

702/85/2025



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/36/00007-1/2025

Ügyintéző: dr. Kalmár Dorottya

Telefonszám: (96) 896-072

Árverési azonosító: FM/2061/2024

**INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY
MEGISMÉTELT ELJÁRÁSBAN**

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) – végrehajtási, felszámolási és önkormányzati adósságrendezési feladatkörében mezőgazdasági igazgatási szervként eljárva – **Dr. Udvary Sándor Végrehajtó Irodája 290.V.0311/2024/69** ügyszámú megkeresése alapján **Rumi László adós** ellen megindult végrehajtási eljárásban és **Szalai Sándorné, Horváth Péter és Horváth Balázs, mint kérelmező tulajdonostársak Dr. Udvary Sándor Végrehajtói Irodája 290.V.0311/2024/66** ügyszámú „Jegyzőkönyv végrehajtási ügyben” című kérelme alapján tájékoztatja a feleket és érdekeltet, hogy az adós fennálló követelése behajtása érdekében és a tulajdonostársak kérelme szerint tulajdonukban álló ingatlanra a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról* szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 35. § (1) bekezdése alapján, valamint a *mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól* szóló 191/2014. (VII. 31.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében jelen árverési hirdetményben **megismételt** árverést tűz ki.

Végrehajtás kérő neve	Ügyszám	Főkövetelés jogcíme	Főkövetelés összege
Magyar Faktorház Zrt.	290.V.0311/2024	Kölcsönösszeg	2 216 022 Ft
Nagy Etelka Mária	290.V.0800/2020	Hátralékos, folyamatos gyermektartásdíj	3 840 000 Ft
EOS Faktor Zrt.	290.V.0134/2020	Kölcsönösszeg	256 422 Ft
Alfa Vienna Insurance Group Zrt.	290.V.1090/2022	Kártérítés	516 398 Ft

**Az árverés helye: Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal
9028 Győr, Arató utca 5.**

Az árverés ideje: 2025. március 19. (szerda) 9:00 óra

Az árverés azonosító száma: FM/2061/2024.

A föld ingatlan nyilvántartási és földhasználati adatai:

Település neve: **Töltéstava**

A föld fekvése: **zártkert**

Helyrajzi szám: **2173/4**

Területnagyság: **3468 m²**

Aranykorona érték: **6,03 AK**

Agrárügyi Főosztály
Földművelésügyi Osztály

9028 Győr, Arató utca 5. - 9002 Győr Pf.: 234 - Telefon: +36 (96) 896-070

E-mail: foldmuvelesuigy@gyor.gov.hu - KRID: 140166961 - www.kormanyhivatalok.hu

Művelési ág: **szántó és gazdasági épület**

Adós tulajdonos neve: **Rumi László**

Adós tulajdoni hányada: **2/18**

Az ingatlan 2/18 tulajdoni hányadának becsértéke/kikiáltási ára: **277 778 Ft**

Az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege (minimálár): **138 889 Ft**

Tulajdonostárs neve, aki kéri a tulajdonában álló hányad árvezését: **Szalai Sándorné**

Tulajdonostárs tulajdoni hányada: **8/18**

Az ingatlan 8/18 tulajdoni hányadának becsértéke/kikiáltási ára: **1 111 112 Ft**

Az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege: **555 556 Ft**

Tulajdonostárs neve, aki kéri a tulajdonában álló hányad árvezését: **Horváth Péter**

Tulajdonostárs tulajdoni hányada: **4/18**

Az ingatlan 4/18 tulajdoni hányadának becsértéke/kikiáltási ára: **555 556 Ft**

Az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege: **277 778 Ft**

Tulajdonostárs neve, aki kéri a tulajdonában álló hányad árvezését: **Horváth Balázs**

Tulajdonostárs tulajdoni hányada: **4/18**

Az ingatlan 4/18 tulajdoni hányadának becsértéke/kikiáltási ára: **555 556 Ft**

Az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege: **277 778 Ft**

Árveréssel érintett tulajdoni hányad összesen: 18/18

Ingatlant terhelő jogok: **a bejegyzett jogok az ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát nem terhelik**

