

Dr. Keresztes-Nagy Gyöngyi Végrehajtói Irodája
Cím: 8900 Zalaegerszeg, Iskola köz 3. II/3.
Levelezési cím: 1388 Budapest 62, Pf.: 78.
Adószám: 27304699-1-20
Hivatali kapu: VH0156MBVK
2025. MARCH 19.
Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Ingatlan-nyilvántartási Osztály I., F
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39.
Végrehajtói ügyszám(ok): 156.V.0212/2021/146
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
ENKEZETT 2025. MARCH 19.
ELŐJÁRÓ
EKLEZ
53819
2156119

Telefonon: hétfő - péntek: 08:00-12:00-ig
Telefonszám: +36-70-198-6691
Jogi képviselők részére: péntek 08:00-12:00-ig
Ügyfélfogadás: szerdák 08:00-12:00-ig

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETÉMÉNY

"Gróf és Társai" Kft. végrehajtást kérő és társai (hivatkozási száma:),
Novák László József 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. §
a(2) 14029/Új/70237/2021/2 számon kiállított végrehajtási lappal rendelt el, ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS címen fennálló 2 400 000 Ft
követelés és járulékal behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:
Végrehajtást kérő(hiv.szám)

Adós	Ügyszám	Köv.jelölés	Járék
Novák László József	0084.V.45/2004	PÉNZTARTÓZÁS	105 417,-Ft
Novák László József	0084.V.454/2004	PÉNZKÖVETELÉS	1 860 000,-Ft
Novák László József	0084.V.653/2005	PÉNZKÖVETELÉS	300 000,-Ft
Novák László József	0084.V.666/2005	PÉNZKÖVETELÉS	1 584 700,-Ft
Novák László József	0084.V.167/2006	PÉNZKÖVETELÉS	90 000,-Ft
Novák László József	0084.V.299/2006	PÉNZKÖVETELÉS	7 600 000,-Ft
Novák László József	0084.V.324/2008	PÉNZKÖVETELÉS	2 607 754,-Ft
Novák László József	0084.V.584/2008	PÉNZKÖVETELÉS	5 000 000,-Ft
Novák László József	0084.V.578/2008	PÉNZKÖVETELÉS	1 000 000,-Ft
Novák László József	0084.V.228/2009.	PÉNZKÖVETELÉS	180 000,-Ft
Novák László József	156.V.0451/2023	KÖLCSÖNSZERZŐDÉS	6 600 000 Ft

Az árverésre kerülő ingatlan-tulajdoni hányad nyilvántartási adatai:

címe: 8900 Zalaegerszeg, Belterület, megnevezése: garázs és udvar,
fekvése: ZALAEGERSZEG BELTERÜLET, helyrajzi száma: 1339/6.
tulajdoni hányad: 34/1754,
jellege: nem lakóingatlan.

Az ingatlan tartozékai és jellenző tulajdonságai: Az ingatlan garázs és udvar megnevezésű, területe 1833 m². A helyileg illetékes polgármesteri hivatal által kiállított adó és értékbecslési iránymutatás szerint a területen található osztatlan közös tulajdonban lévő sorgarázs építésének éve 1972, alapozása beton, falazata téglá. A garázs alapterülete 18 m², villany közművel ellátott. Az ingatlan terheléi a Zalaegerszegi Bíróság 1339/8 hrsz-t illető utolsó végrehajtási jog.

A fénykép csak tájékoztató jellegű, az ajánlattételük előtt személyesen tekintsek meg az ingatlant.

Az ingatlan közterék használati és telki szolgalmi joggal terhelt, beköltözhetően kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke/kiküldési ára: 3 500 000 Ft.

árverési előleg: 350 000 Ft.

licitációs díj: 70 000 Ft.

Az árverés első, második illetve harmadik szakaszában tehető legálacsonyabb ajánlat a kiküldési ár 90/70/50%-a, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.
A végrehajtói letéti bankszámla száma: OTP Bank Nyrt., 11742173-26046662.
Az átutalási megbízáson közleményként minden esetben tüntesse fel a végrehajtási ügyszámot, az EÁR által generált egyedi karaktertörzsszámot és az ingatlan fekvését és helyrajzi számát.

