

Dr. Szabó Linda Zsófia

A végelszámolási eljárás és az ingatlan-nyilvántartás kapcsolata

Végelszámolásra a cég legfőbb szervének elhatározása alapján vagy a cégbíróság törvényességi felügyeleti eljárásban hozott határozata alapján (kényszer-végelszámolás) kerülhet sor. Az eljárás során a cég vagyonában lévő dolgokat és ingatlanokat általában értékesítik, illetve annak lezárulásával mint maradványvagyon a volt tagok tulajdonába kerülnek. Az ingatlanok vonatkozásában mindkét esetben speciális szabályok alkalmazása válik szükségessé.

A végelszámolási eljárás

A társaság legfőbb szerve határozatot hoz a cég jogutód nélküli megszűnéséről és a végelszámolás elrendeléséről. A cég ekkor fizetőképes, a hitelezői követeléseket teljes egészében ki tudják elégíteni, az ezután megmaradó vagyont a tulajdonosok között osztják fel. A végelszámoló a végelszámolás megindítását változásbejegyzési kérelemben köteles bejelenteni a cégbíróságnak, amely az eljárás megindításáról végzésben határoz, amit a Cégbiztosítóknak közzé tesz.¹

A társaság legfőbb szerve határozatában megállapítja a végelszámolás kezdő időpontját és megválasztja a végelszámolót. Ettől az időponttól a cég önálló képviseleti joggal rendelkező vezető tisztségviselőjének a végelszámoló minősül, ettől kezdve a társaság vezető tisztségviselőjének megbízatása megszűnik. Ez a rendelkezés nem zárja ki, hogy a végelszámoló a cég korábbi vezető tisztségviselője legyen, azonban tevékenységét már végelszámolói minőségben végzi, felelőssége is ennek megfelelő.

A végelszámolás befejezésekor a végelszámoló elkészíti a vagyonfelosztási javaslatot, amiről a társaság legfőbb szerve határoz. Az eljárás lezárulását követően a cég törlése érdekében eljár, a cégbíróság a cég törléséről külön végzésben rendelkezik.

Célszerű már a cégnyilvántartási eljárásban jogi képviselő által készített okiratot felhasználni, hogy a későbbi, ingatlanügyi hatóság előtt indított eljárásban már bejegyzésre alkalmas okirat álljon rendelkezésre.

Végelszámolás tényének feljegyzése

A közzétételtől számított 15 napon belül a végelszámolás tényének feljegyzése érdekében a végelszámoló köteles megkeresni az illetékes földhivatalt². Amennyiben a végelszámolás alatt álló társaság tulajdonában az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint nincs ingatlan, a társaság cégnevében feltünteti a „VA” megjelölést. Ez csupán adatváltozásnak minősül, tehát díjmentes.

A jogosulttal szemben megindított végelszámolás a tulajdoni lap III. részére feljegy-

¹ A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (Ctv.) 101. §

² Ctv. 102. § (3) bekezdés a) pontja

zendő, az ingatlan jogosultjaihoz kapcsolódó, jogilag jelentős ténynek minősül³.

A tény feljegyzése iránti eljárást kérelem-nyomtatványon kell megindítani, amihez mellékelni kell a végelszámolási eljárás megindításáról rendelkező cégbírószági végzés közjegyző által hitelesített, eredeti példányát, valamint a végelszámoló aláírási címpéldányát.

Az eljárás díjköteles, az igazgatási szolgáltatási díjat a kérelemmel érintett helyrajzi számonként kell megfizetni.

Ha jogszabály másként nem rendelkezik, a végelszámolás tényének feljegyzését követően további bejegyzések csak a végelszámoló kérelme alapján teljesíthetők. A feljegyzésben fel kell tüntetni a végelszámolót és meg kell jelölni a végelszámolás kezdő időpontját is.⁴

Végelszámolási eljárás során történő értékesítés

A végelszámolás tárgya a cégnek az a vagyona, amellyel a cég a végelszámolás kezdő időpontjában rendelkezik, továbbá az a vagyon, amelyet ezt követően a végelszámolás folyamata alatt szerez.⁵

A végelszámoló jogosult értékesíteni a társaság vagyonát, köztük az ingatlanokat. Az adásvételi szerződés benyújtásával egyidejűleg csatolni kell a cégiratokat⁶, igazolni kell azt, hogy az adásvételi szerződés megkötésére, aláírására a végelszámoló jogosult. Mindezeknek a cégvonat, cégbírószági végzés és a végelszámoló aláírási címpéldányának eredetben történő benyújtásával lehet

eleget tenni. Abban az esetben, ha az adásvételi szerződést készítő ügyvéd jár el a társaság képviselőjében a cégbírószágnál is, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az általa a változásbejegyzési eljáráshoz készített aláírás-minta⁷ eredeti példánya is felhasználható.

Az okiratok aláírására különös figyelmet kell fordítani, ugyanis a végelszámolás alatt álló társaság nevében aláíró személy ügyletkötői minőségénél a végelszámoló megnevezést is fel kell tüntetni.⁸

A végelszámolás megkezdése előtt értékesített ingatlanokra vonatkozó szabályok

Rendkívüli jelentősége van a végelszámolás kezdő időpontja megállapításának akkor, ha ingatlan elidegenítés van folyamatban. A végelszámolás kezdő időpontja a jogutód nélküli megszűnésről rendelkező határozatban megállapított időpont, ami nem lehet korábbi, mint a határozat kelte.⁹

Abban az esetben, ha az adásvétel a végelszámolás kezdő időpontját megelőzően tulajdonjog fenntartással történt az ingatlan már nem számít a cég vagyonának, kivéve, ha az adásvétel utóbb megghiúsul. A bejegyzési engedélyt ekkor a végelszámoló jogosult és köteles megadni.

A maradványvagyon felosztása a tagok között, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

A végelszámolási eljárás lezárulásával a volt cég tulajdonában maradt ingatlanok a volt tagok között kerülnek felosztásra, a vagyonfelosztási javaslatban foglaltaknak megfelelően. A vagyon kiadására nem kerülhet

³ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Vhr.) 4. § (2) b) pont

⁴ Vhr. 22. §

⁵ Ctv. 97. § (1) bekezdése

⁶ Inyvt. 37. § (3) bekezdése

⁷ 338/2006. (XII. 23.) kormányrendelet 7/A. §

⁸ Inyvt. 32. (2) g) pont, Vhr. 69. §

⁹ Ctv. 97. § (2) bekezdése

sor a cég törlésére vonatkozó végzés meghozatalát megelőzően.¹⁰

A bejegyzés alapjául szolgáló okirat ebben az esetben a taggyűlési jegyzőkönyv és/vagy a vagyonfelosztási javaslat, amelyben rendelkezni kell a maradványvagyon sorsáról. Ennek megfelelően nem elegendő a végelszámoló által a céget megszüntetnek nyilvánítani, hanem az Inyvtv. szabályai szerint kell az okiratot elkészíteni.

A bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak tartalmaznia kell az érdekelt magánszemélyek családi és utónevét, ideértve a születési családi és utónevét, születési helyét és idejét, anyja nevét, lakcímét, állampolgárságát, továbbá -amennyiben magyar állampolgárok a személyi azonosítót.¹¹

A feleknek rendelkezni kell a tulajdonjog bejegyzéséről is, azaz szükséges a felek megállapodása arról, hogy kinek a tulajdonába kerül a társaság tulajdonában maradványvagyongként visszamaradt ingatlan. Az okirat további elengedhetetlen kelléke a bejegyzési engedély és az okiratnak megfelelő, nyilvánvalóan azonosítható aláírás. Gyakori elutasítási okot jelent az okiratok fenti alaki kellékeinek hiánya.

Típusos hiba az ilyen okiratok körében az azonosítható aláírás elmaradása. Ez utóbbi jelenti azt, hogy az aláírók az aláírásuk mellett egyrészt olvashatóan, azonosítható módon megjelölik a nevüket, másrészt az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket, tehát nem elegendő, ha az aláírások a cégjogi szabályoknak megfelelnek.

Legfőbb probléma, hogy a felek elsősorban a végelszámolási eljárást tartják szem előtt, a tulajdonjog bejegyzése csupán másodlagos. A végelszámolási eljárás célja valóban a cég jogutód nélküli megszűnése, azonban amennyiben a maradványvagyon körében ingatlanok is találhatóak, fokozott figyelmet kell fordítani az ingatlan-nyilvántartási eljárás rendelkezéseire, amire külön jogszabályok vonatkoznak. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem lehet mentség az, hogy a taggyűlési jegyzőkönyvet vagy a vagyonfelosztási javaslatot a cégbíróság elfogadta, a cégeljárás szabályai nem ugyanazt követelik meg, mint az Inyvtv. szabályai.

Következésképpen az okiratnak maradéktalanul meg kell felelnie az Inyvtv. okiratokkal szemben támasztott követelményeinek, mind alaki, mind tartalmi szempontból. Elfogadhatatlan, ha az ingatlanügyi hatóságnak kell az adatokat a benyújtott dokumentumokból kiválogatnia.¹²

Kényszer-végelszámolás

A kényszer-végelszámolás során a Cégbíróság által kirendelt végelszámoló a cég vagyonát csak nyilvános pályázat, illetve árverés útján értékesítheti.¹³

Abban az esetben, ha benyújtott iratokból megállapítható, hogy nem a fenti rendelkezésnek megfelelően történt az ingatlan értékesítése a földhivatal nyilvánvaló érvénytelenségre¹⁴ hivatkozással elutasítja a bejegyzési kérelmet. A benyújtott okiratok alaki és tartalmi feltételeire egyebekben a fenti rendelkezések irányadók.

* * *

¹⁰ Ctv. 112. § (3) bekezdése

¹¹ Inyvtv. 32. § a) g) pontok

¹² Veszprém Megyei Bíróság 2.K.20959/2006/5. sz. ítélete

¹³ Ctv. 117. § (4) bekezdése

¹⁴ Inyvtv. 51. § (1) bekezdése

