

**Állásfoglalás a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 3. § 17. pontjában meghatározott ingatlanüggyel kapcsolatos tevékenység gyakorlati megítélését illetően**

**I. TÉNYÁLLÁS**

A Kérelem a Kérelmező által kezelt alapok tulajdonában levő ingatlanok bérbeadására irányult, megkülönböztetve a kezelt alap közvetlen tulajdonában levő ingatlanok, illetve a kezelt alap ingatlantársaságon keresztüli tulajdonlásának esetét.

**II. A JOGKÉRDÉS**

A Pmt. hatálya szempontjából miként értékelendő a Kérelmező tevékenysége, ha

1.) a Kérelmező az általa kezelt ingatlanalap törvényes képviselőjeként az alap közvetlen tulajdonában levő ingatlan bérbeadása során eljár, alapkezelési tevékenységéért pedig díjat kap?

illetve

2.) a Kérelmező az általa kezelt ingatlanalap legalább 75%-os szavazati jogával működő ingatlantársaság tulajdonában levő ingatlan bérbeadása érdekében jár el?

**III. A KÉRELMEZŐ ÁLLÁSPONTJA**

1.) A Kérelmező kifejtette, hogy a Pmt. 3. § 17. pontja szerinti ingatlan bérleti jogának üzletszerű közvetítése csak egymástól elkülönült személyek, az ingatlan tulajdonosa és egy tőle különböző közvetítő közötti jogviszonyban értelmezhető. Minthogy egy alapkezelő egy tőle jogi szempontból elkülönült entitás, az ingatlanalap tulajdonában álló ingatlan bérbeadása érdekében jár el, illetve, hogy tevékenységéért díjazásban részesül, látszólag kimeríti a Pmt. hivatkozott értelmező rendelkezését. A Kérelmező álláspontja szerint azonban e tevékenysége mégsem tekinthető üzletszerű bérleti jog közvetítésnek, mert valójában csak az általa kezelt ingatlanalap törvényes képviselőjeként, és nem közvetítőjeként jár el. E tekintetben a jogi személyek vezető tisztségviselőjének törvényes képviselői minőségével azonos megítélés alá esik.

2.) A Kérelmező álláspontja szerint a fenti érvelést érdemben nem érinti, ha az ingatlanalap ingatlantársaságon keresztül tulajdonolja a bérbeadandó ingatlant.

**IV. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA**

Az MNB mindenekelőtt felhívja a figyelmet arra, hogy (amint az az MNB honlapján megtalálható részletes tájékoztatóban<sup>1</sup> is szerepel) nincs hatásköre – többek között – termékek, üzleti megoldások, folyamatok jogi megfelelőségének előzetes, általános vizsgálatára. Állásfoglalás kiadására jellemzően jogszabályi rendelkezések értelmezése, illetve keretjelleget normatív rendelkezések tartalommal való feltöltése

---

<sup>1</sup> „Tájékoztató az MNB-hez érkező állásfoglalás-kérések kezeléséről, valamint a jogi állásfoglalások kiadása során alkalmazott elvekről és eljárásokról” (<http://www.mnb.hu/felugyelet/szabalyozas/allasfoglalasok/allasfoglalas-keressel-kapcsolatos-eljarasok-es-elvek>)

1013 Budapest, Krisztina krt. 39. | Levelezési cím: 1534 Budapest BKKP Postafiók: 777 | Telefon: +36 (1) 4899-100, Fax: +36 (1) 4899-102

vonatkozásában kerül sor. Az MNB állásfoglalásában foglaltak így nem értelmezhetőek az üzleti koncepció jogszabályi megfelelésére vonatkozó felügyeleti álláspontként, az MNB célja a – nem kötelező erejű – állásfoglalás kiadásával kapcsolatban az, hogy az érintettek annak ismeretében alakíthassák ki saját jogi álláspontjukat.