Az ingatlant lehet megtekinteni.

Vételi ajánlattétel időtartama: 2025.03.31.-tól 2025.05.30. 17:00-ig.

Vételi ajánlattétel helye: a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által

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

Kezdő időpont:	Befejező időpont:	Legáltalánosabb vételi ajánlat összege:
2025.03.31.	2025.04.20. 17:00	3 150 000 Ft.
2025.04.20. 17:00	2025.05.10. 17:00	2 450 000 Ft.
2025.05.10. 17:00	2025.05.30. 17:00	1 750 000 Ft.

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattevői 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 arfótt 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 licitáció a Vht. 145/B. § (5) pontja alapján automatikusan lezárásra kerül, további ajánlat, licit nem tehető! Ha az árverés bármely szakaszában a szakasz befejeződését megelőző 5 percen belül újabb vételi ajánlat érkezik az árverés adott szakasza a vételi ajánlattevőtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik. Az árverés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árverési Rendszer a licitációt 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 elidegeníthetőségre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén – ha beköltözhető állapotban értékesítendő – a lakóingatlan felkése 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 árvérs esetén is gyakorolhatja, amit előárverezési jognak kell tekinteni. Ha tulajdonostárs kíván előárverezési jogot gyakorolni, e jogát kizárólag 30 nappal nem régebbi hiteles tulajdoni lappal, a végrehajtási előterjesztve igazolhatja. Az árverezés során a különböző jogszabályokon alapuló előárverezési jogok közötti 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 ingatlan megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a Vht. 137. § (1) bekezdése szerinti tehék terheli. E körben a Vht. 137. § (1) bekezdés d) pontja szerinti az ingatlan terhelhetetlenségén alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzve. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényen alapuló haszonélvezeti jog vonatkozásában a végrehajtó felelőssége kizárt illetve a végrehajtó felelősséget 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 terheltségére az ingatlan terheltségére feljegyzett tények az árverési vételi követően történt nem kerülnek. E körben az ingatlanul szemben harmadik személy(ek) által támasztott esetleges peresített vagy peren kívüli igényekért a végrehajtó felelősség nem terheli és a végrehajtóval szemben ilyen igény nem támasztható.

Az eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja a licitálók figyelmét arra, hogy az árverési hirdetmények nyilvántartásba az ingatlanul kapcsolatosan feltüntetett magamennyi igényt kizárólag eljáró végrehajtónál megfizeti vagy a követelés jogosultja – több követelés esetén valamennyi jogosult egyúttal – a teljesítést személyesen vagy legalább teljes bizonyító erejű magánokirattal bejelentik(k) illetve kéri(k) az árverés elhalasztását, továbbá a végrehajtási eljárást(ok) költségét kiegyenlítsére kerülnek, így a vételi ajánlattevői időtartam vége előtt a végrehajtó a licitációt lezárja és ezzel az ingatlan elárverezésére nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontra kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitációt lezárja és ezzel az ingatlan elárverezésére nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan tájékoztató az érdeklődőkre/árverezők, hogy a fenti bírósági végrehajtás újban beajánlódó, az értékesítendő ingatlan-tulajdoni hányadra bejegyzett végrehajtási jogokkal biztosított követelésekkel felül a végrehajtónak egyéb követeléseiről nincs tudomása. Egyes közüzemi szolgáltatások azonban a fogasztási helyen esetlegesen fennálló követeléseiket – külön ágazati jogszabály alapján, jelen eljárásán 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 ingatlan című víznyel-szolgáltatás felhívásáról vagy korlátozásáról Eljáró végrehajtó kifejezetten felhívja az árverési vevő figyelmét arra, hogy az ingatlan című víznyel-szolgáltatás felhívásáról vagy korlátozásáról nincs tudomása. Ezzel függetlenül az árverési vevő, mint az ingatlan vonatkozásában víznyel-szolgáltatást igénybe vevő tulajdonos, mint lakossági felhasználó a víznyel-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 víznyel-szolgáltatás visszaállításával kapcsolatban felmerülő díjnak a rendezését lehet köteles igazolni a víznyel-szolgáltató felé.

