Kiadmányozó:
Demeter Erzsébet
Eger, 2026.11.23.

Kifüggesztve 2026.11.23.
Levétel: 2027.01.27.

HEVES MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyintéző szervezeti egység: **Agrárügyi Főosztály Földművelésügyi Osztálya**
Iktatószám: HE/FMO/4413-2/2026.
Ügyintéző: Szepesiné Mátyus Eszter

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

A Heves Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: mezőgazdasági igazgatási szerv) az Ádám és Hideghy-Molnár Végrehajtói Iroda, 219.V.0884/2026/56 végrehajtói ügyszámú megkeresése alapján a **MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. végrehajtást kérőnek, Fabriczius Tamás adós elleni** végrehajtási eljárásban 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: Korm.rendelet) 1.§ (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva az alábbi **árverést** tűzi ki.

Végrehajtást kérő	Adós	Főkövetelés jogcíme	Főkövetelés tőke összege
MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.	Fabriczius Tamás	kölcsönszerződésből eredő lejárt tőketartozás	43 828 183 Ft

Az árverés ideje: 2027.01.26. 10 óra 00 perc

Az árverés helye: Heves Vármegyei Kormányhivatal,
3300 Eger, Szövetkezet utca 6. számú hivatali helyiségében

Az árverés azonosító száma: HE/FMO/4413/008/2027.

Heves Megyei Kormányhivatal Intézményi letéti számla száma: Magyar Államkincstárnál vezetett 10035003-00299619-21000005 számú számla

1. **A föld ingatlan nyilvántartási adatai:**
   - **település neve, föld fekvése, helyrajzi száma, területnagysága, aranykorona értéke:** Boconád, külterület 018/26 hrsz 5,4542 ha 65,51 AK
   - **az árverésre kerülő tulajdoni hányad:** Fabriczius Tamás 1/3 tulajdoni hányada
   - **alrészlet szintű bontásban a művelési ága:** a: szántó
   - **tulajdonos neve:** Fabriczius Tamás 1/3; Turai Balázs 1/3; Turai Bálint 1/3 tulajdoni hányad
   - **telki szolgalom, közérdekű használati jog, haszonélvezeti jog, zálogjog: -**
   - **a föld lényeges sajátosságai**: - NATURA 2000 terület.

2. **A földhasználati nyilvántartásba, ill. erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett földhasználat és annak időtartama: -**
3. **Az önálló bírósági végrehajtó megkeresése alapján a földre vonatkozó árverés szempontjából releváns adatok:**
   - végrehajtói ügyszám: 219.V.0884/2026/56
   - a földrészlettel együtt nyilvántartott épület, építmény fő rendeltetés szerinti jellege: - nincs megadva
   - az épület, építmény megtekinthetőségének lehetősége, annak módja, feltételei: külső szemrevételezéssel bármikor, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban
   - az értékesítésre kerülő ingatlan nem lakóingatlan, melyre a tulajdonostársnak előárverezési joga van
   - a föld becsértéke: 1 700 000 Ft
   - árverési előleg összege: 170 000 Ft
   - licitdíj összege: 17 000 Ft
   - az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 850 000 Ft
   - a licitküszöb összege: 34 000 Ft

A földre az árverezhet, aki

a) **előlegként** a föld becsértékének 10%-át legkésőbb az árverés megkezdése előtt a mezőgazdasági igazgatási szervnél letétbe helyezte, az átutalásról szóló igazolást legkésőbb a licit megkezdése előtt a mezőgazdasági igazgatási szerv árverezést lebonyolító képviselőjének (a továbbiakban: kikiáltó) bemutatja;

b) a **licitdíjat** megfizette,

c) a 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.

A letétbe helyező akkor árverezhet, ha **az előleg és a licitdíj összege az árverés időpontját megelőzően megérkezik a mezőgazdasági igazgatási szerv letéti számlájára** és az átutalásról szóló **igazolást** legkésőbb a licit megkezdése előtt a mezőgazdasági igazgatási szerv árverezést lebonyolító képviselőjének (a továbbiakban: kikiáltó) **bemutatja.**

Az elővásárlási jogosultság gyakorlásának feltétele az árverésen történő részvétel. Az elővásárlási jog akkor gyakorolható, ha annak jogosultja a Korm.rendelet 5. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelel és az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat a licit megkezdése előtt a kikiáltó részére átadja.

Az árverést a Heves Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály **Földművelésügyi Osztálya bonyolítja le**.

Az árverésről Korm.rendelet 6. §-ában foglaltak szerint kép-és hangfelvétel készíthető az eljárás jogszerű lefolytatásának ellenőrizhetősége érdekében, amelyhez valamennyi megjelentnek előzetesen írásban hozzá kell járulnia.

Az árverezőket érintő egyéb tudnivalók:

Az előleg letétbe helyezése és a licitdíj megfizetése átutalással történhet, amelynek során az árverés azonosító számát az átutalás közleményében fel kell tüntetni. Az előleg és a licitdíj összegét olyan időpontban kell átutalni, hogy az az árverés időpontját megelőzően megérkezzen a hirdetményben megjelölt letéti számlára.

Az árverésen való részvételhez a c) pontban megnevezett **hatósági bizonyítvány igénylése** a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál (3300 Eger, Barkóczy út 7.) benyújtott kérelemmel történik.

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 Cstv. 49. § (3) és (3b) bekezdésében meghatározott személy, mezőgazdasági igazgatási szerv, a 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 vesz, valamint a Korm. rendelet 5. § (1) bekezdésben foglaltaknak meg nem felelő személy.

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

Az árverező személyesen vagy meghatalmazottja útján árverezhet. Az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 33.§ (2)-(3) bekezdései alapján, ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, illetve látta el kézjegyével, csatolni kell a meghatalmazást is, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakszerűségek 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.

Végrehajtási eljárással és önkormányzati adósságrendezési eljárással összefüggésben lefolytatott árverés esetén földre legalább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat, de 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, valamint, ha a föld Vht. 204/B. § szerinti legalacsonyabb eladási ár, illetve a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerinti minimálár megadásával kerül árverésre, csak e legalacsonyabb eladási árat elérő összegű vételi ajánlat tehető.

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.** Érvényes vételi ajánlatnak az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összegét, illetve a minimálárat elérő 3 legmagasabb ajánlat minősül. Az árverést addig kell folytatni, amíg érvényes ajánlatot tesznek. Ha nincs további érvényes ajánlat, a kikiáltó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kimondása után felhívja a jelen levő elővásárlásra jogosultakat és előárverezésre jogosultakat elővásárlási jogosultságuk gyakorlására.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81.§ (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja.

Az elővásárlásra jogosult e jogát az árverésen gyakorolhatja azzal, hogy az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat átadja, valamint az elővásárlásra jogosult által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat is csatolnia kell az árverés helyszínén és időpontjában személyesen vagy meghatalmazott útján.

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 Korm.rendelet 5.§ (4) bekezdése értelmében nem szerezheti meg a föld tulajdonjogát, az árverési vevő nem utalta át határidőben a teljes vételárat. Amennyiben a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot tevő árverező a vételárat nem utalta át határidőben, az árverést a következő legmagasabb ajánlatot tevő árverező nyeri. Ha a Korm. rendelet 8.§ (7) bekezdés szerinti ki nem fizetett földet alacsonyabb áron vették meg, mint amennyit a fizetést elmulasztó árverező ajánlott, a fizetést elmulasztó köteles a két ajánlat közötti különbözetet 15 napon belül megfizetni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

Az eredménytelen árverés esetén megismételt árverést kell kitűzni, melyre az alábbi eltérésekkel az első árverés szabályait kell alkalmazni. A megismételt árverés során a felajánlott vételár nem lehet kevesebb a Korm. rendelet 7. § (2)-(4) bekezdése, illetve a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 4. § (2a) bekezdése szerinti minimálár összegénél. Ha a megismételt árverés is eredménytelen, a mezőgazdasági igazgatási szerv az árverést sikertelennek 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. Sikertelen árverés esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 35. § (7) bekezdésének megfelelően megkeresi a végrehajtót a föld folyamatos árverezése érdekében.

Az árverési vevő letétbe helyezett előlegét be kell számítani a vételárba. Az árverési vevőn kívüli többi árverező részére az előleg visszautalásáról 8 napon belül a kormányhivatal intézkedik.

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 valamennyi azzal kapcsolatban megindított jogorvoslati, illetve döntés-felülvizsgálati eljárás befejeződik, az árverés nem eredménytelen és a kormányhivatal az árverési jegyzőkönyvet záradékolja, a mezőgazdasági igazgatási szerv határidő tűzésével haladéktalanul felhívja az árverési vevőt, hogy a teljes vételárat utalja át a mezőgazdasági igazgatási szerv letéti számlájára; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti.

Végrehajtási eljárás esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv intézkedik a tulajdonjog bejegyzése iránt. Végrehajtási eljárásban a végrehajtó a Vht. alapján intézkedik a földrészlettel együtt nyilvántartott épületnek, építménynek az árverési vevő részére történő birtokbaadásáról. A mezőgazdasági igazgatási szerv az árverési vevő által megfizetett teljes vételárat 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.

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 mezőgazdasági igazgatási szervet. Az erről szóló értesítésnek legkésőbb az árverés megkezdése előtt, illetve az árverés során az árverési vevő személyét megállapító döntés meghozatala előtt kell megérkeznie.

Az eljárás megszüntetése esetén a befizetett előleg és licitdíj visszajár, annak visszautalásáról 8 napon belül intézkedni kell. 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 az árverést a kérelmező tulajdonostársak tulajdoni hányadára is ki kell tűzni, a földre az adós kivételével bármelyik – a Korm. rendelet feltételeinek megfelelő – 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. A nem adós tulajdonostárs tulajdoni hányadának kikiáltási ára az adós tulajdoni hányadára megállapított becsérték egész földrészletre vetített összegének a tulajdoni hányaddal arányos része. A tulajdonostárs hozzájárulásával lehet a saját tulajdoni hányadát a becsértéknél alacsonyabb áron, felszámolási eljárásban pedig az adós tulajdoni hányadára megállapított minimálár megadásával elárverezni. Ha a tulajdonostárs hozzájárult ahhoz, hogy az ő tulajdoni hányadát a becsértéknél alacsonyabb áron, felszámolási eljárásban pedig az adós tulajdoni hányadára megállapított minimálár megadásával árverezzék el, akkor a tulajdoni hányadra a Korm. rendelet 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 árverezhet. A végrehajtó 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.

Az árverési hirdetményben foglaltakra, valamint az abban nem szabályozott kérdésekre a Korm. rendelet előírásai az irányadóak.

Az árverési hirdetményt közzé kell tenni az árverést megelőzően legalább 30 napon át, és legalább az árverést megelőző 5. napig kell közzétéve tartani a mezőgazdasági igazgatási szerv honlapján, a föld fekvése szerinti települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal honlapján és a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó önkormányzat honlapján, az ingatlanügyi hatóság honlapján, annak a törvényszéknek a honlapján, amelynek a területén a végrehajtást foganatosító *bíróság* és a föld fekvése szerint illetékes járásbíróság működik.

Az árverés közhírré tételéhez fűződő jogkövetkezmény a mezőgazdasági igazgatási szerv honlapján történő közzétételhez kapcsolódik

A kiadmányozási jog a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló VTM utasítás Mellékletének, valamint a kormányhivatal kiadmányozási és helyettesítési rendjéről szóló utasítás rendelkezésein alapul.

Kelt Egerben, az elektronikus tanúsítvány szerint

dr. Kovács Éva, a Heves Megyei Kormányhivatalt vezető kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Demeter Erzsébet
agrárügyi főosztályvezető