

Állásfoglalás az Öpt. 38/A. § (1) bekezdésében szereplő letétkezelői ellenjegyzés szükségességéről ingatlan apportálása esetén

## I. TÉNYÁLLÁS

A Kérelmező abban a kérdésben kéri az MNB álláspontját, hogy pontosan hogyan kell értelmezni az Önkéntes Kölcsönös Biztosító Pénztárakról szóló 1993. évi XCVI. törvény (Öpt.) 38/A. § (1) bekezdésében szereplő azon szabályt, miszerint az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességéhez a letétkezelő ellenjegyzése szükséges.

A Kérelmező a Kérelmében jelezte, hogy az értelmezési kérdést az jelenti számára, hogy kell-e alkalmazni az Öpt. 38/A. § (1) bekezdését pénztári ingatlan befektetési alapba való apportját kieszközlő szerződésre is.

## II. JOGKÉRDÉS ÉS A KÉRELMEZŐ ÁLLÁSPONTJA

**II.1.** A Kérelemben előadott jogkérdés az Öpt. 38/A. § (1) bekezdésének, valamint az önkéntes kölcsönös nyugdíjpénztárak befektetési és gazdálkodási szabályairól szóló 281/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet (Öbr.) 13. § (1) bekezdés j) pontjának rendelkezéseivel kapcsolódik.

Az Öpt. 38/A. § (1) bekezdése szerint „Az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességéhez a letétkezelő ellenjegyzése szükséges. A letétkezelő az adott ügyletet csak a pénztárakra vonatkozó jogszabályok szerint minősítheti, ellenjegyzése során a pénztár döntését üzleti megfontolások szempontjából nem értékeli.”

Az Öbr. 13. § (1) bekezdése szerint „A pénztári letétkezelő az alábbi feladatokat együttesen látja el:

a) vagyongazdálkodóként befektetési számlát (számlákat) vezet a pénztár javára, ideértve a pénztár saját befektetési tevékenységét is, amely(ek), ha a pénztár pénzforgalmi számláját vezető hitelintézet és a letétkezelő egy szervezet, a pénzforgalmi számla alszámlái is lehetnek,

b) vagyongazdálkodóként értékpapírszámlát (értékpapírszámlákat) és értékpapír letéti számlát (számlákat) vezet a pénztár javára úgy, hogy választható portfóliós rendszer működtetése esetén az értékpapírszámlákon és a letéti számlákon lévő értékpapír-állomány portfóliónkénti részletezésben megállapítható legyen,

c) ellátja a letéti őrzéssel kapcsolatos teendőket,

d) ellátja a pénztár tulajdonában lévő, nyomdai úton előállított értékpapírok letétkezelését,

e) beszedi a pénztár értékpapírszámláján, értékpapír letéti számláján nyilvántartott értékpapírok után járó hozadékot és egyéb járandóságokat,

f) elvégzi a befektetett pénztári eszközök piaci értékének meghatározását,

g) ellenőrzi a pénztári befektetésekre vonatkozó jogszabályi előírások betartását,

h) elszámolja és nyilvántartja az értékpapír ügyleteket, amelyek alapján összeveti a befektetési számlán történt pénzforgalmi mozgásokat az értékpapír-állomány változásával, és a pénztár rendelkezése alapján végzi a folyószámlára történő utalást,

i) ha a pénztár úgy dönt, a pénztár felhatalmazása alapján eljár a pénztár tulajdonosi jogai gyakorlásának a biztosítása érdekében a letétkezelésben lévő értékpapírok vonatkozásában,

j) ellenjegyzi az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződéseket,

k) ellenjegyzi az ingatlanértékelő megbízásához szükséges szerződést,

l) elvégzi az elszámolóegységek számának és árfolyamának megállapítását.”

A Kérelmező ezeken kívül hivatkozott még az Öbr. 20/C. § (5) bekezdés b) pontjára, valamint a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) 38. § (3) bekezdésére.

Az Öbr. 20/C. § (5) bekezdése b) pontja szerint „A pénztár ingatlan adásvételére és bérbeadására vonatkozó szabályok: (...)

b) ingatlan értékesítése esetén az eladási ár nem lehet kevesebb, mint az ingatlanértékelő által megállapított legalacsonyabb összeg.”

A Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése szerint „Az ingatlanok ingatlanalap általi megszerzésére, elidegenítésére, valamint az ingatlanalap tulajdonát képező ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések hatályosságához a letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges. A letétkezelő az adott ügyletet csak a befektetési alapokra vonatkozó jogszabályok szerint minősíti, beleegyezése során a befektetési alapkezelő döntését üzleti megfontolások szempontjából nem értékeli.”

**II.2.** A Kérelem alapján a jogkérdés tehát az, hogy szükséges-e a letétkezelő ellenjegyzése az Öpt. 38/A. § (1) bekezdése szerint az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár tulajdonában lévő ingatlanok tulajdonjogának apport jogcímén történő átruházására vonatkozó szerződés érvényességéhez?

**II.3.** A Kérelmező álláspontja szerint — az Öpt. 38/A. § (1) bekezdésének szóhasználata ellenére — bármely olyan szerződés esetében szükséges a letétkezelői ellenjegyzés, ahol a pénztár tulajdonában álló ingatlan tulajdonjoga átruházására kerül, vagyis minden olyan esetben, amikor az ingatlan „kikerül” a pénztár tulajdonából.

A Kérelmező véleménye szerint a letétkezelő ellenjegyzése, mint érvényességi kellék egy biztosíték, amely alapján a letétkezelő köteles megvizsgálni, hogy az adott szerződés, ügylet megfelel-e a pénztárakra vonatkozó jogszabályoknak, és nem lehetett az a jogalkotói cél, hogy ezen kontroll csak az ingatlanok tulajdonjogának vétel jogcímén történő átruházására vonatkozzon.

A Kérelmező a fenti véleményének alátámasztására az Öpt. 38/A. § (1) bekezdésének második mondatát hozta fel, ahol a jogszabály már nem az „adásvételi szerződés” kifejezést használja, hanem az „adott ügylet” kifejezést, amely szerinte arra a jogalkotói szándékra utal, miszerint nem csak az adásvételi szerződéses ügyletet szükséges letétkezelő ellenjegyzéssel ellátni, hanem mindazokat, amelyek pénztár tulajdonában álló ingatlan tulajdonjogának átruházására irányul.

Továbbá a Kérelmező az Öbr. 20/C. § (5) bekezdése b) pontjára is hivatkozott, ahol a jogszabály általában az ingatlan értékesítése esetén írja elő, hogy az eladási ár nem lehet kevesebb, mint az ingatlanértékelő által megállapított legalacsonyabb összeg, azaz nem szűkíti le az ingatlan értékesítését valamely tulajdonjog átruházási jogcímre.

Végül pedig a Kérelmező a Korm. rendelet 38. § (3) bekezdésével érvelt. A Kérelmező szerint párhuzamot lehet vonni a Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése és az Öpt. 38/A. § (1) bekezdése között. A Kérelmező véleménye szerint mivel a Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése rögzíti, hogy az ingatlanok ingatlanalap által történő bármilyen megszerzéséhez, megterheléséhez és elidegenítéséhez letétkezelői ellenjegyzés (beleegyezés) szükséges, az arra utal, hogy az Öpt. 38/A. § (1) bekezdés első mondatát is úgy kell értelmezni, hogy a pénztár tulajdonában lévő ingatlan bármilyen formában történő elidegenítéshez, illetve átruházásához szükséges letétkezelői ellenjegyzés.

Mindezek alapján a Kérelmező Kérelmében rögzítette, hogy szerinte az ingatlanok tulajdonjogának apport jogcímén történő átruházására vonatkozó szerződés csak akkor érvényes, ha azt a letétkezelő ellenjegyzésével látja el.

### **III. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA**

#### **III.1. A Kérelemben feltett jogkérdés előkérdése**

A Kérelemben feltett, II. 2. pontban megjelölt jogkérdés megválaszolásához elengedhetetlenül szükséges annak vizsgálata, hogy a Kérelmező a vonatkozó jogszabályok értelmében jogosult-e ingatlan tulajdonjogának apport jogcímén történő átruházására.

Az Öpt. 38/A. § (3) bekezdése szerint „A pénztár a tulajdonában álló ingatlanokat kizárólag bérbeadás, továbbértékesítés, valamint fejlesztés útján hasznosíthatja. [...]”

Az Öpt. 38/A. § (5) bekezdése szerint „Az ingatlanok bérbeadása, forgalmazása és fejlesztése (a továbbiakban: ingatlanhasznosítás) a pénztári befektetési tevékenység részét képezi. A befektetési üzletmenet kihelyezése az ingatlanok tulajdonjogával és hasznosításával kapcsolatos döntések meghozatalára nem vonatkozik, azt a pénztár kizárólag saját maga végezheti.”

A II. 1. pontban már idézett Öpt. 38/A. § (1) bekezdése, valamint az Öbr. 13. § (1) bekezdés j) pontja szerint az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességéhez szükséges a letétkezelői ellenjegyzés.

