

Dr. Juhász László

A felszámoló felmondási/elállási jogának egyes vitás kérdései

A Cstv. 47. § (1) bekezdésének a felszámoló felmondási és elállási jogát biztosító előírása kapcsán a gyakorlatban vita alakult ki, elsősorban abban a kérdésben, hogy ez a jogosultság miként viszonyul az általános, polgári jogban szabályozott felmondáshoz és elálláshoz. Jelentősen eltérő döntések születtek ebben a kérdésben, ezért indokolt az előírások megvizsgálása. Elsőként a felmondás/elállás általános kérdéseit járjuk körül, elsősorban az 1959. évi IV. tv. (rPtk.) szabályozása alapján, majd a hatályos Ptk. előírásait vizsgáljuk meg, majd ezt követően elemezzük a Cstv. 47.§ alapján kialakult bírói gyakorlatot.

1. Jogtörténeti kitekintés

Anélkül, hogy nagy jogtörténeti kitekintést tennénk, idézzük Szladits témába vágó megállapításait.¹

„Mind a kötelelem feloldása, mind pedig szorosabb értelemben vett megszüntetése elsősorban a *felek szerződéses megegyezése* folytán következik be (contrarius consensus). A felek közös megegyezéssel érvényesen feloldhatják vagy megszüntethetik az egész jogviszonyt. Vannak azonban esetek, amikor e joghatásokat már az *egyik fél egyoldalú* ügylete vonja maga után. A kötelmi viszony egyoldalú feloldása az *elállás*, egyoldalú megszüntetése a *felmondás* útján megy végbe” – foglalja össze tömören Szladits a jogintézmény lényegét.

Külön megemlíti a Csődtörvényt, amely „sajátos elállási jogot biztosít a tömeggondnoknak olyan kétoldalú szerződések tekintetében, amelyeket a csődnyitás előtt még egyik fél sem teljesített. Ha a kétoldalú szerződést a csődnyitás előtt a közadós teljesítette, a szerződés épségben marad; ha ellenben csak a másik fél teljesített, a maga részéről nem kívánhat a tömegből teljesítést, csak kártérítést, mint csődhitelező, a többi hitelezővel arányosan”.

Apáthy István a korabeli Csődtörvény kapcsán az alábbiakat írja: „Tulajdonképpen jelentősége a csődnyitás hatálynak az olyan szerződéseknél van, melyek természetük szerint kölcsönös szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányulnak. Ha az ilyen szerződést a csődnyitás előtt a közadós teljesítette, a tömeg a másik féltől a szerződés teljesítését követelhet. Ellenben, ha a teljesítés nem a közadós, hanem a másik szerződő fél részéről történt a csődnyitás előtt, az utóbbi a tömeg hitelezője lesz és mint ilyen jogot nyer a viszontteljesítéshez. Miután azonban a csődtörvény a személyes hitelezők közt különbséget nem tesz, és ezeknek igényeik érvényesítésére bizonyos módot jelöl ki, - önként következik, hogy a teljesítő, mint hitelezője a csődtömegnek, ebbeli igényét

¹ Szladits: Magánjog vázlata II. kötet 157. oldal

csakis mint személyes követelést és csakis a kijelölt rendes úton érvényesítheti. A teljesítő tehát nem viszontteljesítést, hanem csak bizonyos pénzüsszeget követelhet, és az elmaradt teljesítés helyett, kártérítéssel kell megelégednie.

Lényegileg ugyanez marad a felek állása akkor is, ha a szerződés a csődnyitás ideje előtt egyik fél részéről sem, vagy csak részben teljesítetett...A tömeggondnok tehát tekintet nélkül arra, hogy a követelés a csődnyitás előtt volt-e már perelve vagy sem, a szerződés teljesítését követelheti vagy attól elállhat, mintha meg sem kötöttet volna. De e választási jog a szóban lévő esetre szorítkozik és a másik fél által igénybe nem vehető.”²

A korabeli szerzőket azért idéztük, mert látható, hogy a hatályos csődtörvényünk is hasonló megfontolásból szabályozta a felszámoló elállási/felmondási jogát.

2. A szerződés megszűnésének általános kérdései

Elsőként nézzük meg, hogy a polgári jogi szabályozás milyen lehetőséget biztosít a felmondásra és az elállásra.

A felek akaratából a szerződés megszűnhet a felek

- szerződése és
- egyoldalú jognyilatkozata alapján.

A megszüntető szerződés:

A *megszüntető szerződés* a felek olyan kétoldalú nyilatkozata, amely a szerződést a jövőre vonatkozólag (*ex nunc hatállyal*) szünteti meg. Ilyenkor a megszűnés időpontjáig esedékes szolgáltatásokat teljesíteni kell, az ellenérték nélkül maradt szolgáltatások pedig visszajárnak.

A *felbontó szerződés* a felek olyan kétoldalú nyilatkozata, amely a szerződést megkötésére visszamenő hatállyal (*ex tunc*) szünteti meg. A szerződés felbontása esetében olyan helyzet keletkezik, mintha a szerződést meg sem kötötték volna, tehát a már teljesített szolgáltatások is visszajárnak. Ebben az esetben a szerződéskötés előtti helyzetet kell visszaállítani, és a kölcsönösen teljesített szolgáltatásokat ugyanúgy el kell számolni, mint a szerződés érvénytelensége esetén.

