



## DR. MURZSA GYÖRGY VÉGREHAJTÓI IRODÁJA

Illetékességi terület: **Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság illetékességi területe**

Irodavezető: **Dr. Murzsa György önálló bírósági végrehajtó** [kinevezési okmány száma: 1994.El.VI.L.36.]  
 Irodavezető helyettes: **Nagy Krisztián önálló bírósági végrehajtó-helyettes** [kinevezési okmány száma: EL.18/2009. Határozat]  
 Iroda címe: **1188 Budapest, Nemes u. 82.,** Levelezési cím: **1675 Budapest, Pf. 199.,** Hivatali kapu: **MURZSAVHL, KRID: 341588785**  
 Telefon: **06 (1) 290-6231,** Fax: **06 (1) 297-3581,** Mobil: **06 (30) 931-9136** Iroda központi e-mail címei:  
**murzsaobv@t-online.hu, vh.0175@mbvk.hu** WEB: **www.murzsavegrehajto.hu** Cg. **01-18-000029,** Adószám: **25462836-1-43**  
 Végrehajtói letéti számlaszám: **OTP Bank Nyrt. 11719001-20279273**(IBAN: HU88, BIC(SWIFT) KÓD: OTPVHUHB)  
 Ügyfelfogadás: **kedd 8-12 szerda 8-12, csütörtök 8-10 óráig,** Kizárólag jogi képviselők részére: **csütörtök 10-12 óráig**  
 Telefonos tájékoztatás: **munkanapokon 8-12 óráig**

**Végrehajtói ügyszám: 175.V.0306/2016/107**

(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

### INGATLAN-ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 139.§ (1) bekezdése alapján **Turányi Katalin, Díjbeszedő Faktorház Zrt. végrehajtást kérő által előterjesztett kérelemre** adós ingatlanára az ingatlan-árverési eljárást lefolytatom

**Turányi Katalin végrehajtást kérő** (hivatkozási száma: L64671-004) és **társai, Fehér József adós** ellen indult végrehajtási ügyekben tájékoztatom a feleket és érdekelteket, hogy a követelések behajtása érdekében adós tulajdonában álló ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994.évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 141. § értelmében

**árverést tűzök ki.**

Az alapügyben a végrehajtási eljárást **DR. SPERLÁGH KATALIN közjegyző K11081-0/1238/2008/3/O.** számú határozata alapján a **11081/Ű/1037/2015.** számon kiállított végrehajtási záradékkal rendelte el, **kölcsönszerződésből eredő tartozás** címen fennálló **3 447 710 Ft** főkövetelés és járulékai behajtása iránt.

#### Végrehajtási ügyek:

<u>Végrehajtást kérő(hiv.szám)</u>	<u>Adós</u>	<u>Ügyszám</u>	<u>Köv.jogcíme</u>	<u>Tőke</u>
Díjbeszedő Faktorház Zrt.(F578190/5)	Fehér József	175.V.0108/2015	közüzemi díjtartozás	200 267 Ft
Turányi Katalin(L64671-004)	Fehér József	175.V.0306/2016	kölcsönszerződésből eredő tartozás	3 447 710 Ft
Intrum Zrt.(8297600002260)	Fehér József	175.V.0934/2014	kölcsönszerződésből eredő tartozás	512 168 Ft
Kun Gabriella(204.V.3952/2013/6,19)	Fehér József	204.V.3952/2013	tartozás	3 600 000 Ft
Magyar Országos Közjegyzői Kamara (204.V.3355/2015/8)	Fehér József	204.V.3355/2015	eljárási költség	300 000 Ft
ERSTE BANK Hungary Zrt.(024.V.4489/2013/56)	Fehér József	024.V.4489/2013	kölcsönszerződésből eredő tartozás	9 572 237 Ft
Kun Gabriella(204.V.3147/2016/8)	Fehér József	204.V.3147/2016	tartásdíj és kölcsönösszeg	11 400 000 Ft
INTRUM Zrt.(024.V.2628/2013/70)	Fehér József	024.V.2628/2013	kölcsönszerződésből eredő tartozás	21 513 068 Ft
EOS Faktor Magyarország Zrt. (079.V.0741/2018/11)	Fehér József	079.V.0741/2018	távközlési díjtartozás	112 935 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zrt.(079.V.0068/2021/8)	Fehér József	079.V.0068/2021	közüzemi díjtartozás	58 973 Ft
EOS Faktor Magyarország Zrt. (079.V.1106/2021/10)	Fehér József	079.V.1106/2021	kölcsönszerződésből eredő tartozás	59 715 Ft
EOS Faktor Magyarország Zrt. (079.V.1102/2021/11)	Fehér József	079.V.1102/2021	kölcsönszerződésből eredő tartozás	637 903 Ft
EOS Faktor Magyarország Zrt. (079.V.1103/2021/10)	Fehér József	079.V.1103/2021	kölcsönszerződésből eredő tartozás	56 466 Ft
EOS Faktor Magyarország Zrt. (079.V.1015/2021/10)	Fehér József	079.V.1015/2021	kölcsönszerződésből eredő tartozás	58 603 Ft
EOS Faktor Magyarország Zrt. (079.V.1235/2021/9)	Fehér József	079.V.1235/2021	kölcsönszerződésből eredő tartozás	67 806 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zrt.(079.V.0518/2021/11)	Fehér József	079.V.0518/2021	közüzemi díjtartozás	104 422 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zrt.(079.V.1294/2019/49)	Fehér József	079.V.1294/2019	közüzemi díjtartozás	48 023 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zrt.(079.V.1808/2021/13)	Fehér József	079.V.1808/2021	közüzemi díjtartozás	52 943 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zrt.(079.V.1874/2021/13.)	Fehér József	079.V.1874/2021	közüzemi díjtartozás	53 144 Ft
Díjbeszedő Faktorház Zrt.(079.V.1872/2021/13)	Fehér József	079.V.1872/2021	közüzemi díjtartozás	54 348 Ft
INTRUM Zrt.(079.V.1924/2021/12)	Fehér József	079.V.1924/2021	kölcsönszerződésből eredő tartozás	2 733 801 Ft
EOS Faktor Magyarország Zrt. (079.V.0308/2022/11)	Fehér József	079.V.0308/2022	kölcsönszerződésből eredő tartozás	1 171 715 Ft

#### Az árverésre kerülő ingatlan nyilvántartási adatai:

fekvése: **Budapest XVIII. kerület belterület, helyrajzi száma: 152717/1., címe: 1183 Budapest, Zsolt utca 40.,** megnevezése: **563 m2 kivett lakóház, udvar.** tulajdoni hányad: **9/10,** jellege: **lakóingatlan.**

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: **Kivett lakóház, udvar. Területe: 563 m2, földszintes beton alapozású, téglá építésű magas tetős. A lakóingatlan alapterülete: 120 m2. megközelíthetősége: kiépített portmentes út. Közművek: vezetékes víz, villany, gáz, csatorna.**

Az ingatlan **tehermentesen**, lakottan kerül az árverési vevő tulajdonába

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

Az ingatlan becsértéke/kikiáltási ára: **28 413 000 Ft**  
árverési előleg: **2 841 300 Ft**  
licitküszöb: **284 000 Ft**

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **OTP Bank Nyrt. Budapesti régió XIX. Kerület, 11719001-20279273.**

Az ingatlanra - tekintettel arra, hogy a Vht. 147.§ (3) bekezdésében d.) pontjában foglalt konjunktív feltételek nem állnak fenn (adós lakóhelye nem az árveréssel érintett ingatlanban van) az árverési eljárás egyes szakaszaiban a Vht. 147. § (3) bekezdés a.), b.), c.) pontja alapján tehető érvényes vételi ajánlat az alábbiak szerint.

Az árverés **első szakaszában** tehető legalacsonyabb érvényes vételi ajánlat a kikiáltási ár **90% -a**, a **második szakaszában** tehető legalacsonyabb érvényes vételi ajánlat a kikiáltási ár **80% -a**, a **harmadik szakaszában** tehető legalacsonyabb érvényes vételi ajánlat a kikiáltási ár **70% -a**, melynek összegeit illetve a szakaszok kezdő és befejező időpontját az alábbi táblázat tartalmazza.

*Felhívom az árverezőket, hogy a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága elnökének 13/2021. (X.29.) SZTFH rendelete 26. § (1) bekezdése alapján az árverési előleg átutalásáról és aktiválói kérelem elküldéséről az árverés lezárását legalább 3 munkanappal megelőzően intézkedjenek. Az ezt követően érkezett aktiválói kérelem nem teljesíthető! Az árverező az árverési előleg átutalását követően küldje meg aktiválói kérelmét. Az árverési előleget bankszámláról történő átutalással teljesíték, amelyre a nem nyertes árverezők részére az előleg visszautalásról a Végrehajtói Iroda intézkedni tud. A Vht. 132/F.§ (4) bekezdése értelmében a nem nyertes árverezők részére az árverési előleg összegének az átutalási költségekkel csökkentett része kerül visszautalásra. A Vht.145/C. § (2) Ha az árverező ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói név és jelszó aktiválásának feltétele, hogy az ingatlanszerzési engedélyét a végrehajtónak bemutatassa.*

### **Vételi ajánlattétel időtartama: 2022. 08. 19 -től 2022. 10. 18. 09:00-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 érvényes vételi ajánlat összege:**

	<b>Kezdő időpont:</b>	<b>Befejező időpont:</b>	<b>Legalacsonyabb vételi ajánlat összege:</b>
<b>1. szakasz</b>	2022.08.19.	2022.09.08. 09:00	25 571 700 Ft
<b>2. szakasz</b>	2022.09.08. 09:00	2022.09.28. 09:00	22 730 400 Ft
<b>3. szakasz</b>	2022.09.28. 09:00	2022.10.18. 09:00	19 889 100 Ft

#### **TÁJÉKOZTATÁS**

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 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.

Tájékoztatom az adóst, hogy amennyiben a hirdetményen feltüntetett valamennyi követelést és járulékait a végrehajtói irodában megfizeti, vagy a követelés jogosultjai - több követelés esetén valamennyi jogosult együttesen – a teljesítést személyesen, vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal bejelentik, vagy kérik az árverés elhalasztását, úgy az ingatlan-árverési eljárás nem kerül lefolytatásra. Ezt olyan időpontig kell teljesíteni, hogy a végrehajtói iroda a licitnapló lezárása érdekében érdemben intézkedni tudjon.

A Vht. 145/A. § alapján a hirdetmény az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában közzétételre kerül. 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** aktiválói 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 átutalta a végrehajtói iroda OTP Bank Nyrt. Budapesti régió XIX. Kerület, 11719001-20279273 számú letéti számlájára és az előleg a letéti számlán jóváírásra került. **Az árverési előleg összegét az aktiválói kérelmet megelőzően kell teljesíteni.** 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 megételét 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 hirdetés a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdetés 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 a végrehajtó felhívja az Elektronikus Árverési Rendszer felületén, hogy az árverési jegyzőkönyv aláírása céljából a végrehajtó irodában a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelenjen meg; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. Az árverési vevő köteles a teljes 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!

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.

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 árverési hirdetés kerül kibocsátására.

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.

A Vht. 145. § (1)– (2) bekezdése alapján

### **m e g k e r e s e m**

**a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróságot, illetékes Polgármesteri Hivatalokat, Ingatlanügyi Hatóságot, hogy az ingatlan-árverési hirdetményt a hirdetőabláján a vételi ajánlattétel időtartamára függessze ki, majd annak lejártá, és a kifüggesztés kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után, a végrehajtói irodának küldje vissza.**

Megkeresem továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kitézésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba. **A Vht. 144. § (1) bekezdés d.) pontja értelmében az árverési hirdetményt kézbesíteni kell az ingatlanügyi hatóságnak. Az ingatlanügyi hatóság a Vht. 144. § (2) bekezdése szerint az árverési hirdetmény alapján, az árverés kitézését bejegyzí az ingatlan-nyilvántartásba. Az árverési hirdetmény tartalmi elemeit az Inyvtv-hez képest speciális jogszabály, a Vht. 143. §-a tartalmazza.**

*Tájékoztatom, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 217. § (2) bekezdése alapján intézkedésem ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajtónál kell benyújtani, a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróságnak címezve. A kifogás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 43. § (8) bekezdése szerint illetékköteles, melynek mértéke 15.000 forint. Az illetéket az Itv. 74. § (1) bekezdése alapján illetékbélyegen kell megfizetni.*

Budapest, 2022.08.01.

**Nagy Krisztián**  
bírósági végrehajtó-helyettes