

### Változik a Csódtörvény

2017.05.16-án elfogadásra került a csódeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény („Csódtörvény”) módosításáról szóló törvényjavaslat (egyidejűleg a Csódtörvénnyel összefüggő egyes további törvények is módosításra kerültek). A módosítások a Csódtörvény számos pontját érintik, ezek közül hitelezői szempontból a következők a legjelentősebbek (a vezető tisztségviselők közvetlen felelősségét szabályozó 33/A.§ változásairól egy következő NewsFlashben írunk):

### Mégis kiterjedhet a zálog a felszámolás kezdő időpontja után keletkező követelésekre is

Amint arról korábban írtunk már, a Kúria értelmezése szerint a jövőbeni követeléseket terhelő zálogjog alapján a hitelezőt nem illette meg kielégítési elsőbbség azon követelések tekintetében, amelyek a felszámolás kezdő időpontja után keletkeztek. Ezen álláspont alapján hiábavaló volt például a bérleti díjkövetelések elzálogosítása, mivel a felszámolás kezdő időpontja után nyújtott bérleti szolgáltatásért járó bérleti díjakra a zálogjogosult már nem érvényesíthetett elsőbbségi igényt. A Csódtörvény módosítása azonban nyugvópontra juttatja a jövőbeni követelések elzálogosítását övező vitákat: törvényi szinten kimondásra került ugyanis, hogy a zálogjogosultat akkor is megilleti a kielégítési elsőbbség, ha a felszámolás kezdő időpontja előtt elzálogosított követelés csak a felszámolás kezdő időpontja után jön létre. A kedvező kielégítés feltétele továbbá, hogy a jogviszony, amelyből az elzálogosított követelés származik, már szintén létrejött a felszámolás kezdő időpontja előtt. Az előbbi példánál maradva tehát a zálogjogosult kerül elsődlegesen kielégítésre a felszámolás kezdete előtt megkötött (és hatályba lépett) bérleti szerződés alapján fizetett minden bérleti díjból, vagyis azon bérleti díjakból is, amelyeket a bérlő a felszámolás alatti bérletért fizet. Azon bérleti díjakból viszont, amelyek már a felszámoló által kötött bérleti szerződésből származnak, a törvénymódosítást követően sem lesz elsőbbségi kielégítési joga a zálogjogosultnak.



## CHSHNewsflash

### **A fiduciárius biztosítékok is privilegizált besorolást illetve kielégítést fognak nyújtani a csődben és a felszámolásban**

2014 márciusában a fiduciárius biztosítékok kikötésének tilalmát mondta ki az akkor hatályba lépő Polgári Törvénykönyv. E szabályt a jogalkotó 2016 júliusában enyhítette és a tiltást kizárólag fogyasztókra vonatkozóan tartotta fenn. A Csődtörvény mostani módosítása tovább erősíti a fiduciárius ügyletek gazdasági szerepét, ugyanis mind csőd-, mind felszámolási eljárásban a biztosítéki célú vételi jog, valamint a biztosítéki célú engedmény jogosultja a zálogjogosulttal azonos hitelezői pozíciót fog élvezni.

A módosítás értelmében a kielégítési sorrend a felszámolási eljárásban a fiduciárius biztosítékok és a zálogjog között nem a biztosíték jellegétől, hanem az adott biztosíték bejegyzésének időpontjától függően alakul. A privilegizált besorolás, illetve az elsőbbségi kielégítés feltétele ugyanakkor, hogy a biztosítéki ügylet (annak tárgyától függően) a hitelbiztosítéki nyilvántartásba vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint, hogy az ügyletek megkötésére a csőd- illetve a felszámolási eljárás kezdeményezését megelőzően kerüljön sor. A törvénymódosítás alapján ugyanakkor olybá tűnik, mintha nem lenne biztosított a privilegizált besorolás és kielégítés a lajstromozott ingókra (például hajókra) és jogokra (például üzletrészekre) alapított fiduciárius ügyleteknél. Egyelőre nem tudható, hogy ez tudatos döntés volt-e vagy jogalkotói hiba.

