

Állásfoglalás az alapkezelő által bérelt ingatlanok az ingatlanalap portfóliójában történő elhelyezéséről

A Kérelmező állásfoglalás iránti kérelmet (**Kérelem**) nyújtott be a Magyar Nemzeti Bankhoz (**MNB**), melyben bérelt ingatlanoknak a befektetési alapkezelő portfóliójában történő szerepeltetésével kapcsolatosan kérte a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvényben (**Kbftv.**) rendelkezéseinek értelmezését.

I. TÉNYÁLLÁS

A Kérelemben rögzítettek szerint az ingatlanalapok kezelésére jogosult befektetési alapkezelő (**Alapkezelő**) megbízási jogviszony keretében olyan tevékenységet kíván végezni, amely egyrészt lehetőséget teremt potenciálisan befektetési célú ingatlanok megismerésére, másrészt jelentős volumenű bérelt ingatlan hasznosítását és annak kezelését eredményezi.

A megbízási egy olyan komplex jogviszonyt foglal magában, amely a megbízó igényeinek megfelelő ingatlan(ok) bérbevételére és annak megbízó részére történő albérletbe adására irányul, akként, hogy az Alapkezelő egyúttal mindazon feladatokat is ellátja a bérlemény kapcsán, amelyek annak kezeléséhez/üzemeltetéséhez szükségesek. Az Alapkezelő tehát az ingatlankezelést az általa bérbe vett ingatlanokkal kapcsolatban végzné, igény esetén vételi joggal is kibővítve a szerződéseket.

A Kérelemben a Kérelmező arra hivatkozott, hogy a Kbftv. a tevékenységek meghatározása nem tartalmaz egyértelmű rendelkezést arra nézve, hogy az alternatív befektetési alapkezelő (**ABAK**) végezhet-e nem saját tulajdonú ingatlan hasznosításával, üzemeltetésével stb. kapcsolatos feladatokat.

II. A JOGKÉRDÉS

A Kérelemben jogkérdésként az szerepelt, hogy az ABAK végezhet-e nem saját tulajdonú ingatlan hasznosításával, üzemeltetésével és ezzel kapcsolatos feladatokat. Az MNB álláspontja szerint a tényállás alapján a konstrukció megvalósíthatósága elsődlegesen befektetési aspektusból, másodsorban a Kbftv.-ben az ABAK-ok által végezhető tevékenységek szempontjából vizsgálendő. Ennek indoka, hogy amint arra a Kérelmező is rámutatott a Kérelemben, a Kbftv. alapkezelői tevékenységvégezésre vonatkozó szabályai nem kellően részletezettek ahhoz, hogy megalapozott választ lehessen adni a befektetési jogszabályszerűségével kapcsolatosan.

A fentiek alapján az MNB a Kérelemben foglaltaktól részben eltérve az alábbi jogkérdéseket fogalmazta meg:

1. Az Alapkezelő portfóliójában elhelyezhetők-e az Alapkezelő által bérelt ingatlanok, illetve olyan ingatlanok, melyekre vételi jog van bejegyezve?
2. Végezhet-e az Alapkezelő olyan tevékenységet, melynek keretében az Alapkezelő harmadik személy által megjelölt ingatlanokat vesz bérbe, azokat bérbe adja a harmadik személy részére, illetve ingatlankezelést végez?

III. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA

Mielőtt az MNB ismerteti álláspontját, a konkrét jogkérdésekkel kapcsolatosan megjegyzi, hogy a tényállás szerint az Alapkezelő „a megbízó igényeinek megfelelő ingatlan(ok)”-at kíván bérbe venni. Jóllehet a Kérelem ezt nem tartalmazza, az MNB úgy tekintette, hogy a bérbeveendő ingatlanok az Alapkezelő befektetési stratégiájával összhangban álló vagyonelemek, továbbá, hogy az ismertetett konstrukció a befektetők érdekeit szolgálja, mely meghatározó elvként kell, hogy érvényesüljön a befektetési alternatívák közti választás során.

III. 1. Az első jogkérdés

A kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (**Kbftv. vhr.**) tartalmazza a befektetési alapokra, így az ingatlanalapokra vonatkozó befektetési szabályokat. E szerint:

37. § Az ingatlanalap eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

a) belföldi vagy külföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;

b) a VII. Fejezet szerinti ingatlantársaság részesedése;

c) ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;

d) a 17. § (1) bekezdésben meghatározott eszközök;

e) származtatott ügyletek;

f) azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

38. § (1) 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 szerezhet. 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 megköthet, ami az ingatlanalap befektetési céljai elérése, továbbá a kockázatok kezelése érdekében szükséges, beleértve az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, hasznosításával, fejlesztésével kapcsolatosan feladatok ellátását.

A fentiek alapján rögzíthető, hogy az ingatlanalapok eszközei között a Kbtv. vhr. 37. § szerinti eszközök szerepelhetnek (eszköz típusa), melyek megszerzésére a Kbtv. vhr. 38. §-ában foglaltak az irányadók. A Kbtv. vhr. 38. §-a egyértelműen rögzíti, hogy az ingatlanalapok az alap eszközeit valamely tulajdonszerzési jogcímmel szerezhetik meg (megszerzés jogcíme). A Kbtv. vhr. alapján tehát egy eszköznek az ingatlanalap portfóliójában történő jogszerű szerepeltetéséhez a két feltételnek – eszköz típusának és a megszerzés jogcímének megfelelése – egyidejűleg kell fennállnia. Jelen esetben az Alapkezelő – a rendelkezésre álló adatok alapján – a Kbtv. vhr. 37. § a) pontjába sorolható ingatlant kíván a portfóliójában elhelyezni, azonban figyelemmel arra, hogy a bérleti jogviszony keretében a bérlő nem szerez tulajdont, az nem feleltethető meg a Kbtv. vhr. 38. § (1) bekezdésében foglaltaknak, így az Alapkezelő által bérelt ingatlan nem szerepelhet az ingatlanalap portfóliójában.

Az MNB a fentiek keretében megvizsgálta a Kbtv. vhr. 37. § c) pont szerinti eszközkategóriát, vagyis az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok megszerzését is. Az MNB a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Sztv.) 26. § (3) bekezdésében foglalt vagyoni értékű jog definíciójából indult ki¹. E szerint az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok különösen: a földhasználat, a haszonélvezet és használat, a bérleti jog, az építményi jog, a szolgalmi jog, az ingatlanok rendeltetésszerű használatához kapcsolódó - jogszabályban nevesített - hozzájárulások, díjak (víziközmű-fejlesztési hozzájárulás, villamos energia hálózati csatlakozási díj, gázhálózati csatlakozási díj) megfizetése alapján szerzett használati jog, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb jogok. Az MNB rá kíván mutatni arra, hogy az Sztv. 26. § (3) bekezdésére tekintettel a bérleti jog ugyan vagyoni értékű jognak minősül, azonban jelen állásfoglalás alapjául szolgáló tényállás szerint az Alapkezelő nem bérleti jogot, mint vagyoni értékű jogot kíván megszerezni, hanem a meg nem nevezett harmadik személy érdekeinek megfelelően kiválasztott ingatlant kívánja bérbé venni és albérletbe adni. Egy ingatlanra vonatkozóan bérleti szerződés kötése azonban nem azonos a bérleti jog, mint vagyoni értékű jog megszerzésével.

A fentiekre tekintettel az MNB arra az álláspontra helyezkedett, hogy az Alapkezelő által kezelt ingatlanalapok befektetési tevékenységük keretében nem bérelhetnek ingatlant. Figyelemmel tehát arra, hogy egy ingatlanalap eszközei között nem szerepelhetnek bérelt ingatlanok, értelemszerűen a tényállásban ismertett albérletbe adás sem valósítható meg jogszerűen.

Az MNB egyúttal rá kíván mutatni arra, hogy a bérleti jogviszony számos, a befektetési alapkezelési tevékenységgel összefüggő gyakorlati problémát is maga után vonna (pl.: a bérleti jogviszony tulajdonviszonyhoz képest

¹ A vagyoni értékű jog fogalmát sem a Kbtv., sem a Kbtv. vhr. nem tartalmazza. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, illetve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet ugyancsak nem határozza meg e fogalmat, jóllehet e jogszabályok tartalmazzák a vagyoni értékű jogokra vonatkozó rendelkezéseket. Az illetékekről 1990. évi XCIII. törvény és az Sztv. definiálják eltérő tartalommal a vagyoni értékű jog fogalmát, ezek közül a valamennyi gazdálkodó szervezet által alkalmazott Sztv.-ben foglalt definíciót fogadta el az MNB jelen állásfoglalás szempontjából alkalmazandó fogalom meghatározásként.

korlátozottabb, a bérleti jogviszony alapján az alap kizárólag a tulajdonjog egyes részjogosítványait szerzi meg), egyben bizonytalanabb (a bérleti jogviszony különböző jogcímeiken a szerződő felek részéről megszüntethető).

Az állásfoglalás alapjául szolgáló tényállás értelmében erre vonatkozó igény esetén a felek vételi joggal is kibővítenék a szerződéseket. Bár a vételi jog az Sztv. szerinti definíció alapján vagyoni értékű jognak minősül, azonban a Kérelem alapján pontosan nem ismert, hogy kinek a javára jegyeznék be a vételi jogot, továbbá az MNB megértése szerint a vételi jog esetleges bejegyzésére, illetve megszerzésére a bérleti szerződéshez kapcsolódóan kerülne sor. Figyelemmel arra, hogy az Alapkezelő által bérelt ingatlanok elhelyezése az ingatlanalap portfóliójában a fent kifejtettek alapján nem megengedett, az MNB nem vizsgálta az opciós joggal bővített bérleti konstrukciót.

III. 2. A második jogkérdés

Az MNB megvizsgálta az alapkezelők által végezhető tevékenységek oldaláról is a folytatni kívánt tevékenységet.

A Kbtv. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján az alapkezelők az alábbi tevékenységet is végezhetik:

c) az ABA eszközeihez kapcsolódó tevékenységek: az ABAK bizalmi feladatainak ellátásához szükséges szolgáltatások, **a létesítmények kezelése, az ingatlankezelői tevékenységek**, vállalkozások számára a tőkeszerkezettel, ipari stratégiával és ezekhez kapcsolódó ügyekkel kapcsolatos tanácsadás, az összeolvadásokkal és vállalkozások megvásárlásával kapcsolatos tanácsadás és szolgáltatások, valamint az ABA és mindazon vállalatok és egyéb eszközök kezeléséhez kapcsolódó szolgáltatások, amelyekben az adott ABA befektetéssel rendelkezik.

A Kbtv. kifejezetten lehetővé teszi az alapkezelők számára – erre vonatkozó engedély alapján – az ingatlankezelői tevékenység végzését és a létesítmények kezelését. E tevékenységek azonban kizárólag az ABA eszközeihez kapcsolódóan végezhetők, melynek jogi kereteit a fentebb hivatkozott Kbtv. vhr., különösen annak 37. és 38. § §-ai tartalmazzák. Amint arra az MNB jelen állásfoglalás III.1 pontjában rámutatott, az ABA eszközei között ingatlanalapok esetében bérelt ingatlanok nem helyezhetők el, így az Alapkezelő az említett tevékenységeket sem végezheti ilyen típusú ingatlanok tekintetében.

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

2024. május 9.