



**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 TÁRSAI Végrehajtó Iroda**  
cégkapu KRID: **13700913**  
hivatali kapu név: **FERENCZIVH**  
hivatali KRID: **249663380**  
Skype név: **FERENCZIVHIRODA**  
**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.1636/2022/128**

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

**Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. kerületi**

**Hivatala**

**1590 Budapest, Pf.: 101.**

## **INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY**

Folyamatos hirdetemre végrehajtást kérő kérte az aktiválást

### **Ingtalan közös tulajdonának árverési értékesítés útján történő megszüntetése tárgyában**

A végrehajtást, illetőleg a közös tulajdon megszüntetését a Budapest Környéki Törvényszék **4.P.20.647/2019/65** és a Fővárosi Ítéltábla **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. Hajmichael Panayiota, Sólyom Gábor, Sólyom László, Szlaukó Gábor, Szlaukó Krisztina, Reisinger János, Dudás Szilárd** közös tulajdonát árverés útján kell megszüntetni, ezért az ingatlanra az árverést kitűzöm.

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 tulajdont 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:

| <b>Végrehajtást kérő(hiv.szám)</b>          | <b>Adós</b>  | <b>Ügyszám</b>    | <b>Köv.jogcíme</b> | <b>Tőke</b>    |
|---|--|-------------------|--------------------|----------------|
| NAV Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatósága   | CSOBAJ Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft. | 004.AV.0085/2023  | adótartozás        | 192 605 356 Ft |
| 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**

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

tulajdoni hányad: **126142/128316 + 312/128316 + 120/128316 + 120/128316 + 240/128316 + 444/128316 + 228/128316 + 684/128316 + 26/128316 = 1/1,**  
jellege: **nem lakóingatlan.**

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

### **Jellemzői:**

| <b>Név (az ingatlan társtulajdonosai)</b>                 | <b>Tulajdoni hányad</b> | <b>Százalék</b> |
|---|-------------------------|-----------------|
| (1). CSOBAJ Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft. | 126142/128316           | 98,305          |
| (2). Dr. Hajmichael 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). Sólyom Gábor   | 120/128316              | 0,093           |
| (9). Sólyom 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 járulékai 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 járulékai erejéig végrehajtási jog  
Budapest Főváros Polgármesteri Hivatal XVI. kerület javára 91 062 200 Ft és járulékai erejéig jelzálogjog,  
Budapest Főváros Polgármesteri Hivatal XVI. kerület javára 371 230 971 Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog,  
Budapest Főváros Polgármesteri Hivatal XVI. kerület javára 242 978 792 Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, továbbá  
A Magyar Állam javára (képviselőtében eljár: NAV Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatósága) 207 000 Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog. (9067616952 iktatószám)

CSOBAJ Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft. tulajdoni hányadát terheli továbbá a NAV Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatósága előtt 7434740710 ügyszámon 192 605 356 Ft és járulékai erejéig fennálló tartozás, amely 004.AV.0085/2023 ügyszámon van folyamatban.

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 meg szüntetni, e törvénynek az ingatlanárverésre vonatkozó szabályai az alábbi (2)-(5) bekezdésben foglalt eltérésekkel irányadók.

(2) A pénzkövetelés behajtására irányuló végrehajtást a bíróság bárm elyik tulajdonostárs kérelm ére elrendelheti.

(3) A végrehajtást elrendelő bíróság állapítja meg

a) az ingatlan becsértékét, és azt a 140. § (8) bekezdésének alkalm azásával az első árverési hirdetm ény elektronikus árverési hirdetm ények nyilvántartásában történő közzétételéig bárm elyik tulajdonostárs kérelm ére meg ódosíthatja,

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

(4) Az ingatlanra bárm elyik tulajdonostárs is árvevzhet.

(5) Az első árverési hirdetm ény elektronikus árverési hirdetm ények nyilvántartásában történő közzétételét követően a végrehajtó a 140. § (8) bekezdése szerint meg ódosítja az ingatlan becsértékét bárm elyik tulajdonostárs kérelm ére.

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

Az ingatlant **külső szemrevételezéssel bármikor, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban** lehet megtekinteni.

**Vételi ajánlattétel időtartama: 2025.02.10.-tól 2025.04.11. 08:00-ig.**

**Vételi ajánlattétel helye: a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett Elektronikus Árverési Rendszer**

**Az árverés szakaszai és a legalacsonyabb vételi ajánlat(ok) összege:**

|                   | <b>Kezdő időpont:</b> | <b>Be fejező időpont:</b> | <b>Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:</b> |
|-------------------|-----------------------|---------------------------|---|
| <b>1. szakasz</b> | 2025.02.10.           | 2025.03.02. 08:00         | 2 395 021 600 Ft.                             |
| <b>2. szakasz</b> | 2025.03.02. 08:00     | 2025.03.22. 08:00         | 2 395 021 600 Ft.                             |
| <b>3. szakasz</b> | 2025.03.22. 08:00     | 2025.04.11. 08:00         | 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 előárvevzési joga van. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) 5:81. § (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árvevzés esetén is gyakorolhatja, amit előárvevzési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván előárvevzési jogot gyakorolni, e jogát kizárólag 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lappal, a végrehajtónál előterjesztve igazolhatja. Az árvevzés során a különböző jogszabályokon alapuló előárvevzési jogok között sorrend és rangsor nem érvényesül. Ha az árvevzésen több előárvevzésre jogosult vesz részt és az egyikük a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlat vonatkozásában gyakorolja előárvevzési jogát, a többi előárvevzésre jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárvevzési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet.