### **Módosulnak a zálogjogos hitelező kielégítésének szabályai**

A jogalkotó 2001 óta több lépcsőben vezette be, hogy a zálogtárgy értékesítéséből befolyó bevétel elsősorban a zálogjogosult hitelező kielégítését kell, hogy szolgálja. A vonatkozó szabályok azonban a gyakorlatban (főleg a bevételből történő levonásokat illetően) több értelmezési problémát is felvetettek, melyeket most a törvényalkotó – egyéb módosítások mellett – jogszabályi szinten kívánt rendezni.



## CHSHNewsflash

A zálogtárgy értékesítése esetén a befolyó vételárból levonható összegek kapcsán a jogalkotó célja, hogy a zálogjogosult viselje a zálogtárgyhoz kapcsolódó ráfordításokat. Ennek mentén a levonható ráfordítások körét tágította. Az értékesítési bevételből egyrészt levonhatók lesznek azon perek költségei, melyek a Csődtörvény speciális megtámadási szabályai szerint a zálogtárgy visszaszerzése végett kerültek megindításra. Másrészt az eddig is levonható 3%-os felszámolói díjon és a minimum felszámolói díjak finanszírozására szolgáló 2%-on felül további 2,5% is levonható lesz a vételárból, mely összegre csak a felszámolási költségek kiegyenlítését követően tarthat igényt a zálogjogosult. A pontosítások körében végül egyértelművé teszi a jogalkotó azt a bírói gyakorlat által kimunkált értelmezést, hogy a felszámolás kezdő időpontját követően esedékessé váló adók (így az építményadó) is levonhatóak a bevételből.

A módosítás deklarálja továbbá, hogy a zálogjogosult abban az esetben is igényt tarthat arra, hogy a zálogtárgyból elsősorban ő kerüljön kielégítésre, ha a zálogtárgy éppenséggel egy követelés, amelyet annak a kötelezettje önként teljesít (azaz azt nem a felszámolónak kell behajtania). Egyértelművé teszi a módosítás azt is, hogy a zálogjogosultat az értékesítést (bevétel kézhezvételét) követő 15 napon belül ki kell fizetni. Végül pedig megszünteti a törvénymódosítás azt a szabályt, hogy az adós teljes vagyonát terhelő zálog esetén a vagyon értékesítés költségeivel csökkentett vételárának 50%-a kizárólag a zálogjogosult kielégítésére fordítandó. Ezentúl az ilyen zálog jogosultja a többi zálogtípussal azonos módon tarthat igényt a kielégítésre, azaz a mindenkit megelőző elsőbbségi kielégítés az 50%-ot meghaladó rész tekintetében is megilleti. Ugyanakkor a levonások tekintetében is az általános szabályok vonatkoznak rá, azaz nem számolhat többé azzal, hogy a vételárnak az értékesítés költségeivel csökkentett 50 %-át biztosan megkapja. Amennyiben ugyanis a törvényi levonások jelentős méreteket öltenek, úgy a zálogjogosult részére kifizethető összeg akár a bevétel 50%-a alá is csökkenhet.



## CHSHNewsflash

### Összefoglaló

A fent ismertetett új szabályok a törvénymódosítás hatálybalépését, azaz a 2017.07.01-jét követően indult csőd- és felszámolási eljárásokban alkalmazhatók. Ezen módosítások nyomán

- újra „felszámolásbiztosnak” tekinthetők a jövőbeli bérleti követeléseken alapított zálogok;
- várható, hogy újra szélesebb körben alkalmazásra kerülnek a fiduciárius biztosítékok és
- az eddigiéknél valamivel kisebb kielégítési rátával kell számolniuk a zálogjogos hitelezőknek a felszámolásban.

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

---

### További információ

Dr. Nagy Edina

Partner

[edina.nagy@chsh.hu](mailto:edina.nagy@chsh.hu)

Tel: +36 1 457 80 40