A felek egyidejű teljesítésre kötelesek, tehát egyikük sem köteles addig a már megkapott szolgáltatást visszaadni, amíg a másik fél az általa átvett ellenszolgáltatás visszatérítését nem ajánlja fel

Vannak olyan szerződések, amelyeknek felbontása fogalmilag kizárt, ezért csak a jövőre terjedő hatállyal szüntethetőek meg. Ide tartoznak azok a szerződések, amelyeknél a szolgáltatás valamely dolog használatának biztosítása, mint például a haszonkölcsön, a bérlet, a haszonbérlet. Ilyenkor ugyanis a szerződéskötés előtti helyzet nem állítható helyre, mert a már megtörtént használatot nem lehet meg nem történné tenni. Hasonló a helyzet a munka teljesítésére és a tartásra, gondozásra, élelmezésre vonatkozó szerződés esetében is. Nem bontható fel a megbízási szerződés, ha a teljesítés már megkezdődött, a vállalkozási szerződés, ha a már teljesített szolgáltatás kizárólag munkával elérhető eredmény létrehozása (például építkezés, szerelés), valamint a tartási és a gondozási szerződés sem. Lízingszerződés nem bontható fel, az ilyen szerződés csak a jövőre vonatkozólag szüntethető meg.

² Apáthy István: A magyar csődjog rendszere Budapest 1887. Eggenberger féle könyvkereskedés 100-101. oldal.

Az egyoldalú jognyilatkozat:

Az elállás a másik félhez címzett olyan *egyoldalú jognyilatkozat*, amely a szerződést felbontja. Az elállás ugyanolyan jogi helyzetet teremt, mint a felbontó szerződés, tehát a szerződés ilyenkor is megkötésének idejére visszaható hatállyal szűnik meg, és a szerződéskötés előtti helyzet visszaállításának van helye.

Az elállás alapulhat *jogszabályon* és a *felek megállapodásán*. Jogszabály alapján elállásra szerződésszegés esetében csak kivételesen és szigorú feltételek mellett van lehetőség.

Az elállási jog rendeltetéséből következik, hogy az a *szerződésszerű teljesítés után már nem gyakorolható*, mert az ilyen teljesítés a szerződést megszünteti, tehát már nincs mitől elállni. El lehet viszont állni a szerződéstől, ha a teljesítés már megkezdődött, de még nem fejeződött be. A hibás teljesítés nem szerződésszerű teljesítés, ezért az ilyen teljesítés nem szünteti meg a szerződést, tehát az elállásnak nincs akadálya, sőt a törvény kifejezetten lehetővé teszi annak gyakorlását.

Az rPtk. szerződési szabályai egyes szerződések vonatkozásában külön is biztosítottak elállási jogot. A vállalkozási szerződésnél a Ptk. 392. § (3) bekezdése, valamint a 395. § (1) bekezdése rendelkezik az elállásról (l. a XXXV. fejezetben a vállalkozási szerződésnél). A szállítási szerződésre vonatkozóan a 381. § szabályozza az elállást (l. a XXXIV. fejezetben).

Ingyenes és bizalmi viszonyon alapuló szerződéseknél a körülmények lényeges megváltozása is elállásra adhat alapot (*clausula rebus sic stantibus*). A tulajdonjog átruházására irányuló szerződéstől való elállás alapján a tulajdonosváltozás az ingatlan-nyilvántartásba csak akkor jegyezhető be, ha a fél igazolja, hogy az elállást tartalmazó nyilatkozat megfelel a jogszabálynak. A bejegyzés iránti kérelemhez ezért csatolni kell a másik félnek az elálláshoz hozzájáruló nyilatkozatát vagy az elállás jogosságát megállapító jogerős bírósági ítéletet (BH 1977/544.).

Egyöntetű a gyakorlat abban a kérdésben, hogy szerződésben kikötött elállási jogát a jogosult nem gyakorolhatja, ha az eredeti állapot azért nem állítható helyre, mert a jogosult a szolgáltatást nem vagy csak tetemesen csökkent értékben tudja visszaszolgáltatni. Ez a rendelkezés nem vonatkozik arra az esetre, ha az elállási jogot jogszabály biztosítja, nem vonatkozik tehát a szerződésszegés miatti elállásra sem (BH 1993/697.).

3. A felmondás/elállás szabályozása a Ptk.-ban.

A szerződésszerű teljesítés (*pacta sunt servanda*) elve *főszabályként kizárja*, hogy a felek valamelyike - jogszabály vagy a szerződés rendelkezése hiányában - egyoldalúan megszüntesse a szerződést. Arra azonban az új Ptk. is lehetőséget biztosít (a rPtk. rendelkezéseihez hasonlóan), hogy a felek a szerződést közös megegyezéssel *ex nunc* hatállyal megszüntessék vagy *ex tunc* hatállyal felbontsák. Ennek megfelelően a Ptk. 6:212. § kimondja, hogy a felek közös megegyezéssel a szerződést *a jövőre nézve megszüntethetik* vagy a szerződés megkötésének időpontjára *visszamenő hatállyal felbonthatják*.

