

Az ingatlan befektetési korlátra vonatkozó Hpt. előírások értelmezése a közvetetten a Bank tulajdonában álló, a Bank által hitelezett, de időközben work-out kezelésbe vett ingatlan befektetési társaságok vonatkozásában

I. TÉNYÁLLÁS

A Bank közvetett módon kisebbségi tulajdonosa több ingatlanfejlesztési célra létrehozott projektársaságot eltérő mértékben tulajdonló vagyongazdálkodó társaságnak. A többségi tulajdonos a jövőben nem kíván tulajdonosi kontrollt gyakorolni a projektársaságok felett, így a portfólió értékesítését tűzte ki célul. A Bank a kizárólagos hitelezője továbbá ezeknek a projekteknek, így kisebbségi tulajdonosként és finanszírozóként egyaránt a projektek értékesítésére vagy a lehetséges legnagyobb mértékű veszteségmérésre törekszik.

A Bank az ingatlanfejlesztési portfólió több projektjét dokumentáltan work-out kezelésbe vette a veszteség mérséklése céljából.

II. A JOGKÉRDÉS

A Bank kérdése, hogy a Hpt. 84. § (1) bekezdés a) pontjára is tekintettel, abban az esetben, amennyiben az egyes projektársaságok többségi tulajdona és kontrollja a Bankhoz kerülne, a veszteségmérés céljából work-out kezelésbe került ingatlanbefektetéseket a Hpt. 83. § (4) szerint be kell-e számítani a Bank ingatlanbefektetési limitjébe?

A Hpt. 84. § (1) bekezdés szerint a hitelintézet összes – a közvetlen banküzemi célt szolgáló és a (2) bekezdésen kívüli – ingatlanba történő befektetése nem haladhatja meg a szavatoló tőke öt százalékát. A Hpt. 84. § (2) bekezdés szerint a hitelintézetnek tevékenysége során

- a) a 83. § (4) bekezdése szerinti hitel-ingatlan csereügylet,
- b) a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XL. törvény (Cstv.) 56. § (2) bekezdése, és
- c) a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.)

alapján megszerzett ingatlanokat három éven belül el kell idegenítenie.

A Hpt. 83. § (4) bekezdés szerint a korlátozásoknál nem kell figyelembe venni továbbá a hitelintézet tulajdonába csak átmenetileg, a szerzés időpontjától számított legfeljebb hároméves időtartamra, pénzügyi szolgáltatásból származó veszteség mérséklés céljából, illetőleg hitel-tulajdonrész csereügylet vagy felszámolás következtében került – elkülönítetten nyilvántartott és elkülönítetten kezelt, rendszeresen minősített – tulajdoni hányadokat.

III. AZ ÁLLÁSFOGLALÁST KÉRŐ ÁLLÁSPONTJA

A Bank ingatlanfejlesztési portfóliójának több projektje 2011. októbertől az dokumentáltan work-out kezelésbe került veszteség mérséklés céljából, így a Bank értelmezése szerint ezeket az ingatlanokat nem kell figyelembe venni a Hpt. 84. § (1) bekezdése szerinti ingatlanbefektetési limit számításakor.

IV. A FELÜGYELET ÁLLÁSPONTJA

A Hpt. 83. § (4) bekezdése a befektetési korlátok vonatkozásában három kivételes esetkört/szerzési módot határoz meg a

- veszteség mérséklése, illetőleg
- hitel-tulajdonrész csereügylet, vagy
- felszámolás

következtében a hitelintézethez került tulajdoni hányadok vonatkozásában.

A Hpt. 84. § (2) bekezdésében megfogalmazott kivételek közül az a) pont hivatkozik vissza a 83. § (4) bekezdésére, az ott található felsorolásból csak a hitel-csereügyleteket nevesítvén.

A Hpt. 83. § (4) bekezdésének és a 84. § (1)-(2) bekezdésének együttes értelmezése alapján az ingatlan befektetési korlátok számításakor az alábbiakat lehet figyelmen kívül hagyni:

- a hitel-tulajdonrész csereügyletek révén átmeneti jelleggel szerzett ingatlan tulajdoni hányadokat, ha azokat a hitelintézet elkülönítetten kezeli és tartja nyilván, valamint rendszeresen minősíti,
- a Cstv. 56. § (2) bekezdése szerinti eljárásban, a felszámolási eljárásban a bíróság által a be nem hajtott követelések és az értékesítetlen vagyontárgyak hitelezők közötti felosztása révén a hitelintézet által megszerzett ingatlanokat,
- a Vht. alapján megszerzett ingatlanokat.

Fontos megjegyezni, hogy a Hpt. 84. § (2) bekezdés a) pontja csak a hitel-tulajdonrész csereügyleteket nevesíti a 83. § (4) bekezdésében lévő felsorolásból, így a veszteségméréselési jogcím önmagában nem értékelhető, csak a hitel-tulajdonrész csereügylet mögöttes motivációjaként vehető figyelembe; továbbá hangsúlyozzuk, hogy az ingatlan befektetési limit számításakor csak a hitel-tulajdonrész csereügylet révén a hitelintézethez került tulajdoni hányadokat lehet figyelmen kívül hagyni, a korábban is a hitelintézet tulajdonában álló részesedéseket továbbra is bele kell számítani a limitbe.

A Banknak a fenti szempontok szerint kell átvizsgálnia az érintett ingatlan portfóliót és mérlegelnie, hogy a work-out kezelésbe vett ingatlan mekkora hányadát kell figyelembe venni, illetve lehet figyelmen kívül hagyni a Hpt.-ben nevesített ingatlan befektetési limitek számításakor.

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