**Dr. Csabai Dóra Végrehajtói Irodája**
dr. Csabai Dóra Önálló Bírósági Végrehajtó
**Cím:** 1134 Budapest, Angyalföldi út 5/A.
**Levelezési cím:** 1397 Budapest, Pf. 510.
**Telefonszám**: (06-1)410-27-68
**adószám**: 32216792-1-41
**Hivatali kapu:** VH0078 **KRID:** 345683381

Elektronikusan aláírta:
Dr. Csabai Dóra Végrehajtói Irodája
Saját

**Személyes ügyfélfog**
Hétfő-Kedd: 08:00-12:0
**Személyes ügyfélfogadás kizárólag jogi képviselettel hivatásszerűen foglalkozók számára**:
Szerda: 08:00-12:00-ig.
**Telefonos ügyfélszolgálat minden munkanapon:**
08:00-12:00-ig
Letéti számlaszám: OTP Bank Nyrt. 11714006-20442572

**Végrehajtói ügyszám(ok): 078.V.0918/2014/295**
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Budapest XVI.kerületi PM.Hiv-Adócsoport
1163 Budapest, Havashalom u.43.
31304E1

# FOLYAMATOS INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

**Momentum Credit Zrt. végrehajtást kérő és társa(i)** (hivatkozási száma: 76210025_GT2_kü),
**Zoboki Edit adós** ellen megindult végrehajtási ügy(ek)ben tájékoztatom a feleket és érdekelteket, hogy a követelés(ek) behajtása érdekében adós(ok) tulajdonában álló ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 159. § (1) bekezdés értelmében folyamatos árverezés iránti hirdetményt teszek közzé.
Az alapügyben a végrehajtást **dr. Kádár Zsuzsanna közjegyző KJO-11035/Ü/30594/2013/4** számú határozata alapján **dr. Kádár Zsuzsanna közjegyző** a(z) **11035/Ü/70390/2014/2** számon kiállított végrehajtási lappal rendelte el, VILLAMOSENERGIA SZOLG.SZERZ. címen fennálló **1 233 311 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

| Végrehajtást kérő(hiv.szám) | Adós | Ügyszám | Köv.jogcíme | Tőke |
|---|---|---|---|---|
| Díjbeszedő Faktorház Zrt. (F-523625/1,2,3) | Zoboki Edit | 0078.V.0609/2006 | díjtartozásból eredő tartozás | 174 564 Ft |
| Díjbeszedő Faktorház Zrt. (F-523625/4,5) | Zoboki Edit | 0078.V.0793/2009 | díjtartozásból eredő tartozás | 53 118 Ft |
| Díjbeszedő Faktorház Zrt. (J-405079/1) | Zoboki Edit | 0078.V.0823/2005 | díjtartozásból eredő tartozás | 42 522 Ft |
| Intrum Zrt. (826520003464_VH) | Zoboki Edit | 078.V.2653/2016 | TELEFONSZOLG.SZERZŐDÉS | 13 995 Ft |
| Díjbeszedő Faktorház Zrt. (F640874/3,F640874/6) | Zoboki Edit | 078.V.1378/2019 | közüzemi szerződés | 171 388 Ft |
| Főnix Faktor Zrt. (31700102) | Zoboki Edit | 078.V.0258/2020 | FÖLDGÁZSZOLG. SZERZŐDÉS | 92 987 Ft |
| Főnix Faktor Zrt. (31600027) | Zoboki Edit | 078.V.0956/2020 | FÖLDGÁZSZOLG. SZERZŐDÉS | 343 430 Ft |
| MKK Magyar Követeléskezelő Zrt. (V-3141120) | Zoboki Edit | 078.V.1909/2020 | telefonszolgáltatási díj | 10 478 Ft |
| Díjbeszedő Faktorház Zrt. (F640874/10) | Zoboki Edit | 078.V.0006/2021 | közszolgáltatási szerződés | 38 244 Ft |
| InHold Zrt. (211950_VH) | Zoboki Edit | 078.V.1379/2023 | VILLAMOSENERGIA-SZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS | 1 420 115 Ft |