A *szerződés felbontására* a Ptk. alapján csak akkor kerülhet sor, ha a teljesített szolgáltatások természetben visszatéríthetők. A Ptk. következetesen azon az elvi alapon áll, hogy az eredeti állapot helyreállítása a szolgáltatások természetbeni visszatérítését jelenti. Ha nincs mód valamelyik szolgáltatás természetbeni visszatérítésére, a szerződés felbontása helyett a szerződés jövőre szóló megszüntetésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A szerződésnek közös megegyezéssel *a jövőre szóló megszüntetése* esetében a felek között elszámolási viszony keletkezik: a már nyújtott szolgáltatás pénzbeli ellenértékét kell megfizetni, illetve fordított esetben, ha az ellenszolgáltatást a másik fél nem teljesítette, a pénzbeli szolgáltatást kell visszafizetni.

Egyoldalú jognyilatkozattal (6:213.§) az egyik fél a szerződést *kivételesen* akkor szüntetheti meg, ha ezt a jogát

- a szerződésben kikötötték, vagy
- ha jogszabály *jogosítja fel* elállásra vagy felmondásra.

Egyes szerződéstípusoknál maga a törvény jogosítja fel egyik vagy mindkét felet a másik fél magatartásától függetlenül a szerződés egyoldalú megszüntetésére (rendes felmondás). *Vállalkozási szerződés* esetén a megrendelő a jogszabály rendelkezése folytán jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni vagy azt felmondani; ilyenkor azonban a kötelezettet az egyébként jogszerű elállás miatt kártalanítani kell (6:249. §). A *megbízási szerződést* bármelyik fél felmondhatja. A kártalanítási kötelezettség mindegyik esetben akkor terheli a felmondási jogot gyakorló felet (megrendelőt, megbízót, megbízottat), ha *a rendes felmondási jogával* élt. Ha ugyanis az elállásra vagy felmondásra a másik fél (vállalkozó, megbízott, megbízó) szerződésszegése miatt került sor, a kártalanítási kötelezettség nem merül fel, sőt a felmondással élő fél a szerződésszegés további jogkövetkezményeként kártérítést is követelhet.

A határozatlan időre kötött, *tartós jogviszonyt szabályozó egyes nevesített szerződéstípusok* (pl. bérlet, lakásbérlet, letét, vagyonbiztosítás) ugyancsak biztosítják a szerződés felmondással történő egyoldalú megszüntetésének jogosultságát, a törvényben írt meghatározott feltételek szerint.

A törvényen alapul *a rendkívüli elállási vagy felmondási jog*, ha a másik fél olyan súlyos szerződésszegést követett el, hogy az - például késedelem vagy a hibás teljesítés meghatározott eseteiben, illetve általában *is érdekmúlás* miatt - megvalósítja a szerződés egyoldalú megszüntetésének törvényi feltételeit [6:140. § (1) bek., 6:154. § (1)-(2) bek., 6:159. § (2) bek. *b* pont].

Új előírásként a Ptk. a *tartós jogviszonyt* létesítő, *határozatlan időre* kötött szerződéses viszonyokra *általános érvényű* rendelkezéssel biztosítja a *felmondás jogát*. E felmondási jog kizárása semmis. Az egyes szerződéstípusok külön törvényi szabályai kizárhatják vagy korlátozhatják a felmondási jogot, vagy speciális felmondási határidőket, törvényi feltételeket állapíthatnak meg.

A vázlatos ismertetésből látható, hogy a rPtk. és az új Ptk. rendelkezései között a jogintézmények lényegét illetően nincs eltérés.

4. A szerződés megszüntetése a Cstv. alapján

A Cstv. 47.§ (1) bekezdése kimondja, hogy a felszámoló jogosult az adós által kötött szerződéseket *azonnali hatállyal felmondani*, vagy ha a felek egyike sem teljesített szolgáltatást, a szerződéstől a felszámoló *elállhat*. A másik felet ennek folytán megillető követelés az elállás illetve a felmondás közlésétől számított 40 napon belül a felszámolónak való bejelentéssel érvényesíthető.

A kivételeket a 47.§ (3) bek tartalmazza, hogy a felszámoló nem gyakorolhatja az *azonnali hatályú felmondás*, illetőleg *elállás jogát* a természetes személyeknek - a szolgálati lakás és garázs kivételével - a lakásokra fennálló bérleti szerződése, az iskolával vagy tanulóval a gyakorlati

képzés szervezésére kötött szerződések, a munkaszerződések, a nem gazdasági tevékenységgel összefüggő kölcsönszerződés, a szövetkezeti tagok vállalkozás jellegű jogviszonyával összefüggő szerződései, valamint a kollektív szerződés tekintetében. A pozíciólezáró nettósításról rendelkező szerződés vagy keretszerződés hatálya alá tartozó szerződésektől elállni, azokat felmondani csak egyszerre lehet.

