

### Újabb kúrai döntés: csak korlátozottan felszámolásbiztos a bérleti díjakat terhelő zálog

Újabb döntés született az elzálogosított bérleti díjkövetelésekből eredő privilegizált kielégítés vonatkozásában. Már a 2015 májusában (Gfv.VII.30.312/2014/10. szám alatt) meghozott kúrai döntést is hangos morajlások követték, azonban a Kúria újabb, az adós jövőbeni követelése elzálogosítása tárgyában született döntése a zúgolódásokon túl várhatóan komoly változásokat generál majd a hitelbiztosítékok körében.

A Kúria tavaly kimondta, hogy a vagyont terhelő zálog rögzül az adós felszámolási eljárás kezdő időpontjában meglévő vagyontárgyaira (ideértve a követeléseit is) és már nem terjed ki az ezt követően az adós tulajdonába kerülő új vagyontárgyakra. A döntés gyakorlati jelentősége abban áll, hogy e döntés értelmében a hitelezők az általuk gyakorta preferált vagyont terhelő zálog alapján elsőbbségi kielégítést csak a felszámolás kezdő időpontjában meglévő adósi vagyontól kereshetnek, így például az azt követően nyújtott bérleti szolgáltatásért járó díjakból már nem.

A Kúria (Gfv.VII.30.086/2016. számú) nemrég közzétett végzése minden bizonnyal jelentős változást indukál majd az eddig alkalmazott hitelbiztosítékok körében. Végzésében a Kúria ugyanis a jövőbeni követeléseken alapított zálogok kapcsán is kimondta, hogy az elzálogosított követelések köre a felszámolás kezdő időpontjában – hasonlóan a vagyont terhelő záloghoz – rögzül, így a felszámolás kezdő időpontját követően létrejövő követelésből befolyó pénzeszközök már nem szolgálnak a zálogjogosult elsőbbségi kielégítésére.

A Kúria döntését mindenekelőtt a Csódtörvény szövegére alapította: a törvény megfogalmazása szerint ugyanis felszámolási eljárásban az a személy tarthat igényt privilegizált kielégítésre, aki olyan zálog jogosultja, amely a felszámolás megindításának időpontja előtt keletkezett. A törvény tehát a zálog keletkezésének időpontjához köti az elsőbbségi kielégítés lehetőségét. Ennek mentén hozta meg döntését a Kúria (figyelemmel az új Ptk. zálogjogi szabályaira is) deklarálva, hogy önmagában a jövőbeni követelések elzálogosításáról szóló zálogszerződés még nem hozza létre magát a zálogot, ekkor ugyanis még hiányzik a zálogtárgy, amelyen a zálogjog létrejöhetne. Amíg a zálogtárgy létre nem jön, egy függő jogi helyzet alakul ki, amely csak akkor vezet a zálogjog tényleges létrejöttéhez, amikor maga az elzálogosított követelés keletkezik. Hogy egy tartós jogviszonyból (mint például a bérlet) eredő követelés mikor tekinthető létrejöttnek és az mikor eredményez elsőbbségi kielégítést, a Kúria az alábbiakat mondta: minthogy a követelés az adós által nyújtott szolgáltatás ellenértéke, a követelés létrejötte is a szolgáltatás nyújtásának időpontjához tapad. Ekként az a követelés szolgálhat a zálogjogosult elsőbbségi kielégítésére, amely a felszámolás elrendelését megelőzően nyújtott szolgáltatásból fakad. A Kúria értelmezése szerint tehát a felszámolás elrendelését követően a vagyont hasznosításából származó bérleti díjon már nem áll



## CHSHNewsflash

fenn a zálogjogosult privilegizált kielégítést biztosító zálogjoga, azt a felszámoló a hitelezői követelések összessége és a felmerülő felszámolási költségek kifizetésére fordíthatja.

A vagyont terhelő zálog, majd a bankszámla-követeléseket terhelő zálog körében született hasonló döntéseket követően tehát a Kúria immár a bérleti díjakat terhelő zálog tekintetében is csak a felszámolás kezdő időpontjában meglévő tárgyakra ismeri el a kielégítési elsőbbséget adó zálog fennállását. Ez a finanszírozókra nyilvánvalóan hátrányos, hiszen pontosan abban az időszakban vonja meg tőlük a biztosítékot, amely időszakra (vagyis az adós fizetéseképtelenségének esetére) az éppen kikötésre került. A döntések kedvezőtlen hatásainak csökkentésére ugyan egyes zálogtárgyak tekintetében a jelenlegi jogszabályi környezetben is léteznek megoldások, azonban általános megoldást csak jogszabály-módosítás nyújthatna, melyet egyébként maga a bírói kar is szorgalmaz. Egyelőre még nem ismert, hogy a Csódtörvény folyamatban lévő módosítása választ fog-e adni a fenti aggályokra. Ezért álláspontunk szerint a helyzet jogszabályi rendezéséig mindenképpen fokozott figyelem fordítandó a nyújtott hitelek megfelelő biztosítására, továbbá arra, hogy a finanszírozók részesülhessenek majd a törvénymódosítással esetlegesen mégis megteremtett nagyobb biztonságot nyújtó megoldásokból is.

**Szerző** : Dr. Nagy Edina és Dr. Macsuga Magdolna

---

### További információ

Dr. Nagy Edina  
Partner  
[edina.nagy@chsh.hu](mailto:edina.nagy@chsh.hu)  
Tel: 1/ 457 80 40