jogalkalmazás.

2.3. Csemegi-kódexbeli szabályozás

Az ITSz-t követően Horvát Boldizsár, az akkori igazságügy-miniszter ismerte fel, hogy egységesíteni kell a jogalkalmazást, és kezdeményezte egy törvénykönyv megalkotását, amelyet 1871-ben Csemegi Károlyra bízott. Így született meg, és került országgyűlés elé 1875-ben az első magyar Btk., az 1878. évi V. tc.⁹

Változást két szempontból hozott: egyrészt elkülönítette egymástól a csalást és a hamisítási cselekményeket, másrészt lecsökkentette azon magatartások körét, amelyek a csalás fogalmába vonhatóak. Ezen kívül szintén komoly előrelépés, hogy Csemegi határozottan a vagyon elleni deliktumok kategóriájába sorolja a csalást.¹⁰

A mai szabályozással nagyvonalaiban megegyezett az akkori tényállás is: „A ki azon célból, hogy magának vagy másnak jogtalan vagyoni hasznót szerezzen, valakit ravasz

⁸ Madai: A csalás tényállása a Csemegi-kódex és az I. büntető novella tükrében, in Jogtörténeti Szemle, 2008/4., 21.o.

⁹ Madai: A csalás tényállása a Csemegi-kódex és az I. Bn. tükrében, I.m.: 21.o.

¹⁰ Angyal, I.m.: 33-34.o.

fondorlattel tévedésbe ejt, vagy tévedésben tart, és ez által annak vagyoni kárt okoz: csalást követ el.”¹¹

A Csemegi-féle Btk. szerint a tévedésbe ejtés vagy tévedésben tartás ravasz fondorlattel valósult meg. Azonban a törvény miniszteri indokolása sem adott konkrét támpontot a jogalkalmazónak arra, mit is jelent a ravasz jelző. Ravasz fondorlat és fondorlat között a különbség annyiban mutatkozik meg, hogy az előbbi intenzívebb cselekedetet feltételez.¹² Mivel később belátták, hogy a ravasz jelző leszűkíti a csalás fogalmi körébe vonható cselekményeket, így az I. Bn. megalkotásával ki is iktatták azt a törvényszövegből, egyekben azonban változatlanul hagyták a tényállást.

De mit is jelent a fondorlat kifejezés a tényállásban? A törvény miniszteri indokolása szerint: „fondorlatnak nevezhető az ürügy, a cselszövény, az ármánykodás, a kápráztatás, alattomos mesterkedés is”¹³. Ebből kiindulva Angyal Pál a következő meghatározást adja a fondorlatra: „fondorlat a tévedésbeejtő vagy tévedésbentartó cselekményhez járuló vagy azzal egyidőben jelentkező oly magatartás, mely a tévedésbeejtő vagy tévedésbentartó cselekmény hatékonyságát fokozva, valamely harmadik személyben a kételkedés készségét gyengíti vagy éppen kizárja, illetőleg erre alkalmas”¹⁴.

Azért tartották fontosnak, hogy a „fondorlat” szerepeljen a törvényszövegben, mert ezáltal kívántak különbséget tenni a magánjogi és a büntetőjogi csalárd károsítás között. Ez a különbségtétel szemszögéből nézve azonban minőségileg nem kettő, hanem csak egy neműnek minősül.

Angyal szerint a fondorlat elkövetési tevékenység. Álláspontja szerint bizonyos többletet jelent a jelző beépítése a tényállásba, ugyanis nem alkalmas bármilyen megtévesztés a csalás megalapozására. Ugyanakkor szocio-etikai szempont szerint is fontos a tényállás ezen része, mégpedig a gazdasági tisztesség, az életegyenesség erényei és kötelességei szempontjából.¹⁵

A minősítés szempontjából – a jelenleg hatályossal egyezően – kétszeres értékelés jellemzi: egyrészt minősül az értékhatár szerint (alacsonyabb – 100 pengő alatti – kárt okozó cselekménynél csalás vétsége lesz a megállapítandó), másrészt külön minősített

¹¹ <http://www.1000ev.hu/index.php?a=3¶m=5799> (megtekintve: 2012. aug. 5.)

¹² Angyal, I.m.: 50-53.o.

¹³ Angyal, I.m.: 52.o.

¹⁴ Angyal, I.m.: 55.o.

¹⁵ Angyal, I.m.: 50-55.o.

esetek körét nevesíti a törvényalkotó a törvényben, amelyek viszont eltérnek a ma hatályoshoz képest:

1 és 2. eset: közhivatalnoki jelleg színlelésével megvalósított csalás illetve közhivatalnok által megvalósított csalás: a két kategória veszélyessége abból fakad, hogy valódi vagy színlelt eszközök felhasználásával követik el a cselekményt.

3. eset: visszaesésben elkövetett csalás: minősített jellegét az elkövető különös veszélyessége indokolja. Akkor számít visszaesőnek az e kategóriába tartozó elkövető, ha csalás miatt már kétszer büntetve volt, és az utolsó büntetésének letöltése óta még 10 év nem telt el.

4. eset: biztosítási csalás: ennek kiemelt jellege a cselekmény tárgyi súlyából adódik. Lényege, hogy az elkövető saját biztosított vagyonának megsemmisítése vagy megrongálása által követi el a bűncselekményt.¹⁶

2.4. Szocialista büntetőjog és az 1961. évi V. törvény

1945. után klasszikus magyar büntetőjogról már nem beszélhetünk. Sőt, az 1950-es éveket a magyar büntetőjog sötét korszakának is szokás nevezni. Nem hozott újat a vagyon elleni bűncselekmények (és így a csalás) vonatkozásában a szabályozás, inkább a burkolt politikai felelősségre vonással megbüntetett, esetenként halálra ítélt, majd kivégzett politikusok miatt emlékezetes e korszak.

A Csemegi-kódex általános része az 1950. évi II. tv., a Btá. hatálybalépéséig maradt hatályban. Szovjet mintára készült ez az általános részi szabályozás, aminek érdekessége, hogy eltörölték a vétség, majd később a kihágás kategóriáját is, így kizárólag büntettekről beszélhetünk, ami egészen 1971-ig életben is maradt.

1961-ig kettősség élt a szabályozás terén, mert az általános részt a Btá. szabályozta, a különös részi tényállások kapcsán viszont a Csemegi-kódex rendelkezéseit alkalmazták, kiegészítve új törvényekkel és tvr-ekkel. Mivel nem volt egységes különös részi szabályozás, így az Igazságügyi Minisztérium összegyűjtötte a hatályban lévő jogszabályokat, és közzétette azt A Hatályos Anyagi Büntetőjogi Szabályok Hivatalos Összeállítása (BHÖ) című kiadványában.

Kommunista rendszerről lévén szó, társadalmi tulajdonról beszélhetünk. Ennek megfelelően külön tvr. jelent meg a társadalmi tulajdon fokozott büntetőjogi védelméről. Meglepő, de a kor szellemének megfelelő, szankcióként rendelte alkalmazni a tvr. egyes súlyos vagyon elleni bűncselekmények esetén a halálbüntetést.

¹⁶ Angyal, I.m.: 112-119.o.

1961-ben viszont megszületett az első „igazi” szocialista büntető törvénykönyv, az 1961. évi V. tv., amely már egységes kereteket adott mind az általános résznek, mind pedig a különös részi tényállásoknak, természetesen a szocialista eszmének megfelelően.¹⁷

Az 1961. évi Btk. 1962. június 1-jén lépett hatályba, és a XVI. fejezetében, A társadalmi tulajdon¹⁸ elleni büntettekben belül, A személyi javak elleni büntettek között szabályozta a csalást. A 293.§-ban szabályozott tényállás így hangzott: „Aki jogtalan haszonszerzés végett más tévedésbe ejt vagy tévedésben tart, és ezzel kárt okoz, csalást követ el.”¹⁹

A tényállás szövege megegyezik a jelenleg is hatályossal, így a tényállásszerűséghez szükséges elemek esetében sincs eltérés. A Csemegi-kódexhez képest viszont kikerült a törvényszövegből a „fondorlattal” való elkövetés, vagyis a maihoz hasonlóan már ez a tényállás is bármilyen megtévesztő magatartást elegendőnek tartott a csalás megállapíthatóságához.

Minősített esetek tekintetében külön kategóriát képezett a társadalmi tulajdont károsító lopás, sikkasztás, csalás és hűtlen kezelés. A felsorolt bűncselekmények kapcsán két esetkörre határozott meg a jogalkotó: az elsőben minősítő körülménynek számított, ha a fenti cselekményeket visszaesőként, bünszövetségben vagy közveszély helyszínén követik el; második esetben pedig súlyosabban minősült, ha bünszövetségben vagy visszaesőként követi el valaki, és ezzel a cselekményével különösen nagy kárt okoz. Ebben a második esetben a szankció akár halálbüntetés is lehetett.

A második kategóriába szintén a fenti cselekmények kerültek összevonásra. Minősítő körülménynek számított (a lopás és) a csalás tekintetében, ha hivatalos személyként, e jelleg felhasználásával, illetve, ha visszaesőként vagy bünszövetségben követték el a bűncselekményt. Súlyosabban minősült mind a négy bűncselekmény esetén, ha visszaeső követte el a bűncselekmények valamelyikét, és más körülmény miatt is súlyosabban minősült a cselekmény megítélése.²⁰

A '61-es Btk. nem tartozott a legjobban sikerült büntető törvénykönyvek közé, élettartama nem is nyúlt hosszúvá, mivel 1978-ban felváltotta a jelenleg is hatályos Btk., az 1978. évi IV. tv.

¹⁷ Balogh Ágnes-Tóth Mihály: Magyar Büntetőjog Általános Rész, Osiris Kiadó, 2010., 48-50.o.

¹⁸ „Társadalmi tulajdon az Alk. 4.§-a értelmében az állam, a közületek és a szövetkezetek vagyona.” Tóth Mihály, Gál István László: Gazdasági büntetőjogi tanulmányok, Pécs, 2005., 26.o.

¹⁹ <http://www.1000ev.hu/index.php?a=3¶m=8438> (megtekintve: 2012. okt. 3.)

²⁰ <http://www.1000ev.hu/index.php?a=3¶m=8438> (megtekintve: 2012. okt. 3.)

3. A csalás hatályos tényállásának elemzése

Az előző fejezetben bemutatott jogtudományi fejlődés azt igazolja, hogy a magyar jogtudomány viszonylag korán fejlett szabályozást vezetett be a csalás tényállásának kialakításával, és bár a 1961. évi Btk. beárnyékolja, és összezúzza ezt a fejlődést, de rövid hatálya miatt nem okozott maradandó károkat.

3.1. A Büntető Törvénykönyvbeli alaptényállás

318. § (1) „Aki jogtalan haszonszerzés végett mást tévedésbe ejt, vagy tévedésben tart és ezzel kárt okoz, csalást követ el.”

3.2. A bűncselekmény jogi tárgya

Mivel a csalás a vagyon elleni bűncselekmények körébe tartozik, így jogi tárgya a vagyoni jogosultság²¹, amely lehet tulajdonjog, kötelmi jog, öröklési jog, attól függően, hogy a létrejött jogügylet milyen formát ölt.²²

3.3. Bűncselekmény alanya, passzív alanya

A tényállás „aki” fordulataból következik, hogy a bűncselekmény alanya tettesként bárki lehet, aki az elkövetési magatartások bármelyikét megvalósítja. Ha a tévedésbe ejtést, vagy tévedésben tartást nem maga valósítja meg, hanem abban csak közreműködik, akkor társtetteség állapítható meg.²³

A bűncselekmény passzív alanya a sértett. A Be. meghatározása szerint: „akinek jogát vagy jogos érdekét a bűncselekmény sértette vagy veszélyeztette”²⁴.

Az 1/2005. BPJE kimondja, hogy anyagi és eljárási jogi szempontból a passzív alany és a sértett fogalma elválik egymástól. Passzív alany az, akivel szemben az elkövető megvalósítja az elkövetési magatartást, és ezáltal vagyoni rendelkezés megtételére készteti. Eljárásjogilag viszont, a csalás tekintetében az a sértett, aki a cselekmény hatására kárt szenved. Így a jogegységi állásfoglalás értelmében a passzív alany és a károsult személye egybe is eshet, de akár el is válhat.

²¹ Madai: A csalás büntetőjogi értékelése, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft. Bp., 2011., 61.o.

²² Fehér Lenke - Görgényi Ilona - Gula József - Horváth Tibor - Lévay Miklós – Sántha Ferenc - Váradi Erika: Magyar büntetőjog különös rész, Complex, Bp., 2009., 587.o.

²³ Belovics Ervin – Molnár Gábor – Sinku Pál: Büntetőjog különös rész, HVG ORAC, Bp., 2009., 738.o.

²⁴ Be.51.§

3.4. Elkövetési magatartások

Az elkövetési magatartásokra vonatkozó elméletek két csoportra bonthatók: az egyik képviselői szerint az elkövetési magatartás a tévedésbe ejtés, vagy tévedésben tartás, amely két mozzanatból áll: a megtévesztésből, majd az ennek hatására bekövetkező kárból. A másik nézet szerint kétfázisú a magatartás: az első a tévedésbe ejtés, vagy tévedésben tartás, a második pedig a passzív alany által kifejtett vagyoni rendelkezés.²⁵

Kétségtelen azonban, hogy a bűncselekmény megállapíthatóságához mindkét feltétel megvalósulása szükséges: nem elegendő, ha csupán a megtévesztő magatartás valósul meg, de a vagyoni kár nem következik be.

A két mozzanatból csak az első fázis (a tévedésbe ejtés, vagy tévedésben tartás) az, amely elkövetési magatartásnak minősül, a második feltétel, hogy a passzív alany a megtévesztés hatására vagyoni rendelkezést tesz, a bűncselekmény befejezettségéhez, tehát az eredmény bekövetkeztéhez szükséges, az ő magatartása nem elkövetési magatartás, hiszen maga sem elkövető.²⁶

Az 1/2005. BPJE segítséget nyújt a bírói gyakorlat számára a döntésben, amikor egyértelműen kimondja, hogy „a Btk. 318.§-ában körülírt csalás elkövetési magatartása a tévedésbe ejtés vagy tévedésben tartás.”

3.4.1. Tévedésbe ejtés

Tévedésről akkor beszélünk, ha a tudatban a valóság helytelenül tükröződik.²⁷ A tévedésbe ejtés az elkövető oldaláról kizárólag aktív magatartás lehet: tevéssel valósítja meg, hogy a passzív alany valóságnak higgye a valótlan (vagy fordítva), ami által kialakul a téves tudattartalom a megtévesztettben.²⁸

Néhány nézet azonban mulasztással is elkövethetőnek tartja a tévedésbe ejtést. Álláspontjuk szerint akkor valósul meg mulasztással a tévedésbe ejtés, ha az elkövető a jogszabályban előírt felvilágosítási kötelezettségének nem tesz eleget.²⁹

A tényállásszerűség bekövetkezéséhez nem követeli meg a törvény, hogy az elkövető által kifejtett magatartás, amellyel a valótlan tudattartalmat kiváltja, kifejezetten fondorlatos, elháríthatatlan legyen, hanem elegendő, ha egyszerű hazugsággal ejti tévedésbe a passzív

²⁵ Madai, I.m.: 68-71.o.

²⁶ Madai, I.m.: 68-71.o.

²⁷ Fehér - Görgényi - Gula - Horváth - Lévy - Sántha - Váradi, I.m.: 587.o.

²⁸ Belovics - Molnár - Sinku, I.m.: 736.o.

²⁹ Magyar Büntetőjog: Kommentár a gyakorlat számára – szerk.: Berkes György, HVG-Orac, Bp., 1995.

alanyt.³⁰ Ugyanígy nem akadályozza a cselekmény megállapíthatóságát, ha a károsult hiszékeny vagy könnyelmű volt, csupán az követelmény, hogy a sértett személyéhez fűződően előidézzé a kár bekövetkeztét. Azonban az elkövetői magatartással összefüggésben vizsgálni kell a sértett tudattartalmát is.³¹

Ezek alapján összefoglaló fogalomnak tekinthető a következő meghatározás: „a tévedésbe ejtés az elkövető azon magatartása, amikor a valótlaniságot valódiként tünteti fel, valódi tényt elferdít, megmásít”.³²

A Szentesi Városi Bíróság a 2.B.296/1998/23. sz. határozatában megállapította kétrendbeli folytatólagosan elkövetett, különösen nagy kárt okozó csalás büntettét. A tényállás a következő: a terhelt a Kft. ügyvezetőjeként fél éves időszakban többször rendelt és szállított el különböző baromfitermékeket a sértettől. Szállítási szerződést kötöttek, amiben a terhelt vállalta, hogy a számlák ellenértékét az áruk átvételének napján átutalással teljesíti, azonban ennek nem tett eleget. Ez alapján a bíróság megállapította, hogy a terhelt a sértettet tévedésbe ejtette, mert a szerződés megkötésekor sem állt már szándékában a baromfitermékek ellenértékének teljesítése.

A terhelt ugyanebben az időszakban szintén több alkalommal rendelt és szállított el baromfiterméket egy Rt-től, a fizetést pedig átutalással, 8 napon belül vállalta. Azonban sem határidőre, sem azután nem fizette ki az átvett termékek ellenértékét.

A bíróság megállapította, hogy a terhelt vállalkozásának bankszámlaszáma nem volt, anyagi forrással nem rendelkezett, forgalma szintén nem volt, csupán 3-400 000 ft készpénzzel rendelkezett, így egyértelmű, hogy a terheltnek már a szerződéskötésekkor sem volt reális lehetősége arra, hogy teljesítse a vállaltakat, a szerződéseket jogtalan haszonszerzési cézzal kötötte.

Tehát ha az elkövető úgy vesz fel kölcsönt, úgy köt szerződést, hogy már annak megkötésekor sem áll szándékában a teljesítés, valamint a körülményeiből adódóan reális esélye sincs arra, hogy teljesíthesse a vállalt kötelezettségeit, megállapítható a csalás bűncselekménye.

Azonban nem állapítható meg csalás bűncselekményében a bűnössége annak, akinek a kölcsön felvételekor szándékában áll visszafizetni a kölcsönt, ennek a reális lehetősége is

³⁰ Btk. Kommentár – Complex Jogtár (lezárva: 2012. jún. 30.)

³¹ A Büntető Törvénykönyv magyarázata 2., KJK-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft, Bp., 2004., 1322.o.

³² A Btk. magyarázata 2. I.m: 1322.o.

fennáll, azonban a hitel megszerzése érdekében a hitelintézetet tévedésbe ejti a piaci alapú kölcsön folyósításának feltételei tekintetében, és e tévedés miatt a hitelintézet folyósítja neki az igényelt kölcsönt. Azért nem állapítható meg ebben az esetben a csalás, mert alátámasztja a visszafizetési szándék komolyságát és a károkozási szándék hiányát, ha a kölcsönt felvevő a megtévesztéssel megszerzett pénzkölcsönt rendszeresen törleszti, illetve visszafizeti.³³

Megállapítható, hogy ilyen kölcsönügyletek terén attól függ, csalásnak kell-e értékelni az adott magatartást (tévedésbe ejtést), hogy a szerződéskötés idején a kölcsönt felvevőnek szándékában áll-e a kölcsön visszafizetése, illetve megvan-e a reális lehetősége arra, hogy eleget is tegyen a szerződésből fakadó kötelezettségeinek.³⁴

3.4.2. Tévedésben tartás

A csalás akkor valósul meg tévedésben tartással, ha a passzív alany már eleve tévedésben van. Azonban ezt az állapotot nem az elkövető váltotta ki, de észlelvén azt, kihasználja, haszonszerzés reményében.

A cselekmény aktív és passzív magatartással is elkövethető. Passzív magatartással valósul meg abban az esetben, ha az elkövetőt jogszabály kötelezi a felvilágosítás megadására, a tévedés elosztatására, de ő ennek nem tesz eleget. Ugyancsak passzív magatartással valósul meg a szerződéses viszonyokban, ha az elkövető a tájékoztatási illetve felvilágosítási kötelezettségét elmulasztja, és ezzel a Ptk-ba foglalt általában elvárhatóságot is megsérti (és emellett a csaláshoz szükséges többi feltétel is fennáll).³⁵

Aktív magatartással pedig abban az esetben történik a tévedésben tartás, ha az elkövető megerősíti a passzív alanyban már kialakult tévedést.

3.4.3. A passzív alany rendelkező magatartása

A bűncselekmény akkor lesz tényállásszerű, ha az előbbi két magatartás valamelyikének hatására a passzív alany vagyoni rendelkezést tesz. Ez a cselekmény második mozzanata. Az így tett rendelkezés lehet jogügylet, vagy pénzügyi művelet is.³⁶ Abból, hogy a tényállásszerűséghez szükség van a passzív alany által megtett vagyoni jellegű

³³ 3/2009. BJE

³⁴ Szentesi Városi Bíróság 2.B.296/1998/23. sz. hat.

³⁵ Fehér - Görgényi - Gula - Horváth - Lévay – Sántha – Váradi, I.m.: 587.o.

³⁶ Fehér - Görgényi - Gula - Horváth - Lévay – Sántha – Váradi, I.m.:587.o.

rendelkezésre is, az következik, hogy a csalás mindig legalább 2 személy „közreműködését” feltételezi.³⁷

Ezzel a rendelkező magatartással, és azzal, hogy ennek a vagyoni rendelkezésnek a hatására következik be a kár, elmondható, hogy lényegében a passzív alany saját magának okozza a kárt. Azonban ezt a rendelkezést az váltja ki, hogy a csaló tévedésbe ejti, vagy tévedésben tartja őt, így annak tudatában cselekszik, hogy az általa tanúsított magatartás pozitív eredményhez, adott esetben vagyonának növekedéséhez vezet.

3.5. Eredmény, okozati összefüggés

A bűncselekmény eredménye a kár³⁸. Az értékcsökkenés megvalósulhat a passzív vagyon növekedésével, vagy az aktív vagyon csökkenésével. Ha a kár nem pénzben következett be, akkor megállapításánál a dolog elkövetéskori forgalmi értéke lesz az irányadó.³⁹

A bűncselekmény befejezetté válik az eredmény, vagyis a kár bekövetkeztével.⁴⁰

Szálloda tekintetében, ha valaki úgy vesz igénybe szállást, hogy nem kívánja kiegyenlíteni az ellenértékét, úgy ez az elmaradt kifizetés nem a polgári jogban szereplő elmaradt haszonnak, hanem a csalás tényállását megalapozó kárnak fog minősülni, így megállapítható a csalás bűncselekménye.⁴¹

Ha az elkövető csak a megtévesztés feltételeit biztosította, de magát a megtévesztő magatartást még nem tanúsította, akkor csalás előkészületéről beszélhetünk, azonban csalás esetében az előkészület nem büntetendő cselekmény.⁴²

Az elkövetési magatartás megkezdésével kísérleti szakba kerül a cselekmény, és ez a szakasz a kár tényleges bekövetkeztéig tart.⁴³

A kísérlet értékeléséhez a 11. sz. BK vélemény nyújt segítséget. Eszerint a kár megállapításánál figyelembe kell venni, hogy az elkövető szándéka milyen mértékű kár okozására irányult; erre pedig az eset összes körülményeit figyelembe véve kell levonni a következtetést.

Okozati összefüggés tekintetében meg kell említeni egyrészt az elkövetési magatartás és a passzív alany vagyoni rendelkezése közti összefüggést, másrészt pedig a vagyoni

³⁷ Belovics – Molnár – Sinku, I.m.: 737.o.

³⁸ Btk. 137.§ 5. p.: „a bűncselekménnyel a vagyonban okozott értékcsökkenés”

³⁹ Belovics – Molnár – Sinku, I.m.: 738.o.

⁴⁰ Fehér - Görgényi - Gula - Horváth - Lévy - Sántha – Váradi, I.m.: 588.o.

⁴¹ EBH 2010/2124.

⁴² A Btk. magyarázata 2.: i.m. 1324.o.

⁴³ Belovics – Molnár – Sinku, I.m.: 738.o.

rendelkezés és a kár bekövetkezte közti összefüggést is.⁴⁴ Tehát a csalás akkor tényállásszerű, ha az elkövető megtévesztő magatartása a passzív alanyt vagyoni rendelkezés tételére ösztönzi, és ezzel a vagyoni rendelkezéssel kár következik be.

3.6. Célzat, szándékosság

A csalás célzatos bűncselekmény, így kizárólag egyenes szándékkal követhető el. Ez azt jelenti, hogy az elkövető tudatának át kell fognia az objektív tényállási elemeket. A célzatnak, vagyis a jogtalan haszonszerzésnek, már az elkövetés előtt is fent kell állnia, azonban annak tényleges realizálódása nem szükséges a bűncselekmény megvalósulásához, de a kár bekövetkeztével általában a jogtalan haszonszerzés is megvalósul.⁴⁵

Megjegyzendő, hogy az elkövető célja nem a károkozás, hanem kizárólag a jogtalan haszonszerzés.⁴⁶

3.7. Minősítési rendszer

Két vonalon történik a minősítés alakulása, csakúgy mint a vagyon elleni bűncselekmények többi fajtájánál is. Az egyik csoport, amikor érték szerint, a cselekménnyel okozott kár nagysága a minősítő körülmény, a másik pedig, amikor az értékhatárhoz kapcsolódik a bünszövetségben való elkövetés, a közveszély helyszínén való elkövetés vagy az üzletszerűség.⁴⁷

Az értékhatárok a Btk. 138/A.§-a szerint alakulnak: ha a csalással okozott kár mértéke nem éri el az 50 000 ft-ot, akkor szabálysértési értékre elkövetett csalásról beszélünk. Vétiséget akkor követ el az elkövető, ha a szabálysértési értéket ugyan nem éri el a kár mértéke, de cselekményét bünszövetségben, közveszély helyszínén vagy üzletszerűen követi el. Kisebb kárt okozó (50 000 és 200 000 ft között) csalás esetén szintén vétiséget követ el.

Büntettet követ el, ha nagyobb kárt (200 000 és 2 000 000 ft között) okoz a bűncselekmény, vagy a kisebb kárt okozó csalást bünszövetségben, közveszély helyszínén vagy üzletszerűen követik el.

Súlyosabban minősülő esetek a következők:

⁴⁴ Fehér - Görgényi - Gula - Horváth - Lévy - Sántha - Váradi, I.m.: 588.o.

⁴⁵ Fehér - Görgényi - Gula - Horváth - Lévy - Sántha - Váradi, I.m.: 588.o.

⁴⁶ Btk. Kommentár – Complex Jogtár (lezárva: 2012. jún. 30.)

⁴⁷ Btk. Kommentár – Complex Jogtár (lezárva: 2012. jún. 30.)

- ha a csalás jelentős kárt (2 000 000 és 50 000 000 ft között) okoz, vagy, ha a nagyobb kárt okozó csalást bünszövetségben, közveszély helyszínén vagy üzletszerűen követik el,
- ha a csalás különösen nagy kárt (50 000 000 és 500 000 000 ft között) okoz, illetve, ha a jelentős kárt okozó csalást bünszövetségben, közveszély helyszínén vagy üzletszerűen követik el,
- ha a csalás különösen jelentős kárt (500 000 000 ft felett) okoz, illetve, ha a különösen nagy kárt okozó csalást bünszövetségben, közveszély helyszínén vagy üzletszerűen követik el.

3.8. Egység és halmazat

A 43. sz. BK vélemény az általánoshoz képest pontosítja a vagyon elleni bűncselekmények vonatkozásában a folytatólagosság megállapíthatóságát: „a vagyoni jogokat sértő bűncselekmények - az egyéb alanyi és tárgyi feltételek fennállása esetén - általában akkor tartoznak a folytatólagosság törvényi egységébe, ha az elkövető a több cselekményt ugyanannak a természetes személynek a sérelmére vagy az önálló jogképességgel rendelkező azonos jogi személynek az ugyanazon vagy különböző gazdasági egységei sérelmére valósítja meg.”

A kollégiumi vélemény értelmezi a sértett fogalmát: nem csak természetes személy, hanem önálló jogképességgel rendelkező jogi személy is lehet a csalás sértettje. A második fordulat pedig kimondja, hogy attól függetlenül megállapítható a folytatólagosság, hogy az elkövető tudata átfogta-e, hogy ugyanazon sértett sérelmére követi el a bűncselekményt.

A bűncselekmény folytatólagosságának megállapítása kapcsán fontos tisztázni, hogy az elkövetést nem teszi folytatólagossá, ha a vádlott egyszeri rendelkezésére a tévedésbe ejtett sértett két részletben szállítja le az árut.⁴⁸

Az üzletszerűség és folytatólagosság kérdéseinek kapcsán megállapítható, hogy míg az üzletszerűség esetén a rendszerességnek van jelentősége (vagyis az ismétlődésig eltelt idő önmagában véve közömbös), addig a folytatólagosság megállapíthatóságánál a rövid időközökben való elkövetést kell figyelembe venni.⁴⁹

A 29. sz. BK vélemény a csalás halmazati kérdéseiben ad támpontot. Ha az idegen vagyon kezelésével megbízott személy sikkasztást, hűtlen kezelést valósít meg, vagy szándékos

⁴⁸ BH 2003/47.

⁴⁹ BH 2012/5.

rongálással hiányt okoz, majd ezt a vagyoni hátrányt a sértett megtévesztésével később eltünteti vagy csökkenti, a fenti bűncselekmények mellett csalást nem követ el. De ha a rá bízott vagyonban gondatlan bűncselekménnyel, hanyag kezeléssel okoz vagyoni hátrányt, és később ezt a kárt a sértett megtévesztésével azért tünteti el vagy csökkenti, hogy kártérítési ill. megtérítési kötelezettsége alól részben vagy egészben mentesüljön, a hanyag kezelés vétsége és a csalás halmazatban megállapítható. Ha viszont csak gondatlanul, de bűncselekményt meg nem valósítva okoz hiányt a rá bízott vagyonban, vagy a kár neki fel nem róható okból keletkezik, és ennek megtérítésére köteles, de a sértett megtévesztésével eltünteti vagy csökkenti a hiányt, hogy mentesüljön a megtérítési kötelezettsége alól, csak a csalás bűncselekményét valósítja meg.

Az utolsó két esetben a csalással okozott kár azzal az összeggel azonos, amelynek erejéig az elkövetőt anyagi felelősség terheli, de ez az összeg nem haladhatja meg a leplező magatartás miatt a vagyonban bekövetkezett értékcsökkenés mértékét.

4. Más államok szabályozási rendszere

4.1. Német szabályozás

Németország 16 tagállamból (ún. Land-ból) áll. Nemzetközi és nemzeti szintű szabályok alkotják a jogszabályi rendszert. Természetesen, ahogyan más EU tagállamban is, a közösségi normák és nemzetközi szerződések a belső jogforrások felett állnak.

A belső jogszabályi hierarchia élén az Alkotmány (Grundgesetz) áll. Ezután a szövetségi szintű jogforrások, majd a Land-ok által alkotott szabályok következnek.

A btk. tekintetében versengő jogalkotási hatáskör él: a Szövetség akkor szabályozhatja ezeket a területeket, ha a jogi vagy gazdasági érdek fenntartása országos érdekből szövetségi szintű szabályozást indokol.⁵⁰

A német btk. (Strafgesetzbuch) a csalást a XXII. fejezetben szabályozza, Csalás és hűtlen kezelés címmel. 10 tényállás szerepel a cím alatt:

1. 263.§ Csalás
2. 263/A.§ Számítógépes csalás
3. 264.§ Szubvenciós csalás
4. 264/A.§ Tőkebefektetési csalás
5. 265.§ Biztosítási visszaélés
6. 265/A.§ Szolgáltatás megszerzése csalással
7. 265/B.§ Hitelezési csalás
8. 266.§ Hűtlen kezelés
9. 266/A.§ Munkabér visszatartása és sikkasztása
10. 266/B.§ Visszaélés csekk- és hitelkártyával⁵¹

Az általános csalási tényállás hatályos szabályozása: aki azzal a szándékkal, hogy magának vagy harmadik személynek jogellenes vagyoni előnyt szerezzen, másnak vagyoni kárt okoz azért, hogy valótlan tényt valóként tüntet fel, illetve való tényt megmásít vagy elhallgat, és ezzel mást tévedésbe ejt, vagy tévedésben tart, 5 évig terjedő szabadságvesztéssel vagy pénzbüntetéssel büntetendő.⁵²

A német normaszöveg tartalmazza a magyar tényállás elemeit, azonban kibővíti azt, azáltal, hogy az elkövetési magatartásokat szélesebb körben nevesíti. A magyar

⁵⁰ https://e-justice.europa.eu/content_member_state_law-6-de-hu.do?member=1 (megtekintve: 2012. okt. 17.)

⁵¹ <http://www.gesetze-im-internet.de/stgb/index.html> (megtekintve: 2012. okt. 17.)

⁵² http://www.gesetze-im-internet.de/stgb/_263.html (megtekintve: 2012. okt. 17.)

szabályozásban „jogtalan haszonszerzés” a célzat, a német viszont nevesíti, ezáltal mintegy kiemeli a jogellenes vagyoni előny szerzését.

4.2. Francia szabályozás

A francia jogforrási rendszer élén szintén a nemzetközi jogforrások, a nemzetközi szerződések és megállapodások, illetve az EU-s jog áll. Ezután a nemzeti jogforrások következnek: alkotmányos szabályok, rendeletek és a bírósági és közigazgatási ítélkezési gyakorlat sorrendben.⁵³

A francia büntetőtörvénykönyv, a Code Penal a III. Könyvnek a Vagyon elleni bűncselekmények címet adta, és ezen belül, a III. fejezetben rendeli büntetni a csalást, A csalás és a kapcsolódó bűncselekmények címmel. Három szakaszra oszlik a fejezet:

1. szakasz: A csalás
2. szakasz: A csaláshoz kapcsolódó bűncselekmények
3. szakasz: A természetes és jogi személyek esetében alkalmazható szankciók

A csalás tényállása a következő: a csalás az a cselekedet, amely hamis név, hamis minőség használatából, vagy valós minőséggel való visszaélésből, vagy munkavállalók jogtalan alkalmazásából ered, és amellyel az elkövető természetes vagy jogi személyt megtéveszt és a másik félnek vagy egy 3. félnek kárt okoz azáltal, hogy pénz, értékpapír vagy valamilyen vagyontárgy átadására, egy szolgáltatás elvégzésére, vagy valamilyen kötelezettségvállalásra vagy valamiről való lemondásra kényszeríti. A csalás 5 évig terjedő szabadságvesztéssel, és 375 000 eurós pénzbüntetéssel büntethető.⁵⁴

Hasonlatosan ahhoz, ahogyan a magyar btk-ban, a franciában is a vagyon elleni bűncselekmények cím alatt került szabályozásra a cselekmény. A magyar tényálláshoz képest látható, hogy bár tartalmazza annak főbb elemeit, bővebb a szabályozás, és más bűncselekményeket is a csalás körébe von a jogalkotó. Külön nevesíti a Code Penal az elkövetési magatartásokat, de benne foglaltatik a megtévesztés és a károkozás eleme is. Amiben különbözik a francia tényállás, az, hogy nem kerül benne nevesítésre a jogtalan haszonszerzési célzat. Vagyis a bűncselekmény megállapíthatóságának csak a kár bekövetkezte a feltétele, az, hogy vagyoni előny jelentkezzon az elkövetőnél vagy egy harmadik személynél, nem. Azonban ez kikövetkeztethető abból, hogy a megtévesztő magatartás alkalmas valamilyen pénz, értékpapír vagy vagyontárgy átadásának

⁵³ https://e-justice.europa.eu/content_member_state_law-6-fr-hu.do?member=1 (megtekintve: 2012. okt. 18.)

⁵⁴ http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?sessionId=50834CD8B3FB6151414EF044022C573C.tpdjo11v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006165331&cidTexte=LEGITEXT000006070719&dateTexte=20110307 (megtekintve: 2012. okt. 31.)

kikényszerítésére, szolgáltatás elvégzésére, vagy valamilyen jogról való lemondásra, ezzel pedig az elkövető célja nyilván a jogtalan haszonszerzés.

5. Speciális csalás – az ingatlanokkal kapcsolatos csalás

Ha a büntetőjogot vizsgáljuk, akkor szakkifejezésként nem találkozunk az ingatlancsalás megnevezéssel, hiszen ilyen konkrét, sui generis tényállás nincs. Az ingatlancsalás inkább kriminológiai kategóriának tekinthető. Azonban a büntetőjogi szakirodalom, a kifejezetten ezzel a témával foglalkozó források is gyakran e megnevezéssel illetik az ingatlanokra elkövetett csalást.

Nem az elkövetett bűncselekmények száma jelenti a problémát, hanem az elkövetési érték, és a védett társadalmi érdek fontossága, tekintettel arra, hogy aki áldozatul esik egy ilyen csalásnak, esetenként egész életére nézve földönfutó lesz.

5.1. Előzmények

A továbbiakban áttekintem a Csemegi-kódex idején az ingatlan újbóli eladására vonatkozó szabályokat, valamint bemutatok két olyan, későbbi állomást, amelyek elősegítették az erre specializálódott bűnözői csoportok létrejöttét, majd megragadását a mindennapokban.

5.1.1. Ingatlanokra elkövetett csalás a Csemegi-kódex idején

A Kódex korában kérdéses volt, hogy egyáltalán bűncselekménynek kell-e minősíteni, amikor az eladó újból eladja az egyszer már eladott, de a telekkönyvbe az új tulajdonos által még nem bejegyeztetett ingatlant úgy, mintha az még mindig az ő tulajdonában állna. A visszásságot az okozta, hogy a Curia többször is felmentő ítéletet hozott ilyen ügyekben, arra hivatkozással, hogy a tényállásszerűséghez hiányzik a ravasz fondorlat. Ezen kívül ahhoz, hogy megállapítható legyen a csalás, szükséges volt a megtévesztett és kárt szenvedő személyek egybeesése. Szintén közrejátszott a felmentő ítéletekben az is, hogy hiányzott a vagyoni haszonszerzési célzat, illetve maga a vagyoni kár okozása is.⁵⁵

A bírói gyakorlatban 4 féle nézet alakult ki arra, hogyan minősüljön a nevezett cselekmény:

1. Voltak, akik úgy értelmezték a törvényt, hogy az alapján az ingatlan újbóli bejegyzése esetén nem állapítható meg bűncselekmény elkövetése. Ennek a nézetnek a képviselője volt Grosschmid is. Úgy vélte, azért nem valósít meg bűncselekményt, aki újból eladja az eredetileg a tulajdonában állt ingatlant, mert az elkötelezés nem csökkenti le az eladó átruházási jogát. Valamint a telekkönyvi hatóság nem foglalkozhat annak felderítésével, hogy egy tulajdonjog bejegyzése

⁵⁵ Angyal, I.m. 87.o.

nem sérti-e valakinek a telekkönyvön kívüli jogát, ezen kívül a hatóság nem a képviselője azoknak, akik szerződésen alapuló jogosultsággal bírnak az ingatlanok tekintetében.

2. Akik a csalás és intellektuális közokirat-hamisítás eszmei halmazatának helyessége mellett foglaltak állást, lényegében a Curia 21. számú döntvényének érvényessége mellett tették le voksukat. E nézetet vallók közé tartozott Bernolák is.
3. A 3. csoport képviselői úgy látták, hogy az ingatlan újbóli eladása a csalás Btk-beli tényállását valósítja meg, így aszerint büntetendő. Ezt az álláspontot támogatta Heil Fausztin és Finkey is (de e nézetet vallók közé tartozott Angyal is).
4. Az utolsó csoportba tartozó jogtudósok úgy gondolták, hogy a nevezett cselekmény az intellektuális közokirat-hamisítás tényállását valósítja meg. Képviselőik közé tartozik Ligetkuthy Iván vagy Dobi Imre is. Angyal szerint azért nem helyes e nézet, mert a telekkönyvbe bejegyzett tény, körülmény vagy nyilatkozat nem valótlan, hanem valós tartalmú, így viszont nem valósul meg az intellektuális közokirat-hamisítás büntette.⁵⁶

A Curia felismerte azt, hogy a cselekmény nem maradhat büntetlenül, így a 21. sz. döntvényében rendezte a kérdést. Kétfelé bontotta a megítélendő cselekményt, aszerint, hogy magánjogilag vagy büntetőjogilag jogtalan:⁵⁷

1. „valamely ingó vagy ingatlan dolognak, habár ugyanazon eladó által és az illető szerződés fennállása alatt a vevő, illetőleg a tulajdonos beleegyezése nélkül eszközölt ismételt eladása és azon dolognak új vevő részére való átadása magában véve nem állapít meg büntetendő cselekményt”⁵⁸
2. „a már eladott dolognak az eladó által, az előbbi szerződés fennállta alatt és a vevő, illetőleg tulajdonos beleegyezése nélkül ismételt és ennél fogva mindenesetre jogtalan eladása esetében ... a Btk. 379.§-ában meghatározott többi ismérvnek létén és az ezekre vonatkozó szándékon kívül a jogtalanul eladónak akarnia kell, hogy az előbbi az ismételt eladó által jogtalanul kárt szenvedjen, az eladó pedig ezáltal jogtalanul vagyoni hasznot szerezzen.”⁵⁹

Sőt, a második esethez kapcsolódva a döntvény azt is leszögezi, hogy ha az ingatlant újból eladják, és a másodszori eladással a tulajdonjogot a telekkönyvbe bejegyzik, akkor a csalással eszmei bűnhalmazatban az intellektuális közokirat-hamisítás büntette is

⁵⁶ Angyal, I.m.: 90-91.o.

⁵⁷ Angyal, I.m.: 87-88.o.

⁵⁸ Angyal, I.m.: 88.o.

⁵⁹ Angyal, I.m.: 88.o.

megállapítandó. Ebből pedig az következik, hogy a két bűncselekmény közül azt kell megállapítani, amelyre a tv. súlyosabb büntetést rendel kiszabni. Később a Curia azt a nézetet kezdte magáénak vallani, amely szerint, ha meg is valósultak a csalás tényállásszerűségéhez szükséges elemek és az ingatlan tulajdonjogát bejegyezték a telekkönyvbe, akkor is csak az intellektuális közokirat-hamisítás büntette a megállapítandó.

Az 1872. évi javaslat külön szakaszban rendelte volna szabályozni azokat a cselekményeket, amelyek kapcsán valaki úgy eszközöl új tulajdonjogra vonatkozó telekkönyvi bejegyzést, hogy a másra átruházott vagy másnak engedélyezett jogot, amelyet elmulasztottak a telekkönyvbe bejegyeztetni, saját jogtalan haszonszerzése céljából, vagy más részére biztosítása miatt átruház egy 3. személyre. Ide tartozik az is, ha a rendelkezési jogot korlátozza vagy megterheli az ingatlant a fenti célok miatt. Csemegi javaslatára mégsem került be a törvénybe, azzal az indokkal, hogy az így elkövetett bűncselekmények a csalás illetve az intellektuális közokirat-hamisítás büntette miatt külön nevesítés nélkül is büntetendők.⁶⁰

Csalást állapított meg a bíróság abban az esetben, amikor az elkövetők a lakást kereső személlyel elhitették, hogy titokban közvetítési és lelépési díjat kell fizetnie egy olyan lakás tekintetében, amely esetében a valóságban nem volt sem közvetítői, sem lelépési díj. Ezzel a tévedésbe ejtéssel pedig kicsalták a közvetítési és lelépési díj összegét lakáskeresőtől, és azt jogtalanul ők „tették zsebre”.⁶¹

5.1.2. Kommunista államosítás következményei

A Kádár-rendszerben életre hívott kommunista hatalom nem nézte jó szemmel a városi polgárok kiváltságos helyzetét, öntudatát, így a kor szellemének megfelelően: a háborút követő újjáépítés után, a városok belső régióiban a régi építésű lakásokat államosították, majd azokat újraosztották. Ez az újraelosztási folyamat megnyitotta az utat a korrupció előtt: az osztályharcosok, párthoz közeli befolyásukat felhasználva, törekedtek a városi polgárság kiszorítására, valamint a hozzájuk kapcsolódó épített környezet lerombolására, felszámolására. Azzal igyekeztek elérni e réteg felhígítását, hogy az épületek karbantartását időről-időre elmulasztották, rombolva ezzel az élhetőséget. Hozzájárult a polgári réteg kiszorításához, hogy azok helyére, akik nem tudtak tovább ebben a

⁶⁰ Angyal, I.m.: 88-90.o.

⁶¹ Angyal, I.m.: 61.o.

környezetben élni, és így kitelepültek onnan, a társadalom peremén élő, kevésbé szívesen látott csoportokat telepítették.⁶²

Nem volt különbség a budapesti és a vidéki helyzet között, ugyanazok az okok motiválták a városok kommunista vezetőségét: félelem mindenféle egyéni öntudattól, ami alkalmas lehet a hatalom elleni szervezkedés megindítására. Ezért mindenféle módszerrel igyekeztek bomlasztani azt a közeget, amelyben az ilyen (részben zsidó) polgárok bármiféle csoportos mozgalmat indíthattak volna.⁶³

A Budapestre való bevándorlás az 1970-80-as években élte virágkorát. Azonban a város egy idő után már nem tudta a beáramló tömeget fogadni, így korlátokat vezettek be: vidékiek csak ötéves budapesti ideiglenes tartózkodás vagy helyi munkaviszony után nyújthattak be lakásigénylést, vagy vásárolhattak öröklakást. Ez a korlátozás pedig teret nyitott a különböző formában megvalósuló csalásoknak: eltartási szerződések, fiktív cserék, esetleg hamis igazolások kreálásával a bérleti jogot lelépési díjak formájában pénzzé vagy más tulajdoni joggá alakították. Így juthattak a szabályok megkerülésével olyan személyek is ingatlanhoz, akik az akkori szabályok értelmében nem lettek volna jogosultak erre.⁶⁴

Ahhoz, hogy a hamis igazolásokkal, magas lelépési díjakkal ezek a fiktív lakáscserék, eladások végbemehessenek, szükség volt az ügyvédek, jogtanácsosok, az ún. pártfunkcionáriusok „hatékony” közreműködésére is, akik persze a saját ügyfélkörük részére megnyitották a jól kamatoztatható kapcsolatrendszerüket. Duplán jól jártak az „elvtárs” tisztviselők, mert az ügyletek kapcsán kisebb-nagyobb összegek vándoroltak az ő zsebükhöz is, illetve intézkedéseikkel elősegítették az állami akarat érvényesülését, vagyis azt, hogy a budapesti polgárságot kiszorítsák a város frekventált területeiről. Ugyanez a folyamat a vidéki városokban is lezajlott, a különbség a csekélyebb összegekben mutatkozott meg.⁶⁵

⁶² Póczik Szilveszter: Lakásmaffia: a posztkommunista időszak egyik jellegzetes bűncselekménye társadalomtudományi és kriminálszociológiai szempontból, in Magyar Tudomány, 2004/8., 872.o.

⁶³ Póczik: Lakásmaffia jellegű bűncselekmények, in Póczik Szilveszter, Dunavölgyi Szilveszter (szerk.): Társadalmi összefogással a lakásmaffia ellen, BMK Füzetek, 2006. évi különkiadás, 41-42.o.

⁶⁴ Póczik: Lakásmaffia: a posztkommunista időszak egyik jellegzetes bűncselekménye társadalomtudományi és kriminálszociológiai szempontból, I.m.: 872.o.

⁶⁵ Póczik: Lakásmaffia jellegű bűncselekmények, I.m.:42.o.

5.1.3. A rendszerváltást követő hullám⁶⁶

Aztán jött a rendszerváltás, az önkormányzatok pedig igyekeztek megszüntetni a korábban államosított lakásokon a tulajdonukat. A lakásbérlőknek kedvezményes áron (a lakás valós értékének 15-30%-a körül alakult) eladták a fennálló lakásvagyonuk nagyobb részét. Ezzel a kedvezménnyel a bérlők óriási „ingyen juttatásban” részesültek azokkal szemben, akik korábban nem voltak bérlők, és saját erőből vették ingatlanukat.

Problémát jelentett, hogy ezek a kedvező lakáshoz jutási feltételek felkeltették a bűnözői csoportok figyelmét is, akik meglátták a lehetőséget abban, hogy a lakásbérleből tulajdonossá vált emberek olykor nem tudták fizetni a lakásuk fenntartási költségeit, vagy eleve nem rendelkeztek még az alacsony összegnek megfelelő tőkével sem a lakás megvásárlásához. Alvilági pénzkölcsönzők jelentek meg, akik kölcsön folyósításával rávették a megtakarítással nem rendelkező lakásbérlelőket, hogy az ő kölcsönzött pénzükből jelentkezzenek az önkormányzatnál vevőként. Ezzel egy időben a lakásbérlelők eladóként is megjelentek egy magán adásvételi szerződésben, amelyben a frissen szerzett tulajdonjogukat átruházták az eredetileg kölcsönt adóra.

Ezek a „befektetők” szinte aprópénzért jutottak hozzá a korábban önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokhoz. Közvetetten olyan állami támogatást kaptak, amelynek kedvezményezettjei nem ők lettek volna. Természetesen, az átruházó sem járt rosszul, hiszen bizonyos hasznot kapott az ügyletből ő is.

A másik mód, amellyel fillérekért juthattak hozzá ingatlanokhoz az említett pénzkölcsönzők, az volt, hogy a rendszerváltás után hirtelen megemelkedő fenntartási költségek miatt halmozódó közüzemi tartozások, bankhitelek vagy az ingatlanra terhelt jelzálog nehéz helyzetbe sodorta a későbbi áldozatokat. A csalók pedig ezt kihasználva, uzsorakölcsönt kínálva szereztek meg a kilátástalan helyzetbe került tulajdonosoktól az ingatlanukat.

Ugyancsak felvetette a problémát az, hogy egyes esetekben jelzáloghitel, közüzemi tartozás halmozódott a fizetéseképtelenné vált adósok ingatlanán. Ez pedig magával vonta azt, hogy az adósságok rendezésére árverésre bocsátották az ingatlanokat. Az árverés végrehajtási szabályainak megfelelően kivonásra kerültek a végrehajtás támogatotti köréből a társadalompolitikai célból lakásépítési vagy –vásárlási támogatásban részesült lakások, ezeket üzleti alapon, de valós piaci feltételek nélkül bocsátották az árverési vevőnek megvételre. Ez pedig azért jelentett komoly problémát, mert a támogatni kívánt eredeti

⁶⁶ Póczik: Lakásaffia: a posztkommunista időszak egyik jellegzetes bűncselekménye társadalomtudományi és kriminálpszociológiai szempontból, I.m.: 873.o.

tulajdonos is komoly összeget veszített, illetve az adókból nyújtott állami támogatás sem érte el célját, hiszen az árverésen nyert összeg alatta maradt a piaci értéknek, így az új vevő is mintegy állami támogatást kapott, holott ennek az állami segítségnek sem rászorulója, illetve címzettje nem lett volna.

5.2. Intézkedések a megelőzés érdekében

A fent említett csalások azért valósulhattak meg, mert az akkori szabályozás megkönnyítette a csalók dolgát.

2006. január 1-jével azonban több módosítás is hatályba lépett, összehangolt szabályozások születtek a bűncselekmény-típus megelőzése érdekében.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló, 1997. évi CXLI. tv. is több helyen változott, megnehezítve ezzel a csalók dolgát:

1. 27/A. § Az eljárás megindításáról az ingatlanügyi hatóság azt az ügyfelet értesíti, akinek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogának törlését, illetve akivel szemben vételi jog bejegyzését kéri. Az értesítést az ingatlanügyi hatóság az ügyfél ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett lakcíme, illetve székhelyére kézbesíti.

2. 48. § (3) Az ingatlan-nyilvántartás, illetve a széljegyzett okirat szerinti jogosult, illetőleg kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével ismerhető meg:

a) minden olyan magán- és közokirat, hatósági határozat tartalma, amely a jogosult, illetőleg a kötelezett bejegyzése vagy törlése alapjául szolgált, vagy szolgálhat,

b) (hatályon kívül helyezve)

c) a tulajdonosok jegyzéke (névmutató).

(4) A (3) bekezdés a) és c) pontja szerintiék megismerhetők akkor is, ha a kérelmező írásban igazolja, hogy az irat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.

(5) Az ingatlan természetben meghatározott részére bejegyzett jogok, tények és átvezetett adatok alapjául szolgáló okiratnak az érintett természetbeni rész meghatározására vonatkozó tartalma korlátozás nélkül megismerhető.

Ezen kívül bevezetésre került a földhivataloknál működtetett változásfigyelés is. Kezdetben csak a földhivatalok rendszeréhez csatlakozott felhasználók számára volt elérhető. Ez azt jelentette a cégek illetve intézmények számára, hogy a rendszerhez való csatlakozással automatikusan a változásfigyelés felhasználására is jogosultak lettek. A

szolgáltatás lényege, hogy az figyeli a kiválasztott ingatlan(ok) tulajdoni lapját, és ha módosítás történik, akkor erről a felhasználó e-mailben értesítést kap. A szolgáltatás díjköteles, amit havonta utólag fizet a felhasználó.

Magánszemélyek számára 2006. április 3-tól érhető el a változásfigyelés. Erre egy szerződés megkötésével válhatnak jogosulttá. A szerződés megkötésekor az ügyintéző ellenőrzi az ügyfél személyazonosságát, majd elvégzi a regisztrációt. A regisztráció elvégzése után, ha az ingatlanára bármilyen kérelmet benyújtottak a földhivatalhoz, az ügyfél 24 órán belül értesítést kap sms-ben vagy email-ben. Értesítést kap minden olyan kérelem beérkezéséről, ami széljegyzésre kerül az ingatlan tulajdoni lapján, vagy amely a tulajdoni lap adatainak változását eredményezi. Hasonlóan az intézményi ügyfelekhez, a magánszemélyek számára is díjköteles a szolgáltatás.⁶⁷

Szintén a csalók számára kívánja nehezíteni az elkövetést az a 2006-tól bevezetett új módszer, amivel körözhetővé tették az elveszett vagy ellopott személyi igazolványokat. Vagyis ezek az okmányok bekerültek a rendőrség körözési rendszerébe, ezzel megnehezítve, hogy visszaélést kövessenek el velük.⁶⁸

5.3. Európai kitekintés

5.3.1. Kelet-európai körkép⁶⁹

Több forrásban is a kommunista Kelet-Európa anomáliájaként szerepel az ingatlanokra elkövetett csalás. Tény, hogy az első, napvilágra került ilyen jellegű csalásról Oroszország nagyvárosaiból érkezett hír. Ezekben az esetekben jogászok, ingatlanközvetítők, lefizetett hivatalnokok szerepelnek, akiknek a segítségével az elkövetők kiterjedt csalássorozatot követtek el. Módszereik között nem ritkán az életellenes cselekmények is szerepelnek. A brutális eszközökkel megszerzett ingatlanok eredeti tulajdonosai a leggyakrabban idős, eladósodott, megélhetési gondokkal küszködő emberek, akik nehézségeik enyhítése érdekében eltartási, öröklési szerződést kötöttek az elkövetőkkel. Ezt követően, jó egészségük ellenére, hirtelen meghaltak vagy eltűntek, az ingatlan tulajdonjoga pedig ennek következtében – a szerződések értelmében – az elkövetőkre szállt, akik azt továbbértékesítették.

⁶⁷ http://www.foldhivatal.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=87&Itemid=124 (megtekintve: 2012. júl. 18.)

⁶⁸ http://www.fgyelo.hu/belfold/20060102/j_nyilvantartassal_lakasmaffia/ (megtekintve: 2012.júl. 18.)

⁶⁹ Póczik: Lakásmaffia jellegű bűncselekmények, I.m.: 40.o.

Azért fordulhat elő, hogy leginkább kelet-európai problémának tekintik e jelenséget, mert az egykor szovjet befolyás alatt álló országokban a lakáspolitikát azonos módon került kialakításra. Ebből pedig az következik, hogy a kommunizmus bukását követő időszakban a lakásprobléma társadalmi következményei is párhuzamot mutatnak ezekben az országokban.

5.3.2. Nyugat-európai körkép

Az ingatlanok eladásával vagy megszerzésével való visszaélés nem kizárólag kelet-európai probléma. Németországban is komoly problémát jelentenek az ingatlanokra elkövetett csalások. Fogyasztóvédők és ügyvédek szerint 1991 óta több százezer család vesztette el otthonát az ingatlancsalók miatt.

A '90-es évektől kezdve 35 000 olyan ügyet dolgoztak fel, amelyekben a bankok és befektetési társaságok a kis- és középjövedelműek számára hirdettek „akciót”, melynek keretében adómegtakarítást is ígértek, de valójában csaláson alapuló nyugdíj-előtakarékosságról volt szó. A beruházási konstrukciókban átlag 160%-os újtértékben bankhitelből vették meg az ingatlant, azonban a tényleges piaci értéke ennek az árnak csupán a töredéke volt. A forgalmazók a konstrukciók megkötése után köddé váltak, a bankok pedig csak azzal vádolhatók, hogy nem adták meg az ügyfeleknek a megfelelő tájékoztatást. Ezeknek az ingatlancsalásoknak az értéke mintegy 10 milliárd eurós értéket tett ki.⁷⁰

A Szövetségi Alkotmánybíróság az Európai Bíróságtól kért segítséget jogértelmezésre. Az alapügy tárgyát a német Bayerische Hypo Bank és Heiningerék jogvitája képezte. A házaspár kölcsönt vett fel lakásvásárlásra, amire a lakást felajánlották fedezetként. Az ügyletet egy szabadúszó ingatlanügynökkel kötötték, aki az otthonukban gyakran felkereste őket, és így rábeszélte a lakásvásárlásra a párt. A gond az volt, hogy elállási jogot nem biztosított nekik. Heiningerék beperelték a bankot, a tőketörlesztés és kamatfizetés során felmerült olyan költségekre, amelyekre az alperes nem lett volna jogosult. Ezt a keresetet a müncheni bíróság elutasította, így a felperesek fellebbeztek a Szövetségi Bírósághoz, ők pedig az EB-től kértek jogértelmezést. A Szövetségi Bíróság nem tudta eldönteni, hogy a házaló kereskedelemről szóló EU-s irányelv alkalmazható-e a jelzálog- és hitelszerződések esetén, vagy a belső jog szerinti fogyasztói hitelekéről szóló törvényt kell-e alkalmazni. Az elállási jog kérdése pedig ettől függ. Az EB pedig

⁷⁰ Póczik: Lakásmaffia jellegű bűncselekmények, I.m.:42.o.

állásfoglalásában kimondta, hogy a házaló bankügynökök által kötött szerződések esetén is alkalmazni kell az EU-s irányelvet, így biztosított az elállási jog a szerződő feleknek. Erre többek között a jogbiztonság követelménye miatt van szükség, mert ha házaló bankügynökkel kötik a szerződést, és nem biztosítanak legalább 7 napot a szerződési feltételek megvizsgálására, akkor sérül a jogbiztonság, és a szerződő fél érdeke.⁷¹

5.4. Lakásmaffia vagy csalók?

2003-ig tulajdonképpen az ingatlanokra elkövetett csalások szám szerinti alakulása nem volt nyomon követhető. Változást ebben a Legfőbb Ügyészség számítástechnika-alkalmazási és információs főosztálya által kiadott, 2003. március 1-jén hatályba lépő, 1/2003. (ÜK.2.) főv. körlevele hozott. Ez azt tartalmazta, hogy az informatikai központ által kiadott jegyzetkóddal kell ellátni – 2003. január 1-ig visszamenőleg – azokat az ügyeket, amelyek tárgya olyan bűncselekmény, ahol a természetes vagy jogi személy tulajdonában álló lakás megszerzésére (vagy ennek megkísérlésére) jogellenesen, különösen erőszakkal, fenyegetéssel, akaratnyilvánításra képtelen állapot kihasználásával, megfélemlítéssel, hivatali köztelezettség megszegésével, hivatali hatáskör túllépésével, jogtalan előny juttatásával, vagy ennek ígéretével került sor.

Magának az ingatlanokra elkövetett csalásnak, amit a köznyelvben „lakásmaffia ügyekként” is szoktak emlegetni, meghatározásra került kriminológiai és büntetőjogi szempontból is a fogalma.

A kriminológiai meghatározás szerint: „a „lakásmaffia” fogalmával jelölt ingatlan csalások során kisebb bünszövetségek vagy egyéni elkövetők, esetenként korrupt közhivatalnokok, ügyvédek, közvetítők, álvérvők közbejöttével, hamisított közokiratok felhasználásával, valamint formailag kifogástalan, de kényszerrel vagy csalárd módon létrehozott szerződések segítségével helyzetfelismerésben, érdekérvényesítő képességben korlátozott, nehéz helyzetbe került, illetve mesterségesen súlyosan megalázó vagy szorult pénzügyi helyzetbe hozott személyeket fosztanak meg lakóingatlanukhoz fűződő tulajdonosi vagy bérleti jogaiktól”⁷².

A LÜ 4/2008. (ÜK 6.) főv. körlevelet adott ki. A körlevélben a következőket rögzítették: „az ún. lakásmaffia ügyek tárgya olyan bűncselekmény, ahol a természetes vagy jogi

⁷¹ <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:61999CJ0481:DE:PDF> (letöltve: 2012. okt. 31.)

⁷² Póczik: Lakásmaffia: a posztkommunista időszak egyik jellegzetes bűncselekménye társadalomtudományi és kriminológiai szempontból, I.m.: 872.o.

személy sértett tulajdonában vagy jogszerű rendelkezése alatt álló lakás megszerzésére – vagy annak megkísérlésére – jogellenesen, különösen erőszakkal, fenyegetéssel, akaratnyilvánításra, illetőleg védekezésre képtelen állapot kihasználásával, megtévesztéssel, hivatali kötelezettség megszegésével, hivatali hatáskör túllépésével, jogtalan előny juttatásával vagy ennek ígéretével kerül sor”⁷³.

Lényegében a két meghatározás között nincs jelentős különbség, megalkotásukra a két tudomány eltérése miatt került sor. A kriminológiai meghatározás szükségességét természetesen a kriminológiai kutatások indokolták, a büntetőjogi meghatározás pedig a büntetőjog-tudomány számára nyújt segítséget.

Egy empirikus kutatás eredményeképpen még egy kriminológiai meghatározás született: „a lakásmaffia-bűncselekmény ingatlan rendelkezési jogának vagy önkormányzati bérlakás bérleti jogának erőszakkal, fenyegetéssel vagy megtévesztéssel történő megváltoztatásával elkövetett, kárt okozó magatartás, illetve annak kísérlete”⁷⁴.

Ez a meghatározás rámutat arra, amit nagyon fontos leszögezni a lakásmaffia-ügyekkel kapcsolatosan: az elkövetők sosem saját célra szerzik meg az ingatlant, hanem mindig csak a rendelkezési jog megszerzése a céljuk, illetve ezen keresztül a továbbértékesítés, és az ebből eredő haszon (jogtalan haszonszerzés) realizálása. Az ingatlancsalásoknál nem szokott előfordulni, hogy az elkövetők kicsalják a tulajdonjogot vagy a bérleti jogot a tulajdonostól vagy bérlőtől, és azt saját célra megtartják illetve bérbe veszik. Tehát az ingatlan megszerzése nem a cél, hanem csak egy eszköz a majdani jogtalan haszonszerzéshez.⁷⁵

Ha maffiáról beszélünk, akkor büntetőjogilag a bűnszervezeteket értjük ez alatt. A Btk. 137.§ 8. pontja határozza meg, hogy mit is jelent a bűnszervezet: „három vagy több személyből álló, hosszabb időre szervezett, összehangoltan működő csoport, amelynek célja ötévi vagy ezt meghaladó szabadságvesztéssel büntetendő szándékos bűncselekmények elkövetése”.

Nem tekinthetjük azonban az ingatlanokra elkövetett csalásokat a szervezett bűnözés részének, hiszen ismérvei nem felelnek meg a bűnszervezetek fogalmi elemei követelményének. Ahogyan a kriminológiai meghatározás is tartalmazza, ezen típusú bűncselekmények elkövetése nem bűnszervezetben, hanem általában bűnszövetségben

⁷³ http://www.mklu.hu/pdf/uk/uk_2008_6.pdf (letöltve: 2012. júl. 24.)

⁷⁴ Nagy László Tibor: A lakásmaffia-bűncselekmények empirikus vizsgálata, in Kriminológiai Tanulmányok, 41. kötet, OKRI, Bp., 2004., 167-168. o.

⁷⁵ Tóth Sándor: Lakáscsalás – lakásmaffia, in Belügyi Szemle, 2001/4-5., 61.o.

(vagy egyénileg) valósul meg. Jellegzetes elkövetőkként említi a korrupt közhivatalnokokat, ügyvédek, közvetítőket, álvéveket is.

Az ingatlanokkal kapcsolatos csalásokat elkövetők gyakran családi alapon szerveződnek. Az elkövetési módok egyre inkább fejlődnek, az elkövetők egyre tökéletesítik az eszközeiket, ez pedig a médiában kialakította a maffia megnevezést. Ez azért nem helytálló, mert hiába beszélünk szervezett csoportokról, ez a szervezettség csupán 1-1 bűncselekmény elkövetésének idejére szól, és korántsem olyan hierarchizált kapcsolat van a tagok között, mint a büntetőjogi bűnszervezeteknél.⁷⁶

Összefoglalóan elmondható, hogy e cselekmények kapcsán azért nem beszélhetünk maffiatevékenységről, mert nincsenek az egész országot vagy akár nagyobb részét átszövő elkövetői csoportok, hanem csak területi viszonylatban működik 1-1 kisebb csoport. A sorozat-jellegű, üzletszerűen elkövetett cselekményeket egymástól független elkövetői csoportok hajtják végre, közöttük szervezettség nem figyelhető meg. Ezért, bár helytálló a maffia elnevezés, de nem, mint titkos bűnszervezet megnevezése, hanem inkább az aljas, fondorlatos cselszövés miatt.⁷⁷

5.4.1. Elkövetési tárgy: az ingatlan⁷⁸

A tulajdonviszonyokból kiindulva másképpen vannak veszélyeztetve az önkormányzati bérlakások bérlői, és a magántulajdonú lakások tulajdonosai.

5.4.1.1. Önkormányzati bérlakások

A tartozások felhalmozása, az alacsony jövedelem gerjeszti azt a problémát, hogy egy idő után sem létfenntartásukra, sem lakásuk fenntartására, a bérleti díjak fizetésére nem képesek a bérlők. Ez az eladósodás vezet ahhoz, hogy megkeresik őket a lakásmaffia felhajtói, segítséget kínálnak adósságuk rendezéséhez. Általában kisebb cserelakást kínálnak, azzal a kedvező ajánlattal, hogy az értékkülönbség majd fedezi a tartozásokat, és még pénze is marad a bérlőnek. Lakáscsere-kérelmet, és egy teljeskörű ügyintézésre jogosító meghatalmazást íratnak vele alá. Kiköltöztetik a bérlőt, hogy az új bérlő-jelölt megnézhesse a lakást, ideiglenesen elszállásolják egy nyomortanyán, majd szépen ott is felejtik. Sem az eredeti lakást, sem cserelakást nem kap. Az így megüresedett lakás bérleti jogát pedig fizetőképessé lakásigénylőnek szerzik meg.

