

Egy ingatlanforgalmazó gazdasági társaság (Társaság) tervezett tevékenységének a Hpt. szerinti hitel és pénzkölcsön nyújtás és pénzügyi lízing szempontjából való minősítése

I. TÉNYÁLLÁS

A Társaság végrehajtási eljárással terhelt és árverés alá vont ingatlanokat vásárolna meg még az árverés befejezése előtt az ingatlanok tulajdonosaitól (Eladó) úgy, hogy a vételárat vagy a vételár döntő részét nem az Eladónak, hanem az Eladó hitelezőinek, illetve a végrehajtást folytató végrehajtónak fizeti ki közvetlenül annak érdekében, hogy ne kerüljön sor az ingatlan végrehajtás keretében történő értékesítésére és a végrehajtási eljárás befejeződhessen. Ezt Eladóval együttműködve az Eladók ingatlant terhelő adósságainak teljeskörű rendezése érdekében, teljes beleegyezésükkel teszi. Az adásvételi szerződés megkötésével egy időben az Eladó és a Társaság megállapodik abban, hogy rövid időn (jellemzően 1 éven) belül Eladónak jogában áll az ingatlant a Társaságtól egy, az adásvételi szerződésben szereplő vételárnál 20-25%-kal magasabb, de még mindig a piaci értéknél alacsonyabb, kedvező vételáron visszavásárolni.

A konstrukcióval a megállapodó felek célja az, hogy elkerüljék az adós ingatlanának árverésen történő értékesítését illetve az árverést követő kilakoltatást, a Társaság pedig azon kívül hogy kedvező, a piaci értéknél alacsonyabb áron vásárolhat ingatlanokat, lehetőséget biztosít a végrehajtási kényszerértékesítés előtt álló adósoknak arra, hogy lakhatásukat átmenetileg a megszokott és birtokukban maradó ingatlanukban biztosítsák, valamint arra, hogy - amennyiben képesek saját erőből konszolidálni anyagi helyzetüket, vagy külső forrásokat igénybe venni, akkor - visszavásárolják ingatlanukat a külön szerződésben rögzített vételáron. Eladó lehetőséget kap arra, hogy az ingatlant egy évig visszabérelhesse piaci áron. Ha egy év után tud élni a visszavásárlás lehetőségével, akkor ismét az ingatlan tulajdonosa lesz, ha viszont ezzel a lehetőséggel nem tud élni, akkor ki kell költöznie az ingatlanból és a Társaság értékesíti azt az elérhető legmagasabb piaci áron, vagy harmadik személy részére történő bérbeadással hasznosítja a továbbiakban.

II. JOGKÉRDÉSEK

II.1. Az első jogkérdés arra irányul, hogy a tényállásban leírt tevékenység esetlegesen a Hpt. 3. § (1) bekezdés b) pontja szerinti hitel és pénzkölcsön nyújtása pénzügyi szolgáltatásnak minősülhet-e.

II.2. Noha a kérelem kifejezetten nem tér ki rá, a szerződéses konstrukciót abból a szempontból is minősíteni kell, hogy megfelelhet-e a Hpt. 3. § (1) bekezdés c) pontjában szereplő pénzügyi lízing szolgáltatásnak.

III. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA

III.1. A konstrukció megítélése a hitel- és pénzkölcsönnyújtási tevékenység szempontjából

A Hpt. 3. § (1) bekezdés b) pontjában szereplő „hitel és pénzkölcsön nyújtása” pénzügyi szolgáltatási tevékenységet a Hpt. 6. § (1) bekezdés 40. pontja határozza meg.

„40. *hitel és pénzkölcsön nyújtása:*

a) *hitelnyújtás*: a hitelező és az adós között írásban létesített hitelszerződés alapján meghatározott hitelkeret rendelkezésre tartása az adós részére, jutalék ellenében és a hitelező kötelezettségvállalása meghatározott szerződési feltételek megléte esetén a kölcsönszerződés megkötésére vagy egyéb hitelművelet végzésére,

b) *pénzkölcsönnyújtás*:

ba) a hitelező és az adós között létesített hitel- vagy kölcsönszerződés alapján a pénzösszeg rendelkezésre bocsátása, amelyet az adós a szerződésben megállapított időpontban - kamat ellenében vagy anélkül - köteles visszafizetni, (...)"

A tényállásban leírtak szerint a Társaság az ingatlan megvásárlásával, tehát az ingatlan ellenértékéért rendelkezésre bocsátott pénzösszeggel gyakorlatilag rendezzi az Eladó adósságát. A „pénzösszeg rendelkezésre bocsátása” definíciós elem - az állásfoglalást kérő álláspontjával ellentétben - megvalósulhat úgy is, hogy nem közvetlenül az Eladó, hanem annak hitelezője (vagy a végrehajtó) számlájára utalják az összeget. Az egyéves határozott időtartam (mint futamidő) és annak végén az eredetinel 20-25 %-al magasabb vételár (mint kamat) egyaránt arra utalhat, hogy a konstrukció akár a pénzkölcsönnyújtás kereteibe is beletartozhat.

Ugyanakkor mivel az Eladó az ingatlant nem köteles visszavásárolni, hanem - a Társasággal kötött visszavásárlási megállapodás alapján - csak vételi jogosultságot szerez az ingatlanra, ezáltal az ingatlan vételárának megfizetése, azaz a rendelkezésre bocsátott pénzösszeg visszafizetése is opcionális jellegű az Eladó (adós) részéről, így a pénzkölcsönnyújtás fogalmi elemei közül a (szerződésben kikötött) visszafizetési kötelezettség hiányzik.

