

FELSZÁMOLÁS - VAGYONTÁRGYAK ÉRÉKESÍTÉSE - AZ ALKOTÓRÉSZ ÉS TARTOZÉK ÉRTELMEZÉSE

Az ingatlanon (vagy ingatlanban) elhelyezett gépek, berendezések nem válnak az ingatlan alkotórészeivé pusztán az által, hogy egy meghatározott funkcióra létesült ingatlanon (felépítményben) található.

A pályázati kiírásban elkülönítve megjelölt és önállóan is megvásárolható vagyonszoportba tartozó ingóságokra az ingatlan tulajdonjoga (és azon alapított zálogjog) nem terjed ki.

(Ptk.95.§., Cstv.49/D.§)

Az elsőfokú bíróság a hitelező kifogását elutasította. Végzése indokolásában megállapította:

A felszámoló a Céglözlöny 2008.július 31.napi számában nyilvános pályázati felhívást tett közzé az adós vagyónának értékesítésére.

A felhívás tartalmazta az értékesítendő vagyontömeg (b.-i üzemanyagtároló telep) megjelölését: az ingatlanokat, amelyek egy egységet alkotnak, helyrajzi szám szerinti bontásban , továbbá ingóságokat (műszaki berendezések, gépek áramfejlesztő, technológiai csövezetek, vizsgáló labor, szivattyúk, irodai berendezések, stb.)

A felhívás szerint pályázni lehetett vagyonszoportonként, vagy egyes eszközökre külön-külön is. A felszámoló tájékoztatta a pályázókat, hogy a telep a működéshez szükséges szakhatósági és jövedéki engedéllyel nem rendelkezik. Ezt követően a felszámoló 2008.augusztus 27.napján a pályázati felhívásban szereplő ingatlanokat ingatlan adásvételi szerződéssel 160.000.000 forint, az ingóságokat pedig külön okiratba foglalt ingó adásvételi szerződéssel 50.000.000 forint vételár ellenében értékesítette.

Az adós ingatlanait a kifogásoló hitelező jelzálogjoga, egyéb vagyont pedig vagyont terhelő zálogjog (Ptk.266.§.) terhelte.

Az értékesítést követően a felszámoló 170.487.101 forintot utalt át a hitelező részére a Cstv.49/D.§-a alapján. A hitelező kifogásával azt sérelmezte, hogy a felszámoló jogellenesen járt el, amikor az ingóságokra külön adásvételi szerződést kötött.

Álláspontja szerint az értékesített ingatlanhoz (telephelyhez) az ingó adásvételi szerződésbe foglalt műszaki berendezések, gépek, műtárgyak, tároló tartályok az ingatlanok alkotórészei és tartozékai, ezért azokat külön értékesíteni nem lehetett volna. Erre figyelemmel - jelzálogjoga alapján - a felszámolót további 25.000.301 forint átutalására kérte kötelezni.

A felszámoló ellenkérelme a kifogás elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság a kifogást nem találta alaposnak, jogi álláspontja szerint a felszámoló azon intézkedése, hogy a nyertes pályázóval külön-külön kötött adásvételi szerződést az ingatlanokra, illetőleg az ingóságokra tételes jogszabályt nem sértett, ezért a kifogást elutasította.

Határozata indokolásában kifejtette, hogy a felszámoló mérlegelési jogkörébe tartozik annak eldöntése, hogy az adós vagyont hogyan értékesíti. Dönthet úgy, hogy külön-külön értékesít minden vagyontárgyat, vagy pedig a teljes vagyontömeget egységesen értékesíti. Dönthet úgy is, hogy a kedvezőbb árbevétel és

foglalkoztatási szempontok érdekében a telephelyet és annak berendezéseit együtt önálló termelőegységhez kapcsolódó eszközként értékesíti. A pályázati felhívás szerint nem csak az adott vagyontömeg egészére lehetett pályázni, hanem az egyes eszközökre külön-külön is.

Hangsúlyozta, hogy a felszámoló széles mérlegelési jogosultságának a korlátja a Cstv.54.§-a, mely szerint a felszámolás során a felszámoló az adott helyzetben általában elvárható gondossággal köteles eljárni. Ennek a vizsgálatában azonban meghaladja a felszámolási eljárás kereteit. Ilyen igény kizárólag polgári peres eljárásban érvényesíthető.

A végzést a hitelező támadta fellebbezéssel, amelyben az elsőfokú végzés megváltoztatásával a kifogásának helyt adó döntés meghozatalát kérte: kötelezze a bíróság a felszámolót, hogy az eddig átutalt 170.487.101 forinton felül soron kívül utaljon át további 25.000.301 forintot. Kifejtett álláspontja szerint az üzemanyag-tároló telephez tartozó műszaki berendezések, gépek, műtárgyak, tároló tartályok, technológiai csővezeték, vizsgálati laboratórium, szivattyúk, stb. az ingatlanokkal alkotórészi kapcsolatban állnak, ezért azokat külön értékesíteni nem lehetett volna. Így számítása szerint a hitelezőt az eladott ingatlanok teljes 210.000.000 forintos vételárának a 100 %-a, valamint az értékesített személygépkocsi vételárának 50 %-a illeti meg. Ebből levonva az értékesítés 15.658.432 forintos költségét, összes járandósága 195.487.402 forint, a felszámoló ebből 170.487.101 forintot részére átutalt. A két összeg különbsége 25.000.301 forint.

Álláspontja alátámasztására hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság BH.2008.évi 23.számú és a BH.2004. 509.számú eseti döntésében foglaltakra.

Arra is hivatkozott, hogy az adásvételi szerződést kötő felek „megkerülték” a jogszabályt, amikor indokolatlanul külön szerződés kötöttek, magatartásuk a jóerkölcsbe is ütközik.

Az eljárás adatai alapján az elsőfokú bíróság által egyébként helyesen megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki:

A felszámoló a 2008.augusztus 27.napján kelt ingatlan adásvételi szerződéssel 160.000.000 forint vételár ellenében a h.-i 0132/3., a 0132/4., a 0134/44.hrsz. alatt felvett, a művelési ágból kivett üzemanyag-tároló és iparvasút megjelölésű ingatlanokat, az ugyanezen a napon kelt „ingóság adásvételi szerződéssel” a fenti ingatlanokon található – a pályázati kiírás 2-10.pontjában található ingóságok kivételével – a telephelyhez tartozó további ingóságokat – azaz: műszaki berendezéseket, gépeket, műtárgyakat, tároló tartályokat, technológiai csővezetéket, vizsgálati laboratóriumot, szivattyúkat, irodakonténert, beléptető rendszert, irodai eszközöket és bútorokat, valamint 1600 liter tűzoltó habképző koncentrátumot – értékesített 50.000.000 forint vételár ellenében.

Az így kiegészített tényállás alapján megállapítható, hogy a fellebbezés nem alapos, az elsőfokú bíróság helytállóan rendelkezett a kifogás elutasításáról.

A fellebbezés kapcsán az ítéletábránál abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a 2008.augusztus 27.napján kelt ingó adásvételi szerződésben szereplő műszaki

berendezések, gépek, stb. alkotórésznek vagy tartozéknak tekinthetők-e, s így osztották-e a földolog (ingatlanok) sorsát, lehetett-e azokat önálló ingóságként értékesíteni vagy sem. Mindezek alapján a Cstv.49/D.§./1/ bekezdése szerint a zálogjogosult hitelező az értékesítésből származó teljes (100 %) vételárra – az értékesítés költségének levonása után – igényt tarthat-e, vagy sem.

A Ptk.95.§-ában a tulajdonjog tárgyai között rendelkezik a dolog kapcsolatokról, /1/ bekezdésében az alkotórész, /2/ bekezdésében a tartozék fogalmát definiálva. A törvény szerint alkotórész – amely osztja a földolog jogi sorsát – mindaz ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog, vagy az elválasztott rész elpusztulna, illetve az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne. Így pl. alkotórész az ingatlanon lévő felépítmény, az épületbe beépített nyílászárók, fűtési rendszer, radiátorok, stb. A tartozék és a földolog közötti kapcsolat ennél lazább. A Ptk.95.§./2/ bekezdése szerint a tulajdonjog csak kétség esetén terjed ki arra, ami nem alkotórész, de a dolog rendeltetésszerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges, vagy azt elősegíti. E tulajdonjogi szabály célja annak eldöntése, hogy a földologra vonatkozó tulajdonjog kiterjedt-e a mellékdologra is vagy nem. A tulajdonjog a tartozéokra csak kétség esetén terjed ki. A dolog műszaki (fizikai) kapcsolata általában szakkérdés, míg a megállapított műszaki (fizikai) kapcsolat alapján annak eldöntése, hogy egy dolog egy másik dolog alkotórészének vagy tartozéknak tekinthető-e, jogkérdésnek minősül.

Tévesen hivatkozott a fellebbező hitelező arra, hogy az ingó adásvételi szerződésben szereplő, ingóságok a földologgal (ingatlanok) alkotórészi kapcsolatban állnak. A rendelkezésre álló szakvéleményből kitűnően az ingó adásvételi szerződésben felsorolt ingóságok egyikénél sem lehet megállapítani, hogy „tartósan egyesítve” lenne a földologgal. A megvásárolt ingatlanon (vagy ingatlanban) elhelyezett gépek, berendezések nem válnak az ingatlan alkotórészeivé pusztán az által, hogy egy meghatározott funkcióra létesült ingatlanon (felépítményben) található, de nem volt megállapítható az ingóságok tartozéki jellege sem. Azok egy része (tűzoltó habképző koncentrátum, irodaeszközök és bútorok) nyilvánvalóan nem tartozik a Ptk.95.§./2/ bekezdésének fogalmi körébe. Másik része is bármikor – állagsérelem nélkül – leszerelhető, és elszállítható, így az ingatlanokon való elhelyezésük ideiglenes jellegű. A felszámoló felkérésére készített igazságügyi építész szakértői vélemény szerint a várható funkcióváltásra is tekintettel az adásvételi szerződésben értékesített vitatott vagyontárgyak mobil, vagy mobilizálható ingóságok.

Rámutat az ítéletábra arra, hogy a telepet a felszámoló gazdasági egységként jelölte meg a pályázati hirdetésben, külön elkülönítve a pályázati kiírás 2-10.pontjában található ingóságokat, és önállóan a „további” ingóságokat, ezt a pályázó elfogadta. Ez utóbbi „elkülönült” ingóságokat a szerződő felek maguk sem tekintették olyan dolgoknak, melyek a földolog (ingatlan) tartozékának minősíthetők. Sem a pályázat, sem a szerződéskötés során nem merült fel olyan körülmény, amely szerint az érdekeltek között „kétség” lett volna a tulajdonjog kérdésében. Ezért az ingó adásvételi szerződésben szereplő ingóságok a Ptk.95.§./2/ bekezdése alapján nem tekinthetők olyan tartozékoknak, melyek osztják a földolog tulajdonjogi sorsát.

Az eljárás adatai alapján nem volt megállapítható olyan visszaélészerű joggyakorlás a felszámoló részéről, amely a jelzálogos hitelező 100 %-os megtérülési igénye megghiúsítását célozta volna. Így a felszámoló a vagyonértékesítés kapcsán jogszabálysértés nem követett el azzal, hogy az ingóságokat külön adásvételi szerződéssel értékesítette, s a zálogjogos hitelező követelését a módosított Cstv.49/D.§./2/ bekezdése alapján állapította meg. Ezért helytállóan rendelkezett az elsőfokú bíróság a kifogás elutasításáról.

A Ptk.200.§./2/ bekezdése kapcsán pedig az ítéletábla utal arra is, hogy a kifogásolási eljárás tárgya a felszámoló jogszabálysértő intézkedése vagy mulasztása lehet, az intézkedés eredményeként megkötött adásvételi szerződés érvénytelensége nem vizsgálható.

A fentiek alapján a Győri Ítéletábla az elsőfokú bíróság végzését a többször módosított 1991.évi XLIX.tv. 6.§./3/ bekezdése és a Pp.259.§-a értelmében alkalmazandó Pp.253.§./2/ bekezdése alapján - az indokolás kiegészítésével - helyben hagyta.

(A Győri Ítéletábla Fpkhf.II.25.173/2011/3.szám)