



VAS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Előterjesztés
a Vas Megyei Közgyűlés 2021. szeptember 24-i ülésére

TÁJÉKOZTATÓ

**A MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI HASZNOSÍTÁSÚ FÖLDEK VÉGREHAJTÁSI,
FELSZÁMOLÁSI VAGY ÖNKORMÁNYZATI ADÓSSÁGRENDEZÉSI ELJÁRÁS
KERETÉBEN TÖRTÉNŐ ÁRVERÉSEK
HELYZETÉRŐL**

Tisztelt Közgyűlés!

Vas Megye Közgyűlésének 2021. szeptember 24-i ülésére a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében történő árverések lebonyolításának tapasztalatairól az alábbi tájékoztatást adom:

A Vas Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Földművelésügyi Osztálya 2014. augusztus 1-től látja el Vas megye területén a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítését a 191/2014. (VII.31.) Kormányrendelet, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján.

Az elmúlt 7 évben több mint 600 megkeresés érkezett hatóságunkhoz a végrehajtók részéről ingatlan árverési hirdetményének elkészítése, közzététele, valamint az árverés lefolytatása tárgyában.

A megkeresések alapján összesen 725 árverési eljárást folytattunk le. A legtöbb végrehajtással érintett ingatlan a szombathelyi járásban volt, itt összesen 159 árverést tartottunk, ezt követte a sárvári járás 121, a körmendi járás 119, a kőszegi járás 96, a vasvári járás 88, a szentgotthárdi járás 76, míg végül celdömölki járás 66 árveréssel.

Felszámolási eljárással összefüggésben 4 árverést tartottunk a felszámolók által küldött megkeresés alapján: 2 ingatlan a szentgotthárdi járásban, 2 ingatlan a vasvári járásban került árverésre.

2 ingatlan értékesítése sikertelen volt, ezeket a Magyar Állam vásárolta meg.

Önkormányzati adósságrendezés keretében nem került sor ingatlan árverésére megyénkben.

A megtartandó árverések számát csökkentette a megkeresések közel 20 %-ának visszavonása vagy felfüggesztése amiatt, hogy az adós tartozása időközben kiegyenlítésre, átütemezésre került.

Megyénkben a végrehajtással érintett mező-erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlanok zömmel osztatlan közös tulajdonban álló, kis tulajdoni hányadot jelentő földterületek, amelyeket jellemzően az első árverés alkalmával nem tudtunk értékesíteni. A megismételt árverésen – a hatályos jogszabályok alapján - 2018. július 25-ig elsősorban a Magyar Állam vásárolta meg ezeket a földterületeket. Ezt követően, a megismételt árverésen el nem kelt ingatlanokat a megkereső végrehajtó részére küldjük vissza folyamatos árverés céljából.

A Magyar Állam összesen 77 ingatlant vásárolt meg, míg azoknak az ingatlanoknak a száma, amelyeket eddig folyamatos árverés kitűzésére küldtünk vissza, 60 ingatlan volt.

Az osztatlan tulajdonban álló ingatlanokra általában a tulajdonostárs, vagy a tulajdonostársak egyike licitált, ritkán fordult elő, hogy az ilyen kis tulajdoni hányadokra több érdeklődő jelentkezett volna. Ebből adódik, hogy a végrehajtással érintett több mint 600 ingatlan túlnyomó részben (a jogszabály adta lehetőség alapján) a becsérték feléért került eladásra. A becsérték hektárra vetítve jelenleg 2 millió Ft körül alakul, + - 10 %-os eltéréssel.

Kevés volt azoknak az ingatlanoknak a száma, amely 1/1-es tulajdoni hányadú és legalább 2-3 ha területű, jó minőségű szántó, továbbá mezőgazdasági művelésre is kiválóan alkalmas. Ezek a földterületek természetesen már első árverésen értékesítésre kerültek, de itt is ritkán érte el az értékesítési ár a becsértéket, vagy annál magasabb árat, mivel ezeken az árveréseinken közel 90 %-ban a föld eddigi használója volt az árverési vevő; amennyiben más is jelentkezik az árverésre, úgy a nem földhasználó licitálás nélkül engedi át a vételi jogot a föld használójának.

Szombathelyen igazán nagy érdeklődés az árverésre kerülő kiskertek iránt mutatkozik folyamatosan. Itt befektetési célú földvásárlásról beszélhetünk, ami valamivel kisebb mértékben, de valamennyi járás területén megtalálható.

Árveréseinket a végrehajtók által küldött ingatlanárverési megkeresés alapján tűzzük ki az általunk elkészített árverési hirdetéssel, a megkeresést követő 45 napon belül.

Nagyon lényeges, hogy a megkeresésben foglaltakért minden esetben a végrehajtó tartozik felelősséggel, a mi feladatunk, hogy a megkeresésben szereplő információk megjelenjenek a hirdetésünkben.

Földművelésügyi osztályunk által összeállított árverési hirdetményt 8 napon belül valamennyi érintett megkapja elektronikus úton vagy tértivevényes levélben: azaz a megkereső, a végrehajtást kérő, az adós, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő, valamint a föld fekvése szerinti önkormányzat, közös önkormányzat, a föld fekvése szerinti földhivatal megkeresése a hirdetés kiállítására, valamint az árverés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, továbbá a kormány megbízotti kabinet a hirdetés honlapon történő megjelentetése, valamint a földművelésügyi osztály hirdetőtáblájára történő kiállítás céljából.

Nem ritka, hogy egy-egy ingatlan közös ingatlan árverése során - többnyire erdőnél - több száz tulajdonostárs megkeresésére is sor kerül.

A hirdetés kiállítását követően 60-90 nap elteltével kerülhet sor az árverés megtartására. Az árverést minden esetben a föld fekvése szerinti járási hivatalban kell megtartani, 2 fő munkatárs részvételével.

Az árverésen a 20 km-es körzetben lakó földműves, vagy 1 hektár területnél kisebb tulajdonnal rendelkező személy vehet részt (ez utóbbi személynek árverést követően sem haladhatja meg a földtulajdona az 1 hektárt), a földhivatal által kiállított hatósági bizonyítvány birtokában, érvényes személyi okmányokkal, a föld birtokában tartására vonatkozó nyilatkozattal, valamint az előleg és licitdíj kormányhivatali letéti számlára történő befizetést igazoló banki bizonylattal, illetve az elővásárlási jog gyakorlásához az elővásárlási jogosultságot bizonyító okirattal.

Az árverésen az elővásárlásra jogosult a felajánlott legmagasabb összegű érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja elővásárlási jogát. Az elővásárlási jogosultak sorrendjét és az elővásárlási jog gyakorlását a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a tartalmazza. Földeladás esetén első helyen az állam áll, ezt követi a földet

használó földműves, ezen belül is a legalább 3 éve az állattartó telepet üzemeltető földműves családi gazdálkodó, illetve gazdálkodó család tagja, fiatal földműves, pályakezdő gazdálkodó.

Az árverésen árverési jegyzőkönyv felvételére kerül sor, amit annyi eredeti példányban kell elkészíteni, hogy minden érintett 3 napon belül megkaphassa, aki szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, e mellett a végrehajtó, a végrehajtást kérők, ha van, az árverési vevő és a Nemzeti Földügyi Központ.

Sikeres árverés esetén az elkelt ingatlan jegyzőkönyvét a véglegessé válás után záradékolás, jóváhagyás céljából megküldjük a megyei földhivatalnak. A vételár befizetése után intézkedünk, hogy a Pénzügyi Osztály a végrehajtó letéti számlájára utalja át a befolyt összeget, a földhivatal felé pedig intézkedünk az ingatlan tulajdonba adása iránt. Itt véget is érne a feladatunk, de mivel nem értékesítünk első körben minden ingatlant, a folyamat kezdődik előlről, azaz hirdetmény útján újra kitűzzük a megismételt árverést.

Ha ez is sikertelen, folyamatos kitűzésre visszaküldjük a végrehajtónak. A végrehajtó abban az esetben, ha valaki vételi szándékkal jelentkezik ezen ingatlanok valamelyikére, árverési megkeresés formájában megküldi hivatalunknak, ahol a fentiekben ismertetett folyamat újraindul. Tehát ebben az esetben sem szerezheti meg a föld tulajdonjogát árverésen kívül senki, és csak a feltételeknek megfelelő jelentkező esetén kerül sor az újabb árverés kitűzésére.

A fentiekben felvázolt munkafolyamat sokrétű, a végrehajtón, a végrehajtást kérőkön, a tulajdonostársakon, adott esetben az árverési vevőn kívül a föld fekvése szerinti önkormányzatokat, kormányhivatalon belül pedig a Kabinetet, a Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztályt és a Földhivatali Főosztály valamennyi osztályát, valamennyi járási hivatalt érinti. A teljes munkafolyamat átlagosan 180 napot vesz igénybe, de ennek a dupláját is jelentheti egy ingatlan végrehajtási megkeresés alapján történő árverésének befejezése.

Ezt a munkafolyamatot jelentősen nehezítette az elmúlt két év tavaszán a Covid-19 járvány, mivel a március-április hónapokra meghirdetett árveréseinket mind a két évben fel kellett függeszteni és újbóli meghirdetés után a tavalyi év október – novemberében, illetve idén július hónapban kellett megtartanunk.

Eddig mindössze egy bírósági perünk volt a hét év alatt, amelynek során a bíróság döntése helyben hagyta hivatalunk eljárását. Ez megerősít bennünket abban, hogy az eljárásban részt vevő valamennyi kormánytisztviselő eljárása törvényes, megalapozott és a jogszabályoknak maradéktalanul megfelelő.

Szombathely, 2021. szeptember 3.


1. **Harangozó Bertalan**
kormány megbízott