

Előadás anyag 2014.08.26.

1. Mi az árverési eljárás szükségességének oka ?

A piaci adásvétel fogalmán kívül eső, tulajdon-átruházást eredményező jogügyletek és vagyonátruházási jogügyletek közül a Földforg.tv.35.§-a szabályozza azokat az eseteket is, amikor a földtulajdon értékesítésére végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárással összefüggésben kerül sor.

Az Fftv. rendelkezései szerint az árverés kitézése, értékesítési pályázat meghirdetése, továbbá az értékesítési eljárás lefolytatása kikerül a végrehajtó, felszámoló illetve pénzügyi gondnok feladatköréből. A tv. kimondja, hogy az árverés során az elektronikus árverés szabályait nem lehet alkalmazni. Az árverésen csak az vehet részt, aki tulajdonszerzési képességét az azt megalapozó okiratokkal az árverés helyszínén és időpontjában igazolja, a Fftv.13-15.§-a szerinti kötelezettségvállalást megteszi, illetve a 14.§ szerinti törvényi feltételekről is nyilatkozatot tesz.

Önálló kormányrendeletben kerültek megállapításra az árverésre vonatkozó eljárási szabályok a 191/2014.(III.31.) Korm. rendeletben, amely 2014. augusztus 1. napján lépett hatályba.

2. Mi az árverési eljárás lényege, folyamata?

A kormányrendelet az árverezői feladatokra a föld fekvésének helye szerinti megyei kormányhivatal földművelésügyi igazgatóságát jelöli ki.

A végrehajtó, a felszámoló, illetve a pénzügyi gondnok a földművelésügyi igazgatósághoz megkeresést intéz, és ebben közli az árverezésre bocsátott földrészletre vonatkozó ingatlan nyilvántartási és földhasználati nyilvántartási adatokat, bejegyzett jogokat, az egyéb jellemzőket, figyelemfelhívásokat, valamint a föld becsértékét (ez az irányár) és a minimál árat.

A megkeresés kézhezvételétől számított 15 napon belül a földművelésügyi igazgatóság kitézi az árverést. Az árverési hirdetményben a végrehajtó, a felszámoló, illetve a pénzügyi gondnok megkeresésében foglaltakat is szerepelteti. A kormányrendelet szabályozza az árverési hirdetmény közzétételének, az érintettek részére történő megküldésének szabályait.

Az árverezhet, aki a kormányrendeletben meghatározott mértékű árverési előleget és a licitdíjat a földművelésügyi igazgatóság erre a célra nyitott letéti számlájára befizeti.

Az árverést a hirdetmény szerinti időpontban, a föld fekvése szerint illetékes járási hivatal hivatali helyiségében kell megtartani.

Az elővásárlási joggal rendelkezők ezt a jogukat az árverésen gyakorolhatják, ott helyben tehetnek elfogadó nyilatkozatot az eredményesen lefolytatott árverésen adott legmagasabb összegű vételi ajánlatra. Az elővásárlásra jogosult ezt a jogát csak az árverésen gyakorolhatja azzal, hogy az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat is csatolnia kell az árverés alkalmával. Több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult árverési vevő esetében a földművelésügyi igazgatóság helyben lefolytatott sorsolásának eredménye szerinti jogosult szerzi meg a föld tulajdonjogát.

Az eredményes árverés feltétele, hogy legalább a minimál árat elérő érvényes vételi ajánlatot tegyenek. A minimálár összege nem lehet kevesebb a becsérték 50 %-ánál, lakóhelyül szolgáló tanya esetén a becsérték 50 %-ánál, felszámolási eljárással összefüggésben pedig a hitelezői konszenzussal meghatározott minimálár az eredményes értékesítés feltétele.

Az eredményes árverés esetén az árverési vevő által korábban befizetett árverési előleg a vételárba beszámításra kerül, a többi árverezőnek pedig hivatalból 8 napon belül vissza kell fizetni.

Az árverseny érdekében megismételt árverést kell tartani, ha az első árverésen nem tettek legalább a minimál árat elérő érvényes ajánlatot, vagy pedig ha az árverési vevő nem fizette meg a vételárat. A megismételt, és szintén eredménytelen licitálást követően az árverezést a földművelésügyi igazgatóság sikertelennek nyilvánítja.

Az eljáró földművelésügyi igazgatóság az árverésről minden esetben jegyzőkönyvet vesz fel. A kormányrendelet felsorolja a jegyzőkönyv kötelező tartalmát, és meghatározza közlésének szabályait.

A jegyzőkönyvbe foglalt határozatok ellen a Ket. szerint lehet rendes jogorvoslattal, fellebbezéssel élni.

A jogerős határozatot a földművelésügyi igazgatóság megküldi a megyei földhivatalnak, tekintettel arra, hogy a Földforg. tv. 35. § (5) bekezdése szerint a megyei földhivatal dönt a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyásáról. Az árverési vevő ezen jogerős határozat alapján, a földművelésügyi igazgatóság által megállapított, 60 napnál nem hosszabb határidő alatt fizeti meg a vételárat. Az árverési előleget elveszti az az árverési vevő, aki ezt elmulasztja.

Az árveréssel történő tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban nem kell megkeresni a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából. A megyei földhivatal azt vizsgálja, hogy az árverési vevő szerzőképessége, illetve az elővásárlásra jogosultként licitáló személy elővásárlási joga fennáll-e, és hogy az árverési vétel nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését. A föld árverés útján történő tulajdonszerzésének jóváhagyására irányuló közigazgatási hatósági eljárásban az eladó alatt az adósságot, illetve felszámolás (önkormányzati adósságrendezési eljárás) alatt álló szervezetet, a vevő alatt az árverési vevőt kell érteni.

Felszámolási eljárással, továbbá önkormányzati adósságrendezési eljárással összefüggő földárverés esetén a tulajdonjog átruházására irányuló adásvételi szerződést a felszámoló, illetve a pénzügyi gondnok köti meg a vevővel.

Ha a megyei földhivatal a tulajdonszerzést jóváhagyja, az árverési jegyzőkönyvet záradékolja, majd visszaküldi a földművelésügyi igazgatóság részére. A földművelésügyi igazgatóság a záradékolt jegyzőkönyvet megküldi a végrehajtónak, a felszámolónak, illetve a pénzügyi gondnoknak, továbbá a vételárat is átutalja. Egyidejűleg intézkedik a tulajdonjog bejegyeztetése iránt a járási földhivatal megkeresésével.

A hatósági jóváhagyás megtagadása, vagy a sikertelen árverés esetén a föld a becsértéknek megfelelő ellenértéken állami tulajdonba és a Nemzeti Földalapba kerül.

3. Melyek az árverés különös szabályai?

Az árverés kitűzése előtt az adós és annak tulajdonostársai együttesen kérhetik a végrehajtótól, illetve felszámolási eljárásban a felszámolótól, hogy az egész földet vagy annak az adós és a kérelmező tulajdonostársak tulajdonában álló hányadát árverezzék el.

Ebben az esetben az árverést a kérelmező tulajdonostársak tulajdoni hányadára is ki kell tűzni, a földre az adós kivételével bármelyik kérelmező tulajdonostárs is árverezhet, az árverező tulajdonostárs a tulajdoni hányadának megfelelően arányosan csökkentett előleget köteles letétbe helyezni és ha a földet megvette, nem kell megfizetnie a vételárnak azt a részét, amely az ő tulajdoni hányadára esik.

Ha a föld közös tulajdonjogát bírósági határozat, vagy a bíróság által jóváhagyott egyezség, illetve bírósági végrehajtási záradékkal ellátott okirat alapján kell árveréssel megszüntetni, az ingatlanra bármelyik tulajdonostárs is árverezhet.

4. Az árverés megszüntetése, felfüggesztése

Ha az adós a tartozását megfizette, vagy más egyéb okból már nem állnak fenn az árverés feltételei a megkereső köteles haladéktalanul erről a tényről rövid úton értesíteni a földművelésügyi igazgatóságot. Ha az erről szóló értesítés legkésőbb az árverés megkezdéséig megérkezik, az igazgatóság az eljárást megszünteti, az árverést kitűzni és megtartani nem lehet. Az eljárást meg kell szüntetni akkor is, ha az értesítés az eljárás során, de az árverési vevő személyét megállapító döntés meghozatala előtt érkezik meg.

Ebben az esetben mind az előleg, mind a licitdíj visszajár 8 napon belül.

Az árverés felfüggesztésére a végrehajtó megkeresése alapján kerülhet sor azzal, hogy a felfüggesztés megszűnésére vonatkozó értesítést a végrehajtónak közölnie kell az igazgatósággal.