Öbr. 20/A. § (2) bekezdése szerint „A pénztár az ingatlan megvásárlásakor a döntést megalapozó előzetes tervezetet készít, amely tartalmazza a várható költségeket, a megtérülést, valamint az ingatlan hasznosítására vonatkozó terveket. A tervezetet az ellenőrző bizottság véleményezi. Az igazgatótanács az ingatlan vásárlásáról, értékesítéséről, valamint más jelentős eseményről a soron következő közgyűlést tájékoztatja.”

Az Öbr. 20/C. § (1) bekezdés b) pontja szerint „Az ingatlanértékelő az ingatlanértékelés során szakvéleményében [...]”

b) meghatározza az ingatlan eladásakor az elfogadható legalacsonyabb összeget;”

Az Öbr. 20/C. § (3) bekezdése szerint „Az ingatlanértékelő az éves beszámoló elfogadását megelőzően beszámol a pénztár közgyűlésének a pénztár tulajdonában álló, valamint év közben vásárolt, illetve eladott ingatlanokról, azok értékéről, hasznosításáról, valamint az ingatlanbefektetéseken elért hozam alakulásáról.”

Az Öbr. 20/C. § (5) bekezdése b) pontja szerint „A pénztár ingatlan adásvételére és bérbeadására vonatkozó szabályok: [...]

b) ingatlan értékesítése esetén az eladási ár nem lehet kevesebb, mint az ingatlanértékelő által megállapított legalacsonyabb összeg, illetve”

Az önkéntes nyugdíjpénztárak beszámolóképzési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 223/2000. (XII. 19.) Korm. rendelet (Öszr.) 15. § (8) bekezdése szerint "Azokat a forgalomképes ingatlanokat, amelyeket a pénztár továbbértékesítési céllal, árfolyamnyereség elérése céljából vásárolt és ténylegesen nem hasznosít, nem a tárgyi eszközök között, hanem a forgóeszközök között áruként kell kimutatni.”

Az Öszr. 34. § (5) bekezdés f) pontja szerint „Befektetési célú ingatlanok hasznosításából, eladásából származó bevételként kell kimutatni a működési célra szolgáló, tartós befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díjak összegét, továbbá a működésre szolgáló, tartós befektetési célú ingatlanok és a továbbértékesítési célra beszerzett ingatlanok eladási árának összegét.”

### **III.1.1. A tőkepiaci szektorra vonatkozó ágazati jogszabályok**

A Kérelmező által hivatkozott Korm. rendelet 38. § (1) bekezdése szerint az ingatlanalap ingatlant illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdonszerzési módok bármelyikével, így különösen adásvételi, csereszerződéssel, beleértve a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) az adásvétel különös nemeiként nevesített szerződéseket, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket is, továbbá apportálás eredményeképpen szerezhethet. Az ingatlanalap ingatlant, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdon-átruházási módok bármelyikével átruházhat. Az alapkezelő az alapkezelési tevékenysége részeként az alap nevében ezen túlmenően minden olyan jogügyletet megkötöhet, ami az ingatlanalap befektetési céljai elérése, továbbá a kockázatok kezelése érdekében szükséges, beleértve az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, hasznosításával, fejlesztésével kapcsolatosan feladatok ellátását.

A Korm. rendelet idézett normaszövege alapján megállapítható, hogy a jogalkotó ebben az esetben részletesen megjelölte, felsorolta, nevesítette azokat az ügyleteket, melyek jogcímén egy ingatlanalap megszerezheti, illetve elidegenítheti egy ingatlan tulajdonjogát.

A Korm. rendelet 38. § (2) bekezdése külön foglalkozik az apportálandó ingatlanok értékének meghatározásával, melynek során rögzíti, hogy annak értékét az ingatlanalap könyvvizsgálója és ingatlanértékelője együttesen állapítja meg. Amennyiben az apportra az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán kerül sor, az apportálandó ingatlanokat részletesen be kell mutatni az ingatlanalap tájékoztatójában, illetve a kezelési szabályzatában.

Az MNB álláspontja szerint fentiekre tekintettel nem lehet párhuzamot vonni a Korm. rendelet 38. §-a és az Öpt. 38/A. §-a között, sőt éppen ellenkezőleg, a két idézett jogszabályhely közötti igen jelentős tartalmi eltérés miatt nem vonható le olyan következtetés, hogy az Öpt.-nek — a Kérelmező által hiányosnak vélt — rendelkezéseit a Korm. rendelet szerinti, részletes normaszöveg mentén, kiterjesztően lehetne, illetve kellene értelmezni.