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetménynek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételéről. Az árverés közhírré tételéhez füződő jogkövetkezmény a hirdetmény közzétételéről a licitáció lezárásáig történő közzétételéhez (közzétételi időtartam) füződik. Nem tekinthető közzétételnek az árverés, ha az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásba 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 ajánlattevői időtartama alatt, elektronikus úton, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbvk.hu> interneten elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR) lehet tenni. A vételi ajánlat tételéhez szükséges árvérsi minőségben történő belépésre az árverezők elektronikus nyilvántartásba bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az árverezők elektronikus nyilvántartásba bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az

Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő felhasználásának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árverezők elektronikus nyilvánvalóságába történő bejegyzés és az adatalkotás bejegyzése az árverező adatainak igazolására szolgáló iratok bemutatása és a bejegyzés díjának megfizetése mellett, személynél, bármely önálló bírósági illetve törvényszéki végrehajtónál kérhető. –"Ha a vételi ajánlatot tenni kívánó felhasználó már szerepel az árverezők nyilvánvalóságában, akkor – az árverés szakaszának befejezését megelőzően legalább 3 munkanappal megelőzően előterjesztett akciók alapján – az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktíválva amennyiben az árverező az ingatlan kiküldési ára 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letele helyezte, vagy átutalta a OTP Bank Nyrt., 11742173-26046662 számú végrehajtói letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra kerül. Ha az árverező ingatlanvásárlás engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához az is szükséges, hogy az ingatlanvásárlási engedély az aktíválási kérelemmel egyidőre csatolásra kerüljön. Az aktíválás után, az árverező, az árveréshez tartozó licitnapló lezárásáig az aktívált 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 köztesíti az árveréshez tartozó licitnaplóban. Nem teszi közé a vételi ajánlatot az Elektronikus Árverési Rendszer, ha az nem éri el a legkisebb vételárat vagy nem haladja meg legalább a fentebb meghatározott licitkiszámból összegevel az előzőleg köztesített vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevő árverező vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

A licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.

Az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetmények nyilvánvalóságából belüli folyamatos árverés iránti hirdetmény kibocsátására kerül sor.

Az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetmények nyilvánvalóságából a vételár megfizetése, ismételt árverés tartása) az Elektronikus Árverési Rendszerben az elektronikus árverési hirdetmények nyilvánvalóságában elérhető a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímén.

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 nyilvánvalóságából, a becsérték ismételt megállapításától – végrehajtási eljárás előterjesztése esetén pedig a becsérték tárgyában hozott jogerős bírósági határozat kézhezvételétől – számított 30 napon belül pedig köztesíti az ismételt megállapított becsérték alapján elkészített, folyamatos árverés iránti új hirdetményt. Ha a kérelem beérkezésekor időpontjában az árverési hirdetmény már köztesítéssel 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 előterjesztési 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 végrehajtási jogánatosítási bíróságnak címelve. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 43. § (8) bekezdése a végrehajtási eljárás illetéke 15.000 Ft, amelyet az Itv. 74. § alapján a Bírósági Fizetési Portálról indított utalással, közvetlen banki átutalással az illetékes bíróság eljárás illetékes beszedési számlájára, vagy készpénz-átutalást megbízás (bíróságon rendszerezett) "sárga csek" használatával fizethet meg.

Tisztelettel

Lajos Ártilla
végrehajtó jelölt

Zalaegerszeg, 2025.03.17.

küzdelemnek tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

A Vht. 145. § (1) – (2) bekezdése alapján értesítem az ingatlan értékesítéséről, valamint megkeresem a(z) illetékes Polgármestert Hivatalt, és ingatlanügyi hatóságot, hogy a saját honlapján, valamint az OBH-t, hogy a bíróságok központi honlapján az ingatlanárverési hirdetményt a hirdetőtábláján a vételi ajánlattal időtartamára tegye közzé, majd annak lejárta után törölje azt. Felhívom továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés

