

A jelzálogos hitelezőket érinti a Csődtörvény új módosítása

A 2019. január 1-jével hatályba lépő új csődjogi rendelkezés bizonyos esetekben külön fizetési kötelezettséggel terheli a jelzálogos hitelezőket.

A jelenleg hatályos szabályok szerint, ha a felszámolásban nem sikerül értékesíteni a jelzáloggal terhelt vagyontárgyakat, akkor azokat elsődlegesen az adott zálogtárgyon fennálló zálogjog jogosultja(i) között kell felosztani. A Csődtörvény ezen szabálya az értékesítetlen vagyontárgyon a bíróság felszámolást befejező végzésével tulajdont szerző jelzálogos hitelezőket előnyösebb helyzetbe hozza azon jelzálogos hitelezőkhöz képest, akik a felszámolási eljárás során a zálogtárgy értékesítését követően jutottak a követelésükhöz.

A Csődtörvény 49/D §-a alapján ugyanis a jelzálogos hitelező csak a törvényben meghatározott költségek és díjak levonását követően kapja meg a jelzálogjogával terhelt vagyontárgy értékesítéséből befolyt vételárat. Ha azonban a vagyontárgy nem kerül értékesítésre, akkor a fenti szabály alapján a jelzálogos hitelező jobban jár, mivel ő díjak levonása nélkül megkapja a vagyontárgyat a felszámolás befejezésekor.

A 2019. január 1-jén hatályba lépő új rendelkezés a fenti anomáliák megszüntetése érdekében fizetési kötelezettségeket írt elő azon jelzálogos hitelező számára, aki igényt tart az értékesíteni nem tudott jelzálogjoggal terhelt vagyontárgyra.

Az új csődjogi szabályok szerint a felszámoló köteles lesz még a felszámolási zárómérleg, zárójelentés elkészítését megelőzően felhívni a jelzálogjogos hitelezőt arra, hogy **azzal a feltétellel szerezheti meg a felszámolási eljárás befejezésével a vagyontárgy tulajdonát**, hogy a felhívás kézhezvételétől számított **30 napon belül megfizeti:**

- a vagyontárgy legutolsó értékesítési hirdetményben meghirdetett minimálára 3%-ának megfelelő összegű felszámolói díjelőleget,
- a díjelőleget terhelő általános forgalmi adó megfizetéséhez szükséges összeget, valamint
- a zálogtárgy legutolsó értékesítési hirdetményében meghirdetett minimálár 2%-át.

Az értékesítésre került vagyontárgy vételárára váró jelzálogos hitelezőknek is többet kell várni 2019. január 1-jétől a vételárra, mivel a Csődtörvény módosítása szerint a vagyontárgy értékesítéséből származó bevétel felosztására vonatkozó határidő meghosszabbításra kerül, az eddig 15 nap helyett 30 nap lesz.

A törvény egyértelművé tette, hogy a felszámoló csak akkor oszthatja fel a zálogtárgy értékesítéséből származó bevételt, ha az értékesítésre kötött jogügyletet nem támadták meg, vagy az erre irányuló keresetet a bíróság visszautasította vagy elutasította.

Cstv. 49. § (5) bekezdése szerint ugyanis az érdekelt fél az értékesítéstől számított 30 napon belül az értékesítés eredményeként megkötött adásvételi szerződést a bíróságnál keresettel megtámadhatja, ha a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során az értékesítés formáira vonatkozó rendelkezéseknek nem tesz eleget.