

Állásfoglalás a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (**Korm. rendelet**) zártkörűen működő ingatlanalapok biztosítéknyújtására vonatkozó rendelkezéseinek értelmezésével kapcsolatban

I. TÉNYÁLLÁS

A Bank a Beadványban előadta, hogy hitelezőként zártkörű ingatlanalaptól történő ingatlanvásárlás finanszírozása biztosítékaul az eladó ingatlanalap (**Alap**) tulajdonában lévő ingatlan(ok)on jelzálogjog alapítását kívánja előírni. Az Alap társasházi ingatlanok (**Lakások**) felépítésével és azok értékesítésével foglalkozik. A kérdéses ügyletben a Bank által finanszírozott jogi személy (**Hitelfelvevő**) több lakást is venne az Alaptól. Tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés nem tulajdoni hányadra, hanem a már elkészült Lakásokra vonatkozna, a Hitelfelvevő Lakásokra vonatkozó tulajdonjogának és a Bank javára alapítandó jelzálogjog bejegyzésére csak az építkezés befejezése után, az egyes társasházi törzslapok megnyitását követően kerülhetne sor. A Bank az albetétesítést megelőző időszakban a követelését az építés alatt álló terület teljes egészére alapított jelzálogjoggal kívánja biztosítani, amely a későbbiekben – az építkezés befejezése után – értelemszerűen csak a Lakásokon maradna fenn.

A Bank érvei szerint a jelzálogjog alapítására csupán a teljes terület egésze tekintetében van lehetőség, figyelemmel arra, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései szerint az egy tulajdonos tulajdonában álló ingatlannak sem egy eszmei hányada, sem pedig valamely területben meghatározott része nem zálogosítható el, követelésének előzetes biztosítását pedig azért tartja szükségesnek, mivel a tervek szerint a Lakások vételárát a Hitelfelvevő (vevőként) részben azt megelőzően kifizetné, mielőtt a Lakások a fentiek szerint elkészülnének. A Beadványban foglaltak szerint a Hitelfelvevő adott esetben az Alap Korm. rendelet szerinti ingatlantársasága, vagy olyan befektetési alap is lehet, amelyben az Alap befektetőként jelenik meg. A Beadvány szerint végül alternatív megoldásként merült fel, hogy az Alap nem a Bank, hanem a Hitelfelvevő javára nyújtana biztosítékot, és a Hitelfelvevő ezt a vételár-visszafizetése iránti követelését zálogosítaná el a Bank javára, amely esetben a Bankot a Hitelfelvevőt megillető zálogjogon al(jel)zálog illetné meg.

II. A JOGKÉRDÉS

Mindezekre tekintettel a Bank annak a megerősítését kérte az MNB-től, hogy

- a) a Korm. rendelet 42. § (2) bekezdése alapján a zártkörű ingatlanalap a tulajdonában lévő ingatlanra harmadik személy tartozásának biztosítására zálogjogot engedhet és/vagy óvadékot nyújthat, amennyiben ennek lehetőségét kezelési szabályzata tartalmazza;
- b) amennyiben az a) pont szerintiekkel az MNB nem értene egyet, úgy a Korm. rendelet 42. § (2) bekezdése alapján a zártkörű ingatlanalap zálogjogot engedhet és/vagy óvadékot nyújthat a tulajdonában álló ingatlanra harmadik személy részére az ezen harmadik személlyel szembeni, vételár visszafizetési kötelezettségének biztosítására, ha ennek lehetőségét kezelési szabályzata tartalmazza.

III. A BANK ÁLLÁSPONTJA

A Bank véleménye szerint a Korm. rendelet 42. § (2) bekezdése kifejezetten lehetővé teszi, hogy az Alap ne csak a saját hitelfelvételével kapcsolatban nyújtson biztosítékot, hanem minden egyéb, az

Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából is.

