

2020. március 18-án jelen meg a **koronavírus világvárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedésekről szóló 47/2020. (III. 18.) sz. Korm. Rendelet**, (a továbbiakban „Rendelet”), amelyet 2020. március 24-én követett a **koronavírus világvárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedésekről szóló 47/2020. (III. 18.) Korm. rendelet fizetési moratóriumra vonatkozó részletszabályairól szóló 62/2020. (III. 24.) sz. Korm. Rendelete** (a továbbiakban „Vhr.”). Az alábbiakban – kérdés-felelet formájában – annak járunk utána, hogy ezen rendeletek miként érintik a rendeletek hatálya alá tartozó hitelezőket és adósaikat, valamint a közöttük fennálló hitel-, illetve kölcsönszerződéseket.

1. Mit határoz meg a Rendelet 1.§-a?

A Rendelet 1. § a veszélyhelyzet időszaka alatt alkalmazandó általános fizetési moratórium szabályát tartalmazza amikor kimondja, hogy veszélyhelyzet fennállása alatt az adósnak a hitelező által üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből (a továbbiakban: „**szerződés**”) eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettsége akként módosul, hogy az adós a szerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettsége teljesítésére fizetési haladékot kap (a továbbiakban: „**fizetési moratórium**”).

2. Mikor lépett hatályba és meddig tart a fizetési moratórium?

A Rendelet a kihirdetésének napját követő napon, tehát 2020. március 19-én lépett hatályba, és 1. § (3) bekezdése szerinti fizetési moratórium 2020. december 31-éig tart, melynek időtartamát a Kormány rendeletével meghosszabbíthatja. A Vhr. 2020. március 24-én jelen meg, és az azt követő napon, 2020. március 25-én lépett hatályba.

3. Mikori dátummal megkötött hitel- illetőleg kölcsönszerződésekre kell alkalmazni a fizetési moratórium szabályát?

A Rendelet 1. §-ban megfogalmazott rendelkezéseket a 2020. március 18. napján huszonnégy órákor fennálló szerződések alapján már folyósított kölcsönökre kell alkalmazni.

4. Mit eredményez a fizetési moratórium a szerződéses kötelezettségvállalások határideje, illetőleg időtartama tekintetében?

A Rendelet 1. § (4) bek. értelmében a szerződéses kötelezettségek teljesítésének határideje, illetve a kötelezettségvállalás időtartama a fizetési moratórium idejével meghosszabbodik. Amennyiben a fizetési moratóriummal érintett szerződés a veszélyhelyzet fennállása alatt lejárna, a szerződés 2020. december 31-éig szintén meghosszabbodik.

5. Kell-e a Rendelet hatálya alá tartozó feleknek külön szerződést kötniük a fizetési moratóriumról, és a szerződéses kötelezettségvállalások határidejének, illetőleg időtartamának a fizetési moratórium idejével történő meghosszabbításáról?

Nem szükséges. A fizetési moratórium a Rendelet imperatív hatályánál fogva az érintett felek között megkötött, hitel- illetve kölcsönszerződés(ek)et hatályba lépésének napjával minden további jogi aktus nélkül (közkeletű szóval élve: automatikusan) módosította.

6. A gazdaság mely szereplőire vonatkozik a Rendelet és a Vhr. hatálya?

- (i) A Rendelet hatálya kiterjed minden magánszemélyre, és – feltéve, hogy nem esik a Rendelet 8. §-ban meghatározott kivételek közé – minden olyan jogi személyre, aki egy hitelező által üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződés, illetve pénzügyi lízingszerződés (a továbbiakban: „**szerződés**”) alapján adósnak minősül.
- (ii) A Rendelet 8. §-a szerint nem minősülnek adósnak az állam, az önkormányzat, valamint a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény („**MNB Tv.**”) 39. §-ában meghatározott jogszabályok hatálya alá tartozó vállalkozások. Az MNB tv. 39. §-a – többek között – az MNB felügyelete alá tartozó hitel- és pénzügyintézeteket, pénzügyi vállalkozásokat, jelzálog hitelintézeteket, pénzforgalmi szolgáltatókat, lakástakarékpénztárakat, és a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló **2014. évi XVI. törvény** (a továbbiakban „**Kbftv.**”) hatálya alá tartozó vállalkozásokat sorolja fel, amelyek – a törvényalkotó eredeti megfontolása szerint – így kikerültek a Rendeletben megfogalmazott fizetési moratórium szabályai alól.
- (iii) Ezen változtatott a Vhr., amelynek 1. § (4) bek. szerint a Rendeletben meghatározott fizetési moratórium alkalmazásában adósnak minősülnek a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény szerinti pénzügyi vállalkozások, és a Kbftv. szerinti befektetési alapok is.

