

Állásfoglalás a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) 6. § (4) bekezdés b) pontja szerinti kivételszabály alkalmazásával kapcsolatban.

I. TÉNYÁLLÁS

A Társaság főtevékenységként saját ingatlan bérbeadásával foglalkozik és „lakáskezelési” szolgáltatással kívánja bővíteni tevékenységi körét. Ennek során a Társaság főként magánszemély lakástulajdonosokkal **(Tulajdonosok)** kötött megbízási szerződés alapján, a lakás bérbeadása útján történő hasznosításával összefüggő szolgáltatásokat nyújtja a Tulajdonosok számára. A megbízási szerződés alapján a Tulajdonosok nevében eljárva a Társaság vállalja többek között

- a bérleti szerződés és kapcsolódó megállapodások bérlőkkel történő megkötését, a Tulajdonosoknak a bérlők, társasházak, a közüzemi szolgáltatók és harmadik személyek előtti képviselését,
- a bérleti szerződés aláírásakor fizetendő óvadék beszedését,
- a bérleti díj összegéről, közüzemi díjakról, közös költségről és egyéb költségekről a bérlők részére számla vagy bizonylat kiállítását,
- a bérleti díj, közös költség és rezsi díjak bérlőktől történő beszedését készpénzben, vagy átutalás útján, illetve a szolgáltatók és a társasház részére azok megfizetését,
- bérlők keresését és közvetítését a Tulajdonosok számára.

Az ismertetett tevékenység végzése során a Társaság nyilvántartást vezet a Tulajdonosok javára beszedett díjakról, valamint a nevükben kifizetett költségekről. A Társaság negyedéves időközönként, valamint a megbízási megszűnésekor a Tulajdonosok számára elszámolást készít, amely alapján a költségek levonása után fennmaradó összeget átutalja a Tulajdonosok részére.

A tényállásban ismertette továbbá, hogy a Tulajdonosok javára fizetendő bérleti díjakat, óvadékot (kauciót) és a rezsi költségeket a Társaság pénzforgalmi számlájára fizetik meg a bérlők, illetve a készpénzben fizetett összegeket is itt helyezi el a Társaság. A Társaság a saját megbízási díját a bérlők által fizetett bérleti díjból vonja le. Amennyiben a Társaság által kezelt ingatlan nincsen bérbe adva, vagy a bérlők által fizetett bérleti díj bármilyen okból nem fedezi a megbízási díjat, akkor azt a Tulajdonosok fizetik meg a Társaság számára.

II. JOGKÉRDÉS

- 2.1.** A Hpt. 6. § (4) bekezdés b) pontja szerinti kivételszabály alkalmazható-e a fent ismertetett tényállás szerinti tevékenység vonatkozásában, avagy az pénzforgalmi szolgáltatásnak minősül.
- 2.2.** A hivatkozott kivételszabály alkalmazható-e a tényállás szerinti tevékenység vonatkozásában, ha a bérleti jogviszony közvetítését (azaz a bérlő keresését) nem a Társaság végzi, hanem külső ingatlanközvetítő.
- 2.3.** A hivatkozott kivételszabály alkalmazható-e a tényállás szerinti tevékenység vonatkozásában, ha már egy meglévő bérleti jogviszonnyal kapcsolatban kap kezelési megbízást a Társaság.

III. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA

Az MNB álláspontjának kialakításakor a tényállás szerinti tevékenység minősítésénél az Ön által is hivatkozott jogszabályi rendelkezéseket tekintette irányadónak:

- a Hpt. 6. § (1) bekezdés 87. pont e) alpontja szerint pénzforgalmi szolgáltatásnak minősül a fizetési műveletek elfogadása,
- a Hpt. 6. § (1) bekezdés 26a. pontja alapján fizetési műveletek elfogadásának tekintendő a kedvezményezettel, azaz a fizetési művelet tárgyát képező pénz jogosultjával kötött szerződés alapján olyan fizetési műveletek fogadása és feldolgozása, amelynek eredménye pénz átutalása a kedvezményezett részére, valamint

- a Hpt. 6. § (4) bekezdés b) pontja szerinti kivételszabály, melynek értelmében nem minősül pénzforgalmi szolgáltatásnak a fizető fél vagy a kedvezményezett megbízásából eljáró megbízott önálló kereskedelmi ügynök által megbízási szerződés keretében - ha a kereskedelmi ügynök a szerződés megkötésére is jogosult - történő fizetési művelet.

3.1. Pénzforgalmi szolgáltatás megvalósulásának vizsgálata

A tényállásban rögzített információk szerint a Társaság – a Tulajdonosokkal megkötött megbízási szerződés alapján, a Tulajdonosok nevében eljárva – a bérleti díjat, a közös költséget és közüzemi díjak összegét is beszedi az ingatlanok bérlőitől a Társaság pénzforgalmi számlájára történő befizetés útján. A Társaság által a bérlőktől beszedett díjaknak és költségeknek a Tulajdonosok, a társasházak és az egyes szolgáltatók felé történő tovább fizetése vonatkozásában a tényállás annyi információt tartalmaz, hogy valamennyi említett díjat és költséget a beszedett összegekből a Társaság fizeti meg a végleges jogosultak részére. A beadványban ismertetésre került továbbá az a körülmény is, hogy a Társaság a Tulajdonosok számára negyedéves időközönként és a megbízás megszűnésekor küld elszámolást.

A Társaság tényállásban részletezett tevékenysége egyértelműen a Hpt. 6. § (1) bekezdés 26a. pontja szerinti fizetési műveletek elfogadása pénzforgalmi szolgáltatásnak minősül, mivel a Társaság a Tulajdonosoknak járó pénzt beszedi, majd annak feldolgozását és az elszámolást követően fizeti ki a jogosult Tulajdonosok számára.

A beadvány a tényállás ismertetésekor arra azonban nem tért ki, hogy a bérlők Tulajdonosok felé fennálló fizetési kötelezettsége már azzal teljesítettnek tekintendő-e, hogy a Társaság számára igazoltan megfizették a bérleti díjat.

A Társaság tevékenységének minősítésénél ugyanakkor fenti körülmény kiemelt jelentőséggel bír, tekintettel arra, hogy az MNB álláspontja szerint a Hpt. 6. § (4) bekezdés b) pontja szerinti kivételszabály csak abban az esetben alkalmazható a Társaság tevékenysége vonatkozásában, ha a díjak, költségek Társaság részére történő teljesítése egyúttal a Tulajdonos részére történő teljesítésnek is minősül (azaz a bérlők fizetési kötelezettsége már ekkor teljesítettnek tekintendő), függetlenül attól, hogy a bérlők által befizetett bérleti díjak összege pontosan mikor kerül a Tulajdonosok birtokába. Amennyiben a Társaságnak történő befizetés egyidejűleg a Tulajdonosok részére történő befizetés megtörténtét is jelenti, a Társaság a bérlőktől beszedett bérleti díjak kezelésekor nem a bérlők pénzét kezeli, mert az a befizetést követően a Tulajdonosokat megillető pénzösszeg.

Ellenkező esetben azonban, ha a bérlők Tulajdonos felé fennálló fizetési kötelezettsége csak attól kezdve minősül teljesítettnek, hogy a Társaság a bérleti díj összegét a Tulajdonosok felé ténylegesen megfizeti, a Társaság tevékenysége pénzforgalmi szolgáltatásnak (fizetési műveletek elfogadásának) felel meg, mivel a Társaság az általa történő fizetést megelőzően még a bérlők pénzét kezeli.

Fentiekén túl, mivel a tényállásban foglaltak szerint a közüzemi díjakra és egyéb költségekre vonatkozó számlák a Tulajdonosok nevére szólnak és az erre vonatkozó összeget ezen díjak és költségek esetében is a Társaság számlájára fizetik be a bérlők, és az csupán a későbbiekben kerül a szolgáltatók felé rendezésre, a közös költség és rezszi díjak vonatkozásában is a fent ismertetett minősítési szempontok az irányadók. Tehát a „kivétel szabály” csak abban az esetben érvényesül a Társaság által beszedett közös költség és közüzemi díjak vonatkozásában, ha a Társaságnak történő teljesítés egyúttal a végleges jogosult (társasház és egyéb szolgáltatók) számára történő teljesítésnek minősül, amelynek nyilvánvaló előfeltétele a Társaság és a szolgáltatók (társasház) közötti ezirányú szerződéses jogviszony megléte. Ellenkező esetben – ahogyan a bérleti díjak vonatkozásában is levezetésre került –, ha a bérlők szolgáltatók és a társasházak felé fennálló fizetési kötelezettsége azt követően tekinthető teljesítettnek, hogy a Társaság a díjakat a

szolgáltatók és a társasházak felé megfizette, a Társaság szintén a bérlők pénzének kezelését végzi és ezáltal tevékenysége pénzforgalmi szolgáltatásnak (fizetési műveletek elfogadásának) minősül.

3.2.-3.3. A Társaság tevékenységének minősítését érintő egyéb kérdések

A Társaság tényállás szerinti tevékenységének a Hpt. 6. § (4) bekezdés b) pontja szerinti „kivétel szabály” alkalmazhatósága szempontjából való értékelését a bérlőktől történő díjak és költségek beszedése és a jogosultak felé történő megfizetésének körülményei határozzák meg.

A tényállás szerinti konstrukció megítélését nem befolyásolja, hogy a bérlőket a Társaság keresi-e a Tulajdonosok számára, mint ahogyan az sem, hogy a Társaság egy már fennálló bérleti jogviszonyban veszi át a bérbeadott ingatlan tényállásban rögzítettek szerinti kezelését, ebből következően a Társaság tevékenysége – az említett egyéb körülmények ismeretében is – a 3.1. pontban kifejtett szerint értékelendő.

Budapest, 2021. május ...