A Pmt. 3. § 17. pontja szerint *„ingatlanügylettel kapcsolatos tevékenység az ingatlan tulajdonjoga átruházásának, bérleti jogának üzletszerű közvetítése, saját tulajdonú ingatlan üzletszerű adásvétele”*.

A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.) 65. § (1) bekezdés második fordulata kimondja, hogy *„a befektetési alap törvényes képviselője a befektetési alapkezelő, aki a befektetési alap nevében jár el”*.

A kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 48. § (1) bekezdése alapján az *„ingatlanalap ingatlantársaságban részesedést szerezhet, tőkét emelhet és részesedést tarthat fenn, amennyiben erre a kezelési szabályzat lehetőséget ad, és a részesedés nem sérti az e rendeletben, valamint a kezelési szabályzatában meghatározott befektetési szabályokat”*. A (3) bekezdés szerint *„ingatlantársaságnak minősül a tagok (részvényesek) korlátozott felelősségével működő, önálló jogi személyiséggel rendelkező vállalkozás”*. A (4) bekezdés a) pontja értelmében *„ingatlanalap csak olyan ingatlantársaságban szerezhet részesedést, amelynek létesítő okirata, illetve a tagjaival vagy a tagjai által kötött szerződése tartalmazza, hogy az ingatlanalap az ingatlantársaság legfőbb szervének ülésén legalább 75 százalékos szavazati joggal rendelkezik, kivéve, ha több ingatlanalap is rendelkezik – együttesen hetvenöt százalékot meghaladó – tulajdonnal az adott ingatlantársaságban”*.

Az MNB az alábbiak szerint részben egyetért a Kérelemben előadottakkal.

**Az 1.) pont szerinti működési modell tekintetében, azaz amikor az ingatlanalap közvetlen tulajdonában álló ingatlan bérbeadását intézi a Kérelmező, az MNB érdemben osztja a Kérelmező álláspontját.** Ebben az esetben valóban nem beszélhetünk a Pmt. 1. § (1) bekezdés f) pontja szerinti ingatlanügylettel kapcsolatos tevékenységről, azon belül a Pmt. 3. § 17. pontjában említett ingatlan bérleti jogának üzletszerű közvetítéséről. Ugyan a Pmt. az üzletszerűség fogalmát nem határozza meg, de az általános jogi terminológia alapján üzletszerűség alatt a rendszeres jövedelemszerzésre irányuló tevékenységet értjük. **Jelen esetben azonban a Kérelmező csak az általa kezelt alap törvényes képviselőjeként, és nem megbízott közvetítőjeként jár el, díjazást pedig nem a bérleti jog közvetítéséért, hanem az ingatlanalap kezeléséért kap. Azaz ebben az esetben valójában csak saját tulajdonú ingatlan bérbeadása történik, amit a Pmt. nem von hatálya alá.**

**A 2.) pontban írt esettel kapcsolatos kérelmezői állásponttal az MNB nem ért egyet.** Ha a Kérelmező által kezelt ingatlanalap csak ingatlantársaság üzletrészének, részvényének, és nem magának az ingatlanak a tulajdonosa, úgy merőben más jogi megítélés alá eső jogviszony jön létre. Ebben az esetben a Kérelmező az általa kezelt ingatlanalap törvényes képviselőjeként csak az ingatlantársaságban fennálló tagsági jogviszonyban jár el (pl. gyakorolja az ingatlanalap szavazati jogát az ingatlantársaság legfőbb döntéshozó szervében, dönthet a tagsági jogviszony megszüntetéséről, a részesedés növeléséről.stb.), de magának az ingatlantársaságnak már nem törvényes képviselője az alapkezelő. Az ingatlan bérbeadása pedig nem a kezelt ingatlanalap cselekménye, hanem az ingatlantársaságé. **Amennyiben tehát a Kérelmező ebben a viszonyban jár el a bérbeadás érdekében, úgy azt csak az ingatlantársaság megbízásából, közvetítőjeként teheti. Mindez pedig már megalapozza a Pmt. 1. § (1) bekezdés f) pontjának alkalmazását.**

2019. május 20.