

Állásfoglalás ingatlankezelés során elszámolási kötelezettség mellett több jogcímen átvett és időszakosan őrzött, majd a jogosult részére továbbított pénzüsszegekkel kapcsolatosan a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) vonatkozásában felmerült egyes jogkérdésekben

I. TÉNYÁLLÁS ÉS JOGKÉRDÉSEK

A Társaság ingatlankezeléssel foglalkozik (főtevékenysége: 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység), ennek során elszámolási kötelezettség mellett pénzt vesz át és őriz meg időszakosan, majd továbbítja a jogosult részére az alábbi jogcímenek:

(1) bérleti szerződéshez köthető óvadék (kaució): a bérlő által a Társaság részére átadott összeg (vagy annak egy része), melyet **(i)** kárrendezés esetén a tulajdonos részére szükséges kifizetnie a Társaságnak, vagy **(ii)** a kár rendezésére szükséges felhasználnia a Társaságnak, vagy, **(iii)** ha lejár a bérleti szerződés és káresemény nem történt, akkor a Társaságnak vissza kell fizetnie a bérlő részére.

(2) Bérleti díjak átvétele a tulajdonos nevében és javára időszakos elszámolás mellett (megállapodástól függően havi, negyedéves, féléves időszakokra vonatkozóan): **(i)** a beszedett bérleti díjakból a tulajdonos kötelezettségeit kifizeti a Társaság (pl.: rezi számlák, karbantartás, ingatlankezelési díj stb.), **(ii)** a fennmaradó összeget utalja el a Társaság a tulajdonosnak.

(3) Ha az ügyfél lakása üresen áll, megbízhatja a Társaságot azzal, hogy felügyelje a lakást, és a Társaságnak átadott összegből a tulajdonos képviselőjében kifizesse a felmerülő költségeket. A költségekről elszámolást vezet a Társaság és a tulajdonos részére időszakosan értesítést küld az egyenlegről.

Jelenleg az előbb felsorolt esetekben mind a pénz átvétele, mind a jogosult részére való átadása készpénzben történik, de tervek szerint a jövőben lehetőséget biztosítana a Társaság arra is, hogy a pénzüsszegek átutalással érkezzenek a Társaság bankszámlájára, ennek érdekében elkülönített bankszámlát rendszeresítene a Társaság, amennyiben az szükséges. A fentiekben túlmenően elszámolási kötelezettséggel történő pénzátvételre kerülhet sor a Társaság részéről az ingatlantulajdonosok nevében az alábbi esetekben is:

(4) a tulajdonos által Airbnb útján végzett szálláshelyszolgáltatás esetében előfordulhat, hogy a vendég a Társaság felé fizeti meg a szálláshely díját és az egyéb költségeket (pl.: takarítás díja), a Társaság a pénzüsszeget elszámolási kötelezettség mellett veszi át és a költségek levonása után fennmaradó részt átutalja a tulajdonosnak.

(5) Fejlesztés alatt áll egy weboldal, amelyen a Társaság által kezelt rövidtávú kiadással hasznosított ingatlanokat (szálláshelyeket) fogja a Társaság hirdetni. A weboldalon lehetőség lesz kártyával vagy utalással fizetni. Az elszámolási kötelezettséggel a Társasághoz befolyt összegből a Társaság levonja a felmerülő költségeket, díjakat, és a fennmaradó összeget utalja ki a tulajdonosnak.

