

Állásfoglalás a betét és más, a nyilvánosságtól származó visszafizetendő pénzeszköz gyűjtése pénzügyi szolgáltatás nyújtásának értelmezésének tárgyában

I. A TÉNYÁLLÁS

Az Ügyvédi Iroda beadványában ismertette, hogy az Ügyfél idősek otthonát, valamint nyugdíjasházat üzemeltet.

Az Ügyfél az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az ingatlan vonatkozásában az eladó (Ügyfél) saját maga vagy az általa kijelölt harmadik személy részére vételi jogot biztosít, a nyugdíjasház funkcióhoz kapcsolódóan pedig szociális és egyéb szolgáltatásokra önálló szolgáltatási szerződést köt a vevőkkel.

A tulajdonjog ellenértékét a vételi jognak az eladó, vagy az általa erre kijelölt személy által történő gyakorlása révén megkapja.

A beadványban foglaltak szerint a vételi jogot alapító szerződés esetében a vételár az adásvételi szerződésben meghatározott vételárból kiindulva kerül meghatározásra, figyelembe véve az időközbeni ingatlan-értékváltozást, valamint azon ráfordításokat, amelyeket az eladó, mint fenntartó/üzemeltető az ingatlan állagának, értékének megóvása céljából elvégez.

Az Ügyvédi Iroda szerint maga a konstrukció – adásvételi szerződés, majd meghatározott feltételek esetén meghatározott összegben az ingatlan visszavásárlása – felvetheti esetlegesen a betétgyűjtés burkolt megvalósulását. Az Ügyfél ezt el kívánja kerülni, az ügyletnek nem ez a célja.

II. A JOGKÉRDÉS

Az Ügyvédi Iroda az Ügyfél képviseletében kérte az MNB állásfoglalását az alábbi kérdésekben:

- 2.1.** Az Ügyvédi Iroda kéri annak megerősítését, hogy a fenti konstrukció és annak megvalósítása nem ütközik a Hpt. 6. § (1) bekezdés 9. pontjába és nem minősül engedélyköteles tevékenységnek.
- 2.2.** Amennyiben az MNB úgy ítéli meg, hogy lehet olyan eset, amelynél felmerülhet a Hpt. szerinti engedélyköteles tevékenység vizsgálata, úgy az Ügyvédi Iroda kéri a T. Felügyelet állásfoglalását, hogy
 - 2.2.1.** milyen kikötésekkel kell/lehet biztosítani annak elkerülését, hogy betétgyűjtésnek minősüljön az Ügyfél tervezett tevékenysége;
 - 2.2.2.** milyen esetleges eljárásrenddel, belső szabályzattal tudja biztosítani a tiltott betétgyűjtés elkerülését.

III. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA

A Hpt. 6. § (1) bekezdés 9. pontja 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”.

A Hpt. 3. § (1) bekezdés a) pontja szerint pénzügyi szolgáltatás betét gyűjtése és más visszafizetendő pénzeszköz nyilvánosságtól történő elfogadása tevékenység üzletszerű végzése forintban, devizában vagy valutában.

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”.*

Előfeltételként szükséges vizsgálni, hogy az Ügyfél tevékenységét üzletszerűen végzi-e. A tényállás alapján megállapítható, hogy az Ügyfél gazdasági tevékenysége során idősek otthonát és nyugdíjasházakat üzemeltet. Az új konstrukció, amelynek lényege, hogy az idős személyek megvásárolhatják az ingatlanokat, ennek a gazdasági tevékenységnek a része, így az üzletszerűség adottnak tekinthető.

Az MNB elemezte a tényállást abból a szempontból, hogy az Ügyfél tevékenysége megvalósítja-e a betét és más, a nyilvánosságtól származó visszafizetendő pénzeszköz gyűjtése pénzügyi szolgáltatás Hpt. szerinti egyes definíciós elemeit.

Az első fogalmi elem vizsgálata arra terjed ki, hogy a pénzeszközt (a vételárat) előre meg nem határozott személyektől gyűjti-e az Ügyfél. Megállapítható, hogy habár a személyek köre az időskorúakra korlátozódik, nincs pontosabban nevesítve az ingatlanok vásárlóinak köre, így e definíciós elem megvalósul.

A második definíciós elem szerint a pénzeszközök gyűjtése oly módon történik, hogy azokkal a betétgyűjtő tulajdonosként rendelkezhet. A tényállásban foglaltak szerint a vételár megfizetését követően a vételárként kifizetett pénzeszköz felhasználásának vonatkozásában nincs megkötés. A vételi jog kikötése az MNB értelmezésében a Hpt. rendszerében nem a kifizetett pénzeszköz vonatkozásában jelent tulajdonosi korlátot, hanem egy halasztott adásvétel lehetőségének jogalapját fekteti le. A második definíciós elem fennállása tehát megállapítható.

A harmadik tényállási elem szerint a betétgyűjtő köteles a betétet visszafizetni. Az állásfoglaláskérés utal arra, hogy amennyiben az Ügyfél az, aki a vételi jogot érvényesíti, és visszavásárolja az ingatlant a rögzített vételáron, úgy felvetődhet a betétgyűjtés burkolt megvalósulásának lehetősége. Ennek feltétele azonban, hogy az ingatlant megvásárló személy által kifizetett vételár az Ügyfél oldaláról, a pénzügyi szolgáltatás szempontjából „betétnek és más, a nyilvánosságtól származó visszafizetendő pénzeszköznek” minősüljön, míg a vételi jog gyakorlása során kifizetett vételár a visszafizetett betétként legyen értelmezendő.

