



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/33/605-7/2024 Tárgy: Ingatlan-árverési
hirdetmény
Ügyintéző: Sümeghy Szilvia Hiv.sz.: 264.A.V.0176/2013/97
Telefon: 66/ 529-279 Melléklet: -

INGATLAN-ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

A Ferenczi és Társai Végrehajtói Iroda által 264.A.V.0176/2013/97 ügyszámon megküldött megkeresés alapján megindult végrehajtási ügyében tájékoztatom a feleket és érdekelteket, hogy a követelés behajtása érdekében **Magyar Állam adós** tulajdonában álló **Csorvás külterület 0184/4** helyrajzi számú ingatlan **8/32** 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) és 9.§ (2) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv (továbbiakban: Hatóság) **megismételt** árverést tűz ki.

Árverést lefolytató Hatóság

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

Árverés helye

Helye: **Békés Vármegyei Kormányhivatal**
Békéscsabai Járási Hivatala
Címe: **5600 Békéscsaba, Szabadság tér 11-17.**
II. emeleti tárgyaló
Ideje: **2024. május 14. 10 óra**
Azonosító száma: **BE/33/605-7/2024**

Végrehajtást kérő(k) neve

- Budapest Főváros XIX. kerületi Kispesti Önkormányzat**
- Magyar Cetelem Zrt.**

Főkövetelés jogcíme: adótartozás, tartozás

Agrárügyi Főosztály Földművelésügyi Osztály
5600 Békéscsaba, Szabolcs u. 34., Telefon: (+36 66) 441-811
E-mail: fmo@bekes.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatalok.hu
KÉR-azonosító: KHIV BEK AF FMO; Hivatali kapu: BEMKHFMI, KRID: 714051735

Főkövetelés összege: mindösszesen: 708 056 Ft

Adós neve: Magyar Állam

árverésre kerülő tulajdoni hányad: Magyar Állam 8/32-ed tulajdoni hányad

Föld ingatlan-nyilvántartási és földhasználati adatai:

Település neve: **Csorvás**

Föld fekvése: **külterület**

Helyrajzi száma: **0184/4**

Területnagysága: **2648 nm**

Aranykorona értéke: **11,49 Ak**

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

Tulajdonosok neve: tulajdoni lap szerint

Tulajdoni lapon, földhasználati lapon szereplő egyéb bejegyzések:

- végrehajtási jog: végrehajtást kérek részére bejegyezve

- földhasználati nyilvántartásba, illetve erdőgazdálkodó nyilvántartásba bejegyzett

földhasználat: Dr. Emberné Erdei Katalin saját tulajdon

Kovács Jánosné saját tulajdon

Szudár Béláné saját tulajdon

Föld lényeges sajátosságai:

- min.oszt.: 2 .oszt..

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

Az ingatlan megtekinthetőségének adatai: bármikor

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

Föld becsértéke: 229 800 Ft

Árverési előleg: 22 980 Ft

Licitdíj összege: 10 000 Ft

Árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 114 900 Ft

Licitkülönb: 5 000 Ft

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 a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 35. § (3) bekezdése alapján. (Ezek az elővásárlási ranghely alapján különösen: üzemközpont igazolás, térképvizlat, tulajdoni lap, családi gazdálkodói, fiatal földműves, pályakezdő státusz igazolása, stb.)

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.

A hatóság tájékoztatja az érintetteket, hogy amennyiben ahhoz valamennyi megjelent írásban hozzájárult, az eljáró hatóság az árverésről kép- és hangfelvételt készít az eljárás jogszerű lefolytatásának ellenőrizhetősége érdekében.

A földre az árverezhet:

- aki előlegként a föld becsértékének 10%-át legkésőbb az árverés megkezdése előtt a Békés Vármegyei Kormányhivatalnál letétbe helyezte.
- aki a licitdíjat megfizette.
- 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 Kormányhivatal letéti számlájára. A letétbe helyező akkor árverezhet, ha az átutalásról szóló igazolást legkésőbb a licit megkezdése előtt a kikiáltónak bemutatta.
- Földforgalmi törvény 35. § (3) bekezdés harmadik mondata szerinti körülmények fennállásáról szóló **hatósági bizonyítványt** és a Földforgalmi törvény 13-15. §-a szerinti - az ott előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő - nyilatkozatokat csatolja,
- 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).

A Földforgalmi törvény 13-15. §-a szerint 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.

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 (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

A tulajdonszerzési jogosultság feltétele továbbá, hogy a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A pályakezdő gazdálkodónak a fentiekben 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 üzemközpontot létesít, és
- b) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

A nyilatkozatokat a felek és érdekeltek a Hatóságnál beszerezhetik.

A Hatóság tájékoztatja a tisztelt feleket és érdekelteket, hogy a fenti hatósági bizonyítvány, valamint a fent említett nyilatkozatok eredeti példányait és személyazonosító okmányaikat (személyi igazolvány, lakcímkártya, stb.) be kell mutatni, azokat az árverés megkezdésekor a kikiáltónak át kell adniuk.

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

Az árverésen az árverést lefolytatón, a megkeresőn és a megkereső eljárásában szereplő feleken kívül az árvevők vehetnek részt.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a Kormányrendelet 6. §-ában meghatározottak szerint, ha ahhoz valamennyi megjelent írásban hozzájárult, a Hatóság az árverésről kép- és hangfelvételt készít, az eljárás jogszerű lefolytatásának ellenőrizhetősége érdekében. A felvételek csak a bíróság, a büntetőügyben eljáró hatóság és az árverési jegyzőkönyv elleni jogorvoslat elbírálására jogosult hatóság részére adhatók ki, és részükre biztosítható a felvételekbe való betekintés. A felvételt a Hatóság 3 hónap elteltével, de legkésőbb az e rendelet alapján megindult jogorvoslati eljárás befejezéséig törli.

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

- a) a telki szolgálat,
- 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.

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.

Nem árvevhet és a földet árverésen nem szerzheti meg:

1. Az árverésen sem személyesen, sem megbízottja vagy képviselője útján nem árvevhet, az árvevő képviseletében sem járhat el, és a dolgot árvevettetéssel közvetve sem szerzheti meg
 - a) végrehajtó, végrehajtó-helyettes, végrehajtójelölt, végrehajtó egyéb alkalmazottja, végrehajtói iroda, végrehajtói iroda tagja és alkalmazottja,
 - b) 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,
 - c) az ügyben eljáró végrehajtónak, végrehajtó-helyettesnek és a végrehajtói iroda tagjának, valamint a végrehajtó és a végrehajtó iroda alkalmazottjának közeli hozzátartozója és élettársa,
 - d) az ügyben eljáró végrehajtást foganatosító bíróság állományába tartozó személy és
 - e) az adós.

Nem minősül kizártnak az árvevésből a fent felsorolt személy vagy szervezet, ha a dolog megszerzésére végrehajtást kérői vagy tulajdonostársi jogállása miatt van jogosultsága, vagy ha külön törvény biztosít számára a dolog eladása esetére elővásárlási jogot.

2. Külföldi természetes személy.
3. Az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve.
4. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy
5. 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
6. Az értékesítésen a felszámoló, a vagyonfelügyelő (ideiglenes vagyonfelügyelő), az említett szervezetek tulajdonosa (tagja, részvényese, alapítója), 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.
7. 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.
8. A fővárosi és megyei 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.

Elővásárlási joggal kapcsolatos tudnivalók:

I. A Földforgalmi törvény alapján a föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

- a) az államot
- b) a földet használó olyan földművest,
 - ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,
 - bb) aki helyben lakónak minősül, vagy
 - bc) akinek a lakóhelye vagy a 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;
- c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
- d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
- e) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a 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.

II. A d)-e) pontban 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 tejhasznú szarvasmarha vonatkozásában, továbbá nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;

- b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozására, vagy ökológiai gazdálkodás folytatására;
- 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 vetőmag előállításához szükséges terület biztosítása.

III. A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében a I. bekezdés b)-e) pontjában, valamint a II. bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi a földműves tulajdonostárs.

Az I. bekezdés c)-e) pontjában, valamint a II. és III. bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő

- a) a családi mezőgazdasági társaság tagja, vagy östermelők családi gazdaságának tagja
- b) fiatal földműves,
- c) pályakezdő gazdálkodó

A Földforgalmi törvényben foglaltak szerinti, illetve más jogszabály alapján fennálló elővásárlási jogot a jogosultnak igazolnia kell. Az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat a licit megkezdése előtt a kikiáltó részére át kell adni. Az elővásárlási jogosultság gyakorlásának feltétele, hogy az elővásárlásra jogosult az árverésen személyesen részt vegyen. Az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát megbízottja vagy képviselője útján is gyakorolhatja.

Ha az árverező egyben elővásárlásra jogosult, ez nem akadályozza annak, hogy vételi ajánlatot tegyen.

A hirdetmény közzétételére vonatkozó megkeresések:

A Hatóság megkeresi a Csovásai Polgármesteri Hivatal Jegyzőjét, a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály2-t, és a Békéscsabai Járásbíróságot, 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.

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.**

Az árverési hirdetmény elektronikus formában megtekinthető a Békés Megyei Kormányhivatal honlapján a: www.kormanyhivatalok.hu internetes oldalon a hirdetmények hivatkozás alatt.

Békéscsaba, 2024. február 22.

Dr. Takács Árpád
főispán
nevében és megbízásából:

Farkas Csaba
osztályvezető

A hirdetmény kifüggesztésének napja: 2024. 04. 08.

A hirdetmény levételének napja: 2024. 05. 10.