A tárgyalt öt esetkör mindegyikére igaz, hogy amennyiben az elszámolási kötelezettség mellett átvett pénzüsszeget bankszámlán tartja a Társaság, sor kerülhet az után banki kamatjövívírásra. Mivel sem a bérlőt, sem a tulajdonost nem illeti meg kamat a kérdéses összegek után, ezen bevételt a Társaság realizálná a pénzügyi műveletek bevételei között, kimutatva a kapott kamatot. A Társaság a tényállásban leírtak vonatkozásában abban a jogkérdésben kérte az MNB állásfoglalását, hogy felmerülhet-e az MNB felé bejelentési vagy engedélyeztetési kötelezettsége a Társaságnak ahhoz kapcsolódóan, hogy

1. a tényállás szerinti elszámolási kötelezettség mellett a Társaság átvesz pénzüsszeget és azt – adott esetben a bankszámláján – megőrzi, majd a jogosult(ak) részére kifizetést teljesít, továbbá
2. a Társaság bankszámláján megőrzött összeg után a Társaságnak banki kamatbevétele keletkezhet?

II. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA

III.1. BETÉT ÉS MÁÁS, A NYILVÁNOSÁGTÓL SZÁRMAZÓ VISSZAFIZETENDŐ PÉNZESZKÖZ GYŰJTÉSE

A Hpt. 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján pénzügyi szolgáltatás a betét gyűjtése és más visszafizetendő pénzeszköz nyilvánosságtól történő elfogadása tevékenység üzletszerű végzése forintban, devizában vagy valutában. A Hpt. 6. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti fogalommeghatározás szerint *betét és más, a nyilvánosságtól származó visszafizetendő pénzeszköz gyűjtése: pénzeszközök egyedileg előre meg nem határozott személyektől történő gyűjtése oly módon, hogy azzal a betétgyűjtő tulajdonosként rendelkezhet, de köteles azt – kamattal, más előny biztosításával vagy anélkül – visszafizetni.*

Az üzletszerűség vonatkozásában a Társaság Kérelmében előadta, hogy a Társaság az ingatlankezelői tevékenységét ellenérték fejében, nyereség elérése céljából, rendszeresen végzi, melyre tekintettel az, hogy üzletszerű tevékenységet

folymat-e a Társaság, nem kérdéses tekintettel arra, hogy a Hpt. 6. § (1) bekezdés 116. pontja szerint üzletszerű tevékenység az ellenérték fejében nyereség, illetve vagyonszerzés végett - előre egyedileg meg nem határozott ügyletek megkötésére irányuló - rendszeresen folytatott gazdasági tevékenység, mely kritériumoknak a Társaság tevékenysége egyértelműen megfelel.

A Kérelemben leírtak és a betétgyűjtés hivatkozott törvényi tényállás-elemeinek összevetése alapján megállapítható továbbá, hogy a Társaság ügyfélköre nincs egy bizonyos – egyedileg előre meghatározott – személyi körre korlátozva, így bárki kezdeményezhet befizetést a Társaság részére, ezért az „egyedileg előre meg nem határozott személyek” feltétel megvalósulása is megállapítható.

Továbbá, a tényállás alapján vizsgálendő, hogy a betétgyűjtés törvényi tényállásából megvalósulna-e a „betétgyűjtő tulajdonosként rendelkezhet” feltétel, mint tényállási elem, tekintettel arra, hogy amennyiben a Társaság tulajdonosként lenne jogosult rendelkezni a rendelkezésére bocsátott összegek felett, abban az esetben a Hpt. szerinti betétgyűjtés törvényi tényállásának mindegyik fogalmi kötelező eleme megvalósulna, tekintetbe véve azt is, hogy ugyan a tényállás szerint a Társaság nem fizet kamatot ügyfelei részére, azonban a kamat, vagy más előny biztosítása nem kötelező tényállási eleme a betétgyűjtés Hpt. szerinti törvényi tényállásának.

A tényállás szerint a Társaságot látszólag megilleti a birtoklás (mivel a rendelkezésére bocsátott összegeket a saját bankszámláján tartaná a Társaság), a használat (mivel a Társaság a rendelkezésére bocsátott pénzüsszegek terhére különböző jogcímenekén kifizetéseket teljesíthet), és a hasznok szedésének (kamatbevételeből származó haszon realizálása) joga, azonban az alábbiakra tekintettel a rendelkezésére bocsátott összegek nem kerülnek a Társaság tulajdonába.

A tényállás szerinti esetkörök valószínűsíthetően a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:272. §-a szerinti megbízási szerződés alapján ellátott tevékenységnek minősülnek. A Ptk. 6:272. §-a alapján megbízási szerződés alapján a megbízott a megbízó által rábízott feladat ellátására, a megbízó a megbízási díj megfizetésére köteles. A Ptk. 6:273. § (1) bekezdése és (4) bekezdés első fordulata szerint a megbízott köteles a megbízó utasításait követni, ugyanakkor a megbízó köteles megtéríteni az utasítás teljesítésével kapcsolatban felmerült költségeket.

A Ptk. hivatkozott rendelkezésére tekintettel a megbízási szerződés szerinti utasítás teljesítésével kapcsolatban felmerült költségeknek megfelelő pénzüsszegek nem kerülnek a Társaság tulajdonába, ezáltal a betétgyűjtés Hpt. szerinti törvényi tényállásának azon feltétele, miszerint a betétgyűjtő tulajdonosként rendelkezhet a rendelkezésére bocsátott pénzeszköz felett, nem valósul meg, mivel kizárólag a megbízási szerződésben foglaltak alapján teljesíthet kifizetést (óvadék visszafizetése a bérlő részére, közüzemi számlák kiegyenlítése, karbantartás, ingatlankezelési díj stb.), az elszámolást követően fennmaradó összegeket meg kell fizetnie szerződéses ügyfelei részére.

III.2. LETÉTI SZOLGÁLTATÁS

A Hpt. 3. § (1) bekezdés j) pontja alapján pénzügyi szolgáltatás a letéti szolgáltatás üzletszerű végzése forintban, devizában vagy valutában. A Hpt. 6. § (1) bekezdés 79. pontja szerint *letéti szolgáltatás (pénzletékezelés): pénzüsszegek az ügyfél megbízásából, elkülönített letéti számlán kamatra vagy kamat nélkül történő elhelyezése és kezelése, jogszabályban rögzített feltételek szerint.*

A Kérelemben leírtak alapján – a betétgyűjtésnél rögzítettekhez hasonlóan – az üzletszerűség kétséget kizáróan megállapítható a Társaság ingatlankezelői tevékenysége vonatkozásában.

Az MNB álláspontja szerint kiemelten fontos a pénzüsszegek elhelyezése és kezelése céljának vizsgálata a letéti szolgáltatás tényállás-elemeinek elemzésekor. A Társaság tevékenységének lényege a tényállás alapján ingatlan szerződéses alapon, díjazásért történő bérbeadása, illetve bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb tevékenységek. A tényállás szerint az átvett pénzeszközöket a Társaság a főtevékenységének megfelelően az ingatlantulajdonos által megjelölt cél(ok)ra használja fel, a fennmaradó összegekkel elszámol ügyfelei felé. Szemben a letéti szolgáltatás céljával a Társaság üzletszerűen végzett tevékenységének célzata elsődlegesen nem a letéti számlán az ügyfél megbízásából elhelyezett összegek kamatra vagy kamat nélkül történő elhelyezése és kezelése, hanem jövedelemtermelő tevékenység végzése az ügyfél javára és megbízásából, amely során a tevékenységéből származó bevételt az ingatlan bérbeadása és az ingatlanvagyon-kezelése, állagmegóvása során felmerült költségekkel csökkentve, díjazás ellenében az ingatlantulajdonos rendelkezésére kell bocsátania.

Tehát a Társaság tényállás szerinti tevékenysége nem valósít meg letéti szolgáltatást.

III.3. PÉNZFORGALMI SZOLGÁLTATÁS NYÚJTÁSA

A Hpt. 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján pénzügyi szolgáltatás a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtása tevékenység üzletszerű végzése forintban, devizában vagy valutában.

