

MAGYAR ÜGYVÉDI KAMARA

Ungarische Rechtsanwaltskammer
Hungarian Bar Association

Alapítva 1938

A Magyar Ügyvédi Kamara Összeférhetlenségi Bizottságának 1/2025 (II.10) számú állásfoglalása

Az ügyvédi tevékenységet gyakorló a Magyar Ügyvédi Kamarához intézett megkeresésében tájékoztatást kért arról, hogy az ügyvédi tevékenység folytatása mellett lehetséges-e adószámos magánszemélyként **fizetővendéglátó, szálláshelyszolgáltató, rövidtávú lakáskiadási tevékenységet** folytatni.

Megkeresésére válaszolva bizottságunk az alábbi állásfoglalást adja arra fókuszálva, hogy az összeférhetlenségi szabályok betartásával, ügyvédi tevékenység mellett végezhető-e a megkeresésben jelölt fenti tevékenység, illetve a teljesség kedvéért vizsgálatunk tárgyává tesszük a vélhetően nagyobb számban előforduló saját ingatlan **bérbeadását** is.

Elsődlegesen a 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) alábbi rendelkezéseiből kell kiindulni. Az Üttv. 2. § (1) bekezdés a-g) rögzíti a klasszikus ügyvédi tevékenységeket, majd a 3. § (1) bekezdés a-m) pontjaiban tételesen rögzíti az ügyvédi tevékenység gyakorlása keretében kiegészítő jelleggel folytatható tevékenységeket.

Az Üttv. 23. § (1) bekezdés a-c) pontja definiálja az ügyvédi tevékenység gyakorlásával összeférhetetlen tevékenységet. Az a-b) pontban írtakkal a jelen állásfoglalásban nem kell foglalkoznunk, vizsgálatunk a c) pontban írt: minden más, munkavégzési kötelezettséggel járó és ellenérték fejében végzett tevékenység.

Az **Üttv. 24. § (1) bekezdés a-o) pontjaiban** tételesen felsorolja a 23. § (1) bekezdés c) pontjában írt tilalom alóli **kivételeket**, tehát azokat a tevékenységeket, melyeket az ügyvédi tevékenység /2. § (1) bekezdés a-g)/ vagy annak keretén belül, de kiegészítő jelleggel végzett tevékenység /3. § (1) bekezdés a-m)/ mellett, nem ügyvédi tevékenységként végezhet az ügyvédi tevékenység gyakorló személy.

Miután a kérdésben megjelölt tevékenységek nem szerepelnek a 24. §-ban írt kivételek között, így vizsgálnunk kell, hogy az mennyiben felel meg a 23. § (1) bekezdés c) pontjában írtaknak.

A tevékenység ezen c) pontban írt, két együttes kritérium fennálltakor esik tilalom alá:

- munkavégzési kötelezettséggel járó és
- ellenérték fejében végzett tevékenység.

Az **Alaptörvény Szabadság és felelősség című alapjogi fejezetének XIII. cikke** kimondja, hogy mindenkinek joga van a tulajdonhoz.

A **Ptk.** meghatározza a tulajdonjog, azon belül a használat és rendelkezés jogát, továbbá a bérlet fogalmát.

5:13. § [A tulajdonjog]

(1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán - jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között - teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.

(2) A tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

5:30. § [A rendelkezési jog tartalma]

(1) A tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, azt biztosítékul adja vagy más módon megterhelje, továbbá hogy a tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon.

6:331. § [Bérleti szerződés]

(1) Bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának átengedésére, a bérlő a dolog átvételére és bérleti díj fizetésére köteles.

A NAV Ingatlan bérbeadásának és egyéb hasznosításának adózásáról szóló 10. számú információs füzetében a következő tájékoztatást adja:

„Míg bérbeadásnál a lakás hosszabb távú használatba adása a cél, addig a szálláshelyszolgáltatásnál a magánszemély mellett, hogy az ingatlanát átmeneti időre biztosítja szálláshelyként, megjelenik a szolgáltató jelleg is, takarítás, esetleg reggeli biztosítása a vendég számára. Azaz a tevékenység szolgáltatásjellege, üzletszerűsége kerül sokkal inkább előtérbe.

Ilyenkor már nem beszélhetünk bérbeadásról, az ilyen tevékenység szálláshely-szolgáltatási tevékenység.

A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatására vonatkozó követelményeket a szálláshelyszolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban kormányrendelet) tartalmazza. A kormányrendelet a szálláshely-szolgáltatás fogalmának meghatározásakor visszautal a **kereskedelemtől szóló 2005. évi CLXIV. törvény** (a továbbiakban Kertv.) **értelmező rendelkezéseire**, mely szerint szálláshely-szolgáltatás alatt **üzletszerű gazdasági tevékenység keretében, rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtását kell érteni. (Ker tv. 2.§ 23. pont)**

2024. VI. 26-tól módosult a magánszálláshely fogalma. Magánszálláshelynek tekintendő az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás, üdülő vagy emberi tartózkodásra alkalmas gazdasági épület, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat. (Ker tv. 2.§ 39.pont)

A személyi jövedelemadóról szóló törvény a szálláshely-szolgáltatók szűkebb körére speciális rendelkezést fogalmaz meg: **fizetővendéglátó tevékenységet folytatónak** tekinti azt a magánszemélyt, aki – nem egyéni vállalkozóként – a kereskedelemről szóló törvény szerinti magánszálláshely-szolgáltatási tevékenységként nyújt szálláshelyet az adóévben ugyanannak a személynek 90 napot meg nem haladó időtartamra. (Szja tv. 57/A. § (1) bekezdés)”

A bérbeadás tehát a tulajdonjogból levezethetően az ingatlan hasznosításának, a használat átengedésének egy formája, nem jár olyan további munkavégzési kötelezettséggel járó tevékenységgel.

Ezzel szemben a fizetővendéglátó, szálláshelyszolgáltató, rövidtávú lakáskiadási tevékenység végzése olyan üzletszerű gazdasági tevékenység, ami a helység biztosításán, használatának időleges átengedésén túl szükségképpen munkavégzési kötelezettséggel jár (takarítás, tiszta ágynemű biztosítása, reggeli étkezés, stb.)

Mindezek alapján bizottságunk állásfoglalása szerint az ingatlan bérbeadása esetében nem, viszont a fizetővendéglátó, szálláshelyszolgáltató, rövidtávú lakáskiadási tevékenység esetében fennáll az Üttv. 23. § (1) bekezdés c) pontjában írt összeférhetlenség.

Megjegyezzük, hogy bizottságunk kompetenciája nem terjed ki számviteli, adózási kérdések, továbbá a bérbeadási tevékenységgel kapcsolatos bejelentési kötelezettségre, de felhívjuk a kollégák figyelmét arra, hogy az említett NAV Információs füzet és az ott hivatkozott jogszabályok lényeges információkat tartalmaznak többek között a választható adózási formák és a tárgyhoz kapcsolódó egyéb részletszabályokról, melyekről érdemes könyvelővel, számviteli szakemberrel konzultálni.