A felszámolónak a szerződésektől történő elállása, illetve felmondásra vonatkozó jogosultsága olyan speciális csódtörvényen alapuló jog, amely független attól, hogy a Ptk. az adott szerződésre nézve tartalmaz-e elállásra, illetve felmondásra vonatkozó rendelkezéseket, illetve a szerződésük erre feljogosította a feleket vagy sem.

Az első eltérés, ami a Cstv. és a Ptk. rendelkezései között található az, hogy a Cstv. a polgári jogi szabályoktól eltérően *fő szabályként lehetővé teszi a szerződések egyoldalú felmondását* illetve - amennyiben teljesítés egyik fél részéről sem történt – a szerződéstől történő *elállást*.

A Cstv. alapján tehát *elvileg* minden szerződés (a törvényi kivételeket maga a Cstv. tartalmazza) felmondható, s minden szerződés esetén gyakorolható az elállási jog.

Nem zárja ki a törvény, hogy a felek a felszámolás elrendelését követően szerződéssel szüntessék meg a szerződést, a felszámoló részére biztosított felmondási jogra tekintettel azonban erre a gyakorlatban nem kerül sor. A felszámoló egyébként is jogosult eldönteni, hogy a Cstv. 47.§ alapján, vagy pedig szerződés, illetve egyéb jogszabályi előírás alapján eljárva mondja fel a szerződést. Különösen lízingszerződések esetén merült fel a gyakorlatban, hogy a hitelezők számára kedvezőbb, ha a felszámoló nem él sem a szerződésben, sem a Cstv.-ben biztosított jogával, mert a felmondáshoz, elálláshoz kapcsolódó hátrányok jelentősek lehetnek. Amennyiben a felszámoló mégis él ezzel a jogával, úgy a felmondás, illetve elállás közlésétől számított 40 napon belül a felszámolónak kell bejelenteni az ezzel kapcsolatos igényeket. A felmondás, elállás következtében kifizetésre kerülő összeget felszámolási költségként kell besorolni, amennyiben a felszámolási költségeket szabályozó Cstv.57.§ (2) bekezdés valamely pontjába besorolható. A kártérítési és kötbér igény viszont már nem felszámolási költség, a besorolásra az általános szabályok irányadók. (EBH.2009.2064.) Ha a bejelentett igényt a felszámoló vitatja, az általános szabályok szerint kell a felszámolást lefolytató bírósághoz betérjeszteni.

5. A bírói gyakorlat elemzése

Viszonylag sok közzétett és közzé nem tett bírói döntés foglalkozik a felmondás/elállás kérdésével, amely jelzi, hogy a jogintézmény él, a felszámolók a törvényi lehetőséget kihasználják, viszont a Cstv. szűkszavú rendelkezése miatt gyakran merülnek fel vitás kérdések. A továbbiakban csak azokat a jogeseteket vizsgálom, amelyek a felmondás/elállás gyakorolhatóságának kérdésével foglalkoznak.

Az újabb döntésekben már felmerül a csődjogi és a polgári jogi szabályok összefüggése is. Az első kérdés mindjárt az, hogy a felszámoló minden szerződést felmondhat, amely nincs felsorolva a 47.§ (3) bekezdésében?

5.1.A felszámoló felmondási jogának értelmezése

A BH.2000.415. számú ügyben a Legfelsőbb Bíróság kifejtette, hogy helyesen hívták fel az eljáró bíróságok a jelen ügyben alkalmazandó Cstv. 47. §-át, amely feljogosítja a felszámolót arra, hogy az adós által kötött szerződéseket azonnali hatállyal felmondja.

A Ptk. 321. §-ának (1) bekezdése szerint, aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva felmondásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. A felmondás a szerződést megszünteti. A Ptk. 319. §-ának (2) bekezdése értelmében, pedig a szerződés megszüntetése esetében a szerződés a jövőre nézve szűnik meg, és a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak. A megszűnés előtt már nyújtott szolgáltatás szerződésszerű pénzbeli ellenértékét azonban meg kell fizetni. Amennyiben pedig a már teljesített pénzbeli szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél még nem teljesítette, a pénzbeli szolgáltatás visszajár. A Cstv. 47. §-ának (1) bekezdése szerinti követelésbe tehát a fenti jogszabályhelyben megjelölt igények beletartoznak, ezért a felperesnek akár a visszajáró bérleti díj összegét, akár pedig az elmaradt hasznát a szerződés felmondása folytán, illetőleg nem megfelelő teljesítése miatt - a fent hivatkozott jogszabályhely szerint - a felszámolási eljárásban kellett volna érvényesítenie. Erre tekintettel helyesen állapították meg az eljáró bíróságok, hogy az azonnali felmondás a felszámoló részéről jogszerűen történt, így azzal kárt nem okozott a felperes részére.

A jogszabály speciális rendelkezése folytán pedig, amelyet a Cstv. 47. §-ának (1) bekezdése tartalmaz, a felperesnek a felmondásból eredő bármilyen követelését a felszámolási eljárásban kell érvényesítenie, az nem kerülhető meg a felszámolóval szembeni kártérítési követelés érvényesítésével. Ez adott esetben oda vezethetne, hogy a követelést érvényesítő egy olyan adóssal szemben, amelynek vagyona a követelés kielégítését nem biztosítaná, kedvezőbb helyzetbe kerülhetne a felszámolóval szembeni kártérítés érvényesítése során.”

