

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

411. sz. napirend
POLY

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 9-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Szerdahelyi u. 4-6-8. szám alatti ingatlan kötbérrendezésére

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

A Józsefvárosi Önkormányzat, valamint a MAROM 2000 Ingatlanforgalmazó Kft. között 2001. november 30-án adásvételi szerződés jött létre a Budapest VIII., 35141, 35142 és 35143 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest VIII., Szerdahelyi u. 4-6-8. szám alatti ingatlanok vonatkozásában. Az adásvételi szerződés 9. a.) és b.) pontjában kötbérfizetési kötelezettséget vállalt a MAROM 2000 Kft. arra az esetre, amennyiben a birtokba adástól számított 9 hónapon belül az építési engedélyt nem szerzi meg, valamint a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül a használatbavételi engedélyt nem szerzi meg. A kötbér mértéke a 11. pontban foglaltak alapján, teljesítési pontonként a vételár 30 %-ának 365-öd része, azaz, 64.438,- Ft/nap.

A Józsefvárosi Önkormányzat, a MAROM 2000 Kft. és a Szerdahelyi 2002 Kft. között 2004. november 30-án Megállapodás született a Budapest VIII., Szerdahelyi utca 4-6-8. szám alatti ingatlan tekintetében, a vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében. A Megállapodásban a felek rögzítették, hogy a telkek egyesítése 35141 hrsz. alatt megtörtént, és ezek tulajdonosa a Szerdahelyi 2002 Ingatlanforgalmazó Kft. lett.

A Megállapodás 9. pontjában a Szerdahelyi 2002 Kft. vállalta, hogy a szerződés aláírásától számított 9 hónapon belül megszerzi az építési engedélyt, majd a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül megszerzi a használatba vételi engedélyt. A módosítás 10. pontja értelmében a kötbér mértéke 50.000,- Ft/nap.

A Szerdahelyi 2002 Kft. az építési engedélyt 2005. augusztus 30-án, határidőben megszerezte. A használatbavételi engedély megszerzésének határideje 2006. november 30. volt, azonban azt csak 2009. április 16-án szerezte meg. A vevő kötelezettségének teljesítésével késedelembe esett, így kötbérfizetési kötelezettsége keletkezett, amelynek összege (867 napra) 43.350.000,- Ft. A vevőnek küldött fizetési felszólításra válasz nem érkezett.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 133/2006. (III.16.) számú határozatával döntött arról, hogy jogi úton érvényesíti a kötbérigényét.

Az Önkormányzat keresetet nyújtott be a Fővárosi Bíróságra a tartozás megfizetése érdekében azzal, hogy kötelezze a bíróság a Szerdahelyi 2002 Kft-t (amely társaság időközben felszámolás alá került) 43.350.000,- Ft kötbér, és ezen összegnek 2009. április 16. napjától a kifizetés napjáig a Ptk. 301. § (1) bekezdés szerinti késedelmi kamat (a 2012. március 23. napjáig a 18.275.189,- Ft) megfizetésére, és marasztalja a felmerült perköltségben. A Fővárosi Bíróság első fokon kötelezte az adóst mindezek megfizetésére. Az adós felszámolója a döntés ellen ellentmondással élt, majd később a kitűzött tárgyaláson elismerte fennálló tartozását.

A Fővárosi Törvényszék 2013. március 12. napján meghozott ítéletével kötelezte a Szerdahelyi 2002 Ingatlanforgalmazó Kft-t „fa”, hogy fizessen meg a Józsefvárosi Önkormányzatnak 43.350.000,- Ft tőkét, és ezen összegnek 2009. április 16. napjától járó késedelmi kamatát, valamint perköltséget. Az ítélet 2013. március 21. napján vált jogerőssé.

Az Önkormányzat bejelentette hitelezői igényét a Szerdahelyi 2002 Ingatlanforgalmazó Kft. „fa” felszámolójához, a Dr. Felső Kft-hez. A felszámoló visszaigazolta, hogy nyilvántartásba vette az Önkormányzat követelését „f” kategóriában, 44.550.000,- Ft értékben. Időközben a Fővárosi Bíróság felszámolási csoportjához a Szerdahelyi 2002 Ingatlanforgalmazó Kft. tulajdonosai egyezségi ajánlatot terjesztettek be azért, hogy kikerüljön a cég a felszámolásból. Az egyezségi ajánlat tartalma szerint a felszámolás alatt álló cég a bankot és a felszámolót 100 %-ban fizetné ki, míg a felépített lakások tulajdonosai által bejelentett kárigényeket 50 %-ban, az egyéb hitelezői követeléseket pedig összesen 5 %-ban teljesítené.