⁷⁶ Kenedli Tamás: A lakásmaffia változásai, a kormányzati és rendőrségi intézkedések hatásai, in Belügyi Szemle, 2006/4., 118-119.o.

⁷⁷ Nagy, I.m.: 192-193.o.

⁷⁸ Tóth, I.m.: 62-65.o.

Ezek a lakás-manipulációk általában többszörös, követhetetlen lakáscserék útján zajlanak, hogy a nyomozóhatóság számára felderíthetetlen legyen, hogy ki hová költözik, hogy eredetileg kinek hol kellene lennie. Az így leggyakrabban hajléktalanná váló bérlő számára szinte lehetetlen annak bizonyítása, hogy jogtalanul költöztették ki a lakásából, illetve, hogy nem tudott arról, mit írt alá, hiszen legtöbbször ügyvéd előtt írta alá a bérleti jogról lemondó nyilatkozatot. Papíron tehát minden szabályosan zajlott, a csalók úgy állítják be a történeteket, mintha az eredeti bérlő akaratának megfelelően történt volna minden.

5.4.1.2. Magántulajdonú ingatlanok

A legveszélyeztetettebb kategória a magántulajdonú lakások esetén azok a tulajdonosok, akik hosszabb időre lakatlanul hagyják ingatlanukat. Az ilyen ingatlancsalásokhoz szinte minden esetben kapcsolódik az okirat-hamisítás is. A felhajtók felfedezik az üresen álló ingatlant, kiderítik, ki a tulajdonos, leadják a megrendelést a hamisítóknak, majd a tulajdonos adataival, de a csaló fényképével ellátott személyi igazolvánnyal értékesítik az ingatlant.

Ez utóbbi módszer persze már nehezebben kivitelezhető, ha az ügyvéd körültekintően, az ügyvédi törvényben foglalt szabályoknak megfelelően jár el. A földhivatalnál is akadályokba ütközhet a csaló, amennyiben felfedezik a személyi okmányok hamisságát, és nem jegyzik be a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba. De a csalás kísérlete ebben az esetben is megállapítható.

5.4.2. Speciális elkövetői kör

A bűncselekmények „fejlődésével” egyre inkább a többes elkövetés vált jellemzővé.⁷⁹ Míg kezdetben családi alapon szerveződtek az elkövetői csoportok, később már elértek arra a szintre, ahol más bűnsegédek, társtettesek is bevontak. Ezeknél a szervezett csoportoknál megtalálhatók a hajléktalanoaktól kezdve, az alacsony iskolázottságú személyeken keresztül az ügyvédekig bezárólag több társadalmi réteg is, az elvégzendő feladat szerint differenciálódva.

Általánosságban elmondható, hogy a lakásmaffia jellegű cselekmények elkövetői jól tájékozottak az ingatlanpiac aktuális állapotát tekintve, és járatosak az ingatlanokkal összefüggő jogi és hivatali ügyintézésrel kapcsolatban is. Cselekményük előtt előre kiválasztják a csalás tárgyát képező ingatlant, ehhez kapcsolódva felderítik a potenciális

⁷⁹ Nagy, I.m.: 170-171.o.

sértetteket. Igyekeznek személyes kapcsolatba kerülni az ingatlan tulajdonosával, amit el is érnek, hiszen általában jó kommunikációs és szervezőkészséggel rendelkeznek.⁸⁰

A legnehezebb felderíteni, illetve felelősségre vonni azokat a személyeket, akik a háttérben állva felderítik azokat az ingatlanokat illetve tulajdonosaikat, akik potenciális célponttá válhatnak, és „csak” kiadják az utasításokat a tényleges elkövetőknek.⁸¹

5.4.3. Sértett vagy áldozat?

Tágabb értelemben három „csoportra” vetik ki halójukat az ingatlanokkal kapcsolatos csalásokra specializálódott elkövetők.

Első csoportba azok tartoznak, akik a rendszerváltást követő kedvező lakáshoz jutási lehetőségek kapcsán nem tudták megvásárolni bérlakásukat önerőből. Emiatt burkolt adásvételi szerződést kötöttek az erre szervezett csoportokkal, ami első körben kölcsönszerződés volt, de miután ebből a kölcsönből megvásárolták az önkormányzattól az addigi bérlakásukat, rögtön továbbértékesítették a kölcsönt nyújtó személyeknek, természetesen bizonyos haszon fejében.

Második csoportba azok tartoznak, akik a '90-es évek előtt szociális-lakáshitelből vásároltak lakást, de ezt a hitelt nem tudták fizetni, és a tartozások kiegyenlítése miatt árverezésre került az ingatlanuk.

Harmadik csoportba pedig azok az áldozatok tartoznak, akik megélhetési gondokkal küzdenek, közüzemi tartozásokat halmoztak fel, esetenként pedig lakáshitellel rendelkeznek. Ezek az emberek általában meggyengült családi kötelékekkel rendelkeznek, gyakran alkoholizmusban szenvednek, illetve esetenként a pszichés zavarok is megjelennek náluk. Az ő ingatlanukat szintén árverés által szerezték meg a családok.

Szűkebb értelemben a „lakásmaffia” áldozataivá nagyobb kockázattal válnak a hitelfelvételre szoruló kisvállalkozók; az idős, egyedülálló, anyagilag megszorult emberek, akik a létminimum határán élnek; illetve gyakran a beteg, fogyatékkal élők és az alkoholisták is.⁸²

Ha hamis adásvételi szerződés felhasználásával követik el a csalást az ingatlanra vonatkozóan, akkor ebben az esetben az ingatlan tulajdonosa lesz a csalás sértettje.

⁸⁰ Kenedli, I.m.: 121.o.

⁸¹ Nagy, I.m.:180.o.

⁸² Póczik: Lakásmaffia jellegű bűncselekmények, I.m.: 43.o.

Az ügy tényállásának a rövid lényege a következő: egy külterületi ingatlan tulajdonosáról hónapok óta nem lehetett tudni, hol tartózkodik, így I. és II. rendű vádlottak elhatározták, hogy hamis meghatalmazás illetve okiratok felhasználásával eladják az ingatlant. II. rendű vádlott hamis személyi igazolvánnyal magát a tulajdonosnak adta ki, és I. rendű vádlott részére meghatalmazást adott, hogy helyette értékesítse az ingatlant, valamint a vételárat átvegye a vevőtől. I. rendű vádlott jogtalan haszonszerzési céllal tévedésbe ejtette a majdani vevőt, aki kifizette neki a teljes vételárat, így a jóhiszeműen szerző vevőnek az ingatlan vételárával megegyező kára keletkezett az ügylet során.⁸³

Anyagi jogi értelemben az e fajta bűncselekmények passzív alanya az, akivel szemben a tévedésbe ejtés vagy tévedésben tartás megvalósul. Eljárásjogilag viszont a bűncselekmény sértettje az lesz, aki a csalás következményeként kárt szenved. Elválík egymástól az anyagi jogi és az eljárásjogi sértett személye, amikor az elkövető hamis adásvételi vagy csereszerződéssel az ingatlan-nyilvántartásból, jogtalan haszonszerzési célzattal törölteti az eredeti tulajdonos tulajdonjogát, és azt másik – jóhiszeműen szerző – fél javára bejegyezteti. Ebben az esetben ugyanis akit tévedésbe ejtettek (tehát az anyagi jogi sértett) a földhivatali alkalmazott, az eljárásjogi sértett (vagyis akinél a kár keletkezik) pedig az ingatlan eredeti tulajdonosa.⁸⁴ A fentiekből pedig az következik, hogy az adott ügyben a bűncselekmény sértettje az ingatlan eredeti tulajdonosa. Így a ténylegesen kárt szenvedő, jóhiszeműen szerződő vevő az adott büntetőeljárásnak nem alanya, ő legfeljebb polgári perben kezdeményezheti kárának megtérítését.⁸⁵

Több kategória is nevesíthető arra nézve, hogy mely csoportok a legveszélyeztetettebbek az áldozattá válás szempontjából:

1. Anyagi gondokkal küzdő, jelentős közüzemi tartozást felhalmozó, bérleti díjjal elmaradt személyek, akiknek anyagi segítséget nyújtanak, természetesen ingatlanfedezet ellenében. Ezután pedig egyértelműen következik az, hogy továbbra sem tudják fizetni a számlákat, és az ingatlan tulajdonjoga a csalókra száll.
2. Italozó életmódot folytató, illetve idős, egyedülálló személyek. Az esetükben jellemző, hogy a felhajtók kocsmákban, időotthonokban „vadásznak” az ilyen

⁸³ BH 2007/329.

⁸⁴ 1/2005. BPJE

⁸⁵ BH 2007/329.

személyekre, akiknek társaságot, beszélgetőpartnert kínálnak, a bizalmukba férkőznek, majd kicsalják tőlük az ingatlant.

3. Mentális vagy pszichés problémákkal küzdő, könnyen befolyásolható személyek, akiket a csalók sokszor pszichiátriai intézetekben keresnek fel, a bizalmukba férkőznek, majd pedig kicsalják tőlük az ingatlanukat.
4. Egyedülálló, társas kapcsolat után vágyakozó nők és férfiak, esetenként már túl egy váláson, feláldozzák a lakásukat az új élet reményében.⁸⁶

5.4.4. Elkövetési módok

Három jellemző kategóriába sorolhatók az elkövetési módok: megtévesztéssel való elkövetés a legjellemzőbb, de gyakori a tulajdonos tudta nélküli és az erőszakkal vagy fenyegetéssel történő megszerzés is.⁸⁷

Abban az esetben, ha valaki másnak az ingatlanát csalással elidegeníti és ennek során az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik a jóhiszeműen szerződő felet tulajdonosként, majd a bűncselekmény felderítése során e szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit alkalmazzák, a korábbi és az új tulajdonszerző is a csalás sértettje lesz. Ez pedig magával vonja azt, hogy a csalás büntette 2 rendbelinek minősül, és a sértettek számára nézve halmazatot alkot.⁸⁸

Tipikus elkövetési magatartás, illetve kísérő cselekmény az okirat hamisítás. Ez azt takarja, hogy az elkövető a lakás tulajdonosának nevében hamis vagy hamisított okmányokat használ fel azért, hogy a valóságnak nem megfelelő jogokat vagy tényeket jegyeztessen be az ingatlan-nyilvántartásba.

5.5. Ügyvédekre vonatkozó kötelezettségek⁸⁹

1994-től kezdve az ingatlan-nyilvántartásba csak olyan ingatlan-adásvételi szerződés alapján lehet tulajdonjogot bejegyezni, amely ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott vagy közokiratba foglalt.⁹⁰

Ez a szigorítás kézenfekvővé tette, hogy „jó pénzért” a tisztességtelen, de könnyűnek tűnő pénzszerzés reményében egyes ügyvédek szemet hunyjanak a hamis illetve színlelt

⁸⁶ Nagy, I.m.: 190-191.o.

⁸⁷ Nagy, I.m.: 176.o.

⁸⁸ 1/2005. BPJE

⁸⁹ Complex Jogtár – 1998. évi XI. tv. (lezárva: 2012. jún. 30.)

⁹⁰ Póczik: Lakásmaffia: a posztkommunista időszak egyik jellegzetes bűncselekménye társadalomtudományi és kriminálszociológiai szempontból, I.m.: 875.o.

ingatlan-adásvételi ügyletek felett, ezzel elősegítve az esetlegesen ellenérték nélkül, csalással történő tulajdonosváltást.

Az 1998. évi XI. tv. (az ügyvédekéről) meghatározza, hogy az ügyvédeknek milyen kötelességei vannak, milyen feladatokat kell ellátni egy-egy ügylet megkötése előtt. Amelyek kiemelten fontosak az ingatlanokra elkövetett csalások kapcsán:

- titoktartási kötelezettség a tudomására jutott tényeket, jogokat illetően (felmentés: kötelező rendőri bejelentés, ha lopott, elveszett vagy megsemmisült okmányt próbálnak felhasználni),
- okirati ellenjegyzés,
- személyazonosság ellenőrzése a jognyilatkozatot tevő fél illetve meghatalmazottja tekintetében,
- közreműködés megtagadása, ha a fél nem szolgáltat adatot, ha nem mutat be érvényes igazolványt, illetve ha elveszett/ellopott igazolvánnyal való visszaélés tűnik valószínűnek.

A törvény 2008. január 1-jén hatályba lépő módosítása több helyen is szigorodott. Változott többek között a titoktartásra vonatkozó kötelezettség is. Ennek értelmében az ügyvédnek kötelessége a titoktartás minden olyan adat illetve tény vonatkozásában, ami hivatásának gyakorlása során jut a tudomására. Ez a kötelezettség pedig az ügyvédi megbízási jogviszonyának megszűnése esetére is érvényben marad.

Felmentést kap e titoktartási kötelezettség alól az ügyvéd, ha azt észleli, hogy a jogügylet érvényességéhez felhasználni kívánt igazolvány az Elektronikus Köszolgáltatások Központi Hivatalának nyilvántartásában lopottként, elveszettként vagy megsemmisültként szerepel. Ebben az esetben ugyanis bejelentési kötelezettsége keletkezik a rendőrség felé.

A törvény indokolása tartalmazza, hogy a fenti rendelkezések az állampolgárok lakásmaffiával szembeni hatékonyabb védekezését szolgálják. A szigorúbb szabályozás oka az, hogy nehezebb legyen az okiratokkal illetve ingatlanokkal való visszaélés.

Az érvényes ingatlan-adásvételi szerződés alaki kelléke, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott legyen. Ellenjegyzésével az ügyvéd igazolja, hogy az okirat megegyezik a felek akaratával, illetve a jogszabályoknak is megfelel, valamint azt is tanúsítja, hogy azt előtte vagy helyette előtt írták alá a felek, vagy az aláírást sajátjukénak ismerték el. További

követelmény, hogy az ügyvéd csak olyan okiratot láthat el ellenjegyzésével, amely saját (vagy ügyvédi irodája) közreműködésével jött létre.

Az Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatalának nyilvántartásához csatlakozhatnak az ügyvédek. Ez elősegíti az igazolványokkal való visszaélések megelőzését. Amikor az ügyvéd azt látja szükségesnek, hogy a fél által bemutatott okmányt ellenőrizze, akkor megteheti ezt az online adatbázis segítségével. Az adatbázis nyilvántartásában szerepel minden bejelentett elveszett, ellopott vagy megsemmisült igazolvány. Az ügyvéd számára nem kötelező ez az eljárás, az eset összes körülményei alapján eldöntheti, hogy szükséges-e ezen eljárás lefolytatása, vagy elegendő(ek) az ügyfél által szolgáltatott okmány(ok) az egyértelmű azonosításhoz.

A törvény az általános rendelkezések között rögzíti, hogy az ügyvédnek hivatását a legjobb tudomása szerint kell végeznie, lelkiismeretesen és a jogszabályok betartása mellett, valamint azt is rögzíti, hogy magatartásának mindenkor az ügyvédi hivatáshoz méltónak kell lennie. Kimondja továbbá, hogy olyan jogügyletnél nem működhet közre, amely a hivatásával nem egyeztethető össze, főként akkor, ha jogszabályba ütköző, vagy azt megkerülő jogügyletkezésként kéri a közreműködését. Köteles megtagadni akkor is a közreműködést, ha az okmányok ellenőrzése során azt észleli, hogy az igazolvány a nyilvántartásban lopottként, elvesztésként vagy megsemmisülésként szerepel.

A továbbiakban a Budapesti Ügyvédi Kamara Fegyelmi Tanácsainak döntvényeiből mutatok be néhányat, amelyek igazolják, hogy hiába az ügyvédi törvényben megfogalmazott szabályok, vannak, akik mégsem tartják be azokat.

1. Három panaszostól érkezett a Fegyelmi Tanácshoz panasz egy ügyvéddel kapcsolatosan. Az első esetben az ügyvéd ingatlan adásvételi szerződéssel lehetővé tette, hogy a panaszos kifizesse az ingatlan vételárát a tulajdonjoggal nem rendelkező bérlőtársnak. Az előszerződésben olyan rövid szerződéskötési határidőt kötött ki, amely nyilvánvalóan nem volt betartható, így a másik fél szabadult a szerződéskötési kötelezettség alól.

A második esetben az ügyvéd önkormányzati bérlemény jogszabályba ütköző értékesítésében vett részt. Joghatás kiváltására alkalmatlan előszerződéssel lehetővé tette, hogy a panaszos jogalap nélkül vételárat fizessen a bérlőnek, és a bérleményt jogalap nélkül elfoglalja.

A harmadik panaszos esetében az ügyvéd valótlan tartalmú ingatlan adásvételi szerződést készített, és hamis tartalmú ügyvédi letéti szerződéssel okozott kárt a panaszosnak.

A Fegyelmi Tanács ezt az ügyvédet a kizárás fegyelmi büntetéssel sújtotta. Az ügyvéd önként lemondott az ügyvédi tevékenység gyakorlásáról. A Magyar Ügyvédi Kamara Fegyelmi Fellebbviteli Tanácsa helybenhagyta az I. fokú határozatot.⁹¹

2. A bepanaszolt ügyvéd ajándékozási szerződés megkötésére kapott megbízást a megajándékozottól. A szerződés tervezetét elkészítette, arra a feleket aláírására meghívta, azonban csak a megbízó jelent meg. Az ügyvéd átadta neki a szerződést, hogy írassa alá az ajándékozókkal. A megbízó aláírva vitte vissza a szerződést, azzal, hogy azon a felek aláírása szerepel, az ügyvéd pedig ellenjegyzésével látta el azt. Később kiderült, hogy az ajándékozók aláírásai hamisak voltak.

A Fegyelmi Tanács megállapította, hogy az ügyvéd az Üt. vonatkozó rendelkezéseit tudatosan megszegte, és pénzbírságot szabott ki rá.⁹²

3. Az ügyvéd egy nem általa készített adásvételi szerződést ellenjegyzett. Úgy ellenjegyezte a szerződést, hogy nem szerezte be az ingatlan tulajdoni lapjának másolatát, tényvázlatot nem készített. Az eladó az adásvételi szerződést nem előtte írta alá, nem is találkozott vele. Később az ellenjegyzését a Földhivatalhoz címzett nyilatkozatában visszavonta. Ezek miatt a Fegyelmi Tanács pénzbírságot szabott ki rá.⁹³

5.6. Az ügyész közérdekvédelmi feladatából fakadó perindítási jogosultságai

A Legfelsőbb Bíróság határozatában megfogalmazott elv, hogy csalás esetében a sértett mindig kötelmi igény jogosultjává válik. Azonban ez a kötelmi viszony nem abból következik, hogy a tévedésben lévő sértett és a terhelt közötti szerződés valós, hanem a sértett kötelmi igényét maga a megtévesztő magatartás alapozza meg. Ez a különbségtétel szabja meg az ügylet polgári jogi és büntetőjogi értékelése között a határt.⁹⁴

⁹¹http://www.bpugyvedikamara.hu/dontvenytar/a_budapesti_ugyvedi_kamara_dontvenytara/a_fegyelmi_tana_cs_hatarozatai/#Jogszabalyba_utkozo_okiratszerkesztes (megtekintve: 2012. okt. 9.)

⁹²http://www.bpugyvedikamara.hu/dontvenytar/a_budapesti_ugyvedi_kamara_dontvenytara/a_fegyelmi_tana_cs_hatarozatai/#Okirat_ellenjegyzese (megtekintve: 2012. okt. 9.)

⁹³http://www.bpugyvedikamara.hu/dontvenytar/a_budapesti_ugyvedi_kamara_dontvenytara/a_fegyelmi_tana_cs_hatarozatai/#Szerzodes_ellenjegyzese_nem_ugyved (megtekintve: 2012. okt. 9.)

⁹⁴ BH 2012/5.

Az ügyész közérdekvédelmi feladatából fakadóan pert indíthat. Erről a lehetőségéről külön törvények rendelkeznek, összhangban az ügyészségi törvénnyel. Az ügyészségi törvény szerint a más által indított perbe az ügyész a törvényben meghatározott módon és esetben beléphet, valamint a semmis szerződéssel a közérdekben okozott sérelem megszüntetésére, illetve a közhiteles nyilvántartásba bejegyzett adatokhoz kapcsolódva indíthat pert. Egyéb eseteket külön törvények szabályoznak.⁹⁵

5.6.1. Saját jogán, külön jogszabályi felhatalmazás alapján megillető eljárás-kezdeményezés⁹⁶

5.6.1.1. Szerződések semmisségének megállapítása iránti keresetindítás

A Ptk. 36/A.§ felhatalmazza az ügyészt, hogy a szerződés semmissége iránt keresetet indítson a szerződés közérdekben okozott sérelmének megszüntetése érdekében. Erre a következő esetekben van lehetősége:

1. Szerződés semmisségének megállapítása iránti kereset kezdeményezésére akkor van lehetősége az ügyésznek, ha a büntetőeljárás alapjául szolgáló adásvételi szerződés (egy részének) megkötésére úgy került sor, hogy a tulajdonosnak nem volt eladási szándéka, az eladásra pl. zsarolással vették rá. Ha a bíróság megállapította a bűncselekmény elkövetését, akkor az így megkötött adásvételi szerződés a Ptk. 200.§ (2) bekezdése⁹⁷ értelmében semmisségre hivatkozással megtámadható. Bírósági eseti döntés alapján a bűncselekmény megvalósításával teljesített szerződés jogszabályba ütközőnek minősül. Ugyanakkor a bűncselekmény megvalósításával való megkötés a jóerkölcsbe ütközést vonja maga után.

Tehát, ha a szerződés teljesedésbe ment, akkor kétszeresen is jogszabályba ütközőnek tekinthető, ha viszont a megkötés megtörtént, de nem ment végbe teljesedés, akkor a jóerkölcsbe ütközés miatt keletkezik a semmisségi ok a megtámadhatóságra.

2. A Ptk. 263.§ (1) bekezdése alapján semmis a szerződés, ha a kölcsönszerződés esetén – annak fedezetéül – jelzálogjogot alapítanak az ingatlanon, és a zálogtárgy tulajdonjogát a követelési jog megnyílt előtt átruházzák.

E szabályt azzal igyekeznek megkerülni, hogy a kölcsönszerződés megkötésével egyidejűleg, a kölcsön biztosítékeként adásvételi szerződést is kötnek az ingatlanra. Az

⁹⁵ Complex Jogtár – 2011. évi CLXIII. tv. (lezárva: 2012. jún. 30.)

⁹⁶ Györi Györgyné Dr.: Gondolatok a lakásmaffia ügyekkel összefüggő polgári jogi igény ügyészi érvényesíthetőségének lehetőségeiről in. Ügyészek Lapja, 2000/3., 57-59.o.

⁹⁷ Ptk. 200.§ (2) Semmis az a szerz., amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerz. akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.

adásvételi szerződésben a kölcsönvevő vállalja a kölcsön kamatokkal megnövelt összegéért eladni az ingatlanát a kölcsönadónak (vagy egy általa megjelölt személynek) abban az esetben, ha nem tudja teljesíteni a kölcsönszerződésben foglaltakat. Jellemzően rövid teljesítési határidők megjelölésére kerül sor a kölcsönszerződésben, így eleve lehetetlen, hogy a kölcsönvevő teljesíteni tudjon. Így a kölcsönadó benyújtja a földhivatalhoz az adásvételi szerződést, anélkül, hogy teljesítené a vételár megfizetését, hiszen az adásvételi szerződésen már szerepel az eladó aláírása, valamint az, hogy elismeri, hogy átvette a vételárat; és szerepel rajta az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéshez szükséges eladói nyilatkozat is.

Az ilyen esetekre egyrészt szintén a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alkalmazható, mégpedig a jogszabály megkerülésével kötött semmisségi okra való hivatkozással.

Másrészt a Ptk. 202.§-ára⁹⁸ hivatkozhat az ügyész. Erre akkor kerülhet sor, ha a kölcsönadó kihasználja a kölcsönvevő kiszolgáltatott helyzetét, és így mintegy kikényszeríti tőle a kölcsönszerződés fedezeteként az ingatlan-adásvételi szerződés megkötését, ami pedig indokolhatja az uzsorás szerződés miatti semmisséget.

5.6.1.2. Törlési per indítása

Az előző pontban megjelölt esetben az ügyésznek a semmisség megállapítása iránti per kezdeményezésén túl lehetősége van az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése és az eredeti állapot helyreállítása iránti törlési per kezdeményezésére az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdésének felhatalmazása alapján.

5.6.2. Anyagi jogi jogosult helyetti keresetindítás⁹⁹

Az ügyészt a Pp. 9.§ (2) bekezdése¹⁰⁰ hatalmazza fel arra, hogy pert indítson azon személyek helyett, akik személyükben és körülményeikben rejlő okok miatt korlátozottan vagy egyáltalán nem képesek igényük érvényesítésére.

Két körben kerülhet sor a jogosult helyetti ügyészi keresetindításra:

1. Az eladót megtévesztéssel vagy fenyegetéssel vették rá ingatlanának eladására. A megtévesztés csoportjába tartozik, amikor az eladónak valós eladási szándéka volt, megkötötték az adásvételi szerződést, azonban az abban feltüntetett ellenszolgáltatást (pl. cserelakás) egyáltalán nem, vagy nem megfelelően teljesítette a vevő. Erről beszélhetünk

⁹⁸ Ptk. 202.§ Ha a szerződő fél a szerz. megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki, a szerz. semmis (uzsorás szerz.).

⁹⁹ Győri Györgyné Dr., I.m.: 60-61.o.

¹⁰⁰ Pp. 9. §18 (1) Az ügyész a felek rendelkezési jogának tiszteletben tartása mellett keresetet indíthat, ha a jogosult jogainak védelmére bármely okból nem képes. Nem indíthat az ügyész keresetet olyan jog iránt, amelyet csak jogszabályban meghatározott személy vagy szervezet érvényesíthet.

akkor is, ha a vételárat a vevő nem fizeti meg, vagy megfizeti, de később visszalopja. Szintén a megtévesztés kategóriájába tartozik, ha az adásvételi szerződést más okiratokkal együtt, megtévesztően íratatják alá az eladóval, akinek ebben az esetben esetlegesen eladási szándéka nem lenne.

Előfordul, hogy az eladót fenyegetéssel, személyi szabadságának korlátozásával, illetve alkoholos befolyásoltságot kihasználva kényszerítik rá, hogy az ingatlan tényleges értékénél lényegesen alacsonyabb áron értékesítse. Az ilyen módokon létrejött adásvételi szerződések pedig a Ptk. 210.§ (4) bekezdése¹⁰¹ és a Ptk. 201.§ (1) bekezdése¹⁰² szerint megalapozzák a megtámadhatóságot.