### **III.1.2. A pénztári szektorra vonatkozó ágazati jogszabályok**

A tulajdonátruházással járó ingatlanhasznosítási módokat vizsgálva megállapítható, hogy mind az Öpt., mind az Öbr., mind az Öszr. kizárólag az adásvétel jogcímén történő tulajdonátruházás tekintetében állapít meg, ír elő az ügyletkötéshez kapcsolódó részletszabályokat, a szerződés érvényességéhez szükséges letétkezelői ellenjegyzés vonatkozásában az Öpt. 38/A. § (1) bekezdése, valamint az Öbr. 13. § (1) bekezdés j) pontja, az ingatlanértékelő közreműködése vonatkozásában az Öbr. 20/C. § (1) bekezdés b) pontja, Öbr. 20/C. § (3) bekezdése, a pénztár vagyonának, a tagság érdekeinek garanciális védelme vonatkozásában az Öbr. 20/C. § (5) bekezdése b) pontja, végezetül az ügyletre vonatkozó beszámolási és könyvvezetési szabályok körében az Öszr. 34. § (5) bekezdés f) pontja kizárólag adásvételhez kapcsolódó fogalmakat, kifejezéseket használ. Az említett, illetve hivatkozott ágazati jogszabályok egyike sem tesz említést az adásvételen kívül egyéb tulajdonátruházással járó ingatlanhasznosítási módokról.

Mindezekre tekintettel az MNB álláspontja szerint megállapítható, hogy a vonatkozó jogszabályok nem teszik lehetővé a Kérelmező saját tulajdonában álló ingatlanának adásvétel jogcímétől eltérő jogcímen történő értékesítését. Az

ágazati jogszabályok vonatkozó rendelkezéseiben, különösen az Öpt. 38/A. § (3) és (5) bekezdésében a (tovább)értékesítés, illetve a forgalmazás kifejezések ennek megfelelően az ingatlan eladását jelentik. Mindezekből következően az MNB álláspontja szerint a pénztári szektorra vonatkozó ágazati jogszabályokból nem vonható le olyan következtetés, hogy a pénztár csereszereződést köthetne saját tulajdonú ingatlanának értékesítése körében, ahogy olyan következtetés sem, hogy a saját tulajdonú ingatlanát más jogi személybe apportálhatja.

Az MNB nem ért egyet a Kérelmező véleményével a Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése kapcsán, amely az ingatlanok ingatlanalap általi megszerzésére, elidegenítésére [...] vonatkozó szerződések tekintetében jogcímszerű normaszöveget tartalmaz, ellentétben az Öpt. 38/A. § (1) bekezdésével, melyben egyértelműen egy konkrét jogcímet nevesítve, ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződésekkel kapcsolatos érvényességi kelléket rögzít a jogszabály.

### **III.2. A Kérelemben feltett jogkérdésre vonatkozóan az MNB álláspontja**

**Az MNB álláspontja szerint a III.1. pontban részletesen kifejtettekre tekintettel az Öpt. 38/A. § (1) bekezdésének normaszövege és értelme alapján letétkezelői ellenjegyzés kizárólag az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességéhez szükséges, mivel más jogcímen a pénztár nem értékesítheti a tulajdonában álló ingatlanát.**

Az MNB felhívja a Kérelmező figyelmét, hogy amennyiben a tényállásban rögzített ügylet esetleges több lépcsőben történő megvalósíthatóságát mérlegeli, szem előtt kell tartania az Öbr. 2. számú mellékletének 1. e) alpontjában rögzített ún. összhangszabályt, mely szerint a közvetett befektetési instrumentumok alkalmazása során biztosítani kell, hogy a pénztártagot közvetetten terhelő befektetési költségek mértéke – a közvetlen befektetésekhöz kapcsolódó költségekhez viszonyítottan – a vagyonkezelési költségekkel összhangban legyen. Közvetett befektetési instrumentumnak tekinthetőek a rendelet 1. számú mellékletében meghatározott befektetési jegyek, illetve egyéb kollektív befektetési értékpapírok. Továbbá az esetleges tranzakciós költségekre is figyelemmel mérlegelendő körülmény, hogy a konstrukció megvalósítása a tagok és a pénztár érdekében áll-e.

\*\*\*

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy az MNB véleményét kizárólag a Kérelmező által rendelkezésre bocsátott információk alapján alakította ki, és az abban foglalt egyedi jogértelmezés csak a Kérelmező által a Kérelemben előadott tényállásra vonatkozik. Az MNB véleménye nem tekinthető kötelező erejű állásfoglalásnak, a benne foglaltaknak más hatóságra, illetve a bíróságra nézve nincs kötelező tartalma., A jelen állásfoglalás kizárólag a Kérelmező tájékoztatása céljából készült, a benne foglaltak egyéb célok érdekében, továbbá harmadik személyekkel szemben nem használhatóak fel, illetve jogvita eldöntésére nem alkalmazhatóak.

Budapest, 2024. április 09.