

Dr. Molnárné Ináncsi Anita Végrehajtói Irodája
Dr. Molnárné Ináncsi Anita önálló bírósági végrehajtó

Cím: 2400 Dunaújváros, Szondi u. 17.

Ügyfelfogadás:

Hétfő, Kedd: 8:00-12:00 óra között

Szerda: 10:00-12:00 között

Kizárólag jogi képviselők részére: Szerda 8:00-10:00 között



Hivatali kapu: VH0115MBVK

KRID: 364895930

Telefon:

Hétköznapiokon 8:00-12:00 között

25/737-086

Végrehajtói letéti számla száma: 11736037-20577014

Végrehajtói ügyszám(ok): 115.V.1879/2018/117

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Fejér Vármegyei Kormányhiv. Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 2. (Dunaújváros)
2400 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.



62F76F7

ÁTIRAT

A(z) Dunaújvárosi Járásbíróság által 4.P.20.370/2015/20. számú határozata alapján a végrehajtást elrendelő Járásbíróság által kiállított 0703-7.Vh.977/2018/4. számú végrehajtható okirat szerint a(z) Finta János (címe: 2459 Rácalmás, Lépcsős Köz 2.) végrehajtást kérőnek, Sztojka János adós (címe: 6352 Fajsz, Szent István utca 71.) ellen folyamatban lévő végrehajtási ügyében:

Tisztelt Címzett!

A 2026.01.08-án 115.V.1879/2018/112 szám alatt kelt ingatlanárverési hirdetményem az árverés tényének feljegyzésére vonatkozó megkeresést módosítom akként, hogy az árverés tényét a Rácalmás 1986 hrsz-ú ingatlan Sztojka Györgyné (sz.: Kolompár Zsuzsanna, 1968., an.: Kolompár Ilona, Rácalmás, Vasvirág u. 34.) 1/2-ed tulajdoni hányadára jegyezze fel.

Dunaújváros, 2026.01.29.

Tisztelettel:

Mikes Zoltán
önálló bírósági végrehajtójelölt

Dr. Molnárné Ináncsi Anita Végrehajtói Irodája
Dr. Molnárné Ináncsi Anita önálló bírósági végrehajtó
Cím: 2400 Dunaújváros, Szondi u. 17.
Ügyfelfogadás:
Hétfő, Kedd: 8:00-12:00 óra között
Szerda: 10:00-12:00 között
Kizárólag jogi képviselők részére: Szerda 8:00-10:00 között



Hivatali kapu: VH0115MBVK
KRID: 364895930
Telefon:
Hétköznapokon 8:00-12:00 között
25/737-086
Végrehajtói letéti számla száma: 11736037-20577014

Végrehajtói ügyszám(ok): 115.V.1879/2018/112
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Fejér Vármegyei Kormányhiv. Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 2. (Dunaújváros)
2400 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.



INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Finta János végrehajtást kérő és társa(i) (hivatkozási száma:),
Sztojka János 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 (továbbiakban: Vht.) 141. § értelmében árverést tűzök ki.
Az alapügyben a végrehajtást a(z) **Dunaújvárosi Járásbíróság 4.P.20.370/2015/20.** számú határozata alapján a(z) **Dunaújvárosi Járásbíróság a(z) 0703-7.Vh.977/2018/4.** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, KÖLCSSÖNSZERZŐDÉS címen fennálló **20 500 000 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

<u>Végrehajtást kérő(hiv.szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Köv.jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
Perity Péter (PK.51.803/09)	Sztojka János	115.V.0009/2010	Kölcsön	920 000 Ft
Gámán Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (LNA200, 42-0072943-01)	Sztojka János	115.V.2095/2012	díj és pótdíj	9 300 Ft
NAV Bács-Kiskun Megyei Adó- és Vámigazgatósága (1594179023,8439044011)	Sztojka János	115.AV.0015/2018	ADÓTARTOZÁS	2 392 858 Ft

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: **2459 Rácalmás, Vasvirág u. 34.,** megnevezése: **kivett beépítetlen terület,**
fekvése: **Rácalmás,** helyrajzi száma: **1986.**
tulajdoni hányad: **1/2,**
jellege: **lakóingatlan.**

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: -, **Az ingatlan-nyilvántartás szerint beépítetlen terület, a természetben azonban egy lakóház áll az ingatlanon, melynek helyiségei: 7 szoba, 2 konyha, 2 fürdőszoba, 4 előtér, 4 egyéb helyiség. Villany, víz, gáz, csatorna közművel rendelkezik. Falazata téglá., -**

Az ingatlanhányad haszonélvezeti joggal, építési korlátozással terhelt, lakottan kerül árverésre.

Az ingatlanhányad becsértéke/kikiáltási ára: **30 000 000 Ft,**

árverési előleg: **3 000 000 Ft,**

licitküszöb: **300 000 Ft.**

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legalacsonyabb ajánlat a kikiáltási ár 90/70/50%-a, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **OTP Észak-dunántúli r., Dunaújváros, 11736037-20577014.**

Az átutalási megbízáson közleményként minden esetben tüntesse fel a végrehajtási ügyszámot, az EÁR által generált egyedi karaktersorozatot és az ingatlan fekvését és helyrajzi számát.

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

Vételi ajánlattétel időtartama: 2026.01.12.-től 2026.03.13. 17:00-ig.

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

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

	Kezdő időpont:	Befejező időpont:	Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:
--	-----------------------	--------------------------	---

1. szakasz	2026.01.12.	2026.02.01. 17:00	27 000 000 Ft.
2. szakasz	2026.02.01. 17:00	2026.02.21. 17:00	21 000 000 Ft.
3. szakasz	2026.02.21. 17:00	2026.03.13. 17:00	15 000 000 Ft.

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattételi időtartam végéig tart. Az árverés szakaszai a Vht. 145/B. §-ban foglaltaknak megfelelően kerülnek meghatározásra. Ha az árverés első vagy második szakaszában vételi ajánlat érkezik az árverési rendszer megvizsgálja, hogy az adott szakaszban legalább a meghatározott minimál áron vagy afölött érkezett-e érvényes vételi ajánlat, ha érkezett az árverés befejeződik, nem nyílik meg a következő szakasz. Tájékoztatatom a feleket, egyben felhívom az árverezők figyelmét, hogy nevezett esetben – figyelemmel az árverés befejezésére – az árverés csak 20 illetve 40 napig tart! Tekintettel arra, hogy az árverés befejeződik a licitnapló a Vht. 145/B.§ (5) pontja alapján automatikusan lezárásra kerül, további ajánlat, licit nem tehető! Ha az árverés bármely szakaszában a szakasz befejeződését megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik az árverés adott szakasza a vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik. 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 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 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 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. Együttal 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 tény 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 vagyon tárgy adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyon tárgy tulajdonosságainak teljes körű ismertetését, a közzététel iránt intézkedő végrehajtó vagy a kar részéről a vagyon tárgy fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért, továbbá a vagyon tárgy felhasználó által nem észlelt hibáiért, hiányosságaiért vállalt felelősséget.

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 árverés 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 előárverezésére 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/árverezőket, hogy a fenti bírósági végrehajtás útján behajtandó, 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 eljárásukon kívül - a tulajdonjogot szerző árverési vevőn is érvényesíthetik, mely jelen eljárásban semmilyen módon nem érvényesíthető!

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.

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételéről. Az árverés 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 OTP Észak-dunántúli r., Dunaújváros, 11736037-20577014 számú végrehajtói letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra került. Ha az árvevő ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árvevőként történő használatához az is szükséges, hogy az ingatlanszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az árvevő, 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 vételárát vagy nem haladja meg legalább a fentebb meghatározott licitkiesztő összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevő árvevő vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

A licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.

A licitnapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tartó árvevőt, mint árvevőt 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 a teljes vételárát 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 vételárát 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 árvevő nem árvevő. Ha a további árvevés 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 fogantató 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 árvevés iránti hirdetmény kibocsátására 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 ingatlanárvevésről (az árvevőkre 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.

A Vht. 159. § (7) bekezdése szerint a becsérték ismételt megállapítása iránti kérelem beérkezését követő munkanapon a végrehajtó törli az ingatlan folyamatos árvevése 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 árvevés 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, 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 fogantató 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 számlájára, vagy készpénz-átutalási megbízás (bíróságon rendszeresített „sárga csekk”) használatával fizethet meg.

HATÓSÁGI FELHÍVÁS

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján értesítem az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőt, valamint megkeresem a(z) illetékes Polgármesteri Hivatal, és ingatlanügyi hatóságot, hogy a saját honlapján, valamint az OBH-t, hogy a bíróságok központi honlapján az ingatlanárverési hirdetményt a hirdetőablakján a vételi ajánlattétel időtartamára tegye közzé, majd annak lejártá után törölje azt. Felhívom továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitézésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Dunaújváros, 2026.01.08.

Mikes Zoltán
önálló bírósági végrehajtójelölt



Dunaújvárosi Járásbíróság

Az ügy száma:

4.P.20.551/2023/37.

A felperes:

Finta János (2459 Rácalmás, Lépcsős köz 2.)

A felperes képviselője:

Dr. Varga Ügyvédi Iroda, dr. Varga Balázs ügyvéd
(2400 Dunaújváros, Munkácsy M. u. 4. fszt.)

Az alperesek:

Sztojka János (6352 Fajsz, Szent I. u. 71.) I. rendű
Sztojka Györgyné (2459 Rácalmás, Vasvirág u. 34.) II. rendű

A per tárgya:

szerződés hatálytalanságának megállapítása

Í t é l e t

A bíróság megállapítja, hogy I. és II. rendű alperes között 2018. április 23-án a rácalmási 1986. helyrajzi számú, Rácalmás belterület 1000 négyzetméter alapterületű telekingatlanra, ennek 1/2 részére megkötött ajándékozási szerződés a felperessel szemben hatálytalan.

A II. rendű alperes, mint a fenti ingatlanhányad – a földterület 1/2 része – tulajdonosát annak tūrésére kötelezi, hogy a felperes a Dunaújvárosi Járásbíróság 4.P.20.370/2015/20. számú és a Székesfehérvári Törvényszék, mint másodfokú bíróság 1.Pf.287/2016/6. számú ítéletében az I. rendű alperes terhére megállapított és felperes javára megítélt 20.500.000,- Ft tőke és ennek 2010. október 1. napjától a kifizetésig járó évi 20%-os késedelmi kamata és 1.730.000,- Ft elsőfokú, valamint 250.000,- Ft másodfokú perköltség-igényét a II. rendű alperes tulajdonában álló rácalmási 1986. helyrajzi számú földterület 1/2 tulajdoni hányadából kielégíthesse.

Kötelezi a bíróság alpereseket, mint egyetemlegesen kötelezetteket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 (tizenöt) nap alatt 2.503.000,- (kettőmillió-ötszázháromezer) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 (tizenöt) napon belül fellebbezésnek van helye, amelyet a Székesfehérvári Törvényszéknek címezve a Dunaújvárosi Járásbíróságon lehet elektronikus úton vagy a nem elektronikusan kapcsolatot tartó fellebbező fél esetén papír alapon 3 (három) példányban benyújtani.

A másodfokú eljárásban a jogi képviselet kötelező az első fokon jogi képviselővel eljáró fél számára, kivéve, ha a fellebbezésben – a perben első ízben – bejelenti a jogi képviselő nélküli eljárásra való áttérését. Az erre jogosult fél pártfogó ügyvédi képviselet biztosítása iránti esetleges kérelmét a lakóhelye/székhelye szerint illetékes járási hivatalnál működő jogi segítségnyújtó szolgálatnál terjesztheti elő. A jogi képviselő közreműködése nélkül, illetve

4.P.20.551/2023/37. szám

nem szabályszerű elektronikus úton előterjesztett fellebbezését a bíróság – hiánypótlási felhívás kiadása nélkül – visszautasítja.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a törvényszék a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el kivéve, ha a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltnak tartja, vagy a tárgyaláson fogantatosítható bizonyítást kell lefolytatni. A fellebbező félnek a tárgyalás tartására irányuló kérelmét a fellebbezésében kell előterjesztenie. A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított 15 (tizenöt) napon belül tárgyalás tartását kérheti.

Tájékoztatja a bíróság a feleket, hogy a felek kérelme alapján sem kell tárgyalást tartani, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 370. és 380. §-ban meghatározott okból kell hatályon kívül helyezni, a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, a fellebbezés csak a teljesítési határidővel kapcsolatos, a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

I n d o k o l á s

Tényállás

- [1] A bíróság a becsatolt okirati bizonyítékok, a Dunaújvárosi Járásbíróság 4.P.20.370/2015. számú ügyirata, a meghallgatott dr. Kovács Ferenc ügyvéd tanúvallomása alapján az alábbi tényállást állapította meg:
- [2] A felperes és az I. rendű alperes között a Dunaújvárosi Járásbíróság előtt 4.P.20.370/2015. szám alatt peres eljárás volt folyamatban, amelyben az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest a felperes javára 20.500.000,- Ft kölcsönt és ennek 2010. október 1. napjától a kifizetésig járó évi 20%-os késedelmi kamata, tovább 1.730.000,- Ft perköltség megfizetésére kötelezte. Az elsőfokú ítéletet a Székesfehérvári Törvényszék, mint másodfokú bíróság 1.Pf.287/2016/6. számú, 2017. április 10. napján meghozott ítéletével helybenhagyta és egyben másodfokú perköltség címén I. rendű alperest a felperes javára 250.000,- Ft megfizetésére kötelezte.
- [3] A marasztaló ítélet 2017. április 10. napján jogerőre emelkedett, I. rendű alperesi teljesítés hiányában a felperes a Dunaújvárosi Járásbíróság előtt 0703-7.Vh.977/2018. szám alatt 2018. október 16-án végrehajtási lap kibocsátása iránti kérelmet nyújtott be, amelyre 2018. november 22. napján sor került. A végrehajtási eljárás Feketéné Tóth Krisztina 2400 Dunaújváros, Szondi u. 17. szám alatti, majd a végrehajtó személyében bekövetkezett változás folytán Sebestyén László helyettes végrehajtó előtt folytatódott 115.V.1879/2018. szám alatt.
- [4] A jogerős ítélet meghozatalának időpontjában – azaz 2017. április 10. napján – az I. rendű alperes 1/2 arányú tulajdonát képezte a rácalmási 1986. helyrajzi szám alatti, 2459 Rácalmás, Vasvirág u. 34. számú, beépítetlen területként nyilvántartott ingatlan. Az ingatlan tulajdonjogát 1999. február 19. napján szerezte meg az akkor még kiskorú I. rendű alperes az ugyancsak kiskorú testvérével, kk. Sztojka Györggyel együtt, egymás közt fele-fele tulajdoni arányban. Az ingatlan eladója Rácalmás Nagyközség Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala volt, az I. rendű alperes szülei - a II. rendű alperes, mint édesanyja, illetve a perben nem álló id. Sztojka György - vásárolták meg az önkormányzattól kiskorú gyermekeik javára, saját haszonélvezeti jog fenntartása mellett. A későbbiekben id. Sztojka György ezen, valamint a rácalmási 1985. helyrajzi számú, 1000 négyzetméter területű földrészleten

4.P.20.551/2023/37. szám

felépítményt emelt, amelyre a használatbavételi engedélyt Rácalmás Nagyközség Jegyzője 148/2004. szám alatt 2004. március 3. napján kiadta. (27. sorszám alatti iratok)

- [5] Ennek ellenére az épület az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg sincs feltüntetve.
- [6] Az I. rendű alperes és édesapja, id. Sztojka György között a kapcsolat megromlott, erre tekintettel az I. rendű alperes a rácalmási ingatlanból el is költözött.
- [7] Az I. rendű alperes 2021. április 19-én vásárolta meg a jelenlegi lakcíméül szolgáló Fajsz belterület 204. helyrajzi szám alatti, természetben 6352 Fajsz, Szent I. u. 71. szám alatti ingatlant házastársával, egymás közt egyenlő arányú tulajdoni hányadban.
- [8] Az ingatlant 2.600.000,- Ft jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom terheli a Magyar Állam javára, további 7.400.000,- Ft jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom terheli a Magyar Állam javára, valamint 1.500.000,- Ft jelzálogjog elidegenítési és terhelési tilalommal együtt, adóvisszatérítési támogatás címén ugyancsak a Magyar Állam javára.
- [9] Emellett 2021. december 23. napján bejegyzésre került 1.836.164,- Ft erejéig végrehajtási jog a Magyar Állam javára, továbbá a felperes javára 2023. március 14-én a jogerős ítélet szerinti 20.500.000,- Ft tőkére és járulékaire végrehajtási jog. (22. sorszám alatti irat)
- [10] Az I. rendű alperes a fajszai ingatlant 5.500.000,- Ft vételárért vásárolta, amely állítása szerint jelenleg 30.000.000,- Ft forgalmi értéket képvisel.
- [11] Az I. rendű alperes – miután a kapcsolata az édesapjával megromlott és otthonról el kellett költöznie – dr. Kovács Ferenc ügyvédnél az édesanyja, a II. rendű alperes részére a neki szülők által kiskorúsága idején juttatott telekingatlan 1/2 tulajdoni illetőségére ajándékozási szerződést kötött és a saját tulajdoni illetőségét a II. rendű alperes részére ajándékozta. (26. sorszám alatti irat melléklete) Az ajándékozási szerződés megkötésére 2018. április 23-án került sor.
- [12] A felperes által indított végrehajtási eljárás kezdetekor, 2018. november 22-én a rácalmási 1986. helyrajzi számú földterület 1/2 tulajdoni illetősége már a II. rendű alperes és az I. rendű alperes testvére, ifj. Sztojka György tulajdonában állt.
- [13] A földterület ajándékozására végrehajtási joggal terhelt állapotban került sor, annak tehermentes értékét a szerződő felek egyező akaratával 2.000.000,- Ft-ban állapították meg.
- [14] A rácalmási telekingatlanra végrehajtási jog került bejegyzésre 920.000,- Ft és járulécai erejéig harmadik magánszemély javára, továbbá a GÁMAN Kft. javára 9.300,- Ft végrehajtási jog-bejegyzés és a Magyar Állam javára 1.774.564,- Ft végrehajtási jog bejegyzésére került sor az ajándékozási szerződést megelőzően. (keresetlevél melléklete – 2023. április 24-i tulajdoni lap)
- [15] I. rendű alperes a jogerős ítélet alapján nem teljesített.

Kereset

- [16] A felperes keresetében az alperesek között 2018. április 23-án megkötött ajándékozási szerződés felperessel szembeni hatálytalanságának megállapítását és II. rendű alperes tűrésre kötelezését kérte, hogy a jogerős ítélet alapján megindult végrehajtási eljárásból a követelését a II. rendű alperes nevében álló 1/2 tulajdoni illetőségű telekből a felperest kielégíthesse.
- [17] A felmerülő perköltségben kérte alpereseket marasztalni.
- [18] Keresetét a Ptk. 6:120. § és az 1/2011. (VI. 15.) PK. vélemény rendelkezéseire alapította.

Ellenkérelem

- [19] Az alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték.

4.P.20.551/2023/37. szám

- [20] Vitatták a szerződés fedezetelvonó jellegét és ezzel összefüggésben a felperessel szembeni hatálytalanságát. Hivatkoztak továbbá arra, hogy a felperes keresete idő előtti, figyelemmel arra, hogy már a kereset megindítása előtt az I. rendű alperes tulajdonosa lett a jelenlegi lakcímével szolgáló 6352 Fajsz, Szent I. u. 71. szám alatti ingatlan, amelyből a végrehajtási eljárás során a felperes kielégítést nyerhet; a végrehajtási jog is bejegyzésre került az ingatlanra.

A bíróság döntése és jogi indokai

- [21] A kereset megalapozott.
- [22] A felek között a vonatkozásban vita nem volt, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a Dunaújvárosi Járásbíróság előtt 4.P.20.370/2015. számon kölcsön megfizetése iránt peres eljárás volt folyamatban, amely során I. rendű alperes a tényállásban rögzített összegű tartozás megfizetésére jogerős ítélettel marasztalásra került. A jogerős ítélet időpontja 2017. április 10. napja.
- [23] Az sem volt vitatott, hogy a jogerős ítélet alapján a felperes végrehajtási eljárást kezdeményezett 2018. november 22. napján.
- [24] Az sem volt vitatott, hogy az I. rendű alperes részéről sem önkéntesen, sem a végrehajtási eljárás során teljesítés nem történt.
- [25] Ugyancsak nem volt vitatott, hogy a jogerős ítélet meghozatalakor, 2017. április 10. napján az I. rendű alperes 1/2 tulajdonosként szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban a rácalmási 1986. helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában.
- [26] A felek között az sem volt vitatott, hogy az alperesek 2018. április 23-án erre az 1/2 illetőségre ajándékozási szerződést kötöttek, amely alapján a II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésre került.
- [27] A felek között a vita a megkötött ajándékozási szerződés fedezetelvonó jellege és a felperessel szembeni hatálytalansága volt.
- [28] A Ptk. 6:120. § (1) bekezdése szerint az a szerződés, amellyel harmadik személy igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták, e harmadik személy irányában hatálytalan, ha a szerződő fél rosszhiszemű volt vagy rá nézve a szerződésből ingyenes előny származott.
- [29] A (2) bekezdés szerint ha valaki a fedezetelvonó szerződést hozzátartozójával vagy olyan jogi személlyel köti, amelyben többségi befolyással rendelkezik, továbbá ha jogi személy a tagjával vagy vezető tisztségviselőjével vagy annak hozzátartozójával köti ilyen szerződést, a rosszhiszeműséget és az ingyenességet vélelmezni kell.
- [30] Ugyancsak vélelmezni kell a rosszhiszeműséget és az ingyenességet azonos természetes vagy jogi személy befolyása alatt működő jogi személyek egymás közötti szerződéskötése esetén akkor is, ha közvetlen vagy közvetett többségi befolyás nem áll fenn.
- [31] A (3) bekezdés szerint a harmadik személy kérelmére a szerző fél a megszerzett vagyontárgyból való kielégítést és a vagyontárgyra vezetett végrehajtást tűrni köteles.
- [32] A Legfelsőbb Bíróság jelenleg is hatályos 1/2011. (VI. 15.) PK. véleményének 3. pontja szerint a szerződés fedezetelvonó jellegének és ebből következően a relatív hatálytalanság megállapításának feltétele, hogy a szerződés megkötésének időpontjában a jogosultnak a kötelezett-tel szemben követelése álljon fenn, amelynek a fedezetét a kötelezett el akarja vonni. A kötelezett-től jogot szerző személlyel (a továbbiakban szerző féllel) szemben történő perindításkor már az is feltétel, hogy a jogosultnak a kötelezett-tel fennálló jogviszonyából származó követelése az igény állapotába kerüljön, azaz bírósági úton kikényszeríthető legyen. A fél a hatálytalanságból eredő jogkövetkezmények alkalmazását akkor is kérheti, ha igényét a kötelezett-tel szemben bírósági úton még nem érvényesítette.

4.P.20.551/2023/37. szám

- [33] A PK. vélemény 4. pontja alapján a kielégítési alap elvonásának tényét a fedezetelvonó szerződés megkötésének időpontjára vonatkozóan kell vizsgálni. A fedezetelvonás megállapíthatóságának előfeltétele annak vizsgálata is, hogy a kötelezett egyéb vagyona fedezetet nyújt-e a jogosult követelésére.
- [34] A PK. vélemény 5. pontja előírja, hogy a szerződés fedezetelvonó jellege megállapításához nem elegendő, ha a szerződés a jogosult igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonja, hanem az is törvényi feltétel, hogy a szerződéskötés során a kötelezett-tel szerződő fél rosszhiszemű volt vagy rá nézve a szerződésből ingyenes előny származott. A szerződés ingyenességének ténye – az egyéb törvényi feltételek fennállása esetén – tehát önmagában alapul szolgál a fedezetelvonó jelleg és ebből következően a szerződés relatív hatálytalanságának megállapításához. A szerző fél jó- vagy rosszhiszeműségének ilyen esetben nincs jelentősége. A kötelezettek egyenértékű szolgáltatást nyújtó, tehát visszterhesen szerző fél által nyújtott szolgáltatás a kötelezett vagyonába kerül, ezáltal a jogosulttal szembeni fedezetelvonás formálisan nem valósul meg. Az ellenérték fejében szerző fél esetében a szerződés fedezetelvonó jellege mégis megállapítható, ha a szerző fél rosszhiszemű volt. Rosszhiszemű a szerző fél általában akkor, ha a szerződéskötéskor tudott vagy tudnia kellett a kötelezettet terhelő követelésről és arról, hogy a szerződéssel a jogosult kielégítési alapját elvonják, vagyis a szerződés teljesítése következtében a követelés behajthatatlanná válik.
- [35] A fentiekből kitűnik tehát, hogy az ügylet ingyenessége és rosszhiszeműsége egyidejűleg is fennállhat, de már az egyik körülmény fennállása is megalapozza a szerződés fedezetelvonó jellegének megállapítását. A fedezetelvonó jellegnek és relatív hatálytalansága megállapításának feltétele, hogy a szerződéskötés időpontjában a jogosultnak követelése álljon fenn a kötelezett-tel szemben, ennek fedezetét a kötelezett el akarja vonni. A kötelezett-től jogot szerző személlyel szemben pedig az is feltétel, hogy bírósági úton kikényszeríthető legyen a jogosultnak a kötelezett-tel szemben fennálló követelése, az az igény állapotába jusson.
- [36] Ezt meghaladóan, miután alperesek hozzátartozói viszonyban állnak egymással, a rosszhiszeműséget és az ingyenességet törvényi vélelem állapítja meg. Ennek a törvényi vélelemnek a megdöntése az alperesek bizonyítási terhe volt.
- [37] A fedezetelvonó jelleg megállapításának feltételeiként meghatározott szerződéskötéskori igényérvényesítést figyelembe véve az állapítható meg, hogy a felperes jogerős ítélettel megállapított tartozása már az alperesek által megkötött ajándékozási szerződést megelőző 1 évvel ezelőtt ismertté vált, a végrehajtási eljárás ugyan még nem indult meg, de a tartozás fennállásáról az I. rendű alperesnek tudomása volt.
- [38] A bíróság azt is megállapította a 21. sorszám alatti jegyzőkönyvbe foglalt alperesi nyilatkozatból, a 22. szám alatt becsatolt fajszi ingatlan tulajdoni lapjából, hogy önmagában az I. rendű alperes lakhatásául szolgáló és egyéb, végrehajtási joggal és jelzáloggal terhelt fajszi ingatlan a fennálló 20.500.000,- Ft tőke és ennek kamatai tartozásának kiegyenlítésére nem elegendő.
- [39] dr. Kovács Ferenc ügyvéd 30. sorszám alatti jegyzőkönyvbe foglalt tanúvallomása is alátámasztotta, hogy az ajándékozási szerződés megkötésének időpontjában a tanúnak is tudomása volt I. rendű alperes felperes irányába fennálló tartozásról.
- [40] Itt utal a bíróság arra, hogy az előzményperben, amely az I. rendű alperes fizetési kötelezettségét megállapította, az I. rendű alperes jogi képviselőt éppen a tanúként meghallgatott dr. Kovács Ferenc ügyvéd látta el, így a jogerős ítéletről és I. rendű alperes marasztalásáról hivatalból is tudomása volt.

4.P.20.551/2023/37. szám

- [41] Önmagában az a körülmény, hogy az I. rendű alperes és az édesapja között megromlott a családi kapcsolat és emiatt kellett az ajándékozási szerződést a még kiskorában I. rendű alperesnek juttatott telekilletőség vonatkozásában megkötnie az alpereseknek, a rosszhiszeműség és ingyenesség vélelmét nem dönti meg. Egyéb bizonyítást pedig az alperesek e körben nem ajánlottak fel.
- [42] Minderre tekintettel a bíróság a felperes keresetét megalapozottnak találta és a kereseti kérelem szerint az alperesek között 2018. április 23-án létrejött ajándékozási szerződés fedezetelvonó jellegére tekintettel a felperessel szembeni hatálytalanságát megállapította és a Ptk. 6:120. § (3) bekezdése alapján a II. rendű alperest annak tūrésére kötelezte, hogy a felperes a jogerős ítéleten alapuló, kölcsön jogcímén fennálló követelését a II. rendű alperes tulajdonában álló telekingatlanból kielégíthesse.
- [43] A bíróság utal arra, hogy a per során az alperesek rendkívül passzív magatartást tanúsítottak, a perfelvételi tárgyalás előtt jogi képviselőnek adtak meghatalmazást, majd a perfelvétel lezárását követően a jogi képviselőnek adott megbízás megszűnt. Ennek ellenére ezt a tényt többszöri bírósági felhívásra sem jelentették be a bíróság felé, nem nyilatkoztak arról, hogy át kívánnak-e térni a jogi képviselő nélküli eljárásra és új jogi képviselőnek sem adtak hosszabb idő elteltével sem meghatalmazást. A bíróság a 33/I. szám alatti végzésével tájékoztatta az alpereseket, hogy ennek hiányában a további perbeli cselekményeik hatálytalanok a Pp. 244. § (2) bekezdése alapján.

A perköltség, perorvoslati tájékoztatás jogi indokai

- [44] Az alperesek pervesztesek lettek, emiatt a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a pernyertes fél perköltségét kötelesek megtéríteni.
- [45] A felperes felmerülő perköltsége 1.230.000,- Ft megfizetett eljárási illetékből és a 32/2003. IM. rendelet alapján mérlegeléssel, áfával növelt összegben a pertárgy-értékhez viszonyítottan megállapított 1.270.000,- Ft bruttó ügyvédi munkadíjból, továbbá 3.000,- Ft földhivatali tulajdoni lap-másolat eljárási illetékből, mindösszesen 2.503.000,- Ft-ból tevődött össze.
- [46] A fellebbezési jog a Pp. 365. § (2) bekezdés a) pontján alapul.

Dunaújváros, 2024. július 8.

Gregorichné dr. Ősi Márta s. k.
bíró

V é g z é s

Az ítélet 2024. szeptember 5-én jogerőre emelkedett.

Dunaújváros, 2024. szeptember 11.

Gregorichné dr. Ősi Márta s. k.
bíró