Tájékoztatatom az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdetményen feltüntetett valamennyi követelést és járulékait kizárólag eljáró végrehajtónál megfizeti vagy a követelés jogosultja - több követelés esetén valamennyi jogosult együttesen - a teljesítést személyesen vagy legalább teljes bizonyító erejű magánokirattal bejelenti(k) illetőleg kéri(k) az árvevzés elhalasztását, továbbá a végrehajtási eljárás(ok) költségei kiegyenlítésre kerülnek, úgy a vételi ajánlattételi időtartam vége előtt a végrehajtó a licitnaplót lezárja és ezzel az ingatlan elárvevzésére nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontig kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitnapló lezárása érdekében érdemben intézkedni tudjon.

Tájékoztatatom az érdeklődőket/árvevzőket, hogy a fenti bírósági végrehajtás útján behajtható, az értékesítendő ingatlan-tulajdoni hányadra bejegyzett végrehajtási jogokkal biztosított követeléseken felül a végrehajtónak egyéb követelésről nincs tudomása. Egyes közüzemi szolgáltatók azonban a fogyasztási helyen esetlegesen fennálló követeléseiket - külön ágazati jogszabály alapján, jelen eljárásán kívül - a tulajdonjogot szerző árvevzési vevőn is érvényesíthetik, mely jelen eljárásban semmilyen módon nem érvényesíthető!

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetménynek az elektronikus árvevzési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételéről. Az árvevzés közhírré tételéhez fűződő jogkövetkezmény a hirdetmény közzétételétől a licitnapló lezárásáig történő közzétételhez (közzétételi

időtartam) fűződik. Nem tekinthető közzétettnek az árverés, ha az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása a közzétételi időtartam 10%-át meghaladó időtartamban nem volt elérhető a felhasználók számára.

### **Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása nyilvános. díjmentesen megtekinthető.**

Az ingatlanra vételi ajánlatot a vételi ajánlattétel időtartama alatt, elektronikus úton, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR) lehet tenni. 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 illetve törvényszéki végrehajtónál kérhető. –"Ha a vételi ajánlatot tenni kívánó felhasználó már szerepel az árverezők nyilvántartásában, akkor – az árverés szakaszainak befejezését megelőzően legalább 3 munkanappal megelőzően előterjesztett aktivációs kérelme alapján - az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja amennyiben az árverező az ingatlan kikiáltási ára 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a MBH Bank Nyrt., 10102093-57330900-02000007 számú végrehajtói letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra került. Ha az árverező ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához az is szükséges, hogy az ingatlanszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az árverező, az árveréshez tartozó licitnapló lezárásáig az aktivált felhasználói nevének és jelszavának, valamint a vételi ajánlat összegének megadásával elektronikus úton vételi ajánlatot tehet az ingatlanra.

A vételi ajánlatot az Elektronikus Árverési Rendszer automatikusan rögzíti, és egyidejűleg közzéteszi az árveréshez tartozó licitnaplóban. Nem teszi közzé a vételi ajánlatot az Elektronikus Árverési Rendszer, ha az nem éri el a legkisebb vételárat vagy nem haladja meg legalább a fentebb meghatározott licitküszöb összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevő árverező vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattételi időtartam végéig tart, kivéve ha az azt megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik. Ebben az esetben az ajánlattétel időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik az utolsó vételi ajánlat megtételét követő ötödik perc végéig. Az árverés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnaplót automatikusan lezárja és közzéteszi abban a lezárás időpontját, azt, hogy az árverési hirdetmény a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdetmény nem volt elérhető a felhasználók számára.

### **A licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.**

A licitnapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tevő árverezőt, mint árverési vevőt a végrehajtó felhívja az Elektronikus Árverési Rendszer felületén keresztül, hogy az árverési jegyzőkönyv aláírása céljából a végrehajtó irodájában a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelenjen meg; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. Az árverési vevő köteles vételárat az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától - ha pedig az árverést jogorvoslattal támadták meg, a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedésétől - számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. A végrehajtó a vételár megfizetésére legfeljebb 2 hónapig terjedő halasztást adhat, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokolta teszi.

Ha az árverési vevő az árverési vételárat nem fizette meg az első árverés sikertelenségének megállapítását követő 30 napon belül második árverést kell tartani. A második árverésre az első árverésre vonatkozó szabályok az irányadók azzal, hogy a vételár megfizetését elmulasztó árverező nem árverezhet. Ha a további árverezés során kevesebbet ajánlanak, mint amennyit a mulasztó árverési vevő nyertes vételi ajánlatként megtett akkor a különbözetet a mulasztó árverési vevő köteles megtéríteni. Ha nem térítette meg, a végrehajtást foganatosító bíróság őt a különbözet megtérítésére kötelezi!

Ha a Vht. 155.§ (1) bek. a)-b) pontja, illetve a Vht. 156.§ szerinti árverés sikertelen volt az árverés sikertelenségének megállapítását követő 15 napon belül folyamatos árverezés iránti hirdetmény kibocsájtására kerül sor.

Az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából az árverési hirdetményt és a hozzá tartozó licitnaplót.

Fenti valamint további információk az ingatlanárverésről (az árverezőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések, a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése, ismételt árverés tartása) 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.*

### **Megkeresés**

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján **megkeresem a(z) Budai Központi Kerületi Bíróságot, illetékes Polgármesteri Hivatalt, Járási Földhivatalt, hogy az ingatlanárverési hirdetményt a hirdetőtábláján a vételi ajánlattétel időtartamára függeszse ki, majd annak lejárta, és a kifüggesztés kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után, irodámnak küldje vissza. Megkeresem továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kifizetésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.**

Budapest, 2025.01.30.

**Dr. Ferenczi Attila**  
önálló bírósági végrehajtó