Mindezek alapján pedig a Társaság által végzett tevékenység valószínűsíthetően nem minősül a Hpt. 6. § (1) bekezdés 40./b) pont ba) alpontja szerinti hitel és pénzkölcsön nyújtása pénzügyi szolgáltatási tevékenységnek; ezzel párhuzamosan azonban a szerződéses konstrukciót a pénzügyi lízing tevékenység szempontjából is vizsgálni kell.

III.2. A konstrukció minősítése a pénzügyi lízing tevékenység szempontjából

Előjáróban megjegyzendő, hogy az állásfoglalás-kérésben kifejtett tényállás igen kevés olyan konkrét információt tartalmaz, amely alkalmas lenne a Hpt. szerinti pénzügyi lízing tevékenységgel való részletes összehasonlításra, azonban a szerződéses struktúra e pénzügyi szolgáltatási tevékenység elemeit hordozza magában.

Az MNB álláspontja szerint az ingatlan értékesítése egy kényszerértékesítés, az Eladó valódi célja azonban a lakáshasználat folyamatos fenntartása és a tulajdonjog visszaszerzése, és ehhez szolgálnak eszközül a Társaság által biztosított finanszírozási konstrukció bérleti jogviszonyból és visszavásárlási megállapodásból álló részei.

Mindezek alapján tehát a szerződéses struktúra a pénzügyi lízing tevékenységgel is hasonlóságot mutat.

A Hpt. 3. § (1) bekezdés c) pontjában megjelölt pénzügyi lízing fogalmát a Hpt. 6. § (1) bekezdés 89. pontja határozza meg.

„89. pénzügyi lízing: az a tevékenység, amelynek során a lízingbeadó a tulajdonában lévő ingatlant vagy ingó dolgot, illetve vagyoni értékű jogot a lízingbevevő határozott idejű használatába adja oly módon, hogy a használatba adással a lízingbevevő

a) viseli a kárveszély átszállásából származó kockázatot,

b) a hasznok szedésére jogosulttá válik,

c) viseli a közvetlen terheket (ideértve a fenntartási és amortizációs költségeket is),

d) jogosultságot szerez arra, hogy a szerződésben kikötött időtartam lejártával a lízingdíj teljes tőketörlesztő és kamattörlesztő részének, valamint a szerződésben kikötött maradványérték

megfizetésével a dolgon ő vagy az általa megjelölt személy tulajdonjogot szerezzen. Ha a lízingbevevő nem él e jogával, a lízing tárgya visszakerül a lízingbeadó birtokába. A felek a szerződésben kötik ki a lízingdíj tőkerészét - amely a lízingbe adott vagyontárgy, vagyoni értékű jog szerződés szerinti árával azonos -, valamint kamatrészét és a törlesztésének ütemezését.”

A Hpt. szerinti pénzügyi lízing, mint pénzügyi szolgáltatási tevékenység akkor valósul meg, ha a definícióban szereplő valamennyi feltétel együttesen teljesül. Így a szerződéses konstrukcióban meg kell jeleníteni különösen a d) pont részelemeit, tehát a futamidőt, a kamat- és tőkerészt, a maradványértéket, továbbá a tulajdonjog megszerzésének jogosultságát minden esetben. Amennyiben e jogszabályi feltételek valamelyike nem áll fenn, akkor a Hpt. szerinti speciális pénzügyi lízingtevékenységről nem beszélhetünk.

A kérelemben felvázolt tényállás szerint a Társaság - miután megvásárolta - a tulajdonában lévő ingatlant az Eladó használatába adja határozott időre, legfeljebb egyéves időtartamra. A tényállás ugyanakkor nem tér ki külön arra, hogy a kárveszélyviselés, a közvetlen terhek viselésének kötelezettsége, illetve a hasznok szedésének jogosultsága melyik felet kötelezi, illetve jogosítja, s bár az MNB - akár a bérleti jogviszony, akár a lízing jogviszony jellegét figyelembe véve - nem tartja életszerűnek, hogy a tulajdonos Társaság az ingatlanban lakó Eladó helyett viselje a közvetlen költségeket, terheket, illetve igényt tartson az esetleges albérletbe adásnál felmerülő albérleti díjra, a pénzügyi lízing fogalommeghatározás a)-c) pontjainak megvalósulása nem ítéltető meg egyértelműen.

Ezzel szemben a pénzügyi lízing definíció d) pontjában foglalt feltételek teljeskörűen megjelennek a szerződéses konstrukcióban. A Társaság a visszavásárlási megállapodással biztosítja a jogot az Eladónak arra, hogy egy év elteltével az ingatlanon tulajdont szerezzen. A bérleti szerződésben kikötött, az Eladó által az egyéves futamidő alatt fizetendő havidíj megfeleltethető a lízingdíjnak, míg a visszavásárlási megállapodásban meghatározott, a futamidő végén fizetendő „vételár” a maradványértéknek.

A fentiekből következően megállapítható, hogy - az MNB rendelkezésére bocsátott információk alapján - a Társaság tevékenysége a kialakított szerződéses konstrukció szerint elsődlegesen egy finanszírozási jellegű tevékenység, amely magában foglalja a pénzügyi lízing tevékenység főbb elemeit, így az megfelelhet a Hpt. 6. § (1) bekezdés 89. pontjában meghatározott pénzügyi lízing pénzügyi szolgáltatási tevékenységnek, amely tevékenység üzletszerűen kizárólag az MNB engedélyével, pénzügyi intézményi formában végezhető.

Tekintettel arra, hogy a Társaság tevékenysége - a Kérelemben leírtak alapján - valószínűsíthetően a pénzügyi szolgáltatások kategóriájába tartozik, ebből következően e tevékenységet a Társaság jogszerűen nem végezheti (kivéve, amennyiben pénzügyi vállalkozás alapítására kér és kap engedélyt az MNB-től).

2021. június