Az „f” kategóriában, ahol az Önkormányzat is megtalálható, egy Gandon Holdings Kft. van még nyilvántartva, amelynek a követelése 85.134.760,- Ft. Az Önkormányzat követelése, ahogy fent említettük 44.550.000,- Ft. A Gandon Holdings Kft. képviselője a felszámolási bíróság előtt úgy nyilatkozott, hogy elfogadja a Szerdahelyi 2002. „fa” Kft. tulajdonosainak a felajánlását, amely a fenti követelésük 5 %-ának megfizetésére vonatkozik. Az „f” kategóriában a Grandon Holdings Kft. rendelkezik a szavazatok több, mint 50 %-ával.

A Szerdahelyi 2002 Kft. „fa” 2013. április 23. napján egyezségi kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez:

A Szerdahelyi 2002 Kft „fa” sikeres egyezségi eljárás esetén vállalja, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat részére követelésének 5 %-át megfizeti, és ezt az Önkormányzat a Fővárosi Törvényszék felszámolási Csoportja által a 2013. május 13. napján megtartott tárgyaláson azt elismeri és bejelenti. A Szerdahelyi 2002 Kft „fa” meghatalmazottja nyilatkozott, hogy a vitatott követelés (44.550.000,- Ft) 5 %-a 2.227.500,- Ft rendelkezésére áll, és az egyezés esetén kifizethető.

A Képviselő-testület a 2013. május 8-án megtartott ülésén az alábbi döntést hozta a 182/2013. (V. 08.) számú határozatával:

„A Képviselő-testület úgy dönt, hogy nem fogadja el a Szerdahelyi 2002. Kft „fa” egyezségi ajánlatát, mely szerint kényszeregyezés megkötése esetén a Szerdahelyi 2002 Kft. „fa” megfizet az Önkormányzatnak 2.227.500,- Ft-ot.” A Képviselő-testület döntéséről a felszámolót értesítettük.

Időközben az eljáró jogi képviselő a kamatokra is bejelentette az Önkormányzat hitelezői igényét, így mindösszesen 3.170.863,- Ft-ot köteles fizetni az adós cég.

II. Indokolás

A fellebbezéssel kapcsolatban egyértelmű döntés a szerződéskövetési feladatot ellátó Kisfalu Kft. által nem hozható, ezért a tulajdonosi jogokat gyakorló Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntése szükséges az ügyel kapcsolatban.

III. Tényállás

A Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma 23.Fpk.01-10-004328/120 számú végzésében jóváhagyta az adós cég által korábban beterjesztett kényszeregyezséget, amelynek tartalma szerint az adós cég az egyezséget jóváhagyó végzés jogerőre emelkedését követő 3 napon belül a VIII. kerület Önkormányzat Polgármesteri Hivatal hitelező részére az „f” és „g” kategóriás igények tekintetében mindösszesen 3.170.863,- Ft-ot köteles megfizetni.

A végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye.

A felszámolás alatt álló cég ingatlan tulajdona:

52 db lakás 2.000 m² alapterülettel

5 db üzlethelyiség 155 m² alapterülettel

8 db tároló 30 m² alapterülettel

45 db gépkocsi-beálló

Az összes bejelentett hitelezői igény: 337.556.116,- Ft.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) d) pontja alapján az a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a joggyakorló, ha a Képviselő-testület és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság tulajdonosi jogkörébe tartozó vagyoniügyletekkel összefüggő per indításával, a per vitelével és megszüntetésével kapcsolatban, ha a pertárgy értéke 100 millió forintot nem haladja meg, kivéve a rendeletben szabályozott eseteket

A felszámolási kérelem 2010. május 6. napján érkezett a bíróságra, így az akkor hatályos Csódtv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A felszámolási eljárásról szóló Csódtv. 44. § (1) bekezdése azt mondja ki, hogy az „egyezségre akkor kerülhet sor, ha azt az egyezés megkötésére jogosult hitelezők szavazatának legalább fele minden csoportban támogatja, feltéve, hogy ezeknek a hitelezőknek a követelése az egyezés megkötésére jogosultak összes követelésének 2/3 részét teszi ki.” Ugyanezen paragrafus mondja azt is ki, hogy az egyezés hatálya valamennyi hitelezőre kiterjed, azaz kényszeregyezés jön létre.

A Csódtörvény 44. § (1/B) bekezdése kimondja, hogy „Az egyezés megkötésénél a jóhiszemű joggyakorlás követelményét kell szem előtt tartani, az egyezés nem tartalmazhat a hitelezők összességére vagy egyes hitelezői csoportokra vonatkozóan nyilvánvalóan előnytelen vagy méltánytalan rendelkezéseket. Ilyennek kell tekinteni különösen, ha az adós felosztható vagyonához mérten a hitelezők összessége követeléseinek kielégítési aránya kirívóan alacsony mértékű, vagy ha valamely hitelezői csoport követelése más hitelezői csoportnál lényegesen alacsonyabb arányban, vagy hosszabb idő elteltével, méltánytalanul hátrányos feltételekkel kerül kielégítésre.”

