

Az ideiglenes vagyongelügyelő ellenjegyzési jogának szükségessége szempontjából a rendes gazdálkodási tevékenységi körébe tartozónak minősülne egy ingatlant átruházó adásvételi szerződés, ha az adós tevékenységi köre kiterjed a saját tulajdonú ingatlan forgalmazására.

Ha azonban az állapítható meg, hogy a szerződéssel a felszámolási vagyongelből úgy került volna ki egy ingatlan, hogy annak ellenértékét a vevő beszámítás és tartozásátvállalás útján egyenlítette volna ki – ami sérti az ügyletben érintett hitelezők érdekeit –, a jóváhagyás megtagadása nem jogszabálysértő.

Alkalmazott jogszabályok: Cstv. 24/A.§ (4) bekezdés

Győri ÍtéletáblaFpkhf.II.25.696/2010/2. szám

Az elsőfokú bíróság a hitelező kérelmére, az adós részére 2009. augusztus 11-én kelt végzésével ideiglenes vagyongelügyelőként rendelt ki, majd a 2009. október 26. napján kelt. végzésében az adós fizetéseképtelenségét megállapította, és felszámolását elrendelte. E végzéssel szemben utóbb az adós fellebbezést terjesztett elő.

Időközben a T.É. Kft., mint hitelező szintén felszámolási eljárást kezdeményezett az adóssal szemben, amelynek során az elsőfokú bíróság egy másik eljárásban – ugyancsak nem jogerősen - az adós fizetéseképtelenségét szintén megállapította, és felszámolását elrendelte.

A fentieket követően az adós, mint eladó 2010. január 15. napján adásvételi szerződést kötött az ellene felszámolási eljárást indító T. É. Kft-vel, mint vevővel. E szerint az adós - valamint az ingatlan területének tulajdonosa – eladta a, a v.-i 2178/10. hrsz-ú 4 lakásos társasházban elhelyezkedő 2178/10/2. hrsz-ú 51 m²-es – az adós által épített – társasházi ingatlant a vevőnek.

A vételárát 8.800.000 forintban határozták meg. Annak kiegyenlítésének módjaként akként rendelkeztek, hogy a vevő – az adós tartozását átvállalva - kifizette volna a CIB Bank Rt. adóssal szemben fennálló 6.332.246 forint összegű követelését, míg a fennmaradó 2.467.754.- Ft vételárrészt beszámított volna a vevő az adós vele szemben fennálló tartozásába.

E szerződést az adós annak aláírását követően megküldte az ideiglenes vagyongelügyelőnek, aki azonban azt nem hagyta jóvá. Ennek indokaként arra hivatkozott, hogy a felszámolási vagyongelbe tartozó ingatlan értékesítése a rendes gazdálkodás körét meghaladó szerződés. Álláspontja szerint az jogszabályba is ütközik, mert a vevő vételár fizetési kötelezettséget ténylegesen nem teljesítene az adós irányába, mert annak egy részét beszámítással rendeznék a vevő – egyben hitelező – korábbi követelésének kiegyenlítése céljából. Ezáltal az adós egyik hitelezőjét a többi hitelező rovására előnyben részesítené.

Az adós és a vevő - az így nem ellenjegyzett - adásvételi szerződést benyújtotta a Körzeti Földhivatalhoz, amely a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet elutasította, egyebek mellett azért mert a hiánypótlást követően az ideiglenes vagyongazdálkodó bejelentette, hogy az adásvételi szerződéshez nem járult hozzá.

Az ideiglenes vagyongazdálkodó ezen intézkedése ellen az adós ügyvezetője kifogással élt, melyben kérte az ideiglenes vagyongazdálkodót intézkedéssel kötelezni arra, hogy az adós által kötött adásvételi szerződést jegyezze ellen. Álláspontja szerint az adós rendes gazdálkodási tevékenységi körébe tartozik a szerződés, tekintettel arra, hogy az adós tevékenységi körébe tartozik a saját tulajdonú ingatlan forgalmazása. Az értékesíteni kívánt lakást magába foglaló épületet kizárólag azzal a céllal építette, hogy azt gazdasági tevékenysége körében nyereséggel értékesítse. A szerződéssel két hitelező – lejárt esedékességű - követelését is sikerült kielégíteni úgy, hogy az ingatlan bérlőjének a jogai sem sérültek.

Az ideiglenes vagyongazdálkodó ellenkérelme a kifogás elutasítására irányult. Változatlanul arra hivatkozott, hogy a felszámolási vagyon részét képező ingatlan értékesítése mindenképpen a rendes gazdálkodás körét meghaladó szerződésnek minősül. Ennek következtében ugyanis a felszámolási vagyon csökkenne úgy, hogy ennek következtében az egyik hitelező (a vevő) a többihez képest egyértelműen előnyben részesülne. A szerződés rendelkezései szerint a vételár kiegyenlítése során az adós vagyona azért csökkenne, mert valójában pénzmozgás nem történne, hanem teljesítésre úgy kerülne sor, hogy a vevő – az adós tartozását átvállalva - kifizette volna a C.B.Zrt. adóssal szemben fennálló követelését, másrészt a fennmaradó vételárrészt beszámítaná az adós vele szemben fennálló korábbi követelésébe. Az adósnak az ügyletből semmilyen előnye nem származna. Utalt arra is, hogy a C.B. Zrt., mint jelzálogjogosult a szerződéshez, valamint az abban rögzített tartozásátvállaláshoz egyébként sem járult hozzá, így az emiatt sem alkalmas arra, hogy az alapján a földhivatal a tulajdonosváltást az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott végzésével a kifogást elutasította. Határozatának indokolásában kifejtette, hogy a konkrét adásvételi szerződés nem tartozik a rendes gazdálkodás keretei közé. Ugyanakkor a szerződés felveti két hitelező előnyben részesítésének a lehetőségét, továbbá a C.B. Zrt. hozzájárulásának hiányában mindenképpen érvénytelen.

A végzés ellen a kifogást tevő terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatásával az előterjesztett kifogásának való helyt adást kért. Megismételve az elsőfokú eljárásban előadottakat, arra hivatkozott, hogy az adós a szerződés tárgyát képező ingatlant kizárólag azért építette, hogy azt gazdasági tevékenysége körében nyereséggel értékesítse, és az ebből származó nyereségből fedezze a működését. Amennyiben ezt nem teheti meg, úgy a működése ellehetetlenül.

Az ideiglenes vagyongazdálkodó a fellebbezésre tett észrevételében – fenntartva korábbi álláspontját – a végzés helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság érdemben helyesen rendelkezett a kifogás elutasításáról, és adós fellebbezésében nem hivatkozott olyan újabb tényre, vagy körülményre, amely az érdemben helyes elsőfokú végzés megváltoztatására alapot adna.

Az ítéletábra a tényállás azzal egészíti ki, hogy az elsőfokú bíróság 2009. október 26. napján kelt, az adós fizetéseképtelenségét megállapító, és felszámolását elrendelő végzése időközben jogerőre emelkedett, a felszámolási eljárás közzétételére sor került a Cégekülönbnyben, így az adós 2011. január 5. napjától felszámolás alatt áll.

A jelen eljárásra irányadó, a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló többször módosított 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) Cstv. 24/A.§ (4) bekezdésének értelmében az adós gazdálkodó szervezet vezetője – az ideiglenes vagyongfelügyelő tevékenységének megkezdését követően – a gazdálkodó szervezet vagyonával kapcsolatban csak az ideiglenes vagyongfelügyelő jóváhagyásával, ellenjegyzésével köthet a rendes gazdálkodás körét meghaladó szerződést, tehet más jognyilatkozatot, ideértve a már létrejött szerződés alapján az adós részéről történő teljesítést is.

A törvény nem határozza meg a *rendes gazdálkodás körének fogalmát*, ezért ennek értelmezése során annak általános, a polgári jog más területein kialakult tartalmából kell kiindulni, a felszámolási eljárás sajátosságainak figyelembe vételével. Ennek megfelelően a rendes gazdálkodás körébe tartozik minden olyan hasznos, ésszerű, gazdaságilag indokolt gazdasági művelet, tevékenység, amely a felszámolási vagyong értékének megőrzéséhez, növeléséhez szükséges, és amely az elérhető céljához képest nem jár aránytalan költséggel vagy kockázattal.

Az e körön kívüli ügyleteknek az ideiglenes vagyongfelügyelő jóváhagyásához kötésének indoka a vagyongkimentés, és a felszámolási vagyong csökkentésének megakadályozása, ezáltal a hitelezők igényei kielégítési alapjának megóvása. Nem tekinthetők ezért a rendes gazdálkodás körébe tartozónak azok a gazdasági műveletek, amelyek a felszámolási vagyongot a mindennapi működéshez szükséges mértéket meghaladóan csökkentik, vagy annak összetételét lényegesen megváltoztatják.

Arra helyesen hivatkozott a kifogást tevő, hogy általában a rendes gazdálkodási tevékenységi körébe tartozónak minősülne egy ingatlan adásvételi szerződés akkor, amikor

- az adós tevékenységi körébe tartozik a saját tulajdonú ingatlan forgalmazása,
- és az értékesíteni kívánt lakást kizárólag a céllal építette, hogy azt gazdasági tevékenysége körében nyereséggel értékesítse,
- és az ebből származó nyereségből fedezze a működését.

Egy ilyen a szerződésnek általában az a célja, hogy az értékesítésből befolyó vételárból nyereség keletkezzen, vagy a költségek fedezetét biztosítsa.

A konkrét szerződés esetében azonban az adós *nem kizárólag adásvételi szerződést* kötött, hanem egyúttal más hitelező felé *fennálló tartozásának átvállalásban* állapodott meg a vevővel, továbbá a *fennmaradó vételárrész beszámításában* is megállapodott az adós fennálló korábbi tartozásába. Sem az adós más hitelezői felé fennálló tartozásainak átvállalása, sem korábbi tartozásának beszámítással történő megszüntetése nem a rendes gazdálkodás körébe eső jogügylet. Különösen nem az, ha ezen szerződés(ek) eredményeként a fent kifejtettek szerinti – a valóban a rendes gazdálkodás körébe eső szerződés szerinti cél - nem valósul meg, hiszen nincsen értékesítésből befolyt vételár, amely nyereség- vagy költségfedezetül szolgálhatna.

Ezért helyesen minősítette az elsőfokú bíróság a szerződést a rendes gazdálkodás körét meghaladónak.

Az ítéletábra hangsúlyozza, hogy a törvény által meghatározott keretek között az ideiglenes vagyongazdálkodó (a felszámolóhoz hasonlóan) a tevékenysége során széles körű jogosítványokkal rendelkezik. A rendes gazdálkodás körét meghaladó ügyletek jóváhagyása során e jogaival élve az ideiglenes vagyongazdálkodó önálló döntéseket hoz, amelyekért önálló felelősséget is visel, kifogással csupán a jogszabálysértő intézkedése, vagy mulasztása támadható. Konkrét esetben a felszámoló által jóvá nem hagyott adásvételi szerződés alapján a felszámolási vagyonból úgy került volna ki egy ingatlan, hogy annak ellenértékét a vevő beszámítás és tartozásátvállalás útján „egyenlítette” volna ki. Ebből következően - bár a felszámolási vagyon egyenlege nem csökkent volna - annak összetétele úgy változott volna, hogy a hitelezők kielégítésére fordítható vagyonelem helyébe semmi nem lépett volna. Ez sértheti a felszámolási eljárásnak a Csódtv. 1.§. (3) bekezdésében meghatározott céljait, a hitelezők érdekeit és felvetheti az ügyletben érintett hitelezők előnyben részesítését is. Így semmiképp sem tekinthető jogszabálysértőnek az, hogy az ügylet jóváhagyását az ideiglenes vagyongazdálkodó megtagadta.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott végzését a Cstv. 6. § (3) bekezdése és a Pp. 259.§-a folytán alkalmazandó Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján – a fenti indokolásbeli kiegészítéssel - helybenhagyta.