

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) ingatlantársaság kötvénykibocsátásával kapcsolatos állásfoglalása

I. TÉNYÁLLÁS

Az Alapkezelő által kezelt ingatlanalap részesedéssel bír egy, a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (**Korm. rendelet**) 48. § (3) bekezdése szerinti ingatlantársaságban (**Ingatlantársaság**). Az Ingatlantársaság kötvénykibocsátás lehetőségét mérlegeli.

II. JOGKÉRDÉS

Az Ingatlantársaság jogosult-e kötvénykibocsátásra?

III. AZ ALAPKEZELŐ ÁLLÁSPONTJA

Az Alapkezelő álláspontja szerint az Ingatlantársaság kötvénykibocsátása megengedett az alábbi indokokból adódóan:

- (i) A Korm. rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „*[a]z ÁÉKBV kötvényt, más hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt nem bocsáthat ki*”. A Korm. rendelet 27. §-ban és 35. §-ban foglaltak szerint ugyanezen tilalom érvényesül az ÁÉKBV-nek nem minősülő nyilvános és zártkörű értékpapír befektetési alapok vonatkozásában is. Ugyanakkor a nyilvános és zártkörű ingatlanalapok, valamint ingatlantársasági részesedéssel rendelkező ingatlanalapok vonatkozásában a Korm. rendelet rendelkezései ilyen tiltást nem tartalmaznak.
- (ii) A Korm. rendelet 48. § (4) bekezdésének gb) pontja szerint a letétkezelő beleegyezése szükséges a kölcsönfelvételhez és az „*[a]nnak megfelelő más pénzügyi kötelezettségvállaláshoz*”. Az Alapkezelő véleménye szerint az előbbiekből következtethető, hogy az „*[i]ngatlantársaságok esetében a hitelinstrumentumok körét a jogszabály nem korlátozta a kölcsönre. A kötvény, mint hitelviszonyt megtestesítő értékpapír Ingatlantársaság általi kibocsátása tehát megítélésünk szerint az előbbiek szerinti »kölcsönfelvételnek megfelelő más pénzügy kötelezettségvállalás« kategóriájába eső hitelinstrumentum lenne, így annak Ingatlantársaság általi kibocsátása megengedett*”.

Az Alapkezelő Beadványában továbbá hangsúlyozza, hogy az Ingatlantársaság, mint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (**Ptk.**) 3:88. § rendelkezései szerinti gazdasági társaság, amely ilyen minőségében „*[a] gazdasági élet teljes jogú, jogi személyiséggel bíró szereplője*”. Továbbá „*[f]igyelemmel a Ptk. 3:1. § (1)-(2) bekezdések rendelkezéseire a jogi személy jogképes, amely jogképesség kiterjed minden – nem csupán ember tekintetében értelmezhető – jogra és kötelezettségre. A Ptk. tehát a jogi személyek (mint amilyen az Ingatlantársaság is) abszolút jogképességének elvét deklarálja, és azt csak és kizárólag az emberhez kapcsolható jogok/kötelezettségek tekintetében korlátozza*”. Ugyanakkor „*[a]z Ingatlantársaság jogképessége csak és kizárólag annyiban lehet korlátozott, amennyiben az a Ptk.-ból, vagy a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvényből, vagy a Kbtv. Vhr.-ből [Korm. rendelet] magából kifejezetten kitűnik*”.

IV. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA

A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (**Tpt.**) 12/B. § (1) bekezdése szerint „*[a] kötvény névre szóló, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, amely lejárat nélküli vagy – jogszabály által megszabott keretek között – lejáratral rendelkezik. A kötvényben a kibocsátó (az adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat (a továbbiakban együtt: kamat), továbbá a pénzüsszeget a kötvény mindenkor tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti és teljesíti*”.

A Tpt. 12/B. § (8) bekezdés e) pontja szerint „[k]ötvény kibocsátására jogosult: (...) e) jogi személyiséggel rendelkező gazdálkodó szervezet (...)”.

A Tpt. 5. § (1) bekezdés 57. pontja szerint hitelviszonyt megtestesítő értékpapír „[m]inden olyan értékpapír, amelyben a kibocsátó (az adós) meghatározott pénzösszegnek a rendelkezésére bocsátását elismerve arra kötelezi magát, hogy a pénz (kölcsön) összegét, valamint kamatozó értékpapír esetén annak meghatározott módon számított kamatát vagy egyéb hozamát (a továbbiakban együtt: kamat), illetőleg az általa vállalt egyéb szolgáltatásokat az értékpapír birtokosának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetve teljesíti”.

A Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése szerint „[a]z ingatlantársasági részesedéssel rendelkező ingatlanalapnak a kölcsön felvételi limit számításakor figyelembe kell venni az ingatlanalap részesedésével működő ingatlantársaság által felvett kölcsönt is az ingatlanalap ingatlantársaságban való részesedése arányában, kivéve, ha azt az ingatlanalap nyújtotta az ingatlantársaságnak”.

A Korm. rendelet 48. § (4) bekezdése gb) pontjában meghatározott „[k]ölcsönnyújtás, kölcsönfelvétel vagy annak megfelelő más pénzügyi kötelezettségvállalás” ügyletek hatályosságához az ingatlanalap letétkezelőjének a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges.

A Korm. rendelet 50. § (3) bekezdése értelmében „[a]z ingatlantársaság által felvett kölcsönök összege az ingatlantársaságban részesedéssel rendelkező ingatlanalapra vonatkozó e rendelet szerinti hitelfelvételi korlátba beszámít, az adott alap tulajdonosi részesedésének arányában. Amennyiben az ingatlantársaság az ingatlanalap kizárólagos tulajdonában áll, az előbbi korlát számítása során figyelmen kívül marad az ingatlantársaság által az ingatlanalaptól felvett kölcsönök összege”.

A Tpt. 12/B. §-ában foglaltak figyelembevételével az MNB egyetért az Alapkezelő azon álláspontjával, hogy az ingatlantársaság, mint gazdasági társaság jogosult kötvény kibocsátani.

Ugyanakkor az MNB felhívja az Alapkezelő figyelmét, hogy a Korm. rendelet 48. § (3) bekezdése szerinti ingatlantársaságok és azokba fektető ingatlanalapok vonatkozásában az MNB, mint a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét ellátó hatóság nem támogatja a – pénzügyi rendszert fenyegető egyik kockázatának bizonyuló – túlzott tőkeáttétellel való finanszírozást, amelyet a vonatkozó jogszabályok egyaránt korlátoznak.

Ennek okán, hitel-, illetve kölcsönfelvétel vagy ehhez hasonló tőkeáttételt eredményező ügylet kizárólag a Korm. rendeletben, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályokban meghatározott korlátok között valósítható meg.

Az MNB álláspontja szerint a szóban forgó kötvények kibocsátása tekintetében, ilyen korlátnak minősül a Korm. rendelet 42. § (1) bekezdésében, a 48. § (4) bekezdés (gb) pontjában, valamint a Korm. rendelet 50. § (3) bekezdésében megfogalmazott jogszabályi rendelkezések, amelyek értelmében az Ingatlanársaság általi kötvénykibocsátás hatályosságához a letétkezelő beleegyezése szükséges, valamint az Ingatlanársaság által felvett kölcsönösszegek – gazdasági szempontból ilyennek minősülő, a kibocsátás során vállalt kölcsönösszegek, valamint kamatozó értékpapír esetén annak meghatározott módon számított kamatok vagy egyéb hozamok – beszámítanak a Korm. rendelet ingatlanalapra vonatkozóan előírt kölcsönfelvételi limitbe.

Összegezve a fentieket, az ingatlantársaság, mint gazdasági társaság a Tpt. 12/B. § (8) bekezdésének e) pontja alapján kötvény kibocsátásra jogosult, továbbá ilyenként jogosult az ingatlanalap által tulajdonolt, a Korm. rendelet 48. § (3) bekezdése szerinti ingatlantársaság is, ez utóbbi kapcsán a Korm. rendeletben meghatározott korlátok figyelembevételével, tehát a kötvények kibocsátására a letétkezelő a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezésével, valamint a kibocsátással vállalt teljes összeg kötelezettségek az adott ingatlanalap kölcsön felvételi korlátjába való beszámításával kerülhet sor.

Az MNB a véleményét kizárólag az Alapkezelő által rendelkezésre bocsátott információk alapján alakította ki, így az abban foglalt egyedi jogértelmezés csak az Alapkezelő által előadott tényállásra vonatkozik. Az MNB véleménye nem tekinthető kötelező erejű állásfoglalásnak, a benne foglaltaknak más hatóságra, illetve a bíróságra nézve nincs kötelező tartalma.