A Bank kifejtette továbbá, hogy tekintettel arra, hogy az Alap befektetési politikájának részét képezi a Lakások eladása, így álláspontja szerint a Lakások vevőinek hitelfelvételéhez szükséges, az Alap részéről történő biztosítéknyújtás a Korm. rendelet szerint megengedett, hiszen a Lakások értékesítését, így a befektetési politika megvalósítását megkönnyíti. A finanszírozó Bank csak megfelelő fedezet mellett tud kölcsönt nyújtani, amely fedezet – tekintettel arra, hogy a finanszírozás tárgyát képező ingatlan a finanszírozás időpontjában még nem létezik önálló ingatlanként – a finanszírozás időpontjában másképp nem biztosítható.

A Bank szerint figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az Alap által nyújtott biztosíték nem tekinthető „fedezetlen ügyletnek”, hiszen az Alap a Lakások vételárának ahhoz a részéhez, amellyel kapcsolatban visszafizetési kötelezettség terhelheti, már hozzájutott. Továbbá az Alap által így megkapott vételárrészlet csak részben származik a Bank által a Hitelfelvevőnek nyújtott – és jelzálogjoggal biztosított – hitelből, így az Alap által megkapott összeg minden esetben meghaladja az Alap biztosítéknyújtásból eredő esetleges vagyonszűkülésének mértékét.

Függetlenül attól, hogy a fentiek alapján az Alaptól Lakásokat vásárló személyeknek a Lakások megvásárlásának finanszírozásához kapcsolódó biztosítéknyújtást a Bank minden esetben megengedhetőnek találja, véleménye szerint az ilyen jellegű biztosítéknyújtás lehetősége még biztosabban fennáll abban az esetben, ha a Hitelfelvevő az Alap saját ingatlantársasága, hiszen a saját ingatlantársaság részére akár még kölcsönt is nyújthatna az Alap, amelyhez képest a biztosítéknyújtás kisebb kockázatvállalást jelent. A Bank véleménye szerint arra is lehetőség van, hogy az Alap ne a Bank részére, hanem a Hitelfelvevőnek, mint vevőnek adjon biztosítékot, ezáltal biztosítva, hogy az adásvétel megvalósulása esetén az addig megfizetett vételárrészleteket a Hitelfelvevő visszakaphassa. Ebben az esetben a Bank véleménye szerint az Alap egyértelműen a saját kötelezettségének biztosítására adna biztosítékot.

A fentiek alapján a Bank álláspontja szerint a Korm. rendelet 42. § (2) bekezdése alapján a zártkörű ingatlanalap a tulajdonában lévő ingatlanra jelzálogjogot engedhet, illetve pénzeszközeire óvadékot alapíthat:

- a) a Bank javára a tőle ingatlant vásárló személyek ingatlanvásárlási hitelének és
- b) a tőle ingatlant vásárló személyek javára az adásvételi szerződésből eredő vételár-visszafizetési kötelezettségének biztosítékként.

IV. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

A Korm. rendelet 38. § (1) bekezdése alapján „[a]z ingatlanalap ingatlant illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdonszerzési módok bármelyikével, így különösen adásvételi, csereszerződéssel, beleértve a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) az adásvétel különös nemeiként nevesített szerződéseket, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket is, továbbá apportálás eredményeképpen szerezhet. Az ingatlanalap ingatlant, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdon-átruházási módok bármelyikével átruházhat. Az alapkezelő az alapkezelési tevékenysége részeként az alap nevében ezen túlmenően minden olyan jogügyletet megköthet, ami az ingatlanalap befektetési céljai elérése, továbbá a kockázatok kezelése érdekében szükséges, beleértve az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, hasznosításával, fejlesztésével kapcsolatosan feladatok ellátását”.

A Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése szerint „[z]ártkörű, vagy az (1) bekezdés szerinti nyilvános ingatlanalap kollektív befektetési forma által zártkörűen forgalomba hozott kollektív befektetési

értékpapírjaiba is befektethet, továbbá kezelési szabályzata a 41. §-ban szabályozottaktól eltérően is meghatározhatja az egyes eszközök összes eszközön belüli maximális arányát, valamint az ingatlanalap a kezelési szabályzat adta keretek között eltérhet a 42. §-ban szereplő kölcsön felvételi korláttól, továbbá ingatlantársasági részesedés tekintetében a 48. § (3) bekezdés e) pontjában meghatározott befektetési korláttól. Eltérés esetén a kezelési szabályzatban részletesen be kell mutatni az eltérés lehetőségét és annak indokát”.

V. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA

Az MNB az állásfoglalás megválaszolása kapcsán előjáróban fontosnak látja a zártkörűen működő ingatlanalapok által nyújtható biztosítékok szabályai vonatkozásában kiemelni, hogy a Korm. rendelet 42. §-ának rendelkezései kizárólag a nyilvános ingatlanalapok kölcsönfelvételi, kölcsönnyújtási és biztosítéknyújtási szabályait illetően tartalmazznak előírásokat. A Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése a zártkörűen működő ingatlanalapok tekintetében csupán a 42. §-ban szereplő kölcsönfelvételi korláttól való eltérés lehetőségét biztosítja, amikor kimondja, hogy „*az ingatlanalap a kezelési szabályzat adta keretek között eltérhet a 42. §-ban szereplő kölcsön felvételi korláttól*”.

A Korm. rendelet 43. §-a biztosítéknyújtásra vonatkozó előírásokat nem fogalmaz meg, így a kérdés megválaszolásakor a Korm. rendelet – ingatlanalapok befektetési szabályaival kapcsolatos – VI. fejezetének az általános jellegű előírásaira szükséges figyelemmel lenni (Korm. rendelet 36-40. §-ok).

A működési formára tekintet nélkül irányadó előírások közül a Korm. rendelet 38. § (1) bekezdése határozza meg azon jogügyletek körét, amelyeket az ingatlanalap, illetőleg a nevében eljáró alapkezelő jogosult megkötni. Ezen rendelkezések szerint az Alap ingatlant, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdonszerzési módok bármelyikével szerezhethet, illetőleg a tulajdon-átruházási módok bármelyikével átruházhat.

A Beadványban feltett kérdés megválaszolása szempontjából kiemelt jelentőséggel bír a Korm. rendelet 38. § (1) bekezdésének azon rendelkezése, amely szerint az alapkezelő az alap nevében a fentiekben túlmenően kizárólag olyan jogügyleteket köthet, amelyek az ingatlanalap befektetési céljai elérése, továbbá a kockázatok kezelése érdekében szükségesek, beleértve az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, hasznosításával, fejlesztésével kapcsolatos feladatok ellátását.

A Korm. rendelet 38. § (1) bekezdésében nem nevesített jogügyletek – így az Alap biztosítékadásra irányuló szerződése – jogszerűsége tekintetében megkerülhetetlen tehát annak vizsgálata, hogy az ügylet kapcsolódik-e az Alap befektetési céljainak megvalósításához, illetőleg összefüggésben van-e valamely kockázat kezelésével. Az Alap befektetési céljainak meghatározása körében az Alap kezelési szabályzata (**KSZ**) tekinthető irányadónak, hiszen a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (**Kbftv.**) 72. § (1) bekezdése rögzíti, hogy „*[a] befektetési alap kezelésének szabályait – (...), zártkörű befektetési alap esetén a Felügyelet részére benyújtott – kezelési szabályzatba kell foglalni. A kezelési szabályzatnak tartalmaznia kell minden olyan információt, amely lehetővé teszi a befektetési alap működésének, befektetési elveinek és kezelésének megítélését. (...) A kezelési szabályzatot (...) zártkörű befektetési alap esetében a 3. melléklet II. Fejezetében, (...) foglaltaknak megfelelő tartalommal kell elkészíteni*¹”.

¹ A Kbftv. 3. melléklete II. Fejezetének VI. 21-22. pontjai szerint a KSZ kötelező tartalmi eleme

„*[a] befektetési alap befektetési politikája és céljai, azon eljárások leírása, amelyekkel a befektetési politika és stratégia módosítható, ezen belül különösen:*

21. *A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl. tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció)*

22. *Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei*”.

Az MNB álláspontja szerint a Beadványban vázolt jogkérdés tárgya szerinti jogügylet kizárólag abban az esetben felelhet meg a Korm. rendelet 38. §-ában rögzített követelménynek, ha az az Alap – KSZ szerint meghatározott – befektetési céljaival összhangban áll, továbbá annak megvalósítása a befektetési stratégiából közvetlen módon levezethető. Bár az MNB-nek a konkrét KSZ ismerete nélkül nem áll módjában állást foglalni e kérdést illetően, általánosságban azonban kijelenthető, hogy **abban az esetben, ha a Beadványban ismertetett jogügylet az Alap befektetési céljait igazolhatóan szolgálja, továbbá annak megvalósítása a KSZ-ben foglaltakkal nem ellentétes, úgy nincs jogszabályi akadálya annak, hogy az Alap – a Beadványban rögzítettek szerint – a Bank vagy a tőle ingatlant vásárló személyek javára a tulajdonában lévő ingatlanra jelzálogjogot engedjen, illetve óvadékot alapítson.**

Kiemelendő, hogy az MNB a fenti álláspontja kialakításakor hangsúlyosan vette figyelembe azt a körülményt, hogy a Beadványban foglaltak szerint az Alap zártkörű ingatlanalap. Jelen értékelés tehát kizárólag zártkörű ingatlanalapokra vonatkoztatható, nyilvános ingatlanalapok tekintetében nem irányadó.

További releváns körülményként értékelte az MNB a Beadványban foglalt tényállás azon elemét, amely szerint *„figyelemmel kell lenni emellett arra is, hogy az Alap által nyújtott biztosíték nem tekinthető fedezetlen ügyletnek, hiszen az Alap a Lakások vételárának ahhoz a részéhez, amellyel kapcsolatban visszafizetési kötelezettség terhelheti, már hozzájutott. Továbbá az Alap által így megkapott vételárrészlet csak részben származik a Bank által a Hitelfelvevőnek nyújtott – és jelzálogjoggal biztosított – hitelből, így az Alap által megkapott összeg minden esetben meghaladja az Alap biztosítéknyújtásból eredő esetleges vagyronvesztésének mértékét.”*

A Beadványban foglaltak szerint tehát az Alap az általa nyújtott biztosíték értékét meghaladó összegű vételárrészhez jut a biztosítéknyújtás időpontjával egyidejűleg, melynek következtében a biztosíték esetleges érvényesítése esetén sem szenved el tényleges vagyronvesztést az ügylettel összefüggésben. A biztosítéknyújtás fentiekben kifejtett jellemzője a Beadványban rögzített tényállás olyan jellemvonása, amely alapjaiban határozza meg az MNB adott kérdésben kialakított álláspontját, s amelynek hiányában a körülmények értékelése vélhetően a fentiektől eltérő eredményre vezetne.

Felhívom a Bank figyelmét arra, hogy az MNB a véleményét kizárólag a Beadványban rendelkezésre bocsátott információk alapján alakította ki, így az abban foglalt egyedi jogértelmezés csak az abban előadott tényállásra vonatkozik. Az MNB véleménye nem tekinthető kötelező erejű állásfoglalásnak, a benne foglaltaknak más hatóságra, illetve a bíróságra nézve nincs kötelező tartalma. Jelen állásfoglalás kizárólag tájékoztatás céljából készült, a benne foglaltak egyéb célok (pl. marketing) érdekében, továbbá harmadik személyekkel szemben nem használhatóak fel, illetve jogvita eldöntésére nem alkalmazhatóak.

Budapest, 2019. szeptember 24.