2. Abban az esetben, ha nincs mód a megtámadásra, esetleg azért, mert eltelt a megtámadási határidő, akkor lehetőség van aziránt pert indítani, hogy a szerződő fél teljesítse a szerződésben vállaltakat.

3. Ha az ügyész a büntetőeljárás során nem él a polgári jogi igény megtérítése iránti indítványozási jogával, akkor az eladókat bűncselekménnyel ért kár megtérítése iránt polgári per kezdeményezhető az általános kártérítési felelősségi szabályok alapján (Ptk. 339.§).

Az ügyészi perindítás során is figyelemmel kell lenni néhány általános követelményre:

Perindítás esetén a semmisségre határidő nélkül lehet hivatkozni, de a megtámadhatóságra a tudomásszerzéstől számított 1 éven belül lehet csak hivatkozni. Utóbbi esetben a tudomásszerzés legkésőbb a büntetőeljárás megindulásától vélelmezhető, tehát az 1 éves határidő ekkortól kezdődik.

Az Inyvtv. 63.§ (2) bekezdésének értelmében kizárja a megtámadhatóságra és semmisségre alapozott perindítást is, ha az ingatlan időközben továbbértékesítésre került, és a jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzett fél tulajdonszerzése óta három év eltelt.

¹⁰¹ Ptk. 210.§ (4) Akit a másik fél megtévesztéssel vagy jogellenes fenyegetéssel vett rá a szerz. megkötésére, a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a megtévesztés vagy fenyegetés 3. személy részéről történt, és erről a másik fél tudott vagy tudnia kellett.

¹⁰² Ptk. 201.§ (2) Ha a szolg. és ellenszolg. között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerz. megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerz.-t megtámadhatja.

6. Összegzés

Dolgozatomban a csalás és az ingatlanokra elkövetett csalás elemzésével foglalkoztam.

A felhasznált szakirodalom alapján megállapítható, hogy a csalás a múltban, és a jelenben is komoly problémát jelent. Véleményem szerint ennek oka napjainkban főleg az, hogy a gazdasági és megélhetési nehézségek hatására az emberek könnyebben szegik meg a törvényeket, és követnek el olyan cselekményeket, amelyek vagyoni jogtalan gyarapításához vezetnek. Nem visszatartó erő számukra a törvények szigora sem, illetve úgy gondolom, hogy ami a csalás esetében komoly motiváló tényező az elkövető tudatában, az, hogy reménykedik abban, hogy cselekménye leplezve marad, nem jut a hatóságok tudtára, ezáltal „megússza” a felelősségre vonást.

Az ingatlanokra elkövetett csalások kapcsán meg kell említeni, hogy a társadalmi érdek indokolja a velük való kiemelt foglalkozást, hiszen az egyéneken túl családokat is érint ez a probléma.

Munkámban rávilágítottam arra, hogy nem bünszervezetek keretei között valósítják meg az ingatlan csalásokat, hanem csak rövidebb időre, egy-egy kisebb területet átfogva szerveződnek az elkövetői csoportok, tehát inkább bünszövetségről beszélhetünk. Az elkövetők között található hajléktalanok, ingatlanügynökök, de ügyvédek és közjegyzők is. Persze a magasabban kvalifikált egyének esetében a bizonyítás gyakran ütközik nehézségekbe, mivel ők sokszor a háttérben maradnak, onnan irányítják az alacsonyabb szinten lévő elkövetőket, ezért is szokás fehérgalléros bűnözési kategóriának tekinteni ezt a cselekménytípust.

Úgy gondolom, hogy ez a szervezett fellépés generálja azt, hogy a sértettek sokszor nem mernek a hatóságokhoz fordulni. Ennek oka lehet az is, hogy nem bíznak az igazságszolgáltatás eredményességében, illetve az elkövetőkhöz kapcsolódva az is, hogy félnek a megtorlástól, sőt, már eleve meg is fenyegették őket. Ez pedig magával vonzza azt, hogy ezek a csalások sokszor rejtve maradnak a hatóságok előtt.

Dolgozatom egyik fontos megállapítása, hogy az elkövetők sosem saját célra szerzik meg az ingatlant, hanem az csupán egy eszköz a jogtalan haszonszerzéshez. Legtöbbször rövid időn belül továbbértékesítésre kerül az ingatlan. Ennek oka pedig kettős: egyrészt a haszonszerzési célzat motiválja a továbbértékesítést, másrészt a bűnügyek felderítésének megnehezítése is szerepet játszik benne.

A minősítés tekintetében általában a legsúlyosabban minősülő kategóriába tartoznak, hiszen magas az okozott kár mértéke, illetve sokszor bünszövetségben és üzletszerűen követik el a cselekményeket.

Az ingatlanokra elkövetett csalásoknak szinte mindig velejáró eszközcselekménye az okirat-hamisítás, amiben sokszor ügyvédek vagy közjegyzők is közreműködnek, sokszor tudtukon kívül. Ha az ügyvédek, közjegyzők hivatásukban elvárt gondossággal, a rájuk vonatkozó törvényeknek megfelelően járnának el, még visszább lehetne szorítani ezeket a bűncselekményeket. Ügyvédi kamarai fegyelmi határozatokból kiderül, hogy a legtöbbször úgy működnek közre ezekben a cselekményekben, hogy nem tanúsítják az ügyvédi hivatás során elvárt gondosságot, és mulasztásukkal hozzájárulnak a csalók jogtalan haszonszerzéséhez.

Napjainkra, a 2006-ban lezajlott változásoknak köszönhetően, lényegesen visszaszorították a „lakásmaffia” tevékenységét. Ez alatt az értendő, amikor hamis vagy lopott iratokkal történik a megszerzés.

Ahogy dolgozatomban rávilágítottam, az elkövetők folyamatosan fejlesztik az eszközeiket. Alátámasztja ezt az uzsorakölcsönök nyújtása a rászorulóknak, és cserébe jelzálogjog alapítása az ingatlanon. A legnehezebb ezeknek a csoportoknak a felderítése, hiszen a szerződések szabályosak, az aláírások eredetiek, és ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglaltak. Nehéz ezeket a cselekményeket visszaszorítani, hiszen akik így esnek áldozatul az ingatlancsalóknak, nem látnak más megoldást, csak az uzsorakölcsönhöz folyamodást, még akkor is, ha esetleg előre tudják, hogy nem lesz jó vége az ügyletnek. Az ügyvédek felelőssége ezeknél a szerződéseknél is felmerül, hiszen ők általában tudják, hogy vállalhatatlan feltételekkel jegyeznek jelzálogjogot a kölcsönszerződés fedezetéül az ingatlanra. Azonban ellenszolgáltatás fejében szemet hunynak a törvénytelen feltételek felett.

Véleményem szerint, ha minden ügyvéd a hivatásukban elvárt gondosságot tanúsítaná, és nem működne közre ezeknél az ügyleteknél, az ingatlancsalások száma a mostaninál is jobban visszaszorítható lenne.

Összességében úgy vélem, az, hogy kialakulhatott egy olyan időszak ('90-es évek), amikor a lakáscsalások száma kiugróan megemelkedett, és többen maradtak fedél nélkül, az elhibázott kommunista lakáspolitikának következménye. Bár a korszak szellemének megfelelt, hogy államosították a városok ingatlanát, azonban az újraelosztási szisztéma, miszerint a

társadalom peremén élők kaptak lakhatási jogot, politikai bosszúnak tekinthető a városi polgárokkal szemben.

Becsülendő a cél, ami miatt a rendszerváltás után a lakásbérlők kedvező áron vásárolhatták meg a bérleményüket, azonban elhibázott a megvalósítás, vagyis az, hogy ellenőrzés és garanciák nélkül juthattak hozzá a lakáshoz. Ez hozta magával az ingatlancsalások tömeges előfordulását. Hiszen a bűnözői réteg sajátossága, hogy mindig az adott környezethez alkalmazkodik, és kézenfekvő volt, hogy az ellenőrzés nélküli lakáshoz jutás kedvező feltételeit ők is megpróbálják kihasználni.

Lassúnak tartom a törvényalkotás reakcióját az ingatlancsalások elszaporodására, hiszen a '90-es évektől 2006-ig tömegesen estek áldozatul az emberek az ilyen csalásokra specializálódott csoportoknak. És bár az intézkedések meghozták a várt eredményt, mivel visszaszorult az elkövetések száma, de nem hagyható figyelmen kívül, hogy lényegében 15 év telt el úgy, hogy a bűnüldözés és igazságszolgáltatás kezébe eszközöket adtak volna a jogalkotók. Úgy vélem, hogy sokkal kevesebb ember vált volna az ingatlancsalók áldozatává, ha a törvényalkotás gyorsabban reagál a megváltozott környezetre, és a szigorú szabályozást már korábban bevezették volna.

IRODALOMJEGYZÉK

1. Angyal Pál: A magyar büntetőjog kézikönyve, 16. kötet – A csalás, Attila-Nyomda Rt., Budapest
2. Balogh Ágnes-Tóth Mihály: Magyar Büntetőjog Általános Rész, Osiris Kiadó, 2010.
3. Belovics Ervin – Molnár Gábor – Sinku Pál: Büntetőjog különös rész, HVG ORAC, Budapest, 2009.
4. Complex Jogtár (lezárva: 2012. június 30.)
5. Büntető Törvénykönyv magyarázata 2., KJK-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft, Budapest, 2004.
6. Fehér Lenke - Görgényi Ilona - Gula József - Horváth Tibor - Lévay Miklós – Sántha Ferenc - Váradi Erika: Magyar büntetőjog különös rész, Complex, Budapest, 2009.
7. Győri Györgyné Dr.: Gondolatok a lakásmaffia ügyekkel összefüggő polgári jogi igény ügyészi érvényesíthetőségének lehetőségeiről, Ügyészek Lapja, 2000/3. szám
8. Kenedli Tamás: A lakásmaffia változásai, a kormányzati és rendőrségi intézkedések hatásai, in Belügyi Szemle, 2006/4. szám
9. Madai Sándor: A csalás büntetőjogi értékelése, HVG ORAC, Budapest, 2011.
10. Madai Sándor: A csalás tényállása a Csemegi-kódex és az I. büntető novella tükrében, in Jogtörténeti Szemle, 2008/4. szám
11. Madai Sándor: A csalás tényállásának hazai előképei az államalapítástól a felvilágosodás koráig, in Jogtörténeti Szemle, 2009/4. szám
12. Magyar Büntetőjog: Kommentár a gyakorlat számára – szerk.: Berkes György, HVG ORAC, Budapest, 1995.
13. Nagy László Tibor: A lakásmaffia-bűncselekmények empirikus vizsgálata, in Kriminológiai Tanulmányok, 41. kötet, OKRI, Budapest, 2004.
14. Póczik Szilveszter: Lakásmaffia jellegű bűncselekmények, in Póczik Szilveszter, Dunavölgyi Szilveszter (szerk.): Társadalmi összefogással a lakásmaffia ellen, BMK Füzetek, 2006. évi különkiadás
15. Póczik Szilveszter: Lakásmaffia: a posztkommunista időszak egyik jellegzetes bűncselekménye társadalomtudományi és kriminálszociológiai szempontból, in Magyar Tudomány, 2004/8.

16. Tóth Mihály, Gál István László: Gazdasági büntetőjogi tanulmányok, Pécs, 2005.
17. Tóth Mihály: A csalás formáinak és büntetőjogi értékelésének változásai, in Belügyi Szemle, 2001/4-5. szám
18. Tóth Sándor: Lakáscsalás – lakásmaffia, in Belügyi Szemle, 2001/4-5.szám

Határozatok jegyzéke:

1. 1/2005. BPJE
2. 3/2009. BJE
3. EBH 2010/2124.
4. 11. sz. BK vélemény
5. 29. sz. BK vélemény
6. 43. sz. BK vélemény
7. LÜ 1/2003. (ÜK.2.)
8. LÜ 4/2008. (ÜK.6.)
9. Szentesi Városi Bíróság 2.B.296/1998/23. sz. határozata
10. BH 2003/47.
11. BH 2007/329.
12. BH 2012/5.

Internetes források:

1. <http://www.1000ev.hu/index.php?a=3¶m=5799>
2. <http://www.1000ev.hu/index.php?a=3¶m=8438>
3. http://www.bpugyvedikamara.hu/dontvenytar/a_budapesti_ugyvedi_kamara_dontvenytara/a_fegyelmi_tanacs_hatarozatai/#Jogszabalyba_utkozo_okiratszerkesztes
4. http://www.bpugyvedikamara.hu/dontvenytar/a_budapesti_ugyvedi_kamara_dontvenytara/a_fegyelmi_tanacs_hatarozatai/#Okirat_ellenjegyzese
5. http://www.bpugyvedikamara.hu/dontvenytar/a_budapesti_ugyvedi_kamara_dontvenytara/a_fegyelmi_tanacs_hatarozatai/#Szerzodes_ellenjegyzese_nem_ugyved
6. http://www.figyelo.hu/belfold/20060102/j_nyilvantartassal_lakasmaffia/
7. http://www.foldhivatal.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=87&Itemid=124
8. http://www.gesetze-im-internet.de/stgb/_263.html

9. <http://www.gesetze-im-internet.de/stgb/index.html>
10. http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=50834CD8B3FB6151414EF044022C573C.tpdjo11v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006165331&cidTexte=LEGITEXT000006070719&dateTexte=20110307
11. https://e-justice.europa.eu/content_member_state_law-6-de-hu.do?member=1
12. https://e-justice.europa.eu/content_member_state_law-6-fr-hu.do?member=1
13. <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:61999CJ0481:DE:PDF>