- (iv) **Fontos:** a Vhr. 1. §.(3) bek. a fentiekhez hozzáteszi, hogy a Rendelet 1. § (1) bek. szerinti fizetési moratórium szabályait a munkáltatói kölcsönre is megfelelően alkalmazni kell, tehát a munkáltatói kölcsönök esetében a munkaadó hitelezőnek, a munkavállaló pedig adósnak minősül.

7. Rendelkezh-e az adós úgy, hogy a fizetési moratórium időszaka alatt – a főszabálytól eltérően – mégis teljesíteni kívánja a hitelezővel kötött hitel- illetve kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségét?

Igen, rendelkezhet. A Rendelet 1. § (1) bek. kimondja, hogy a felek a fizetési moratórium általános szabályától eltérően rendelkezhetnek, továbbá, hogy a fizetési moratórium nem érinti az adós azon jogát, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsen. Az első esetben a felek közös megállapodása szükséges a moratórium főszabályától való eltéréshez. A második esetben az adós saját elhatározásából, egyoldalúan is dönthet úgy, hogy az eredeti szerződés szerint teljesíti fizetési kötelezettségeit. A Vhr. 1. § (2) bek. ehhez hozzáteszi, hogy a Rendelet 1. § (1) bekezdése szerinti teljesítés esetén a teljesítést a szerződésnek a moratórium elrendelése előtt hatályos rendelkezései szerint kell a hitelezőnek jóváírnia.

8. Lehetséges-e az adós további törlesztésre vonatkozó nyilatkozatát csak bizonyos időszakra megadni, esetlegesen azt később visszavonni, módosítani (azaz pl. a március 31-ei esedékességű törlesztés kapcsán az adós kéri annak beszedését, de a későbbi esedékességű tételek kapcsán lehetséges-e nem, később, vagy más tartalommal nyilatkozni)?

Véleményünk szerint lehetséges. A **Vhr. 1. § (1) bek.** szerint az adós eredeti szerződési feltételeknek megfelelő teljesítése nem érinti a **Rendelet 1. § (1)** bekezdése szerinti fizetési moratórium hatályát, a **Vhr. 1.§. (2) bek.** pedig kimondja, hogy a **Rendelet 1. § (1)** bekezdése szerinti teljesítés esetén a teljesítést a szerződésnek a moratórium elrendelése előtt hatályos rendelkezései szerint kell jóváírni. E rendelkezések együttes, jogalkalmazói értelmezéséből az következik, hogy az Adós elvileg

- (i) adhat részleges törlesztési nyilatkozatot is, amely egy adott időpontra, vagy időszakra vonatkozik,
- (ii) a későbbi törlesztési időszakok tekintetében fenntarthatja a fizetési moratórium hatályát,
- (iii) vagy esetleg később nyilatkozhat, vagy

(iv) később elvileg más tartalommal is nyilatkozhat, mint ahogy az egy korábban megtett nyilatkozatból következne (pl.: nyilatkozatát visszavonhatja).

Az általunk eddig megismert gyakorlatból a bankok arra törekszenek, hogy a fenti lehetőségeket az Adós részéről megtett, és a bank által tudomásul vett/elfogadott nyilatkozatban teljes körűen rendezzék. Fontos tudni, hogy az adós számára a fenti lehetőségek akkor is fennállnak, ha azok a finanszírozó bank részéről küldött nyilatkozatban nem, vagy nem egyértelműen szerepelnek.

9. Igaz-e, hogy közokiratba foglalt finanszírozási dokumentáció esetén a törlesztés folytatását célzó nyilatkozatot elég magánokiratban megtenni, míg a törlesztés szerződés szerinti ütemezésének bármilyen módon történő megváltoztatása (akár adós nyilatkozata, akár a rendelet erejénél fogva) később a finanszírozási dokumentáció közokirati formában történő módosítását igényli?