Földhasználat és annak időtartama: **az ingatlanra nincs bejegyzett földhasználó**

Az ingatlan együttes becsértéke/kikiáltási ára: **2 500 002 Ft**

Árverési előleg: 250 000 Ft

Licitdíj összege: 25 000 Ft

Licitküszöb: **50 000 Ft**

Az árverésen tehető együttes legalacsonyabb vételi ajánlat összege (minimálár): 1 250 001 Ft

A nem adós tulajdonosok együttesen kérelmezték az ingatlan egészének árverés útján történő értékesítését, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a tulajdoni hányaduk becsértéknél alacsonyabb áron legyen elárverezve.

A letéti bankszámla száma: **10033001-00299633-21000005**

Az árverésen történő részvétel feltételei [Kormányrendelet 5. § (1)]

1.) **Az árverési előleg** (a föld becsértékének 10%-a, tehát 250 000 Ft) letétbe helyezését és a licitdíjat (25 000 Ft) külön-külön utalással kell teljesíteni úgy, hogy az árverést megelőző munkanap 12 óráig az összegek a letéti számlán jóváírásra kerüljenek! A közlemény rovatban az árverés azonosító számát (FM/2061/2024.) fel kell tüntetni! A letétbe helyező akkor árverezhet, ha az átutalásokról szóló – a bank hivatalos helyiségében kiállított, a bank hivatalos bélyegzőjével és legalább egy banki alkalmazott saját kezű aláírásával ellátott, - 30 napnál nem régebbi keltezésű eredeti banki igazolást legkésőbb a licit megkezdése előtt a vármegyei kormányhivatal árvezést lebonyolító képviselőjének (a továbbiakban: kikiáltó) bemutatja.

2.) A Földforgalmi törvény 35. § (3) bekezdés harmadik mondata szerinti körülmények fennállásáról szóló – 30 napnál nem régebbi – **hatósági bizonyítvány** csatolása.

3.) A Földforgalmi törvény 35. § (3) bekezdése értelmében, a 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti feltételnek megfelel, és azt - az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 27. §-a szerinti – 30 napnál nem régebbi – **hatósági bizonyítvánnyal** – igazolja.

A hatósági bizonyítvány **igénylése** a vármegyei kormányhivatal **földhivatali főosztályához benyújtott kérelemmel** történik. A földhivatali főosztály hatósági bizonyítványt állít ki arról, hogy egyrészt az ügyfél földművesnek minősül vagy a Földforgalmi törvény 10. §-a alapján a föld tulajdonjogát megszerezheti, továbbá megfelel a 16. § (1) bekezdésében foglaltaknak; másrészt a 27. § (2) bekezdés *ba)* alpont szerinti öt éven belül kiszabott földvédelmi bírság miatti elutasítási ok nem áll fenn, harmadrészt a 18. § (1) bekezdés *e)* pontja szerinti feltételnek megfelel. A hatósági bizonyítvány a föld tulajdonjogának megszerzésére nem jogosít, csak a hatósági bizonyítványban megjelölt föld végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárással összefüggő árverezésén való részvételhez szükséges vonatkozó feltétel fennállását igazolja. A hatósági bizonyítvány kiadására irányuló kérelemben meg kell jelölni a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (1) bekezdés *a)* pontja szerinti adatokat, továbbá az árverezésre kerülő föld fekvésének települését és helyrajzi számát, valamint a szerzéssel érintett tulajdoni hányadot. A hatósági bizonyítvány kiállítása során a földhivatali főosztály az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvényben meghatározott feltételek fennállása és a kérelem személyesen történő benyújtása esetén az automatikus döntéshozatali eljárás szabályai szerint jár el.

4.) A Földforgalmi törvény **13–15. §-a** szerinti – az ott előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő, 30 napnál nem régebbi – **nyilatkozatok** csatolása.

5.) Közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt - 30 napnál nem régebbi - **nyilatkozat** arról, hogy a Kormányrendelet 5. § (4) bekezdésben foglalt **kizárási okok nem állnak fenn.**

A Kormányhivatal felhívja az elővásárlásra jogosultak figyelmét arra, hogy az elővásárlási jogosultságuk gyakorlásának feltétele az árverésen történő részvétel! Az elővásárlási jog jogosultjának a jogosultságát bizonyító okiratait a licit megkezdése előtt a kikiáltónak át kell adnia [Kormányrendelet 2. § (2) m); 8. § (3); Földforgalmi törvény 35. § (3) bekezdés 4. mondata].

Az eljárás jogszerű lefolytatásának ellenőrizhetősége érdekében a Kormányhivatal a Kormányrendelet 6. §-ában foglaltak szerint **kép-és hangfelvételt** készít az árverésről, ha ahhoz **valamennyi megjelent írásban hozzájárul** [Kormányrendelet 2. § (2) n); 6. §].

Nem árverezhet és a földet árverésen nem szerezheti meg a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 123. § (2) bekezdésében meghatározott személy, a Földforgalmi törvény 9. §-ában meghatározott személy, a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49. § (3) és (3b) bekezdésében meghatározott személy, a vármegyei kormányhivatal földhivatali főosztály és a földművelésügyi osztály, illetve az árveréssel kapcsolatos jogorvoslatot elbíráló hatóság állományába tartozó olyan személy, aki az árverés lebonyolításában, illetve az árverési jegyzőkönyv szerinti határozatok meghozatalában, illetve a jogorvoslat során történő elbírálásában részt vesz, a Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésben foglaltaknak meg nem felelő személy [Kormányrendelet 5. § (4)]. Erről közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozat megtétele szükséges. Ezt az árverés helyszínén és időpontjában igazolni kell. Ha az árverező egyben elővásárlásra jogosult, ez nem akadályozza annak, hogy vételi ajánlatot tegyen. Az árverező személyesen vagy megbízottja, illetve képviselője útján árverezhet [Kormányrendelet 5. § (5)(6)]. Az *Ingatlan-nyilvántartásról* szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 33. § (2)-(3) bekezdései alapján, ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, illetve látta el kézjeggyel, csatolni kell a meghatalmazást is, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakszerűségeket szerint kell kiállítani. Ha a felet a közjegyzői okirat elkészítésénél meghatalmazott képviseli, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban azt a magánokiratban foglalt meghatalmazást is el kell fogadni, amelyben a fél aláírását közjegyző vagy magyar külképviseleti szerv hitelesítette. Írásra vagy olvasásra képtelen személy jognyilatkozatán alapuló bejegyzéshez, a nyilatkozat közokiratba foglalása szükséges, amelyben e körülményre utalni kell. **Az árverésen** az árverést lefolytatón, a megkeresőn és a megkereső eljárásában szereplő feleken kívül az árverezők vehetnek részt [Kormányrendelet 5. § (7)]. **Érvényes vételi ajánlat:** Végrehajtási eljárással és önkormányzati adósságrendezési eljárással összefüggésben lefolytatott árverés esetén földre legalább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel

tehető érvényes vételi ajánlat; kivétel egyrészt tanya esetén legalább a kikiáltási ár 70%-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat, ha az adósnak ez az egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt; másrészt, ha a föld Vht. 204/B. § szerinti legalacsonyabb eladási ár, illetve a 237/2009. (X. 20.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése szerinti minimálár megadásával kerül árverésre, csak e legalacsonyabb eladási árat elérő összegű vételi ajánlat tehető [Kormányrendelet 7. § (2)-(4)]. **A licitküszöb** összege 10 millió Ft-ot meg nem haladó becsérték esetén a becsérték 2%-a, de legalább 1000 Ft, 10 millió Ft-ot meghaladó becsérték felett a becsérték 1%-a, ezer forintra kerekítve. Az a vételi ajánlat érvényes, amelynek összege – legalább a licitküszöb összegével – meghaladja az előzőleg tett érvényes vételi ajánlat összegét. Az árverező a vételi ajánlatot nem vonhatja vissza [Kormányrendelet 7. § (5)-(7)].

Elővásárlási jogosultság: A *Polgári Törvénykönyvről* szóló 2013. évi V. törvény 5:81.§ (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja. Az elővásárlási jog akkor gyakorolható, ha annak jogosultja az árverezőre vonatkozó feltételeknek megfelel és az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat a licit megkezdése előtt a kikiáltó részére átadja. Az elővásárlásra jogosult a felajánlott legmagasabb összegű érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja elővásárlási jogát. Vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatnak csak az elővásárlásra jogosult által a felhívásra haladéktalanul megtett nyilatkozat minősül. A föld árverési vevője a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tevő árverező. Ha a legmagasabb összegű vételi ajánlatra vonatkozóan elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, az elővásárlásra jogosult lesz az árverési vevő. Ha több elővásárlásra jogosult tesz vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot, közülük az első ranghelycsoportban szereplő elővásárlásra jogosult lesz az árverési vevő. Ha ezen első ranghelycsoportban több elővásárlásra jogosult szerepel, a kikiáltó helyben lefolytatott sorsolással dönt.

Az árverés eredménytelen, ha nem tettek érvényes vételi ajánlatot, a felajánlott vételár a megismételt árverésben sem érte el a minimál árat, az árverési vevő a jogszabályban foglaltak alapján nem szerezheti meg a föld tulajdonjogát, az árverési vevő nem utalta át határidőben a teljes vételárát. Az eredménytelen árverés esetén megismételt árverést kell kitűzni, melyre az alábbiakban foglalt eltérésekkel az első árverés szabályait kell alkalmazni. Ha a megismételt árverés is eredménytelen, a vármegyei kormányhivatal az árverést **sikertelenné** nyilvánítja, kivéve, ha felszámolási eljárás során a Cstv. 49/A. § (5) bekezdésében vagy 49/B. § (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a becsértéknek megfelelő értékesítésre kerül sor. A megismételt árverés eredménytelensége esetén az árverés sikertelen. [Kormányrendelet 9. § (1)-(3)] Az árverési vevő letétbe helyezett előlegét be kell számítani a vételárba. Az árverési vevőn kívüli többi árverező részére az előleg visszautalásáról 8 napon belül intézkedni kell. [Kormányrendelet 10. § (2)-(3)] **Árverési jegyzőkönyv:** A kikiáltó az árverésről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: árverési jegyzőkönyv) vesz fel. Az árverési jegyzőkönyvet az árverési vevő is aláírásával látja el. Ha az árverési jegyzőkönyvbe foglalt döntés ellen jogorvoslattal nem élnek, vagy valamilyen azzal kapcsolatban megindított jogorvoslati, illetve döntés-felülvizsgálati eljárás befejeződik, az árverés nem eredménytelen és a földhivatali főosztály az árverési jegyzőkönyvet záradékolja, a földművelésügyi osztály határidő tűzésével haladéktalanul felhívja az árverési vevőt, hogy a teljes vételárát utalja át a kormányhivatal letéti számlájára; ha ezt elmulasztja, **előlegét elveszti.** A vármegyei kormányhivatal az árverési vevő által megfizetett teljes vételárát átutalja a megkereső által megadott letéti, illetve pénzforgalmi számlára, ezzel egyidejűleg a záradékolt jegyzőkönyvet is megküldi a megkeresőnek. A **záradékolt jegyzőkönyv** alapján felszámolási eljárásban a felszámoló, önkormányzati adósságrendezési eljárásban a pénzügyi gondnok köti meg az árverési vevővel a földtulajdon átruházására vonatkozó szerződést, és megteszi a vevő részére történő birtokbaadással összefüggő intézkedéseket. [Kormányrendelet 11. § (1), (3) ; 13. § (1), (3)-(4)] **Az árverés megtartásának akadályai:** Ha az adós a tartozását megfizette vagy más egyéb okból nem állnak már fenn a föld árverésének feltételei, a megkereső köteles ennek tényéről haladéktalanul, rövid úton értesíteni a vármegyei kormányhivatalt. Az eljárás megszüntetése esetén a befizetett előleg és licitdíj visszajár, annak visszautalásáról 8 napon belül intézkedni kell. [Kormányrendelet 14. § (1), (3)-(4)].

Közös tulajdonban álló föld árverésének különös szabályai: Ha az adós és annak tulajdonostársai az árverés kitűzése előtt együttesen kérik a végrehajtótól, illetve felszámolási eljárásban a felszámolótól, hogy az egész földet vagy annak az adós és a kérelmező tulajdonostársak tulajdonában álló hányadát árverezzék el, a Kormányrendelet rendelkezéseit a 15-16. §§-ban foglalt, alábbiakban részletezett eltérésekkel kell alkalmazni. Ha az adós és annak tulajdonostársai az árverés kitűzéséig együttesen kérik, hogy az egész földet vagy annak az adós és a kérelmező tulajdonostársak tulajdonában álló hányadát árverezzék el, akkor a) az árverést a kérelmező tulajdonostársak tulajdoni hányadára is ki kell tűzni, b) a földre az adós kivételével bármelyik - e rendelet feltételeinek megfelelő - kérelmező tulajdonostárs is árverezhet, c) 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, d) a nem-

adós tulajdonostárs tulajdoni hányadának kikiáltási ára az adós tulajdoni hányadára megállapított becsérték egész földrészletre vetített összegének a tulajdoni hányaddal arányos része, e) a tulajdonostárs hozzájárulásával lehet az ő tulajdoni hányadát a becsértékénél alacsonyabb áron, felszámolási eljárásban pedig az adós tulajdoni hányadára megállapított minimálár megadásával elérve. Ha a tulajdonostárs hozzájárult ahhoz, hogy az ő tulajdoni hányadát a becsértéknél alacsonyabb áron, felszámolási eljárásban pedig az adós tulajdoni hányadára megállapított minimálár megadásával árvezzék el, akkor a tulajdoni hányadra a 7. § (2)-(4) bekezdésében meghatározott mértékű legalacsonyabb vételi ajánlat tehető. Ha a föld közös tulajdonát – bírósági határozat, a bíróság által jóváhagyott egyezség vagy bírósági végrehajtási záradékkal ellátott okirat alapján – árveréssel kell megszüntetni, az ingatlanra bármelyik tulajdonostárs is árvezzhet. A végrehajtó ebben az esetben a megkeresésében a legalacsonyabb vételi ajánlat összegeként a bíróság ítéletében megállapított legkisebb vételárat jelöli meg. Az így megjelölt vételárnál alacsonyabb összegben az árverésen nem tehető érvényesen vételi ajánlat [Kormányrendelet 15. § (1), (3)-(4); 16. §].

A hirdetmény közzétételére és az árverés tényének feljegyzésére irányuló megkeresések:

A Kormányhivatal megkeresi Töltéstava Polgármesteri Hivatal (9086 Töltéstava, Petőfi u. 123.) jegyzőjét, a közös önkormányzati hivatal honlapján, és a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó önkormányzatok **honlapján történő közzététel** céljából, a végrehajtást fogantató és a föld fekvése szerint illetékes Győri Törvényszéket (9021 Győr, Szent István út 6.) a törvényszék **honlapján történő közzététel** érdekében, továbbá a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1-et (9021 Győr, Városház tér 3.; továbbiakban Osztály), hogy az ingatlanárverési hirdetményt az ingatlanügyi hatóság honlapján az árverést megelőzően legalább 30 napon át, és legalább az árverést megelőző 5. napig tegye közzé, majd annak lejártá, és a közzététel kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi Osztályhoz - **kizárólag elektronikus úton (hivatali kapu rövid név: JH08GYOFM)** - küldje vissza.

A Kormányhivatal intézkedik az árverési hirdetménynek az internetes honlapján történő közzétételéről.

A Kormányhivatal felhívja az Osztályt, mint illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Inytv. 26. § (1) bekezdése alapján az árverés tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Győr, 2025. január 6.

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,



A Hirdetmény közzétételének napja: 2025.01.13

A Hirdetmény levételének napja: 2025.03.17