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

A bíróság az egyezséget jóváhagyta, a Tisztelt Bizottságnak arról kell döntenie, hogy éljen-e a fellebbezési jogával az Önkormányzat, vagy sem.

A Kisfalu Kft jogi képviselője álláspontja szerint a Szerdahelyi 2002 Kft. „fa” tulajdonosai által előterjesztett egyezségi javaslat, azaz, hogy a megítélt tőkekövetelés 5 %-át fizetik meg az Önkormányzat részére, figyelembe véve valamennyi hitelező részére tett egyezségi ajánlatot, beleütközik a Csódtörvény 44. § (1/B) bekezdésébe, ami annyit jelent, hogy ez az ajánlat előnytelen és méltánytalan a többi hitelezőnek tett ajánlat egészéhez képest.

A törvény azt is kimondja, hogy amennyiben a hitelezők egy része „nem”-mel szavaz az egyezségi ajánlatra, és a bíróság álláspontja szerint az egyezségi ajánlat nem méltánytalan és nem előnytelen az összes hitelezőre nézve, akkor a kényszeregyezés hatálya azokra is kiterjed – amennyiben az létrejön –, akik nem fogadták el az egyezségi ajánlatot.

Amennyiben a bíróság úgy dönt, hogy a Szerdahelyi 2002 Kft. „fa” által valamennyi hitelezőnek megküldött egyezségi ajánlat a hitelezők összességére nézve előnytelen és méltánytalan, úgy elrendeli a cég jogerős felszámolását. Ebben az esetben nem lehet megmondani, hogy maradna-e a felszámolásban olyan vagyon, amelyből bármilyen mértékű megtérülés lehetséges lenne az Önkormányzat számára. Amennyiben a Tisztelt Bizottság úgy dönt, hogy nem kíván fellebbezni a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiumának döntése ellen, vagyis elfogadja a kényszeregyezés keretében az adós által fizetendő mindösszesen 3.170.683,- Ft-ot, abban az esetben ezt az összeget az adós korábban letétben helyezett keretösszegének terhére három napon belül köteles átutalni. Ezen összeg átutalásának feltétele az is, hogy a maradék 23 hitelező ne éljen fellebbezési jogával, vagyis a végzés jogerős legyen.

Amennyiben a Tisztelt Bizottság úgy dönt, hogy az Önkormányzat fellebbezze meg a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiumának fenti számú végzését, vagyis az adós cég által benyújtott, és elsőfokon jóváhagyott kényszeregyezséget ne hagyja jóvá, azt változtassa meg, és rendelje el egyúttal az adós cég felszámolását, akkor az adós cég teljes vagyona, amely gyakorlatilag nem áll másból, csak a Szerdahelyi utcában felépült el nem adott társasházi lakásokból, a felszámolóhoz kerül. Ez esetben nem lehet megmondani, hogy az Önkormányzat számára a megmaradt lakások értékesítéséből bármekkora összeg is megtérülne, mivel az összes követelés a lakások és helyiségek értékesítéséből kerül kielégítésre a követelések besorolásának sorrendjében.

Amennyiben az Önkormányzat elfogadja az egyezségi ajánlatot, úgy a felszámolás alatt álló cég tulajdonában álló ingatlanokból és a tulajdonosai által a letétbe helyezett készpénzből kerülnek kielégítésre a jogosultak, a társaság visszajön a felszámolásból.

Előzőek, valamint a bíróság által megítélt követelés alapján nem javasoljuk, hogy az Önkormányzat fogadja el a jóváhagyott egyezségi ajánlatot. Javasoljuk, hogy az Önkormányzat éljen fellebbezési jogával. Azért sem javasoljuk, hogy az Önkormányzat fogadja el az egyezségi ajánlatot, mert a Képviselő-testület 182/2013. (V. 08.) számú határozatában már elutasította ezt az ajánlatot.

A Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiumának végzése ellen az Önkormányzat 2013. szeptember 13-ig élhet fellebbezéssel.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatala az Önkormányzat számára kiadással nem jár, tekintettel arra, hogy a felszámolási eljárás során fizetendő díjakat az Önkormányzat korábban már teljesítette. A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az egyezségi ajánlattal kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy nem fogadja el a Szerdahelyi 2002. Kft „fa” – a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma 23.Fpk.01-10-004328/120 számú végzésében jóváhagyott – egyezségi ajánlatát, és a végzés ellen fellebbezési jogával él.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. szeptember 13.

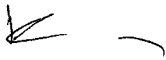
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára.

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. szeptember 3.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

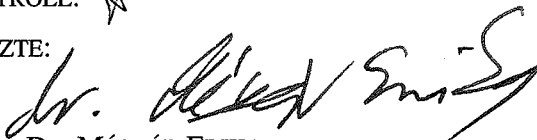
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: : 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2013. SZEPT. 06.

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE