

## Dr. Pörncez-Szalai Szilvia Végrehajtói Irodája

Dr. Pörncez-Szalai Szilvia  
önálló bírósági végrehajtó  
Iroda címe: 8600 Siófok, Rákóczi u. 99.  
Postacím: 8601 Siófok, Pf.: 65.  
Honlap: www.pornceszhiroda.hu  
Hivatali kapu: VH0162MBVK  
KRID: 351598110



Tel./fax: +36 21 31-4160; Dr. Pörncez-Szalai Szilvia  
E-mail: vh.0162@mbvk.  
Telefonos ügyfélfogadás: munkanapokon 08.00-12.00 óra között  
Fogadónap: hétfői napokon: 8 és 10 óra között keddi és szerdai  
napokon: 8 és 12 óra között  
Személyes félfogadás jogi képviselőktől részére:  
Hétfői napokon: 10:00 - 12:00 óra között  
Adószám: 26497752-1-14.  
Letéti Bankszámlaszám: 10101315-13446800-02005005  
Külföldről történő utalás esetén:  
Swift kód: BUDAHUHB  
IBAN: HU98-10101315-13446800-02005005

Szűcs

Végrehajtói ügyszám(ok): 0162.V.0586/2009/173  
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

2025. MARCH 06.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali  
Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Siófok)  
8600 Siófok, Kálmán Imre sétány 4.



21F21D9

2025. MARCH 06.

1033 49

### INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Márton Ferenc végrehajtást kérő (hivatkozási száma: ),

Frank Mária adós ellen megindult végrehajtási ügy(ek)ben tájékoztatom a feleket és érdekelteket, hogy a követelés(ek) behajtása érdekében Henez Lajos adós, Frank Mária adóssal szembeni végrehajtási eljárásokban, mint dologi jogi adós tulajdonában álló ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994.évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 141. § értelmében árverést tűzök ki.

Az alapügyben a végrehajtást a(z) SIÓFOKI VÁROSI Bíróság 51.068/2009 számú határozata alapján a(z) SIÓFOKI VÁROSI Bíróság a(z) 1506-4.VH.1089/2009 számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, Kölcsöntartozás címen fennálló 850 000 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>Törke</u>
EOS Faktor Zrt. (F10797499_23950_20170719_2)	Frank Mária	162.V.1094/2017	kölcsönösszeg	1 243 863 Ft
Legal Rest Zrt. (LTK-2015/05023)	Henez Lajos	162.V.0341/2018	díj	25 412 Ft

#### Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: 8600 Siófok, Rákóczi Ferenc utca 100, megnevezése: kivett lakóház (2 egység) és udvar és gazdasági épület,

fekvése: SIÓFOK BELTERÜLET, helyrajzi száma: 11024.

tulajdoni hányad: 3/10 (Henez Lajos adós, Frank Mária adóssal szembeni végrehajtási eljárásokban, mint dologi jogi adós 3/10 tulajdoni hányada)

jellege: lakóingatlan.

**Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai:** Az ingatlan-nyilvántartás alapján: kivett lakóház (2 egység) és udvar és gazdasági épület. Területe 1 613 m<sup>2</sup>. Természetbeni címe: 8600 Siófok, Rákóczi Ferenc utca 100. „felülvizsgálat alatt” Terheli Frank Mária adós részére bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jog.

**Az adó- és értékbecslés alapján:** tulajdoni jellege személyi, fekvése belterület, periférikus, megközelíthetősége kiépített, portmentes úton, kerítése van, a kerítés anyaga vas, lécz, rendeltetése lakóingatlan.

**A főépület jellemzői:** alapterülete: 129 m<sup>2</sup>, állapota közepes, földszintes, alapozása beton, falazata téglá, tetőszerkezete cserép, nem alapincézett, közművesítettégsé vezetékes víz, gáz, villany, csatorna

**Egyéb megjegyzés:** A lakóépületen kisebb javítások történtek, de még felújításra szorul (tető, nyílászárók). Adós tulajdona a telken 3/10, az épületeken 8/10, ennek alapján lett a „megszerzett” rész forgalmi értéke megállapítva.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 147. § (4) bekezdése szerint lakóingatlan minősül. A Vht. 137. § (2) bekezdése és a Vht. 138. § (6) bekezdése szerint az ingatlant megszerző tulajdonjogát Frank Mária adós részére bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jog nem terheli, sikeres árverés esetén a nevezett holtig tartó hasznélvezeti jog törülésre kerül. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terhektől mentesen, lakottan kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: 9 318 000 Ft,

árverési előleg: 931 800 Ft,

licitátszöb: 186 000 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: MBH Bank Zrt. Siófoki fiók, 10101315-13446800-02005005.

Az átutalási megbízáson közleményként minden esetben tüntesse fel a végrehajtási ügyszámot, az EÁR által generált egyedi

karaktorsorozatot és az ingatlan fekvését és helyrajzi számát.

A Vht. 160. § (2) bekezdése szerint a fent nevezett ingatlanra az árverés harmadik szakaszában a kikiáltási ár feléért tehető érvényes vételi ajánlat. Az ingatlan külső szemrevételezésre bármikor, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban lehet megtekinteni, az ingatlan felnyitásával történő megtekintésére a Vht. alapján nincs lehetőség. Ezúton tájékoztatom az árverésen résztvevőket, hogy az ingatlanról készült képfelvétel tájékoztató jellegű, az ajánlattétel előtt személyesen győződjenek meg az ingatlanról. Eredményes árverés esetén a szolgáltatókkal kötendő új szerződések a szolgáltatók saját szabályozása alapján történik. A végrehajtási eljárás erre nem terjed ki.

A Kúria BH2019. 307. számú jogesetben a következőket mondta ki:

Nem kötelezhető a víziközmű-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 szerződésmóddal (árverés útján) szerezte meg.

**Vételi ajánlattétel időtartama: 2025.03.09.-től 2025.05.08. 17:00-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>Befejező időpont:</b>	<b>Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:</b>
<b>1. szakasz</b>	2025.03.09.	2025.03.29. 17:00	8 386 200 Ft.
<b>2. szakasz</b>	2025.03.29. 17:00	2025.04.18. 17:00	6 522 600 Ft.
<b>3. szakasz</b>	2025.04.18. 17:00	2025.05.08. 17:00	4 659 000 Ft.

A Vht. 145/B. § rendelkezései szerint az ingatlanárverés 3 szakaszból áll. Amennyiben az adott árverési szakaszban érvényes vételi ajánlattétel érkezik az árverés nem lép a következő szakaszba, így az árverés a 20. vagy a 40. napon is befejeződik. A fentiek okán, valamint a 13/2021. (X. 29.) SZTFH rendelet (továbbiakban: EÁR) 26. § (1) bekezdése szerint az árverési rendszerben regisztrált felhasználók részéről az első és a második szakaszban az árverési előleg teljesítésének, majd ezt követően az árverési rendszeren keresztül az aktiválási kérelem megküldésének határideje az árverési szakaszt megelőző 3. munkanap. Az árverési rendszerben regisztrált felhasználók az árverési előleget az árverés 3. szakaszában legkésőbb 2025. május 5. napjáig kötelesek befizetni, átutalni a fent megjelölt számlaszámra, valamint az árverési előleg teljesítését követően fent megjelölt napig kötelesek az aktiválási kérelmet megküldeni az árverési rendszeren keresztül.

Az árverésre regisztrált felhasználó köteles az átutalási megbízáson közleményként feltüntetni a végrehajtási igazságot és az EÁR által generált egyedi karaktorsorozatot (felhasználónév). A közleményben történő esetleges elírásokból eredő azonosítási problémákért a felelősség az árverező terhel.

Továbbá tájékoztatom az árverési rendszerben regisztrált felhasználókat, hogy a Vht. 132/F. § (4) bekezdésében foglaltakról: „Ha az árverező vételi ajánlatának közzétételét követően az elektronikus árverési rendszer újabb vételi ajánlatot tesz közzé a licitnaplóban, az árverező kérelmére a végrehajtó 3 munkanapon belül intézkedik az árverési előleg átutalási költséggel csökkentett részének visszautalásáról; kérelem hiányában az árverési vevőn kívüli többi árverezőnek az előleget az árverés befejezése után kell visszautalni.”

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 alóliott érkezett-e érvényes vételi ajánlat. ha érkezett az árverés befejeződik, nem nyílik meg a következő szakasz. Tájékoztatom 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 hirdetemény a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdetemény 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 ingatlan 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 hirdeteményben 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 ingatlanal szemben harmadik személy(ek) által támasztott esetleges peresített vagy peren kívüli igényekért a végrehajtót felelősség nem