

**GYOVAI Márk\* – KISS-KONDÁS Eszter\*\***

**A mező- és erdőgazdasági földek árverés útján történő szerzésének szabályai,  
különös tekintettel a végrehajtási eljárásra<sup>1</sup>**

**Bevezetés**

A téma napjainkban rendkívül aktuális, hiszen a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezései<sup>2</sup> alapjaiban változtatta meg a hazai földárverések menetét: A Földforgalmi törvény értelmében a végrehajtási, felszámolási, vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés vagy pályáztatás útján (a továbbiakban együtt: árverés) történő föld tulajdonjog szerzés<sup>3</sup> esetén a végrehajtó, a felszámoló illetve a pénzügyi gondnok megkeresésére az árverést a mezőgazdasági igazgatási szerv folytatja le a Földforgalmi törvény végrehajtási rendeletében<sup>4</sup> foglalt szabályok szerint. Ez alapján a földárverésekre nem a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) szerinti ingatlanárverési szabályok lesznek irányadók.

A földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 373/2014. (XII.31.) Korm. rendelet alapján a Kormány mezőgazdasági igazgatási szervként első fokon Földforgalmi törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld fekvése szerint illetékes járási hivatalt, másodfokon a kormányhivatalt jelöli ki.

A Földforgalmi törvény értelmező rendelkezései szerint mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld alatt: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészletet értjük, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészletet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.

---

\* Önálló bírósági végrehajtó-helyettes, Phd hallgató Miskolci Egyetem, Deák Ferenc Állam-és Jogtudományi Doktori Iskola.

\*\* Önálló bírósági végrehajtójelölt, Phd hallgató Miskolci Egyetem, Deák Ferenc Állam-és Jogtudományi Doktori Iskola.

<sup>1</sup> A kutató munka a Miskolci Egyetem stratégiai kutatási területén működő Mechatronikai és Logisztikai Kiválósági Központ keretében valósult meg.

<sup>2</sup> Csák Csilla, Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, in: Roland Norer – Gottfried Holzer (szerk.): *Agrarrecht Jahrbuch: 2013.*, Wien; Graz: Neuer Wissenschaftlicher Verlag (NWV), 2013, 215-233.

<sup>3</sup> Lásd erről részletesebben: Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az új földforgalmi törvényről, *Östermelő*, 4/2013, 4-10.

<sup>4</sup> 191/2014. (VII.31.) Korm. rendelet a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés útján történő értékesítésének szabályairól.

A törvény eltérő rendelkezése hiányában a tanya<sup>5</sup> vonatkozásában szintén a földre irányadó szabályokat kell alkalmazni. Ez azért jelentős, mert a Földforgalmi törvény e rendelkezése az oka annak, hogy a tanyák árverezése is kikerült az önálló bírósági végrehajtók hatásköréből.

Az alábbiakban a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek árverés útján történő értékesítésének előbbi törvényi szintű, majd a végrehajtási rendeletben foglalt szabályait kívánjuk részletesen ismertetni. A tanulmány elsősorban a végrehajtási eljárásban történő földárverésekre koncentrálni.

## 1. A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek árverése a Földforgalmi törvény tükrében

Ahogy azt már a bevezetésben is említettük a Földforgalmi törvény<sup>6</sup> alapjaiban változtatta meg a földárverések lefolytatásának szabályait. A következőkben a Földforgalmi törvény szabályai kerülnek bemutatásra.<sup>7</sup>

A Földforgalmi törvény 35. §-ának megfelelően az árverés útján történő földárverések esetén nem az önálló bírósági végrehajtó folytatja a kényszerértékesítést, hanem azt a végrehajtó, a felszámoló illetve a pénzügyi gondnok megkeresésére a mezőgazdasági igazgatási szerv végzi el.

A Földforgalmi törvény egyik rendkívül jelentős változtatásaként értékelhető, hogy a Vht.-ben szereplő ingatlan árveréshez<sup>8</sup> képest a föld árverése esetén az elektronikus árverés szabályait nem lehet alkalmazni. Továbbá szintén jelentős, a Földforgalmi törvény által a Vht.-hez képest eltérő szabályozás, miszerint az eljárás során a föld árverésen kívüli eladásának és a végrehajtást kérő általi átvételének nincs helye.

A 'személyes részvétellel' folytatott árverésen az vehet részt, aki a tulajdonszerzési képességét az árverés helyszínén és időpontjában igazolja az azt megalapozó okiratokkal, valamint a Földforgalmi törvény 13-15. §-ában foglalt esetekben, az ott meghatározott alakszerűségi előírásoknak megfelelő nyilatkozatokat csatolja.

<sup>5</sup> A Földforgalmi törvény 5. § 25. pontjának értelmében „tanya a település külterületén fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épülethozzátartozék is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel.”

<sup>6</sup> Lásd részletesebben: Szilágyi János Ede: A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban: Budapest, 2013. júl. 11-én azonos címmel rendezett konferencia szerkesztett előadásai*, Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 2013, 109-119.

<sup>7</sup> Szilágyi János Ede: *Das landwirtschaftliche Grundstücksverkehrsrecht als erster Teil der neuen Ungarischen Ordnung betreffend landwirtschaftlichen Grundstücken*, Agrar- und Umweltrecht 45:(2), 2015, 44-50.

<sup>8</sup> A Vht. 142. § értelmében az ingatlan árverése során az elektronikus ingóárverés szabályait a jelen alcímben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

Természetesen, ahogy egyéb ingatlanok esetében is, így a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek tekintetében is lehetnek elővásárlásra jogosultak.<sup>9</sup> E jogot az arra jogosult az árverésen gyakorolhatja azzal a feltétellel, hogy az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat is csatolnia kell személyesen az árverés helyszínén és időpontjában.

A Földforgalmi törvény rendelkezése szerint az árverés lefolytatását végző mezőgazdasági igazgatási szerv vizsgálja, hogy fennáll-e az árverési vevő szerzőképessége,<sup>10</sup> illetve az elővásárlásra jogosultként licitáló személy elővásárlási joga,<sup>11</sup> továbbá azt, hogy az árverési vétel nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését. Felmerülhet az a helyzet is, hogy több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult<sup>12</sup> árverési vevő is árverezőként jelenik meg az árverésen. Ebben az esetben a törvény szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosult szerzi meg a föld tulajdonjogát, ami – jelen tanulmány témáját nem képező – további alkotmányos aggályokat vet fel.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a tulajdonszerzést jóváhagyja, a döntése meghozatalával egyidejűleg az árverési jegyzőkönyvet záradékolja, majd megküldi a végrehajtónak. Majd ezt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv az árverési jegyzőkönyv szerinti teljes vételárát átutalja a végrehajtónak.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az árverési vevő javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, vagy abban az esetben, ha az árverés sikertelen, a föld az állam tulajdonába – a Nemzeti Földalapba – kerül. A mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyás megtagadásáról szóló döntését, illetve az árverés sikertelenségéről felvett jegyzőkönyvet közli a földalapkezelő szervvel is. A földalapkezelő szerv a jogerős döntés, illetve az árverés sikertelenségéről felvett jegyzőkönyv közlését követő 30 napon belül köteles a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld becsértéknek megfelelő összeget a végrehajtó részére átutalni.

<sup>9</sup> Olajos István: Az elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlásának speciális szabályai a földforgalomban, in: Barzó Tímea – Juhász Ágnes – Leszkoven László – Pusztahelyi Réka (szerk.): *Ünnepi tanulmányok Bíró György professzor 60. születésnapjára*, Miskolc, Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért, 2015, 375-386.

<sup>10</sup>A 373/2014. (XII.31.) Korm. rendelet 40. §-a alapján „a kormánybivatal az ügyfél erre irányuló kérelmére hatósági bizonyítványt állít ki arról, hogy az ügyfél földművesnek minősül vagy a Földforgalmi tv. 10. §-a alapján a föld tulajdonjogát megszerezheti, továbbá megfelel a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében foglaltaknak. A hatósági bizonyítvány a föld tulajdonjogának megszerzésére nem jogosít, az csak a) a kérelemben megjelölt földnek aa) végrehajtási, felszámolási vagy önkormányzati adósságrendezési eljárással összefüggő, vagy [...] árverezésen való részvételhez szükséges vonatkozó feltétel fennállását igazolja.”

<sup>11</sup>Lásd részletesebben: Olajos István: Az elővásárlási és előhaszonbérleti jogok gyakorlásának szabályai, in: Szalma József (szerk.): *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken*, 2014, 568.

<sup>12</sup>Holló Klaudia: Az elővásárlási jogról mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről, *Themis* 11:(1), 2014, 42-59.

## 2. A Vht. földárverésekre vonatkozó rendelkezései

Annak ellenére, hogy a Földforgalmi törvény, illetve annak végrehajtási rendelete (részletesebben lásd később) számos jelentős szabályt rögzít a földárverésekkel kapcsolatban, a Vht. szakaszai között is találunk olyan rendelkezést, amely jelentős a végrehajtás alá vont földet megszerző új tulajdonos szempontjából.

Először azonban az ingatlan árverés útján történő szerzése, mint hatósági határozattal történő tulajdonszerzési mód kerül bemutatásra.

A termőföldek árverésen történő szerzésének eredeti nem tekinthető egyértelműnek. Bár a magyar jogirodalomban szereplő többségi álláspont és a Kúria gyakorlata is az árverésen való szerzés eredeti jellegét erősíti. A bírósági gyakorlatában található példa arra az esetre, mikor a bíróság meghatározza azokat a kereteket, melyek alapján az árverés eredeti szerzésmódot eredményez: „*az árverés csak akkor eredményez eredeti szerzésmódot, ha az árverés az eladó rendelkezési jogából fakadó eladási szándéka nélkül, akaratától függetlenül, a végrehajtást kérő érdekében, hatósági kényszer igénybevételével történik.*”<sup>13</sup> (BH 2008.239). Légrádi Gergely álláspontja<sup>14</sup> szerint az ingatlan tulajdonjogának árverésen történő megszerzése nem minősül egyértelműen eredeti szerzésnek, mivel keverednek benne az eredeti és a származékos szerzésmódok jellemzői, ezért azt – álláspontunk szerint helyesen – ’kvázi eredeti szerzésmódnak’, az ’eredeti szerzés sajátos változatának’ tekintjük.<sup>15</sup>

A Ptk. 5:41. §-a akként rendelkezik, hogy aki a dolgot ideértve az ingatlant is – ez azért kiemelő, mert a régi Ptk. (1959. évi IV. törvény a Polgári törvénykönyvről) az ingatlan árverésen történő tulajdonszerzését nem sorolta ide – hatósági árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Hatósági árverés esetén a harmadik személynek megszűnnek az ingatlant terhelő jogai, kivéve, ha a hatósági árverés útján szerző e jogok nem tekintetében nem volt jóhiszemű.

A Vht. 137. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát mely jogok – melyek kizárólagosak – terhelhetik. Ezek a következők: a telki szolgálat, a közérdekű használati jog, az ingatlannyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog, a törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlannyilvántartásba bejegyezve.

Kivételként jelenik meg a (2) bekezdésben azon haszonélvezeti jog – függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be van-e jegyezve –, amelynek jogosultja a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős, vagy amelyet a jelzálogjog keletkezése után szerződéssel létesítettek.

<sup>13</sup> „*Az árverés azonban csak akkor eredményez eredeti szerzésmódot, ha az elidegenítés az eladó akaratától függetlenül, a végrehajtást kérő érdekében hatósági kényszer igénybevételével, nem feltétlenül a dolog forgalmi értékén történik, és a tulajdonos rendelkezési jogából fakadó eladási szándéka hiányzik.*” (BH 2008.239)

<sup>14</sup> A kérdésről részletesen lásd: Légrádi Gergely: Az árverésről- gondolatok egy Janus-arcú szerződésmódról, *Polgári Jogi Kodifikáció*, 2003/1. szám.

<sup>15</sup> Gyovai Márk: Ingatlanárverések a végrehajtói gyakorlatban, *Magyar Jog*, 2015. január, 41-50.

A Vht. 137. §-ának (3) bekezdése pedig azt rögzíti – s ez témánk szempontjából a 'legjelentősebb' – hogy amennyiben a végrehajtás alá vont földön szerződés alapján keletkezett földhasználati jogosultság áll fenn harmadik személy javára (a továbbiakban: a földhasználó), a végrehajtás alá vont földet megszerző új tulajdonos tulajdonjogát az (1) bekezdésben meghatározott jogok mellett a földhasználati jogosultság is korlátozza a 137/A. §-ban meghatározottak szerint.

*„A 137/A. § szabályozza azt, hogy a földhasználati jogosultság miként korlátozza az árverési vevő tulajdonjogát, hiszen amennyiben a végrehajtás alá vont mező és erdőgazdasági hasznosítású földön a szerződés alapján keletkezett földhasználati jogosultság áll fenn harmadik személy javára, úgy az új tulajdonos (árverési vevő) tulajdonjogát a földhasználati jogosultság is terhelni fogja.”<sup>16</sup>*

A Vht. 137/A. § (1) bekezdése szerint a fent említett földhasználati jogosultság az új tulajdonos tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 6. hónap utolsó napján megszűnik.

Kivételt jelent ez alól, így nem szűnik meg a meghatározott határnapon a földhasználati jogosultság, amennyiben az új tulajdonos az (1) bekezdésben meghatározott határnapig a földhasználati jogosultság fenntartására vonatkozó írásbeli nyilatkozatot tesz a földhasználó felé, vagy a földhasználó a földhöz kötődő olyan európai uniós vagy nemzeti forrásból folyósított agrár-vidékfejlesztési támogatást vett igénybe, amelynek feltételül jogszabály meghatározott időtartamra földhasználati kötelezettséget ír elő.

A kivételtként meghatározott esetben a földhasználati jogosultság az azt létesítő szerződés megszűnésére irányadó szabályok szerint és abban meghatározott időpontban szűnik meg.

Amennyiben a végrehajtási jog bejegyzését követően létesül földhasználati jogosultság, úgy szintén az (1) bekezdés rendelkezése alapján kell eljárni, vagyis az új tulajdonos tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 6. hónap utolsó napján megszűnik a földhasználati jogosultság.

### 3. Földárverések a Földforgalmi törvény végrehajtási rendelete alapján

A fentiekben a földárverésekre vonatkozó törvényi szintű szabályozást tárgyaltuk, az alábbiakban pedig a részletes eljárási szabályok (a Földforgalmi törvény végrehajtási rendelete) azaz a 2014. augusztus 1-jén hatályba lépett 191/2014. (VII.31.) Kormányrendelet (a továbbiakban: rendelet) bemutatása következik.

#### 3.1. Az árverésre irányuló megkeresés szabályai

Amennyiben végrehajtási, felszámolási, vagy önkormányzati adósságrendezési eljárásban mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld értékesítése iránt kell intézkedni, a megkereső<sup>17</sup> az értékesítés feltételeinek bekövetkeztétől számított 30 napon belül az

<sup>16</sup> Kiss Nikolett – Osztovits András – Pomeisl András – Villám Krisztián: *Kommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez*, OptiJUS Opten Kft., 2015, 286.

<sup>17</sup> Megkereső a végrehajtó, a felszámoló vagy a pénzügyi gondnok lehet.

árverés kitűzése, az árverési vagy értékesítési hirdetmény közzététele, továbbá az árverés érdekében megkeresi a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv. A végrehajtó gyakorlatilag az árverési hirdetmény kiállítása helyett, megkereséssel él a mezőgazdasági igazgatási szerv felé.

A megkeresés adattartalmát a rendelet részletesen meghatározza. A megkeresés tartalmi elemei nagy hasonlóságot mutatnak a Vht. ingatlanárverési hirdetményre vonatkozó tartalmi elemeivel. A megkeresésben fel kell tüntetni az alábbi adatokat: a megkereső neve/megnevezése, hivatali helyiségének címe, a telefonszáma, letéti vagy pénzforgalmi számlájának száma, továbbá végrehajtási eljárásban a végrehajtást kérő és az adós neve és címe, a főkövetelések jogcíme és összege, az árverésen a Vht. 147. § (2) és (3) bekezdésében<sup>18</sup> vagy a 204/B. §-ban<sup>19</sup> foglaltak alapján tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összege, és az, hogy a földön található, a földrészlettel együtt nyilvántartott lakóingatlanra van-e a földrészlet fekvése szerinti települési önkormányzatnak vagy a tulajdonostársnak előárverezési joga. A földre vonatkozóan tartalmaznia kell a föld ingatlan-nyilvántartásban szereplő alábbi adatait: a tulajdonos nevét, a földön fennálló már fent is ismertetett jogokat: telki szolgálat, közérdekű használati jog, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett hasznélvezeti jog, törvényen alapuló hasznélvezeti jog, zálogjog, földhasználati nyilvántartásba, illetve erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett földhasználat és annak időtartama; a földrészlettel együtt nyilvántartott épület, építmény fő rendeltetés szerinti jellege, a föld becsértéke.<sup>20</sup> Végül, de nem utolsósorban a földrészlettel együtt nyilvántartott épület, építmény árverezők számára történő megtekintésének lehetőségét, annak módját és feltételeit is meg kell jelölni.

### 3.2. Az árverési hirdetmény

Azt követően, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a megkeresést megkapta, annak kézhezvételétől számított 15 napon belül a megkeresés alapján az árverést árverési hirdetménnyel tűzi ki. Ezért mutat a tartalmában nagy hasonlóságot a megkeresés és a Vht. szerinti árverési hirdetmény.

Az árverési hirdetményben a következő adatokat kell feltüntetni: az árverést lefolytató mezőgazdasági igazgatási szerv megnevezését, címét, telefonszámát, letéti számlájának számát, az árverés helyét és idejét, azonosító számát; végrehajtási eljárás esetén a végrehajtást kérő és az adós nevét, a főkövetelések jogcímét és összegét.

<sup>18</sup> Vht. 147. § (2) „Az ingatlanra – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – legalább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat. (3) Lakóingatlanra 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.”

<sup>19</sup> A bíróság a zálogjogosult kérelmére a zálogszerződésről szóló közokiratot akként látja el végrehajtási záradékkal, hogy a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésével rendeli el a zálogjoggal biztosított pénzkövetelés végrehajtását, ha a zálogjogosult a zálogkötelezett - a legalacsonyabb eladási ár, illetve ennek számítási módja meghatározásával - a kielégítési jog megnyílt előtt, írásban megállapodott a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésében.

<sup>20</sup> Melyet a rendelet 17. §-a alapján a megkereső annak megállapításakor az azt tartalmazó döntését a becsérték közlésére vonatkozó külön jogszabály szerint megküldi a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet részére is.

A földdel kapcsolatban a föld ingatlan-nyilvántartási és földhasználati adatait, mégpedig: a település nevét, a föld fekvését, a helyrajzi számot, területnagyságot, aranykorona értéket; alrészlet szintű bontásban a művelési ágot; a tulajdonos nevét; a telki szolgáltat, a közérdekű használati jogot, a haszonélvezeti jogot, a zálogjogot; a földhasználati nyilvántartásba, illetve erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett földhasználatot és annak időtartamát, a föld lényeges sajátosságait, a földrészlettel együtt nyilvántartott épület, építmény fő rendeltetés szerinti jellegét, a föld becsértékét. Ezen felül tartalmaznia kell az árverési előleg (a továbbiakban: előleg) és a licitdíj összegét, az árverésen tehető legalacsonyabb vételi ajánlat összegét és a licitküszöböt. Tartalmaznia kell az elővásárlásra jogosultak részére szóló figyelemfelhívást, hogy az elővásárlási jogosultság gyakorlásának feltétele az árverésen történő részvétel, figyelemfelhívást az árverés kép- és hangfelvételen történő rögzítésének a lehetőségéről. Végül, de nem utolsósorban a földrészlettel együtt nyilvántartott épület, építmény árverezők számára történő megtekintésének lehetőségét, annak módját és feltételeit, az árverezőket érintő egyéb tudnivalókat is meg kell jelölni.

A rendelet az árverés helyszínét és időpontját is meghatározza: Az árverést a föld fekvése szerinti járási hivatal hivatali helyiségeiben lehet megtartani. Az árverés időpontját pedig úgy kell meghatározni, hogy az nem lehet korábbi az árverés kitűzésének napjától számított 60. napnál, de nem lehet későbbi az árverés kitűzésétől számított 90. napnál. E határidők számításába az árverés kitűzésének napja nem számít bele.

Miután az árverési hirdetmény elkészült, azt követően 8 napon belül a rendeletben meghatározott személyeknek kézbesíteni kell, azaz a végrehajtási eljárás esetén a végrehajtást kérőnek és az adósnak, továbbá azoknak, akiknek a földre vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, illetve amennyiben a föld közös tulajdonban áll, a tulajdonostársnak, a föld fekvése szerinti községi, városi, fővárosi kerületi jegyzőnek az árverési hirdetmény kifüggesztése céljából. Mindezen felül a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatósági hatáskörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatalnak (a továbbiakban: ingatlanügyi hatóság) az árverés kitűzése tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése céljából, és végül a megkeresőnek (azaz a végrehajtónak) is.

Az elkészült árverési hirdetmény megküldésén kívül annak kifüggesztéséről is gondoskodni kell. Az árverési hirdetményt a mezőgazdasági igazgatási szerv hirdetőtábláján, a föld fekvése szerinti települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtábláján és a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó önkormányzat hirdetőtábláján, továbbá az ingatlanügyi hatóság hirdetőtábláján, illetőleg a végrehajtást foganatosító bíróság hirdetőtábláján kell kifüggeszteni.

Mindezeket túl gondoskodni kell az árverési hirdetmény a kormányhivatal internetes honlapján való közzétételéről is. Mind a hirdetőtáblán való kifüggesztés, mind az internetes közzététel tekintetében lényeges, hogy az árverési hirdetményt az árverést megelőzően legalább 30 napon át és legalább az árverést megelőző 5. napig kell kifüggesztve tartani és a honlapon elérhetővé tenni.

A végrehajtást kérő vagy az adós kérelmére és a kérelmet előterjesztő költségére a mezőgazdasági igazgatási szerv gondoskodik arról, hogy az árverést egyéb megfelelő módon is közhírré tegyék.

A gyakorlatban kérdésként merül fel, hogy az árverési hirdetménnyel szemben van-e helye, és amennyiben igen, úgy milyen jogorvoslatnak van helye. Végrehajtási kifogással – álláspontunk szerint – nem támadható a hirdetmény, ugyanis az nem a végrehajtó eljárása, hanem a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása során került kiállításra. A végrehajtó megkeresése támadható lenne kifogással, de azt a felek részére nem kell kézbesíteni, csak a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell megküldeni. A mezőgazdasági igazgatási szervek –jellemzően – nem biztosítanak jogorvoslati jogot a hirdetménnyel szemben, amely további alkotmányos (jogorvoslathoz való joggal kapcsolatos) kérdéseket vetnek fel. Álláspontunk szerint amennyiben sem a rendelet, sem a Földfoglalmi törvény nem biztosít speciális jogorvoslati lehetőséget a hirdetménnyel szemben, úgy a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) – mint a közigazgatási hatósági eljárás kódexének, mely a közigazgatási eljárások háttér<sup>21</sup> – szabályai kell, hogy érvényesüljenek és ennek következtében a hirdetménnyel szemben a Ket. szerinti fellebbezésnek kell, hogy helye legyen, azaz a fellebbezést annál a hatóságnál kell előterjeszteni – amennyiben a törvény vagy kormányrendelet eltérően nem rendelkezik – a döntés közlésétől számított tizenöt napon belül, amely a megtámadott döntést hozta. A fellebbezésben nem lehet olyan új tényre hivatkozni, amelyről az ügyfélnek a döntés meghozatala előtt tudomása volt. A fellebbezést indokolni kell.<sup>22</sup>

### 3.3. Az árverés lefolytatása

A rendelet rögzíti, hogy kinek van lehetősége az adott földre árverezni. Ahhoz, hogy valaki árverezőként részt vehessen az árverésen szükség van arra, hogy előlegként a föld becsértékének 10%-át legkésőbb az árverés megkezdése előtt a mezőgazdasági igazgatási szervnél letétbe helyezze, a licitdíjat megfizesse és a Földfoglalmi törvény 35. §-a szerint tulajdon szerzési képességének fennállásáról szóló hatósági bizonyítványt és a Földfoglalmi törvény 13-15. §-a szerinti – az ott előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő – nyilatkozatokat csatolja.

A fent említett előleg letétbe helyezése és a licitdíj<sup>23</sup> megfizetése átutalással történhet. Az átutalás során az átutalás közleményében fel kell tüntetni az árverés azonosító számát. Az átutalást mind az előleg, mind a licitdíj vonatkozásában olyan időpontban kell átutalni, hogy az az árverés időpontját megelőzően megérkezzen

<sup>21</sup> A Ket. általános indokolása alapján „Alapvető fontosságú tehát, hogy a közigazgatás gyors, egyszerű, az állampolgárok számára is áttekinthető eljárás keretében, ugyanakkor a törvények következetes megtartásával és a szakmai szempontok érvényre juttatásával járjon el”. Ennek érdekében szükség volt egy kódex megalkotására, amely a mai Ket.

<sup>22</sup> Részletesen lásd: Ket. 98-107. §

<sup>23</sup> A licitdíj összege a föld becsértékének 1%-a, de legalább 2.000 Ft és legfeljebb 10.000 Ft. A licitdíj a föld fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatal bevétele.



a mezőgazdasági igazgatási szerv letéti számlájára. A letétbe helyező akkor árverezhet, ha az átutalásról szóló terhelési értesítőt legkésőbb a licit megkezdése előtt a mezőgazdasági igazgatási szerv árverezést lebonyolító képviselőjének (a továbbiakban: kikiáltó) bemutatja, annak másolatát pedig részére átadja.

A rendelet továbbá meghatározza azt is, hogy melyek azok a személyek, akik nem árverezhetnek, illetve földet árverésen nem szerezhetnek meg.

Egyrészt e körbe tartoznak a Vht. 123. §-ában foglaltak szerint azok, akik az árverésen sem személyesen, sem megbízottjuk vagy képviselőjük útján nem árverezhetnek, és az árverező képviselőjében sem járhatnak el, és a dolgot árvereztetéssel közvetve sem szerezhetik meg. Nem árverezhet tehát a végrehajtó, a végrehajtó-helyettes, a végrehajtójelölt, a végrehajtó egyéb alkalmazottja, a végrehajtói iroda, a végrehajtói iroda tagja és alkalmazottja, továbbá az a jogi személy, gazdasági társaság, amelyben a fentiekben szereplő személy vagy szervezet többségi befolyással rendelkezik, ezen felül a ügyben eljáró végrehajtónak, végrehajtó-helyettesnek és a végrehajtói iroda tagjának, valamint a végrehajtó és a végrehajtói iroda alkalmazottjának közeli hozzátartozója és élettársa, az ügyben eljáró végrehajtást foganatosító bíróság állományába tartozó személy és végül, de nem utolsósorban az adós.

A Vht. rögzíti azonban azt is, hogy nincs kizárva az árverezésből a fent említettek közül az a személy vagy szervezet, akinek a dolog megszerzésére végrehajtást kérői vagy tulajdonostársi jogállása miatt van jogosultsága, vagy ha külön törvény biztosít számára a dolog eladása esetére elővásárlási jogot. Tehát, ha a végrehajtó az árverésre bocsátott föld(részlet) tulajdonostársa, akkor az árverésen – a további kritériumok teljesítése mellett – részt vehet.

Másrészt a Földforgalmi törvény 9. §-ában meghatározott személyek szintén ki vannak zárva az árverésből. E körbe tartozik a külföldi természetes személy; az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve; illetve a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy. A Földforgalmi törvény rögzíti azt is, hogy 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.

Mindezen csoportokon felül nem árverezhet a rendelet szerint 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 vesz. Itt felmerül az a kérdés, hogy amennyiben az árveréssel kapcsolatos jogorvoslatot elbíráló hatóságról beszélünk, abban az esetben *a maiore ad minus* következtethetünk arra, hogy az árveréssel, illetve az árverési hirdetménnyel szemben lehet benyújtani jogorvoslatot, hiszen ha azt valaki elbírálja, akkor azt be is lehet nyújtani. Lehetséges azonban, hogy jogorvoslatot csak az árverési jegyzőkönyvvel szemben lehet benyújtani, és erre utal az árveréssel kapcsolatos jogorvoslat kifejezés.

Végül nem árverezhet az sem, aki nem felel meg a rendelet szerinti árverésre jogosultság feltételeinek.

Az árverés lefolytatása a következőképpen történik: Amennyiben az adott személy árverezhet, azt személyesen vagy megbízottja, illetve képviselője útján teheti meg. Az árverésen az árverést lefolytatón, a megkeresőn és a megkereső eljárásában szereplő feleken kívül az árverezők vehetnek részt. Amennyiben valamennyi megjelent írásban hozzájárult, a mezőgazdasági igazgatási szerv az árverésről kép- és hangfelvételt készít, annak érdekében, hogy az eljárás jogszerű lefolytatása ellenőrizhető legyen. Ezeket a felvételeket csak a bíróság, a büntetőügyben eljáró hatóság és az árverési jegyzőkönyv elleni jogorvoslat elbírálására jogosult hatóság részére lehet kiadni, és a felvételekbe való betekintés részükre biztosítható. A felvételt a mezőgazdasági igazgatási szerv 3 hónap elteltével, de legkésőbb az a rendelet alapján megindult jogorvoslati eljárás befejezéséig, törli.

Az árverés a föld kikiáltási árának a kikiáltó árverezőkkel való közlésével kezdődik, majd a kikiáltó ismerteti az árverési feltételeket, ellenőrzi az árverezők árverezésre jogosultságát, felhívja a jelenlevő elővásárlásra jogosultakat, hogy jelöljék meg elővásárlási jogosultságuk mely törvényen, és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn, továbbá felhívja az árverezőket ajánlatuk megtételére. A föld kikiáltási ára a becsérték összege.

A végrehajtási eljárással és önkormányzati adósságrendezési eljárással összefüggésben lefolytatott árverés esetén földre főszabályként legalább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

Kivétel ez alól egyrészt a tanya – melyre egyébként a bevezetésben foglaltak alapján főszabályként a földre vonatkozó szabályok alkalmazandók – 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 szintén kivétel, ha a föld Vht. 204/B. § szerinti legalacsonyabb eladási ár megadásával kerül árverésre, csak e legalacsonyabb eladási árat elérő összegű vételi ajánlat tehető.

A rendelet meghatározza a licitküszöb összegét is: 10 millió Ft-ot meg nem haladó becsérték esetén a becsérték 2%-a, de legalább 1.000 Ft, 10 millió Ft-ot meghaladó becsérték felett a becsérték 1%-a, ezer forintra kerekítve.

Az árverezők által tett vételi ajánlatok közül 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.

Az árverést addig kell folytatni, amíg érvényes ajánlatot tesznek.

Amennyiben nincs további érvényes ajánlat, a kikiáltó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kimondása után felhívja a jelen levő elővásárlásra jogosultakat és előárverezésre jogosultakat, hogy elővásárlási illetve előárverezési jogosultságuk gyakorlására.

Ahogy azt már a fentiekben említésre került, az elővásárlási jogot megfelelő okirattal igazolni kell. Így az elővásárlási jog csak akkor gyakorolható, ha annak jogosultja egyrészt a földre árverezhet – azaz megfelel az árverezésre jogosultakra vonatkozó, a rendelet az 5. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek – 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 az az árverező lesz, aki a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot teszi. Amennyiben 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. Abban az esetben, ha ezen az első ranghelycsoportban több elővásárlásra jogosult szerepel, a kikiáltó helyben lefolytatott sorsolással dönt.

Felmerülhet az a helyzet is, hogy az árverés eredménytelen. Ezt a rendelet 9. §-a rögzíti. Az árverés eredménytelen abban az esetben, ha nem tettek érvényes vételi ajánlatot, vagy a felajánlott vételár a megismételt árverésben sem érte el a fentiekben ismertetett<sup>24</sup> minimál árat, illetőleg, ha az árverési vevő a rendelet 5. § (4) bekezdése értelmében nem szerezheti meg a föld tulajdonjogát. Végül akkor sem lesz eredményes az árverés, ha az árverési vevő nem utalta át határidőben a teljes vételárat.

Amennyiben az árverés eredménytelen, abban az esetben megismételt árverést kell kitűzni, melyre az az első árverés szabályait – kisebb eltérésekkel – kell alkalmazni.

A megismételt árverés során a felajánlott vételár nem lehet kevesebb a 7. § (2)-(4) bekezdésében foglalt összegnél.

Amennyiben a megismételt árverés is eredménytelen, úgy az árverés sikertelen. Ahogy azt már a Földforgalmi törvény rendelkezéseivel kapcsolatban említettük, a Földforgalmi törvény 35. § (6) bekezdésének értelmében, ha az árverés sikertelen, a föld az állam tulajdonába – a Nemzeti Földalapba – kerül. A mezőgazdasági igazgatási szerv az árverés sikertelenségéről felvett jegyzőkönyvet közli a földalapkezelő szervvel is. A földalapkezelő szerv a jogerős döntés, illetve az árverés sikertelenségéről felvett jegyzőkönyv közlését követő 30 napon belül köteles a becsértéket a végrehajtó részére átutalni.

Az árverési vevő letétbe helyezett előlegét be kell számítani a vételárba, továbbá az árverési vevőn kívüli többi árverező részére 8 napon belül vissza kell utalni a befizetett előleget.

Az árverésről a kikiáltó árverési jegyzőkönyvet vesz fel, amely tartalmazza az árverésen hozott döntéseket, továbbá olyan lényeges adatokat (így a mezőgazdasági igazgatási szerv megnevezését, címét, telefonszámát, számlájának számát, továbbá az árverés helyét, kezdetének és befejezésének időpontját, a végrehajtást kérő és az adós nevét, a főkövetelések jogcímét és összegét; a föld becsértékét és a minimálárat; a felajánlott legmagasabb vételár összegét; az árverési vevő nevét, állampolgárságát,

<sup>24</sup> A rendelet 7. § (2)-(4) bekezdése szerint.

természetes személyazonosító adatait, lakcímét, ha a vétel elővásárlási jogon alapul az elővásárlási jogosultság mely törvényen és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn, ha több elővásárlásra jogosult tett vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot, ezen elővásárlásra jogosultaknak az előbbi szerinti adatait; a kikiáltó nevét; a jelen levők kérelmét és észrevételét, az észrevételekre adott válaszok tartalmát, a kérelmek és az észrevételek alapján fogantatosított intézkedéseket, végül a jogszabályban meghatározott egyéb adatokat és körülményeket.) A felajánlott legmagasabb vételár összegét és az árverési vevő nevét, állampolgárságát, természetes személyazonosító adatait, lakcímét, ha a vétel elővásárlási jogon alapul az elővásárlási jogosultságát valamint az árverésen hozott döntéseket a mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyzőkönyvbe foglalt határozattal állapítja meg. Az elkészített árverési jegyzőkönyvet az árverési vevő is aláírja.

Az árverési jegyzőkönyvet kézbesíteni kell – melynek megkezdésére a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jegyzőkönyv lezárásától számított három nap áll rendelkezésére – és ez által kell közölni a megkeresővel,<sup>25</sup> az árverési vevővel, továbbá azzal az árverezővel, aki az árverésen ezt kifejezetten kéri,<sup>26</sup> a végrehajtást kérővel és az adóssal, illetve azokkal, akiknek a földre vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van.

Amennyiben az árverés sikeres, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv haladéktalanul felhívja az árverési vevőt, s számára legfeljebb 60 napos megfelelő határidő tűz arra, hogy a teljes vételárat utalja át a mezőgazdasági igazgatási szerv letéti számlájára. Ezt abban az esetben teszi, ha az árverési jegyzőkönyvbe foglalt döntés ellen jogorvoslattal nem élnek, vagy valamennyi azzal kapcsolatban megindított jogorvoslati, illetve döntés-felülvizsgálati eljárás befejeződik, illetve ha az árverés nem eredménytelen és a földszerzést jóváhagyó hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal az árverési jegyzőkönyvet záradékolja.

Amennyiben az árverési vevő a vételárat határidőn belül átutalja, a mezőgazdasági igazgatási szerv az árverési vevő által megfizetett teljes vételárat, annak beérkezésétől számított 8 napon belül átutalja a megkereső által megadott letéti, illetve pénzforgalmi számlára, ezzel egyidejűleg a záradékolt jegyzőkönyvet is megküldi a megkeresőnek.

A záradékolt jegyzőkönyv alapján végrehajtási eljárás esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv intézkedik a tulajdonjog bejegyeztetése iránt az ingatlanügyi hatóság megkeresésével.

Mi történik azonban akkor, ha a megadott határidőt nem tartja be az árverési vevő? Amennyiben az árverési vevő a 60 napos határidőt elmulasztja, abban az esetben az előlegét elveszíti. Ilyen esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv átutalja az 'elvesztett előleget' a megkereső által megadott letéti, illetve pénzforgalmi számlára, amely összeg a végrehajtás értékesítési bevételeként számolható el.

<sup>25</sup> A rendelet 18. §-a alapján „A végrehajtó a részére megküldött záradékolt árverési jegyzőkönyv másolatát kézbesíti az adósnak, egyidejűleg felhívja az ingatlan 15 napon belül történő kiürítésére.”

<sup>26</sup> E személyek számára olyan jegyzőkönyv másolatot kell kézbesíteni, amely az árverezők nevén kívül az árverezők további személyes adatait nem tartalmazza.

### 3.4. Az árverés megtartásának akadályai esetén történő eljárás

A rendelet 14. §-a alapján amennyiben az adós a tartozását megfizette vagy a föld árverésének feltételei más egyéb okból nem állnak már fenn, a megkereső köteles ennek tényéről haladéktalanul értesíteni a mezőgazdasági igazgatási szervet. Például, ha a végrehajtó már megkereséssel élt a mezőgazdasági igazgatási szerv felé, de az adós ezt követően kifizeti a tartozását, úgy a végrehajtó erről haladéktalanul értesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy az árverés feltételei a továbbiakban nem állnak fenn.

Amennyiben ez az értesítés legkésőbb az árverés megkezdéséig megérkezik, a mezőgazdasági igazgatási szerv az eljárást megszünteti, az értesítés kézhezvételét követően már nem lehet az árverést kitűzni és megtartani.

Az eljárás megszüntetésének van helye akkor is, ha az árverés lefolytatása során, de még az árverési vevő személyét megállapító döntés meghozatala előtt érkezik meg az említett értesítés.

Ha az eljárás megszüntetik, a befizetett előleg és licitdíj visszajár, s annak visszautalásáról 8 napon belül intézkedni kell.

A fentiek szerint kell eljárni a végrehajtás felfüggesztése esetén is (amely a bíróság, vagy a végrehajtást elrendelő közjegyző intézkedése alapján történhet meg) azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a végrehajtónak a felfüggesztés megszűnésére vonatkozó értesítéséig az eljárást felfüggeszti.

### 3.5. Közös tulajdonban álló föld árverése

A rendelet 15. §-a rögzíti a közös tulajdonban álló föld árverésének különös szabályait.

Ezek alapján amennyiben az adós és annak tulajdonostársai az árverés kitűzése előtt együttesen kérik a végrehajtótól, hogy az egész földet vagy annak az adós és a kérelmező tulajdonostársak tulajdonában álló hányadát árverezzék el, a rendelet általános árverésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni, azonban a 15. §-ban foglalt eltérésekre figyelemmel.

Így tehát a megkeresésben meg kell jelölni, ha az adós és annak tulajdonostársai együttesen kérték, hogy az egész földet vagy annak az adós és a kérelmező tulajdonostársak tulajdonában álló hányadát árverezzék el, valamint azt is, ha a tulajdonostárs hozzájárul ahhoz, hogy az ő tulajdoni hányadát a becsértékénél alacsonyabb áron árverezzék el. Amennyiben 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 egyrészt az árverést a kérelmező tulajdonostársak tulajdoni hányadára is ki kell tűzni, másrészt az adott földre az adós kivételével bármelyik – természetesen a 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.

Szintén lényeges, hogy a tulajdonostárs hozzájárulásával lehet az ő tulajdoni hányadát a becsértékénél alacsonyabb ár megadásával elárverezni. Amennyiben a tulajdonostárs hozzájárult ehhez, akkor a tulajdoni hányadra a fentiekben ismertetett, a rendeletben meghatározott mértékű legalacsonyabb vételi ajánlat tehető.

A rendelet 16. §-a alapján amennyiben a föld közös tulajdonát árveréssel kell megszüntetni (akár bírósági határozat, a bíróság által jóváhagyott egyezség vagy bírósági végrehajtási záradékkal ellátott okirat alapján), az ingatlanra bármelyik tulajdonostárs is árverezhet.

A végrehajtó 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.

### Összegzés

A tanulmányukban a földárverések szabályait kívántuk bemutatni az új szabályozások tükrében. Ahogy azt a fentiekben láthattuk, az új rendelkezések alapjaiban változtatták meg a földárverések szabályait.

Az új szabályok bár mutatnak hasonlóságot az ingatlan árverések szabályaival, azonban a legnagyobb különbségnek azt tekinthető, hogy míg az ingatlanárverések elektronikus rendszeren keresztül történnek, addig a földárverések esetén az elektronikus rendszer nem alkalmazható, az árverés személyes részvétellel tartható meg.

Alapvetően álláspontunk szerint adott esetekben ezen új szabályok alkalmazása 'veszélyes' lehet, visszaélésre adhat okot, szemben a 'biztonságos' elektronikus rendszerrel, ahol egy regisztráció után árverezhetünk, mindezt úgy, hogy közben 'névtelenek és arctalanok' lehetünk. A földárverések tekintetében, *de lege ferenda* javaslatként megfogalmazva, oly módon lenne lehetőség elektronikus árverés lefolytatására, hogy az árverezni kívánó személy az árverési rendszerbe való regisztrációját megelőzően számára a szerzőképességét igazoló dokumentumot állít ki a mezőgazdasági igazgatási szerv, melynek bemutatását követően létre jöhet a regisztráció, majd az elektronikusan történő árverés.