



## BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/33/1382-2/2024      Tárgy: Ingatlan-árverési  
hirdetmény  
Ügyintéző: Sümeghy Szilvia      Hiv.sz.: 014.V.0884/2023/70  
Telefon: 66/529-279      Melléklet: -

### INGATLAN-ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

#### I. A hirdetmény tárgya, az árverés adatai

1. A Dr. Hausz és Társa Végrehajtói Irodája által 014.V.0884/2023/70 ügyszámon megküldött megkeresés alapján megindult végrehajtási ügyében tájékoztatom a feleket és érdekelteket, hogy a követelés behajtása érdekében **Bíró Attila Csaba adós** tulajdonában álló **Medgyesbodzás külterület 090/26** helyrajzi számú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól szóló 191/2014. (VII. 31.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 2.§ (1) értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv (továbbiakban: Hatóság) árverést tűz ki.

#### 2. Árverést lefolytató Hatóság

2.1. Megnevezése: **Békés Vármegyei Kormányhivatal**  
2.2. Címe: **5600 Békéscsaba, Szabolcs u. 34.**  
2.3. Telefonszáma: **66/441-811**  
2.4. Letéti számlájának száma: **10026005-00299578-21000005**

#### 3. Árverés helye, ideje, azonosító száma

3.1. Helye: **Békés Vármegyei Kormányhivatal  
Mezőkovácsházi Járási Hivatal**  
3.2. Címe: **5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 169.**  
3.3. Ideje: **2024. július 24. , 9 óra 30 perc**  
3.4. Azonosító száma: **BE/33/1382-2/2024**

#### 4. Végrehajtást kérő(k) neve

4.1. **Inhold Pénzügyi Zrt.**  
4.2. **Intrum Zrt.**  
4.3.  
4.4.  
4.5.  
4.6.

**5. Főkövetelés jogcíme:**

5.1.

kölcsönszerződés

5.2.

telefonszolg. szerződés

**6. Főkövetelés összege:**

mindösszesen:

10 619 970 Ft

**7. Adós neve: Bíró Attila Csaba ( ügygondnok: Dr. Kőfalvi Balázs)**

**8. Árverésre kerülő tulajdoni hányad: 1/2 tulajdoni hányada**

**9. Föld ingatlan-nyilvántartási és földhasználati adatai:**

9.1. Település neve: **Medgyesbodzás**

9.2. Föld fekvése: **külterület**

9.3. Helyrajzi száma: **090/26 hrsz**

9.4. Területnagysága: **6511 nm**

9.5. Aranykorona értéke: **20,16 Ak**

9.6. Művelési ág alrészlet szerinti bontásban: - **szántó**

**10. Tulajdonos(ok) neve(i):**

**Bíró József Tamás, Bíró Attila Csaba**

**11. Tulajdoni lapon, földhasználati lapon szereplő egyéb bejegyzések:**

végrehajtási jog:

- a végrehajtást kérők részére  
bejegyezve

11.4. földhasználati nyilvántartásba, illetve erdőgazdálkodó nyilvántartásba bejegyzett földhasználat: nincs bejegyzett földhasználó

**12. Föld lényeges sajátosságai: min.oszt.: 2.,3.**

**13. A földrészlettel együtt nyilvántartott épület, építmény fő rendeltetés szerinti jellege:-**

**14. Az ingatlan megtekinthetőségének adatai: bármikor**

**15. A mindenkor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok irányadóak a tárgy szerinti ingatlan helyzetét, jogait illetően.**

**16. Föld becsértéke**

**635 000 Ft**

**17. Árverési előleg:**

**63 500 Ft**

**18. Licitdíj összege:**

**10 000 Ft**

**19. Árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 317 500 Ft**

**20. Licitkészöb: 13 000 Ft**

**21. A hatóság felhívja az elővásárlásra jogosultak figyelmét, hogy az elővásárlási jogosultság árverésen történő gyakorlásának feltétele az, hogy az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is csatolnia kell az árverés helyszínén és időpontjában személyesen vagy meghatalmazott útján a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 35. § (3) bekezdése alapján. (Ezek az elővásárlási**

ranghely alapján különösen: életvitelszerű lakáshasználat vagy mezőgazdasági üzemközpont igazolás, térképvázlat, tulajdoni lap, családi gazdálkodói, fiatal földműves, pályakezdő státusz igazolása, stb.)

22. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81.§ (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja, amit előárverezési jognak kell tekinteni.

## II. Az árverésen való részvétel szabályai

### 1. A földre az árverezhet:

1.1. Aki előlegként a föld becsértékének 10%-át legkésőbb az árverés megkezdése előtt a Békés Vármegyei Kormányhivatalnál letétbe helyezte.

1.2. Aki a licitdíjat megfizette.

1.3. Az előleg letétbe helyezése és a licitdíj megfizetése átutalással történik, amelynek során az árverés azonosító számát és a földterület pontos megjelölését (település, helyrajzi szám) az átutalás közleményében fel kell tüntetni. Az előleg és a licitdíj összegét olyan időpontban kell átutalni, hogy az az árverés időpontját megelőzően megérkezzen a Békés Vármegyei Kormányhivatal letéti számlájára. A letétbe helyező akkor árverezhet, ha az átutalásról szóló igazolást legkésőbb a licit megkezdése előtt a kikiáltónak bemutatta.

1.4. a Földforgalmi törvény 13.§-a, 14.§-a és 15. §-a szerinti - az ott előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő - nyilatkozatokat csatolja,

1.5. továbbá aki csatolja a Földforgalmi törvény 35.§ (3) bekezdés, harmadik mondata szerinti **körülmények fennállásáról** szóló a Földhivatali Főosztály (5600 Békéscsaba, Hunyadi tér 1.) által a kiállított azon **hatósági bizonyítványt**, amelyben igazolásra kerül, hogy az árverező az **életvitelszerű lakáshasználat** vagy **mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.**

1.6. Aki földművesnek minősül vagy az, aki földművesnek nem minősül, de a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **nem haladja meg az 1 hektár földterületet**. Az 1 hektár birtokmaximumban meghatározott feltétel **nem vonatkozik** azon földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyre vagy tagállami állampolgárra, aki a **tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozója**. A földműves, valamint a közeli hozzátartozónak minősülő személy **maximum 300 hektár mértékben** szerezhet földtulajdont (földszerzési maximum).

### 2. Nyilatkozatok a Földforgalmi törvény 13.§-a, 14.§-a és 15. §-a alapján

2.1. A tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a szerző fél teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt **nyilatkozatban** vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

2.2. A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan **nyilatkozzon** arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

2.3. A tulajdonszerzési jogosultság feltétele továbbá, hogy a szerző fél teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan **nyilatkozzon** arról, hogy vele szemben

a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

**2.4.** A pályakezdő gazdálkodónak a II. 2.1.-2.3. pontokban meghatározottakon túl kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy

- a) a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemműközpontot létesít, és
- b) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

### **3. A részvétel további szabályai**

**3.1.** A II. 2. pont szerinti nyilatkozatokat a felek és érdekeltek a **Hatóságnál beszerezhetik.**

**3.2.** A Hatóság tájékoztatja a tisztelt feleket és érdekelteket, hogy a II. 1.5. pontokban hivatkozott hatósági bizonyítvány, valamint a II. 2.1.-2.4. pontban rögzített nyilatkozatok eredeti példányait és személyazonosító okmányaikat (személyi igazolvány, lakcímkártya, stb.) be kell mutatni, azok másolati példányát az árverés megkezdésekor a kikiáltónak át kell adniuk.

**3.3.** Az árverező személyesen vagy megbízottja, illetve képviselője útján árverezhet. A meghatalmazást **közokiratba**, vagy **ügyvéd által ellenjegyzett** teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni és árverés megkezdése előtt átadni a kikiáltó részére.

**3.4.** Az árverésen az árverést lefolytatón (kikiáltón), a megkeresőn és a megkereső eljárásában szereplő feleken kívül az árverezők vehetnek részt.

**3.5.** A Kormányrendelet 6. §-ában meghatározottak alapján, ha ahhoz valamennyi megjelent írásban hozzájárult, a mezőgazdasági igazgatási szerv az árverésről kép- és hangfelvételt készít, az eljárás jogszerű lefolytatásának ellenőrizhetősége érdekében. A felvételek csak a büntetőügyben eljáró bíróság, ügyészség, nyomozó hatóság részére adhatók ki, és részükre biztosítható a felvételekbe való betekintés. A felvételt a mezőgazdasági igazgatási szerv 3 hónap elteltével, de legkésőbb a Rendelet alapján megindult jogorvoslati eljárás befejezéséig törli.

**3.6.** A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vhtv.) 137. § (1) bekezdése alapján az alábbi jogok **terhelhetik** az ingatlant, annak tulajdoni hányadát megszerző **új tulajdonos tulajdoni jogát:**

- a) a telki szolgalmat,
- b) a közérdekű használati jog,
- c) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog,
- d) a törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

**3.7.** Nem terheli az ingatlant megszerző tulajdonos tulajdonjogát a haszonélvezeti jog – függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be van-e jegyezve –, ha annak jogosultja a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős, vagy ha azt a jelzálogjog keletkezése után szerződéssel létesítették. A Vhtv. 137/A. § (1) bekezdése szerint a földhasználati jogosultság az új tulajdonos tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 6. hónap utolsó napján megszűnik.

**3.8. Nem árverezhet és a földet árverésen nem szerezheti meg:**

**3.8.1.** Az árverésen sem személyesen, sem megbízottja vagy képviselője útján nem árverezhet, az árverező képviseletében sem járhat el, és a dolgot árvereztetéssel közvetve sem szerezheti meg

3.8.1.1. végrehajtó, végrehajtó-helyettes, végrehajtójelölt, végrehajtó egyéb alkalmazottja, végrehajtói iroda, végrehajtói iroda tagja és alkalmazottja,

3.8.1.2. az a jogi személy, gazdasági társaság, amelyben a végrehajtó, végrehajtó-helyettes, végrehajtójelölt, végrehajtó egyéb alkalmazottja, végrehajtói iroda, végrehajtói iroda tagja és alkalmazottja többségi befolyással rendelkezik,

3.8.1.3. az ügyben eljáró végrehajtonak, végrehajtó-helyettesnek és a végrehajtói iroda tagjának, valamint a végrehajtó és a végrehajtói iroda alkalmazottjának közeli hozzátartozója és élettársa,

3.8.1.4. az ügyben eljáró végrehajtást foganatosító bíróság állományába tartozó személy és

3.8.1.5. az adós.

3.8.2. Nem minősül kizártnak az árverésből a fent – 3.8.1.1. - 3.8.1.5. pontokban felsorolt személy vagy szervezet, ha a dolog megszerzésére végrehajtást kéri vagy tulajdonostársi jogállása miatt van jogosultsága, vagy ha külön törvény biztosít számára a dolog eladása esetére elővásárlási jogot.

3.8.3. Nem árverezhet és a földet árverésen nem szerezheti meg továbbá

3.8.3.1. A külföldi természetes személy,

3.8.3.2. Az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve,

3.8.3.3. A földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy.

3.8.3.4. A különválással, kiválással, egyesüléssel (beolvadással, összeolvadással), szervezeti formaváltozással (szervezeti átalakulás) létrejött jogi személy – ide nem értve a bevett egyházat, vagy annak belső egyházi jogi személyét – a jogelődje által a termőföldről szóló törvény szerint, vagy a termőföldről szóló törvény hatálybalépését megelőzően megszerzett tulajdonát képező föld tulajdonjogát nem szerezheti meg.

3.8.4. Az értékesítésen a felszámoló, a vagyonfelügyelő (ideiglenes vagyonfelügyelő), az említett szervezetek tulajdonosa (tagja, részvényese, alapítója, ide nem értve a magyar államot), vezető tisztségviselője, cégvezetője, felügyelőbizottsági tagja, könyvvizsgálója, foglalkoztatottja, a felszámolóbiztos, valamint az előbbieken említett személyek közeli hozzátartozója, továbbá az említettek többségi befolyással rendelkező gazdálkodó szervezete tulajdonjogot vagy más vagyoni értékű jogot nem szerezhethet.

3.8.5. Az értékesítés során – kivéve a jogszabályon alapuló elővásárlási jog gyakorlását – nem szerezhethet tulajdont olyan személy vagy szervezet sem, aki vagy amely az adós kizárólagos vagy többségi befolyással rendelkező tulajdonosa, vagy olyan gazdálkodó szervezet, amely az adóssal együtt elismert vagy tényleges vállalatcsoport tagja.

3.8.6. Nem árverezhet és a földet árverésen nem szerezheti meg a fővárosi és vármegyei kormányhivatal, 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 vett.

3.8.7. Nem árverezhet és a földet árverésen nem szerezheti meg a továbbá a II.1. és II.2. pontokban rögzített feltételeket nem teljesítő, vagy a feltételeknek meg nem felelő személy.

### **3.9. Elővásárlási joggal kapcsolatos tudnivalók:**

3.9.1. A Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

- a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;
- b) a földet használó olyan földművest,
  - ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,
  - bb) aki helyben lakónak minősül, vagy
  - bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
- c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
- d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
- e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

3.9.2. A II. 3.9.1. c)-e) pontjában meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi

- a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel
  - aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,
  - ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;
- b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítás és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása;
- c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;
- d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja vetőmagelőállításához szükséges terület biztosítása.



4. Az árverező a vételi ajánlatot nem vonhatja vissza.
5. Érvényes vételi ajánlatnak a minimálárát elérő 3 legmagasabb ajánlat minősül.
6. Az árverést addig kell folytatni, amíg érvényes ajánlatot tesznek.
7. Ha nincs további érvényes ajánlat, a kikiáltó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kimondása után felhívja a jelen levő elővásárlásra jogosultakat és előárverezésre jogosultakat (elővásárlásra jogosult) elővásárlási jogosultságuk gyakorlására
8. Az elővásárlási jog akkor gyakorolható, ha annak jogosultja a II.1. és a II. 3.9.-3.11. pontokban foglalt feltételeknek megfelel és az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat a licit megkezdése előtt a kikiáltó részére átadja.
9. Az elővásárlásra jogosult a felajánlott legmagasabb összegű érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja elővásárlási jogát.
10. Vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatnak csak az elővásárlásra jogosult által a felhívásra haladéktalanul megtett nyilatkozat minősül.
11. 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.
12. Amennyiben a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tevő árverező a vételárát nem utalta át határidőben, az árverést a következő legmagasabb ajánlatot tevő árverező nyeri.
13. A kikiáltó az árverésről jegyzőkönyvet vesz fel, amely magában foglaltan tartalmazza az árverésen hozott döntéseket. Az árverési jegyzőkönyvet a kikiáltó, a jegyzőkönyv hitelesítő és az árverési vevő is aláírásával látja el.

#### IV. A hirdetmény közzétételére vonatkozó megkeresések

1. A Hatóság megkeresi a Nagykamarási Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjét, annak Medgyesbodzási, Dombiratosi Kirendeltségét, a Battonyai Járásbíróságot, és a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályát annak érdekében, hogy az **ingatlanárverési hirdetményt** az árverést megelőzően legalább 30 napon át és legalább az árverést megelőző 5. napig **honlapján tegye közzé**, majd a hirdetmény **közzététele időtartamának** hiteltérdemlő **igazolását küldje meg** az Agrárügyi Főosztály Földművelésügyi Osztályára.
2. Megkeresem a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályát, mint illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Inytv. 26. § (1) bekezdése alapján **az árverés tényét az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze fel.**
3. Az árverési hirdetmény elektronikus formában megtekinthető a Békés Vármegyei Kormányhivatal honlapján a: <https://www.kormanyhivatalok.hu> internetes oldalon a hirdetmények hivatkozás alatt.  
Békéscsaba, 2024. május 8.

Dr. Takács Árpád

főispán

nevében és megbízásából:

*A hirdetmény kifüggesztés napja: 2024. 05. 21*  
*A hirdetmény közzététele napja: 2024. 07. 24.*

Farkas Csaba  
osztályvezető