A Hpt. 6. § (1) bekezdés 87. pontja tételesen felsorolja, hogy mely tevékenységek minősülnek pénzforgalmi szolgáltatásnak. A pénzforgalmi szolgáltatások közül a Kérelem szerinti tényállás minősítése szempontjából a Hpt. 6. § (1) bekezdés 87. pont e) alpontja szerint pénzforgalmi szolgáltatásnak minősülő *fizetési műveletek elfogadása tevékenység* vizsgálata szükséges.

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, amelyek eredménye pénz átutalása a kedvezményezett részére.*

A Hpt. 6. § (4) bekezdés b) pontja szerint 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 (Kivételszabály).*

A Ptk. 6:288. §-a szerint közvetítói szerződés alapján a közvetítő megbízója és harmadik személy között szerződés megkötésének elősegítésére irányuló tevékenység folytatására, a megbízó díj fizetésére köteles.

A Hpt. 6. § (4) bekezdés b) pontja szerinti Kivételszabály alkalmazása szempontjából a PSD¹ (11) preambulumbekkezdésére („*hatály alóli kivétel ezért abban az esetben alkalmazható, amikor a pénzforgalmi közvetítő csak a fizető fél vagy csak a kedvezményezett nevében jár el, függetlenül attól, hogy birtokolja-e az ügyfelek pénzeszközeit*”) is tekintettel vizsgálandó, hogy a Társaság csak a fizető fél vagy a kedvezményezett nevében jár-e el.

A Társaság (fő)tevékenységének jellegéből és a tényállásban foglaltakból arra lehet következtetni, hogy a Társaság ingatlankezelési díjra kizárólag az ingatlan tulajdonosoktól jogosult, a bérlőktől vagy (rövidtávú) szálláshely szolgáltatást igénybe vevőktől származó összegek költségekkel, díjakkal csökkentett fennmaradó része a tényállás szerint az ingatlan tulajdonosokat illeti meg. Előbbiekből következően valószínűsíthető, hogy a Társaság kizárólag az ingatlan tulajdonosok nevében végzi a tevékenységét, ezért az MNB álláspontja szerint – figyelemmel a Ptk. 6:288. §-ában foglaltakra is – megvalósul, hogy a Társaság kizárólag a kedvezményezettek nevében jár el.

III.4. KAMATBEVÉTEL

A Társaság és a saját pénzforgalmi szolgáltatója között fennálló fizetési számlaszerződés alapján a Társaság bankszámláján megőrzött összegek utáni kamatbevétele a Társaság saját bevétele, amennyiben a Társaság és az ügyfelei közötti szerződés másképp nem rendelkezik.

III.5. ÖSSZEĞEZÉS

Összességében a II.1. pont szerinti jogkérdés vonatkozásában az MNB álláspontja az, hogy a Társaság tényállás szerinti tevékenysége nem valósítja meg sem a Hpt. 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti betét gyűjtése és más visszafizetendő pénzeszköz nyilvánosságtól történő elfogadása, sem a Hpt. 3. § (1) bekezdés j) pontja szerinti letéti szolgáltatás tevékenységet, továbbá az MNB a tényállásban foglaltak alapján valószínűsíti, hogy a Társaság tényállás szerinti tevékenysége – a Kivételszabályra tekintettel – nem minősül pénzforgalmi szolgáltatásnak. A II.2. pont szerinti jogkérdés vonatkozásában MNB álláspontja az, hogy a Társaság bankszámláján megőrzött összeg után keletkező kamatbevétele – főszabály szerint – a Társaságot illeti meg, amely körülmény MNB engedélyezési szükségletet nem von maga után.

Budapest, 2023. szeptember

¹ Az EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS 2015. november 25-i (EU) 2015/2366 Irányelve a belső piaci pénzforgalmi szolgáltatásokról és a 2002/65/EK, a 2009/110/EK és a 2013/36/EU irányelv és a 1093/2010/EU rendelet módosításáról, valamint a 2007/64/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről