



Ferenczi és Társai Végrehajtó Iroda
Dr. Ferenczi Attila Önálló Bírósági Végrehajtó
1095 Budapest, Mester utca 83/C fszt.
levélcím: 1476 Budapest, Pf.: 415
Telefon: **06-1-371-03-83**
honlap: **www.ferencziviroda.hu**
Személyes ügyfélfogadás címe:
1117 Budapest, Nádorliget utca 7/A fszt.
Időpontja: Hétfő, Kedd: 8-12 óráig
Telefonos ügyfélszolgálat.:
Hétfőtől péntekig: 8-12 óráig

e-papír: **Ferenczi és Társai Végrehajtó Iroda**
cégkapu: **FERENCZI ÉS TÁRS AI Végrehajtó Iroda**
cégkapu KRID: **13700913**
hivatali kapu név: **FERENCZIVH**
hivatali KRID: **249663380**
bankszámlaszám: **10102093-57330900-02000007**
Személyes ügyfélfogadás kizárólag jogi
képvisellel hivatásszerűen foglalkozók számára :
Iroda címe: 1095 Budapest, Mester utca 83/C fszt..
Időpontja: Szerda: 8-12 óráig

Végrehajtói ügyszám(ok): 004.V.1636/2022/157 004.V.1637/2022, 004.V.1638/2022, 004.V.1639/2022, 004.V.1640/2022, 004.V.1641/2022, 004.V.1642/2022

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Budapest XVI. kerület Polgármesteri Hivatal
1163 Budapest, Havashalom u. 43.

FOLYAMATOS INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Ingatlan közös tulajdonának árverési értékesítés útján történő megszüntetése tárgyában

Ítéltőtábla **7.Pf.20.057/2022/7/II.** számú **határozatai alapján** a Budapest Környéki Törvényszék a **1400-36.Vh.462/2022/11,** a **1400-36.Vh.547/2022/11,** a **1400-36.Vh.546/2022/11,** a **1400-36.Vh.545/2022/11,** a **1400-36.Vh.544/2022/11,** a **1400-36.Vh.543/2022/11,** és a **1400-36.Vh.542/2022/11** számú végrehajtási lappal/végrehajtási lapokkal rendelte el.

Társtulajdonosok: **CSOBAJ Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft., Simon József Zavenné, Dr. Hajimichael Panayiota, Solyom Gábor, Solyom László, Szlaukó Gábor, Szlaukó Krisztina, Reisinger János, Dudás Szilárd** közös tulajdonát árverés útján kell megszüntetni, ezért az ingatlanra a folyamatos árverést kitűzőm.

A végrehajtandó okirat alapján:

"... a Budapest XVI. kerület 117578/1 helyrajzi számú ingatlanon a felperesek és az I. rendű és III. rendű alperesek között fennálló **közös tulajdon árverési értékesítés útján szünteti meg. A legkisebb árverési vételárát a bíróság 2 395 021 600 forintban állapítja meg.**

A befolyó árverési vételárát az V. rendű alperes (Budapest Főváros Polgármesteri Hivatal XVI. kerület), mint végrehajtási jog és jelzálogjogosult kielégítését követően...."

További végrehajtási ügyek:

Végrehajtást kérő(hiv.szám)	Adós	Ügyszám	Köv.jogcíme	Tőke
Budapest XVI. kerület Polgármesteri Hivatal	CSOBAJ Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft.	0014.AV.0006/2023	telekadó	406 931 200 Ft

Az árverésre kerülő ingatlan (tulajdoni hányad) nyilvántartási adatai:

címe: **1161 Budapest, Belterület 117578/1 Hrsz.,** megnevezése: **kivett beépítetlen terület**

jellege: **nem lakóingatlan,**

fekvése, helyrajzi száma: **Budapest XVI. ker., belterület 117578/1 hrsz,**

árverésre kerülő tulajdoni hányad: **126142/128316 + 312/128316 + 120/128316 + 120/128316 + 240/128316 + 444/128316 + 228/128316 + 684/128316 + 26/128316 = 1/1**

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: **kivett beépítetlen terület 15.4479 nm**

Jellemzői:

Név (az ingatlan társtulajdonosai)	Tulajdoni hányad	Százalék
(1). CSOBAJ Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft.	126142/128316	98,305
(2). Dr. Hajimichael Panayiota	120/128316	0,093
(3). Dudás Szilárd	26/128316	0,020
(4). Reisinger János	84/128316	0,533
(5). Simon József Zavenné	312/128316	0,243
(6). Szlaukó Gábor	444/128316	0,346
(7). Szlaukó Krisztina	228/128316	0,177
(8). Solyom Gábor	120/128316	0,093
(9). Solyom László	240/128316	0,187

Az ingatlanra Budapest Főváros Polgármesteri Hivatal XVI. kerület javára végrehajtási jog és jelzálogjog került bejegyzésre, amely követelés tekintetében a Dr. Hausz és Társa Végrehajtó Iroda előtt 014.AV.0006/2023 ügyszámon 406 931 200 Ft és járuléka erejéig végrehajtási eljárás van folyamatban.

Az ingatlanra a CSOBAJ Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft. tulajdoni hányadára az alábbi terhek kerültek bejegyzésre:

Budapest Főváros Polgármesteri Hivatal XVI. kerület javára 91 062 200 Ft és járuléka erejéig végrehajtási jog

Budapest Főváros Polgármesteri Hivatal XVI. kerület javára 91 062 200 Ft és járuléka erejéig jelzálogjog

Budapest Főváros Polgármesteri Hivatal XVI. kerület javára 371 230 971 Ft és járuléka erejéig végrehajtási jog,

Budapest Főváros Polgármesteri Hivatal XVI. kerület javára 242 978 792 Ft és járuléka erejéig jelzálogjog

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **2 395 021 600 Ft**,
árverési előleg: **239 502 160 Ft**,
licitküszöb: **23 950 000 Ft**.

A bíróság által megállapított legalacsonyabb árverési vételár az árverésen nem szállítható le, így az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 100 % -a. Az árverés szakaszaira vonatkozó adatokat az alábbi táblázat tartalmazza.

162. § (1) Ha az ingatlan közös tulajdonát - bírósági határozat, a bíróság által jóváhagyott egyezség vagy bírósági végrehajtási záradékkal ellátott okirat alapján - árveréssel kell megszüntetni, e törvénynek az ingatlanárverésre vonatkozó szabályai az alábbi

(2)-(5) bekezdésben foglalt eltérésekkel irányadók.

(2) A pénzkövetelés behajtására irányuló végrehajtást a bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére elrendelheti.

(3) A végrehajtást elrendelő bíróság állapítja meg

a) az ingatlan becsértékét, és azt a 140. § (8) bekezdésének alkalmazásával az első árverési hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételéig bármelyik tulajdonostárs kérelmére módosíthatja,

b) az árverési feltételeket [143. § l) pont], továbbá az eljárási költség viselésének és a befolyt vételár felosztásának a módját.

(4) Az ingatlanra bármelyik tulajdonostárs is árvezerhet.

(5) Az első árverési hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételét követően a végrehajtó a 140. § (8) bekezdése szerint módosítja az ingatlan becsértékét bármelyik tulajdonostárs kérelmére.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **MBH Bank Nyrt., 10102093-57330900-02000007.**

A Vht. 159.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak fennállása esetén az első árverés szabályainak megfelelő alkalmazásával újabb árverés kitűzésére kerül sor, mely árverés során az árverés szakaszaiban az alábbiak szerint tehető legalacsonyabb érvényes vételi ajánlat:

Az árverés I. szakaszában a kikiáltási ár 100%-ának megfelelő összeg, azaz: **2 395 021 600 Ft.**

Az árverés II. szakaszában a kikiáltási ár 100%-ának megfelelő összeg, azaz: **2 395 021 600 Ft.**

Az árverés III. szakaszában a kikiáltási ár 100%-ának megfelelő összeg, azaz: **2 395 021 600 Ft.**

A lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak árverésen gyakorolható előárverezési joga van. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) 5:81. § (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja, amit előárverezési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván előárverezési jogot gyakorolni, e jogát kizárólag 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lappal, a végrehajtónál előterjesztve igazolhatja. Az árverezés során a különböző jogszabályokon alapuló előárverezési jogok között sorrend és rangsor nem érvényesül. Ha az árverésen több előárverezésre jogosult vesz részt és az egyikük a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlat vonatkozásában gyakorolja előárverezési jogát, a többi előárverezésre jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárverezési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet. Tájékoztatatom az adóst, hogy tartozásának rendezésére illetve részletfizetési kérelem előterjesztésére a folyamatos ingatlanárverési eljárás alatt is lehetősége van.

A Vht. 159. § (1) bekezdése alapján intézkedem jelen hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételéről.

Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása nyilvános, díjmentesen megtekinthető.

A Vht. 159. § (4) bekezdése szerinti **újabb árverés kitűzésére akkor kerül sor**, ha a vételi ajánlatot tevő felhasználó a kikiáltási ár 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a MBH Bank Nyrt., 10102093-57330900-02000007 számú végrehajtói letéti számlára, az előleg a letéti számlán jóváírásra került, és a vételi ajánlat összege eléri az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad legalacsonyabb vételárának összegét. A feltételek fennállása esetén az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja és a jogszabályban foglalt határidőben intézkedik az árverés kitűzése iránt. Az ajánlatot tevő árverező az ajánlatát nem vonhatja vissza.

A Vht. 159. § (5) bekezdése szerinti, a végrehajtást kérő kérelmén alapuló **újabb árverés kitűzésére akkor kerülhet sor**, ha jelen folyamatos árverezése iránti hirdetmény közzétételétől számított 3 hónap eltelt.

Amennyiben a fentebb ismertetettek szerint újabb árverés kitűzésére kerül sor, úgy az ingatlan tulajdoni hányadra – az első árverésre vonatkozó szabályok szerint - elektronikus úton lehet vételi ajánlatot tenni, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR). A vételi ajánlat tételéhez szükséges árverezői minőségben történő belépésre az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árverező adatainak igazolására szolgáló iratok bemutatása és a bejegyzés díjának megfizetése mellett, személyesen, bármely önálló bírósági végrehajtónál kérhető.

Fenti valamint további információk az ingatlanárverésről (a sikertelen árverési eljárás fogalma, tartalma; az árverezőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések; a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése; ismételt árverés tartása; folyamatos árverezési eljárás) az Elektronikus Árverési Rendszerben az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában elérhetők a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen.

Tájékoztatom, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 217. § (1) bekezdése alapján a végrehajtási eljárás szabályait és az előterjesztő jogát vagy jogos érdekét lényegesen sértő intézkedés (mulasztás) ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajtónál kell benyújtani a végrehajtást foganatosító bíróságnak címezve. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 43. § (8) bekezdése a végrehajtási kifogás illetéke 15.000 Ft, amelyet az Itv. 74. § alapján a Bírósági Fizetési Portálról indított utalással, közvetlen banki átutalással az illetékes bíróság eljárási illeték beszedési számlájára, vagy készpénz-átutalási megbízás (bíróságon rendszeresített „sárga csekk”) használatával fizethet meg.

Budapest, 2025.12.17.

Dr. Ferenczi Attila
önálló bírósági végrehajtó