A Kúria által elbírált más ügyben a felszámoló az adós és egy apartmanházat üzemeltető cég közötti együttműködési megállapodást mondott fel. A Gfv.VII.30.016/2015/6.számú ügyben a Kúria elvi élel fejtette ki, hogy *a Cstv. 47. § (1) bekezdése speciális, a Ptk. szabályaitól független felmondási jogot biztosít a felszámoló részére, a felmondás gyakorlása nincs határidőhöz kötve és a felszámoló még indokolni sem köteles a felmondást, így nincs jelentősége annak, hogy bármelyik fél szegett-e szerződést.* A szerződés a Ptk. 321. § (1) bekezdése értelmében a felmondás folytán megszűnt, az alperesnek ezt követően nincs olyan jogcíme, ami alapján az ingatlant birtokban tarthatná, ezért jogszerű a birtokba bocsátásra való kötelezése. Az alperes maga sem hivatkozott más szerződésre vagy egyéb jogcímre, ami alapján birtokban lehetne az ingatlanon.

5.2.Taxatív felsorolásnak tekinthető-e a Cstv. 47.§ (3) bekezdése

A Kúria Gfv.VII.30.200/2012/4. számú döntésében azt az álláspontot foglalta el, hogy a felszámoló a Cstv. 47. § (1) bekezdésében biztosított felmondási joga *a Ptk.-val összhangban gyakorolható*. A jellegénél fogva nem felmondható (biztosítéki célú) opciós szerződést a felszámoló sem mondhatja fel.

Az érintett ügyben a elsőfokú bíróság azt az álláspontot képviselte, hogy a felszámolónak a szerződésektől történő elállásra, illetve felmondásra vonatkozó jogosultsága olyan speciális, a Cstv. 47. § (1) bekezdésén alapuló jog, amely a Ptk.-ban, illetve más jogszabályban biztosított felmondási jogosultsághoz képest többletjogosítványt jelent. Az adós tevékenységének beszüntetése, vagyonának értékesítése és a felszámolás mielőbbi befejezése érdekében ugyanis a felszámolónak az adós kapcsolatait le kell zárnia, ami az azok jogi alapját képező szerződések rendezését is igényli. Így a felszámoló a másik fél magatartásától függetlenül jogosult azonnali hatállyal felmondani az adós által kötött szerződéseket, s csak azokat nem mondhatja fel, amelyeket a Cstv. 47.§ (3) bek. felsorol.

A másodfokú bíróság ezzel az állásponttal nem értett egyet, megváltoztatta a döntést. A felülvizsgálati kérelem alapján a Kúria kiemelte, hogy *a felszámoló felmondási joga nem korlátlan. Egyrészt a Cstv. 47. § (3) bekezdése felsorolja azokat az eseteket, amikor a felszámoló nem gyakorolhatja az (1) bekezdésben meghatározott speciális jogát, másrészt bár a kivételek törvényi felsorolása között nem szerepel értelemszerűen nem gyakorolható a felszámoló azonnali hatályú felmondási joga a már teljesedésbe ment, fenn már nem álló, megszűnt és ezáltal a polgári jog általános szabályai szerint nem felmondható szerződések esetében sem. A Cstv. 47. § (1) bekezdésében biztosított többletjogosultság tehát nem jelenti azt, hogy a felszámoló felmondhatja a jellegükénél fogva nem felmondható szerződéseket, vagyis a felszámoló Cstv. szerinti speciális felmondási joga a Ptk.-val összhangban gyakorolható.*

A forgalom biztonsága érdekében a vételi jog, mint a legerősebb egyoldalú jog, a felszámolás kezdő időpontja után is fennmarad. Sőt, annak ellenére, hogy a Cstv. 4. § (1) bekezdése értelmében az opcióval terhelt vagyontárgy a felszámolási vagyonba tartozik - mellyel kapcsolatos jognyilatkozatot a 34. § (2) bekezdése szerint csak a felszámoló tehet - a vételi jog jogosultja a vagyontárgyat egyoldalú nyilatkozattal ezt követően is megvásárolhatja (Cstv. 38. § (4) bekezdés), emiatt az opciós szerződés nem mondható fel.

5.3.Felmondható-e a már teljesített szerződés?

Láttuk, hogy mind az rPtk., mind a Ptk. szabályrendszere alapján egyértelmű, hogy a már hibátlanul teljesített szerződések megszüntetik a jogviszonyt, ezért ebben az esetben a szerződés már nem szüntethető meg sem felmondással, sem más módon. A Kúria a Gfv.VII.30.358/2012/8. szám alatt elbírált ügyben ezt a kérdést vizsgálta.

A feltett kérdéssel kapcsolatban a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a Cstv. 47.§ (1) bekezdése a Ptk. szabályain és a szerződés rendelkezésein túlmutató felhatalmazást teremtett az adós által megkötött szerződéseknek a felszámoló egyoldalú jognyilatkozata alapján történő

megszüntetésére. A felmondás a jövőre nézve szünteti meg a szerződést, ezért *a felmondásnak csak akkor van szerződés megszűnését eredményező hatálya, ha az a felek szolgáltatási kötelezettségének teljesítése folytán még nem szűnt meg.*

Egy üzletrész adásvételi szerződést vizsgálva megállapította, hogy az üzletrész átruházása megtörtént, a felperes a vételárat kifizette, így a felszámolót a Cstv. 47.§ (1) bekezdése szerint már nem illette meg a jogosultság a felmondásra. A felszámoló felmondásához a szerződés megszűnését eredményező hatály nem fűződött. A Kúria ezzel az állásponttal egyetértett. Az adott ügyben a felek az üzletrész adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségeiket szerződésszerűen teljesítették, a felperes kifizette a vételárat és az alperes átadta az üzletrészt. *A szerződésszerűen már teljesített üzletrész adásvételi szerződéstől való elállásra, illetve annak felmondására nincs lehetőség. Az elállási jog rendeltetéséből következik, hogy az a szerződésszerű teljesítés után már nem gyakorolható, mert az ilyen teljesítés a szerződést megszünteti, tehát már nincs mitől elállni.*

5.4. Adásvételi szerződés felmondása

Vitatható álláspontot foglalt el viszont a Kúria a Pfv.III.20.737/2014/8.számú döntésében. Az ügyben egy lakásra vonatkozó adásvételi szerződést mondott fel a Cstv. 47.§ (1) bek. alapján a felszámoló. Az elsőfokú bíróság szerint erre nem volt a felszámolónak lehetősége, míg a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a Cstv. 47. § (1) bekezdését úgy kell értelmezni, hogy a felszámoló akkor nem jogosult azonnali hatályú felmondásra illetve elállásra, ha a felek teljesítése folytán a szerződés már megszűnt és a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak egymásnak. *A perbeli esetben a felek kölcsönösen teljesítettek szolgáltatásokat, a szerződés azonban nem szűnt meg, mert még további kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak egymásnak.* A felszámoló azonnali hatályú felmondása jogszerű volt, ezért az megszüntette a felek közötti adásvételi szerződést. Az alperesek az azonnali hatályú felmondás közlését követően váltak jogcím nélküli lakáshasználókká és lettek kötelesek a lakás elhagyására.

A Kúria nem értett egyet a másodfokú bíróság döntésével. Döntését azzal indokolta, hogy az adásvételi szerződés felmondással nem szüntethető meg. Tartós jogviszonyok esetén az időszakonként visszatérő illetve a folyamatosan teljesített szolgáltatások a teljesítés folytán a szerződést visszamenőleg visszafordíthatatlanul megszüntté teszik; az ilyen szerződések ezért csak a jövőre nézve tehát csak felmondással szüntethetők meg. Adásvételi szerződés esetén a részteljesítés a szerződést részben sem szünteti meg, mert annak nem lehet olyan része, amely a megszűnés ellenére is hatályban maradna. Az adásvételi szerződés tehát csak a megkötésére visszamenőleges hatállyal szüntethető meg. *A visszamenőleges hatályú szerződés megszüntetést célzó jognyilatkozat az elállás,* amely a szerződést felbontja és a következménye az eredeti állapot helyreállítása. A felmondás ezzel szemben a már teljesített szolgáltatásokat nem érinti; annak csak az a következménye, hogy a felek a jövőben szolgáltatásokkal egymásnak már nem tartoznak. A perbeli adásvételi szerződés mindebből következően csak elállással volt megszüntethető. A Cstv. 47. § (1) bekezdése értelmében a felszámoló elállásra csak akkor jogosult, ha a felek egyike sem teljesített még szolgáltatást. A perbeli esetben mindkét fél teljesített szolgáltatásokat ezért a Cstv.

47. § (1) bekezdése alapján a felszámoló az adásvételi szerződéstől nem volt jogosult elállni. A felperes egyes munkákat az épületen nem végzett el és a felszámolásának folyamatban léte miatt már nem is képes elvégezni. A felperes ezért az adásvételi szerződést hibásan teljesítette, emiatt az alperesek akik a 2003. február 10.-én felvett jegyzőkönyvbe foglalt megállapodás szerint a vételár egy részének visszatartására voltak jogosultak, a Ptk. 306. § (1) bekezdése alapján a vételár megfelelő leszállítását kérhetik. A felperes a hibás teljesítés folytán leszállított vételárat jogosult követelni. Ha az alperesek a felperes jogszerű vételár követelésének teljesítését megtagadják a felperes nevében a felszámoló a Ptk. 313. § alapján állhat el az adásvételi szerződéstől. Ha a felek a jogviszonyuk felszámolásáról megállapodni nem tudnak, a felperes Ptk. rendelkezéseire alapított jogszerű elállását követően indítandó perben kell majd a szerződés felbontásának jogkövetkezményeiről dönteni.

A döntést később még elemzem, most csak annyit jegyzek meg, hogy a Kúria ebben a döntésében gyakorlatilag félretette a Cstv. 47.§ rendelkezéseit és teljes egészében polgári jogi szabályok alapján döntött.

5.5. Elállás a Ptk szabályai alapján

A Kúria a Pfv.VI.21.569/2014/5.számú döntésében (közzétéve BH2016. 13.) ingatlan adásvételi szerződéstől a felszámoló elállása kapcsán kimondta, hogy az eladó nem jogosult a vevő vételárfizetési késedelme miatti elállásra akkor, ha a tehermentesként eladott ingatlant nem tehermentesíti és erre a szerződés alapján a vevő - az eladó tehermentesítésre való felhívása nélkül - is jogosult, amit az eladó a vételár teljesítéseként köteles elfogadni.

Az ügy tényállása szerint az alperes 2009. június 18-án megvette a felperestől a perbeli ingatlan 295/10000 részét - amely egy kialakításra kerülő társasházi lakásnak felelt meg - 14 373 100 forint vételárért. A vevő 5 373 100 forintot kifizetett az eladónak, a fennmaradó összeg pedig a társasház bejegyzését követő hónap 20. napjáig volt esedékes. Az ingatlant az eladó tehermentesen adta el az alperesnek, de azt egyebek mellett 360 000 000 forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog terhelte. A szerződés szerint 9 000 000 forint bankszámlájára való utalása esetén az érintett ingatlanról, illetve tulajdoni hányadról a jelzálogjog-jogosult hozzájárulását adja a jelzálogjoga törléséhez. A szerződés szerint a vételár-hátralékot az alperes banki hitelből vállalta fedezni és a felek megállapodtak abban is, hogy a vételár-hátralékból a tehermentesítéshez szükséges összeget az alperes a jelzálogjog-jogosult számlájára történő átutalás útján teljesíti és azt teljesítésként az eladó elfogadja. A társasházat bejegyezték, a felperes azonban 2011. március 24-én felszámolás alá került. Az alperes szakvéleménnyel alátámasztotta 6 918 226 forint összegű szavatossági igényt jelentett be a felperessel szemben, amit a felszámoló követelésként nyilvántartásba vett. 2013. június 10-én a felperes felszámolója - elállás terhe mellett - a szavatossági igény összegével csökkentett vételárként 2 081 774 forint megfizetésére hívta fel az alperest. Az alperes közölte, hogy az ingatlant jelenleg is jelzálogjog terheli, ezért a szerződés értelmében az alperesnek nem az eladó részére, hanem a hitelezőnek kell kifizetnie a vételár-hátralékot. Az ismételt felszólításra az alperes felhívta a felperest, hogy közölje, milyen összegű jelzálogjog terheli az ingatlant. A felperes 2013. július 18-án a szerződéstől elállt. Az elállást az alperes nem fogadta el.

A felperes képviselőjében eljáró felszámoló keresetében egyebek mellett kérte annak a megállapítását, hogy az elállás jogszerű volt. (A közzétett döntésből csak következtetni lehet, hogy a felszámoló nem a Cstv., hanem a rPtk. alapján állt el a szerződéstől.

A Kúria az elutasító jogerős döntést azzal az indokolással tartotta fenn hatályában, hogy a régi Ptk. 320. §-ának (3) bekezdése szerint a szerződésen alapuló elállási jogát nem gyakorolhatja az a fél, aki a már megkapott szolgáltatást nem, vagy csak tetemesen csökkent értékben tudja visszaszolgáltatni. A jogszabályi rendelkezés alapján a Kúria azt is kimondta eseti döntésében, hogy a szerződés alapján elállásra jogosult fél ezt a jogát nem tudja gyakorolni, ha a körülményekben bekövetkezett változás folytán a másik szerződő fél a dolog visszaadására már nem képes (BH2004. 320.).

A konkrét ügyben a felperes keresetének a megalapozottsága elsődlegesen attól függ, hogy az elállása jogszerű volt-e vagy sem. Az eredeti állapot helyreállításának kérdése ugyanis csak akkor merülhet egyáltalán fel, ha az elállás jogát a szerződő felek egyike jogszerűen gyakorolta és ezáltal a szerződés felbontásra került. A perbeli esetben - a jogerős részítéletben megállapítottaknak megfelelően - a felperes nem jogszerűen gyakorolta az elállási jogot. A felperes a régi Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése alapján, jogszabálynál fogva, az alperes késedelmére tekintettel kívánt elállni a szerződéstől, az alperes azonban nem esett késedelembe, mert nem tartozott vételárral a felperesnek.

A Kúria kifejtette, hogy összhangban áll a jogerős részítélet a Cstv. 47. §-ának (1) bekezdésében foglalt rendelkezésekkel is, amelyek szerint a felszámoló jogosult az adós által kötött szerződéseket azonnali hatállyal felmondani, vagy ha a felek egyike sem teljesített szolgáltatást, a szerződéstől a felszámoló elállhat. A jogszabályban foglaltakra tekintettel is alaptalan tehát a kereset, mert a perbeli esetben *nem a szerződés felmondására került sor* - hiszen a felek közt nem állt fenn tartós jogviszony -, hanem elállásra. Elállni pedig a Cstv. ezen szabálya szerint akkor lehetséges, ha a felek egyike sem teljesített szolgáltatást. Ez a körülmény nem állt fenn, hiszen az alperes vételárat fizetett, továbbá beszámítható követelése is volt, azaz a hátralékos vételárnak csak egy kisebb része nem került kifizetésre.

Az ÍH.2015.166.szám alatt közzétett döntésben a Fővárosi Ítéltábla (15.Gf.40.106/2014/8.) a felszámolót megillető felmondási, illetőleg elállási jog gyakorlásával összefüggő kérdésben azt az álláspontot képviselte, hogy a Cstv. csak a felmondás, illetve az elállás külön, speciális jogcímét teremti meg, ennek tartalma a Ptk. általános és különös részi szabályainak egybevetésével határozható meg. Az érintett ügyben a felszámoló részben teljesített lakásvásárlási szerződést mondott fel a Cstv. 47.§ (1) bek. alapján. Az ítéltáblának az volt az álláspontja, hogy “a felek között lényegében a Ptk. 365.§ (1) bekezdése szerinti adásvételi szerződések jöttek létre, az adásvételi szerződés egyoldalú jognyilatkozattal történő megszüntetésének részletszabályait a Ptk. különös része (is) tartalmazza, és ekként csak az elállási jogot határozza meg – többek között – a Ptk. 369.§ (4) és 371.§ (3) bekezdéseiben. Az elállás pedig egyértelműen szerződést felbontó nyilatkozat, jellegénél és hatásánál fogva merőben eltér a Ptk. 321.§ (1) bekezdésében foglalt, a felszámoló által alkalmazott szerződést megszüntető felmondástól, mely a határozatlan időre szóló jogviszonyok egyoldalú megszüntetésének eszköze. Ebből következik, hogy a felszámoló legfeljebb elállhatott volna a szerződésektől, a Cstv. 47.§-a az elállási jogot a felszámoló részére csak akkor biztosítja, ha a felek részéről teljesítés (egyáltalán) nem történt.”

A gyakorlat összegezése és értékelése

A kialakult bírói gyakorlatot elemezve megállapítható, hogy a döntések addig egyező álláspontot képviselnek, amíg azt rögzítik, hogy a felszámoló elállás/felmondási joga speciális, a Cstv.-ben biztosított egyoldalú hatalmasság. Nem tekintik ugyanakkor a Cstv. rendszerét zárt rendszernek, a Cstv.-ben szabályozott jogosultság csak a mindenkori Ptk. általános és különös szabályainak figyelembe vételével értelmezhető.

Egyet lehet érteni azzal a Kúria által kifejtett állásponttal, miszerint a Cstv. 47.§ (3) bekezdése nem tekinthető taxatív felsorolásnak, azok a szerződések, amelyeket nem sorol fel a Cstv., de a polgári jog szerint kizárt a felmondás gyakorlása, a felszámoló által sem mondhatók fel. Ebbe a körbe tartoznak vitán felül a már hibátlanul teljesített szerződések, továbbá ide tartoznak azok a szerződések, amelyet ugyan nem tartalmaz a Cstv. 47.§ (3) bekezdés, de a Cstv. egyéb rendelkezéseiből következik, hogy a törvény kifejezetten fenntartandónak tekinti, ilyen az opciós szerződés.

A felszámoló elállási jogának a gyakorlása kevés gondot vet fel, szinte nincs is olyan jogeset, ahol kifejezetten ennek az értelmezését végeznék a bíróságok, hiszen itt egyik fél részéről sem történt teljesítés.

A felmondási jog értelmezése azonban nem problémamentes, amelyet tipikusan mutat a Kúria a Pfv.III.20.737/2014/8. számú és a Fővárosi Ítéltábla IH 2015.166. szám alatt közzétett döntése. A Kúria álláspontjának lényege, (amely az ítéltáblai döntésben is megjelent) szerint az adásvételi szerződés egyoldalú jognyilatkozattal történő megszüntetésének részletszabályait a Ptk. különös része tartalmazza, amely csak az *elállási* jogot határozza meg, s az elállás egyértelműen szerződést *felbontó* nyilatkozat, jellegénél és hatásánál fogva merőben eltér a Ptk. 321.§ (1) bekezdésében foglalt, a felszámoló által alkalmazott szerződést megszüntető felmondástól, mely a határozatlan időre szóló jogviszonyok egyoldalú megszüntetésének eszköze. Ez az álláspont *alapvetően téves*. A Cstv. azért biztosít a felszámolónak külön felmondási jogosultságot, hogy az adott jogviszonyt akkor is lezárhassa, ha arra a szerződés vagy az alkalmazandó Ptk. szabálya szerint nem volna lehetősége. Ezzel teljesen ellentétes és contra legem gyakorlatnak tekinthető az az álláspont, hogy az részben teljesített adásvételi szerződés azért nem mondható fel a felszámoló által, mert a Ptk. csak az elállást szabályozza. Miután a Cstv. 47.§ rendelkezéseinek ilyen értelmezése teljesen ellentétes a Cstv. tételes szabályával és a szabályozás céljával, azért célszerű lenne a gyakorlat felülvizsgálata. A Cstv. alkalmazása körében ugyanis a jelzett polgári jogi szabályozás nem érvényesülhet, az ellentétes értelmezés kiüresítené a Cstv. szabályát.