**Az árverésre kerülő ingatlan (tulajdoni hányad) nyilvántartási adatai:**

címe: **1164 Budapest, Tátraszirt Sor 3.**, megnevezése: **Kivett lakóház, udvar, egyéb épület**, jellege: **lakóingatlan**,
fekvése, helyrajzi száma: **BUDAPEST XVI. KER. BELTERÜLET 117160 hrsz**, árverésre kerülő tulajdoni hányad: **2/4**.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: **Osztatlan közös tulajdonú ingatlan, adós 2/4 tulajdoni illetősége kerül árverés alá. A térképmásolat alapján két épület található a megjelölt helyrajzi számon. A társtulajdonos elmondása és a helyszíni szemle alapján adós tulajdonát az utcafrontról nem látható kisebb hátsó épület képezi. Használati megállapodás hiányában az ingatlan lakottan kerül árverésre. 532 m2 kivett lakóház, udvar, egyéb épület kerül árverésre az adós 2/4 tulajdoni hányadában.**
**Az ingatlanon 3 m2 területre, VMB-292/2011 vezetékjog van bejegyezve.**

**A kép tájékoztató jellegű, az ajánlattétel előtt személyesen győződjön meg az ingatlan állapotáról, természetbeni tulajdonságairól, különös tekintettel arra, hogy az érvényesen megtett ajánlat az árverési regisztrációkor elfogadott mindenkor hatályos felhasználási szabályzat (továbbiakban felhasználási szabályzat) alapján nem vonható vissza. A felhasználási szabályzat alapján az árverező tudomásul veszi, hogy az árverési hirdetményben az árverésre meghirdetett vagyontárgy adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyontárgy tulajdonságainak teljes körű ismertetését. A vagyontárgy fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért továbbá az árverező által előre nem észlelt hiányosságokért a végrehajtót felelősség nem terheli!**

**Az ingatlan (3 m2 területre bejegyzett vezetékjog) közérdekű használati joggal terhelten, lakottan kerül árverésre.**

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **25 025 000 Ft**,
árverési előleg: **2 502 500 Ft,**
licitküszöb: **250 000 Ft**.

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 90/90/90%-a, melynek összegeit az alábbi táblázat tartalmazza.
A végrehajtói letéti bankszámla száma: **OTP Budapesti r., XIV. Nagy L. kir., 11714006-20442572** (közleményben feltüntetendő: árverező felhasználóneve + 078.V.0918/2014 ).

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 90%-ának megfelelő összeg, azaz: | 22 522 500 Ft. |
| Az árverés II. szakaszában a kikiáltási ár 90%-ának megfelelő összeg, azaz: | 22 522 500 Ft. |
| Az árverés III. szakaszában a kikiáltási ár 90%-ának megfelelő összeg, azaz: | 22 522 500 Ft. |

**Tájékoztatom 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 OTP Budapesti r., XIV. Nagy L. kir., 11714006-20442572 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 alapulót **újabb árverés kitűzésére akkor kerülhet sor**, ha jelen folyamatos árverezése iránti hirdetmény közzétételétől számított 3 hónap eltelt.

Amennyiben a fentebb ismertettek 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.

A lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén – ha beköltözhető állapotban értékesítendő - 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 előárverezési jog jogosultjának az árverési rendszerben regisztrált felhasználóként részt kell vennie az árverésen, előleget be kell fizetnie, aktiválási kérelmet elő kell terjesztenie, és előárverezési jogát a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja (vagy önálló vételi ajánlat megtételével), csak az árverés lezárást megelőzően, a vételi ajánlattétel időtartama alatt.
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.

Az árverési vétel során a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a Vht. 137. § (1) bekezdése szerinti jogok terhek terhelhetik. E körben a Vht. 137. § (1) bekezdés d) pontja szerint az ingatlant terhelheti törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló haszonélvezeti jog vonatkozásában a végrehajtó felelőssége kizárt illetve a végrehajtó felelősségét kizárja. Egyúttal jelen hirdetményben rögzítésre kerül, hogy a végrehajtási eljárás lefolytatása során az eljáró végrehajtónak hivatalos tudomása nincs az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló haszonélvezeti jog(ok)ról. Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan teherlapjára feljegyzett tények az árverési vételt követően törlésre nem kerülnek.

E körben az ingatlannal szemben harmadik személy(ek) által támasztott esetleges peresített vagy peren kívüli igényekért a végrehajtót felelősség nem terheli és a végrehajtóval szemben ilyen igény nem támasztható.
Az eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja a licitálók figyelmét arra, hogy az árverési hirdetmények nyilvántartásába az ingatlannal kapcsolatban feltöltött **képfelvétel kifejezetten tájékoztató jellegű**, mely tényt a felhasználási szabályzat is tartalmaz. A feltöltött képfelvétellel kapcsolatos valamennyi igény kizárt, és a képfelvételekhez jogkövetkezmény nem fűződik. Az ingatlan valós természetbeni állapota a képfelvételtől eltérhet. **Az ingatlan megtekintése és szemrevételezése a licitáló felelősségi körébe tartozik és annak elmulasztása a licitáló és árverési vevő terhére esik.** Az Elektronikus Árverési Rendszer (EÁR) Felhasználási Szabályzat 4. pontja alapján: *Az EÁR nyilvántartásaiba bejegyzett, illetve a rendszerben közzétett adatok valódiságáért a regisztrált felhasználók tartoznak*

*felelősséggel. A felhasználó tudomásul veszi, hogy az EÁR-ben közzétett árverési hirdetményekben és árverésekről szóló egyéb tájékoztatásokban az árverésre meghirdetett vagyontárgy adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyontárgy tulajdonságainak teljes körű ismertetését, a közzététel iránt intézkedő végrehajtó vagy a Kar részéről a vagyontárgy fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért, továbbá a vagyontárgy felhasználó által nem észlelt hibáiért, hiányosságaiért vállalt felelősséget.*
Eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja az árverési vevő figyelmét arra, hogy az ingatlant érintő vízmű-szolgáltatás felfüggesztéséről vagy korlátozásáról nincs tudomása. Ettől függetlenül az árverési vevő, mint az ingatlan vonatkozásában vízmű-szolgáltatást igénybe vevő tulajdonos, mint lakossági felhasználó a vízmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet 72. § (5) bekezdése és egyes egyéb ágazati törvények és rendeletek rendelkezései alapján az ingatlan vonatkozásában fennálló díjtartozásának, valamint a korlátozás feloldásával és a vízmű-szolgáltatás visszaállításával kapcsolatban felmerülő díjnak a rendezését lehet köteles igazolni a vízmű-szolgáltató felé.

Fenti valamint további információk az ingatlanárverésről (a sikertelen árverés 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.

A Vht. 159. § (7) bekezdése szerint a becsérték ismételt megállapítása iránti kérelem beérkezését követő munkanapon a végrehajtó törli az ingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetményét az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából, a becsérték ismételt megállapításától – végrehajtási kifogás előterjesztése esetén pedig a becsérték tárgyában hozott jogerős bírósági határozat kézhezvételétől – számított 30 napon belül pedig közzéteszi az ismételten megállapított becsérték alapján elkészített, folyamatos árverezés iránti új hirdetményt. Ha a kérelem beérkezésének időpontjában az árverési hirdetmény már közzétételre került, a végrehajtó az árverés befejezését követően sikertelen árverés esetén intézkedik a becsértéknek a 140. § (8) bekezdése szerinti ismételt megállapítása iránt.

Tájékoztatom az árverezőket, hogy az eljáró végrehajtó az ingatlanhoz tartozó közművek állapotával az azokon fennálló esetleges tartozásokkal kapcsolatos információkkal nem rendelkezik, azokért felelősséggel nem tartozik. Nem kötelezhető a vízközmű-szolgáltató mindaddig a közüzemi szerződés megkötésére az ingatlan új tulajdonosával, amíg a fogyasztási helyet lejárt határidejű, vagy vitatott díjtartozás terheli, függetlenül attól, hogy az igénybejelentő az ingatlan tulajdonjogát származékos, vagy eredeti szerzésmóddal (árverés útján) szerezte meg. Kúria Gfv.VII.30.371/2018. A meghatározottak okán az ingatlanszerzés vízközüzemi díjainak költsége, és annak vízközmű átírására vonatkozó rendezése az árverési vevő, mint tulajdonszerző kötelezettsége, és mint felelőssége!

*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, 2026.10.29.

Tisztelettel:

**dr. Zsiros Orsolya**
önálló bírósági végrehajtó-helyettes