Mindkét kérdésre igen a válasz: a **Vhr. 5. §-a** szerint a **Rendelet 1. §-a** szerint módosult hitel- illetve kölcsönszerződést nem kell közjegyzői okiratba foglalni, és a korábbi közjegyzői okirat a szerződés módosult tartalmának keretei között érvényes.

Amennyiben a felek a vonatkozó szerződés tőke/kamatfizetésre vonatkozó szabályait a fizetési moratóriumra való tekintettel, vagy egyéb okból, a Rendeletben meghatározott tartalomtól túlmenően módosítani kívánják, tekintettel a közjegyzői okiratba foglalt hitel-, illetve kölcsönszerződések (közvetlen végrehajtási záradékolhatóság miatt elterjedt) standard klauzulájára, amely szerint ezen okiratok bármilyen módosítása csak közokiratban lehetséges – a Ptk. 6:6. § (2) bekezdése alapján – ezen szerződéseket csak közokiratban lehet módosítani.

Amennyiben ilyen kitétel a közjegyzői okiratban nem szerepel, vagy a felek magánokiratban szerződtek, akkor a módosításhoz elegendő a magánokirati forma.

10. Mi történik a fizetési moratórium ideje alatt nem teljesített kamatokkal illetőleg tőkével?

- (i) A tőketartozást sem a fizetési moratórium ideje alatt, sem a fizetési moratórium lejártát követően nem lehet a fizetési moratórium ideje alatt nem teljesített kamat összegével megnövelni;
- (ii) a fizetési moratórium ideje alatt felhalmozódott kamatot a hátralévő futamidőben esedékes törlesztőrészekkel együtt a fizetési moratórium lejártát követően a futamidő alatt, évente egyenlő részletekben kell megfizetni;

- (iii) a fizetési moratórium lejártát követően a futamidő úgy hosszabbodik meg, hogy az esedékessé váló törlesztőrészlet és a fizetési moratórium alatt keletkező részletekben megfizetendő kamat összege együttesen ne haladja meg az eredeti szerződés szerinti törlesztőrészletek összegét;
- (iv) a kamatra vonatkozó szabályokat megfelelően kell alkalmazni a díjakra is.

11. A fizetési moratórium kiterjed-e a tulajdonosi kölcsönök törlesztésére is?

Értelmezésünk szerint nem terjed ki: a Rendelet 1. § (1) bekezdésében meghatározott fizetési moratórium az üzletszerűen, tehát elsősorban bankok, illetve pénzügyintézetek által nyújtott kölcsönökre vonatkozik. A tulajdonosi kölcsönök – feltéve, hogy nem merítik ki a Hpt. alapján üzletszerűen nyújtott kölcsönök kritériumait (**Hpt. 6. §. (1) bek. 116. pont, üzletszerű tevékenység**: az ellenérték fejében nyereség, illetve vagyonszerzés végett - előre egyedileg meg nem határozott ügyletek megkötésére irányuló – rendszeresen folytatott gazdasági tevékenység) – alapesetben nem üzletszerűek, ezért rájuk a Rendeletben megfogalmazott fizetési moratórium hatálya (*ex lege*) nem vonatkozik.

A felek azonban – kétoldalú, polgári jogi megállapodás útján – mindig rendelkezhetnek úgy, hogy a járványügyi helyzetre tekintettel az ő kétoldalú megállapodásukban is alkalmaznak fizetési moratóriumot, az általuk meghatározott feltételekkel és időtartamig.

12. Tegyük fel, hogy egy hitelkerettel finanszírozott ingatlanfejlesztő társaság a kölcsönök biztosítékeként jelzálogjoggal megterhelt ingatlant kíván értékesíteni, amelyre a hitelkeretszerződés vonatkozó szabályai szerint csak a teljes hitelkinnlévőség befolyó vételárból történő maradéktalan előtörlesztése esetén van lehetőség. A finanszírozó bank jóváhagyó nyilatkozatát ugyanilyen feltétellel bocsátotta ki. Felmerülhet-e, hogy a Rendelet alapján a beérkező vételár tekintetében is érvényes a fizetési moratórium, azaz még sincs előtörlesztési kötelezettség?

Feltéve, hogy a hitelkeretszerződés a felek között 2020. március 18. napján huszonnégy órakor fennállt és az alapján már történt kölcsönfolyósítás, a **Rendelet 1. § (1) bek.** alapján úgy értelmezzük, hogy igen, a fizetési moratórium az üzletszerűen hitelező, és hitelfelvevője közötti valamennyi fizetési kötelezettségre kiterjed, ideértve a kölcsön végső lejárat előtt történő bármilyen jogalapról/jogcímből eredő visszafizetését (pl. előtörlesztés, előzetese lejárttá-tétel, felmondás, etc.) is.

13. Amennyiben a vételár nem kerül előtörlesztésre, hanem a bank által megjelölt óvadéki számlán marad, kötelezhető-e a finanszírozó bank az értékesített ingatlanok moratórium időszaka alatti tehermentesítésére?

Meglátásunk szerint nem kötelezhető. A **Rendelet 1. § (2)** kimondja, hogy a szerződések teljesítési határidejének módosulása a szerződést biztosító járulékos és nem járulékos mellékkötelezettségeket is módosítja, függetlenül attól, hogy a mellékkötelezettséget szerződésbe vagy egyoldalú jognyilatkozatba foglalták a felek. A **Rendelet 1. § (4) bek.** szerint pedig (lásd a fenti 4. pontot) a szerződéses kötelezettségek teljesítésének határideje, illetve a kötelezettségvállalás időtartama a fizetési moratórium idejével meghosszabbodik.

Ez azt jelenti, hogy a moratórium nemcsak a fizetési kötelezettségre, hanem az azt biztosító mellékkötelezettségekre is (*ex lege*) kiterjed. Ebből pedig az következik, hogy a moratórium ideje alatt a fizetési kötelezettséget ugyan nem kell teljesíteni, azonban az azt biztosító mellékkötelezettségek (ingatlan jelzálogjog, óvadék, kezesség, etc.) is fennmaradnak a moratórium teljes időszaka alatt, (azaz mindaddig, amíg az eredeti fizetési kötelezettséget, a moratórium időszaka miatt eltolódott határidővel, az adós nem teljesíti a hitelező felé). Ez alapján véleményünk szerint a finanszírozó bank alappal hivatkozhat arra, hogy nem kötelessége a moratórium alatt a biztosítéki rendszerét – egyes biztosítékok kiengedésével – fellazítani.

Mind a fenti 12., mind a jelen pontnál szeretnénk egyértelművé tenni, hogy mindig van lehetőség a hitel-, illetőleg kölcsönszerződés szerinti előtörlesztésre, tehát az adós nem tud olyan helyzetbe kerülni, hogy a moratórium miatt nem tudja megvalósítani azt az üzleti konstrukciót, amit egyébként a moratóriumtól függetlenül eredetileg végre tudott/kívánt volna hajtani.

14. Van-e olyan általános adósi magatartás, amelyet a fizetési moratórium időszaka alatt tanácsos követni?

Bármilyen hitel-, illetőleg kölcsönszerződésről is van szó, mindig tanácsos leülni a finanszírozóval, és átbeszélni a moratórium alatti kölcsönös szándékokat, ugyanis mindkét fél érdeke, hogy a – Magyarországon eddig ismeretlen – veszélyhelyzetben megtenni szándékozott lépésekről, álláspontokról az adott, de lényegében folyamatos változásnak kitett jogi keretek között (**Rendelet, Vhr.**, későbbi, ezekhez kapcsolódó **végrehajtási rendeletek**, az adott **hiteldokumentáció**, ideértve a biztosítéki szerződéseket is) a másik felet – a számtalan okból elkövethető adósi szerződésszegés elkerülése érdekében – tájékoztassák, és a kölcsönös bizalom a felek között a moratórium időszaka alatt végig fennmaradjon.

Ha egy hitelkeret, vagy kölcsön végső lejáratára a vonatkozó szerződés alapján például 2025. június 30-a, nem célszerű a moratórium időszaka alatt (amely a Rendelet jelenlegi – de később módosítható – szabályai szerint 2020. december 31-ig tart) olyan magatartást tanúsítani/cselekményt elkövetni, amely alapján a hitelezőnek jogában állna a hitelkeretet/kölcsönt a tervezett visszafizetési időpont előtt lejáratni. Ha a felmondás maga a moratórium időszakára esne is, legkésőbb a moratórium lejáratával beállna az adós azonnali visszafizetési kötelezettsége, amely helyzetet nyilvánvalóan célszerű elkerülni.