A betét és más, a nyilvánosságtól származó visszafizetendő pénzeszköz gyűjtése esetén az ügyfél számára a betétgyűjtő köteles az ügyfél kérésére a pénzeszközt visszafizetni. Az Ügyfél konstrukciójában a vételi jog (opciós jog) gyakorlása az Ügyfél lehetősége. Habár üzleti érdeke azt kívánja, hogy az ingatlanok nyugdíjasház funkcióban tovább működjenek, a tényállás nem szól arról, hogy köteles lenne a jog gyakorlására, és ezáltal a vételár – szerződésben meghatározott módon korrigált összegének – visszafizetésére.

A vételi jogot a Ptk. 6:225. § (1) bekezdése szabályozza, miszerint „(h)a a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel vételi jogot alapít, a jogosult a dolgot a szerződésben meghatározott vételáron egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja”.

A vételi jog érvényesítésével, azaz az egyoldalú nyilatkozat megtételével egy halasztott adásvétel következik be, a vételi jog alapításával egyidejűleg meghatározott vételáron. A Ptk. Nagykommentár¹ szerint:

„Természetesen a vételárat - a visszavásárlási árhoz, illetve általában a vételárhoz hasonlóan - nem kell feltétlenül pontos pénzösszegben megjelölni, hanem bármely módszer elfogadható, amellyel a teljesítés időpontjában a fizetendő vételár meghatározható. Ez lehetőséget ad a feleknek arra, hogy kiküszöböljék a vételi és eladási jog létesítése, valamint e jogok gyakorlása közötti időben bekövetkező árváltozásokból eredő kockázatot, és ezzel megfosszák az ügyletet attól a spekulációs jellegétől, amit egy előre fixen meghatározott vételár kikötése kölcsönözhetne neki.”

A Hpt. Nagykommentár² szerint: *„A gyűjtött betéttel a betétgyűjtő tulajdonosként rendelkezhet, vagyis a gyűjtött betétet tulajdonaként szabadon, a prudenciális szabályok betartása mellett felhasználhatja és azon hozadékat, hasznot generálhat, de mindenkor köteles arról gondoskodni, hogy azt kamattal vagy a szerződésben megígért más előny biztosításával visszafizetni képes legyen. A megkötött szerződésen múlik, hogy mit ígér a betétgyűjtő a gyűjtött betétért cserébe, amit a szerződésben megígért, azt kell teljesítenie”.*

A fenti két Nagykommentárt összevetve megállapítható, hogy a vételi jog kikötésénél nem kell pontosan meghatározni a vételi jogot kikötő szerződésben azt az összeget, amelyen a vételi jog gyakorlását követően az Ügyfél az ingatlant megvásárolja. A betét és más, a nyilvánosságtól származó visszafizetendő pénzeszköz gyűjtése során azonban tényállási elem, hogy a betétgyűjtő ugyanazt a pénzeszközt visszafizesse, amivel a visszafizetés időpontjáig ezen a jogcímen, a pénzügyi szolgáltatás nyújtásáról szóló előzetesen megkötött szerződésben foglaltaknak megfelelően tulajdonosként rendelkezett.

¹ Kisfaludi András In: Gárdos Péter, Vékás Lajos (szerk.): Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez; 2023. január 1. időállapotú; 2023. évi Jogtár-formátumú kiadás; ISBN 978-963-594-197-1

² Nagykommentár a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvényhez; 2023. január 1. időállapotú; 2023. évi Jogtár-formátumú kiadás; ISBN 978-963-594-219-0

Az MNB álláspontja szerint tehát az Ügyfél által vázolt konstrukcióban az Ügyfél az ingatlan eredeti adásvételét követően már egy másik jogcímen, egy további adásvétel alapján fizetné vissza a pénzeszközt a nyugdíjasházba befektető ingatlantulajdonosnak a vételi jog gyakorlását követően, továbbá ez a pénzösszeg pontosan nem, csak annak számítási módja lenne meghatározva a vételi jog kikötését is tartalmazó ingatlanadásvételi szerződésben. A tényállás szerinti konstrukcióban tehát két ingatlanadásvétel megy végbe, eltérő vételáron (figyelembe véve a tényállásban leírt számítási módot), míg a betét és más, a nyilvánosságtól származó visszafizetendő pénzeszköz gyűjtése egy szerződést feltételez, amelyben a szolgáltatás minden részlete (díjak, költségek, kamatok, egyéb előny) előre meg van határozva.

Fentiekre tekintettel a harmadik tényállási elem az MNB álláspontja szerint nem áll fenn, így a tényállásban leírt tevékenység nem valósítja meg a Hpt. 6. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti betét és más, a nyilvánosságtól származó visszafizetendő pénzeszköz gyűjtése pénzügyi szolgáltatást.

A konstrukció vonatkozásában a betétgyűjtési tevékenység megvalósulása abban az esetben merülhetne fel, ha az adásvételi szerződések megkötése, majd az ingatlanok visszavásárlása ügyletek mögöttes célja nem a nyugdíjsház felépítése, a lakások értékesítése, az ingatlan üzemeltetése, illetve a vételi jog gyakorlásával a nyugdíjsház jelleg megőrzése lenne, hanem az ügyletek a betétgyűjtési tevékenység burkolt megvalósítását szolgálnák (színlelt szerződés). Az MNB rendelkezésére álló és a Tényállásban rögzített információk szerint azonban ez a körülmény nem áll fenn.

2023. december