

A NAV a jelzálogjog bejegyzésért megkeresi az ingatlanügyi hatóságot, ami a jelzálogjogot soron kívül bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba. A jelzálogjog-bejegyzés érdekében tett intézkedés ellen benyújtott végrehajtási kifogásnak nincs halasztó hatálya a jelzálogjog bejegyzésére. A jelzálogjog bejegyzését követően, ha a végrehajtás más formái nem vezettek eredményre, a NAV megkeresheti az ingatlanügyi hatóságot a jelzálogjog törlése és a végrehajtási jognak a jelzálogjog ranghelyére soron kívül történő bejegyzéséért.

A bejegyzés a jelzálogjoggal biztosított követelés végrehajtásához való jog elévülésének nyugvását eredményezi, mivel jelzálogjog esetén az ingatlant nem lehet értékesíteni.

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésért és az onnan való törlésért díjat kell fizetni, ha a NAV végrehajtási eljárásában a végrehajtással érintett fizetési kötelezettség érvényesítése nem a központi költségvetés vagy a Magyar Állam javára történik (azaz nem a Magyar Államot kell jogosultként feltüntetni). A díjat végrehajtási költségként az adós viseli. A végrehajtási jog bejegyzésének, törlésének, illetve a jelzálogjog törlésének díja ingatlanonként 6 600 forint, míg a jelzálogjog bejegyzésének díja 12 600 forint.

A fizetési kedvezményi kérelem nem akadályozza a földhivatali intézkedésnek, ha az ingatlanvégrehajtásra vonatkozó megkeresést a végrehajtó már a szünetelés beálltát megelőzően megküldte a földhivatalnak. Természetesen a szünetelés alatt az értékesítés iránt intézkedni nem lehet, de a foglalás hatálya a tartozás teljes kiegyenlítéséig, avagy megszűnéséig fennmarad.

Az ingatlan lefoglalása nem jelent elidegenítési tilalmat, azaz a lefoglalt ingatlant – végrehajtási joggal terhelt – értékesíteni lehet. Ha azonban az adós a végrehajtási joggal terhelt ingatlant elidegeníti, úgy az új tulajdonos, mint dologi adós túrni köteles a követelésnek az ingatlanból való kielégítését, annak elárverezését.

Bizonyos vonatkozásban azonban sajátos és részleges terhelési tilalom keletkezik a lefoglalt ingatlanon. A lefoglalt ingatlanon ugyanis további jogokat szerezni, például jelzálogjogot alapítani csak a végrehajtási jog jogosultjának a hozzájárulásával és csak akkor lehet, ha az a végrehajtás jogosultjának jogát nem sérti és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg. A bejegyeztetett jelzálogjoggal biztosított követelés kielégítési elsőbbséget élvez a végrehajtási joggal érintett követelésekkel szemben is, függetlenül a bejegyzése időpontjától. Ezért a NAV végrehajtási jogának bejegyzését követően jelzálogjog bejegyzéséhez nem indokolt hozzájárulást adni. Kivétel ez alól például, ha a jelzálogjog a teljes adótartozás megfizetése érdekében felvett hitel biztosítékaul szolgálna.

A törvény meghatározza azt a legkorábbi időpontot, amikor az ingatlant értékesíteni lehet. A végrehajtó a lefoglalt ingatlan értékesítéséről – akár árverésen, akár árverésen kívül – akkor intézkedhet, ha:

- a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló ingatlan-nyilvántartási határozat kézhezvételétől számított 45 nap, vagy
- az ingatlan fekvése szerinti jegyző tájékoztatásának kézbesítésétől számított 60 nap már eltelt.

Az adós lakhatását közvetlenül szolgáló lakástulajdonnál további feltétel, hogy az ingatlant csak akkor lehet értékesíteni, ha a végrehajtás más formái nem vezettek eredményre. Feltéve, hogy az ingatlan mérete nem haladja meg a méltányolható lakásigény mértékét<sup>12</sup>.

A NAV az ingatlant a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat kézhezvételétől számított 3 hónapon belül olyan időpontban köteles értékesíteni, amely a helyi körülmények között a legcélszerűbb. A lefoglalt ingatlant csak akkor lehet értékesíteni, ha a követelés egyéb végrehajtási cselekmény foganatosítása útján nem, vagy csak aránytalanul hosszú idő múlva térülne meg.

Az árverés kitűzése előtt meg kell állapítani az ingatlan becsértékét, ami az értékesítés során kikiáltási ár lesz. A becsérték meghatározása során az ingatlan forgalmi értékét kell alapul venni.

Ehhez be kell szerezni az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzattól az ingatlanra vonatkozó hivatalos adó- és értékbizonyítványt, vagy bármelyik fél kérésére szakértőt kell igénybe venni. Az adó- és értékbizonyítvány vagy a szakvélemény figyelembevételével kell meghatározni az ingatlan becsértékét.

A végrehajtó a megállapított becsértéket közli a felekkel és mindazokkal, akiknek az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett joguk van. Az ingatlan becsértékének megállapításával szemben az adós, a végrehajtást kérő és mindazok végrehajtási kifogást nyújthatnak be, akiknek a végrehajtás jogát, jogos érdekét sérti.

Az ingatlanokat főszabályként beköltözhető állapotban kell értékesíteni. Lakottan kell árverezni az ingatlant,

- ha abban a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően kötött, érvényes bérleti szerződés alapján bérlő lakik,
- ha abban hasznélvező lakik, kivéve, ha a hasznélvezeti jogot a végrehajtási eljárás megindulását követően szerződéssel létesítették, függetlenül attól, hogy e jog az ingatlan nyilvántartásba be van-e jegyezve,
- ha az osztatlan közös tulajdonban levő ingatlanban a nem adós tulajdonostárs lakik, illetve
- ha abban az adós egyenes ági felmenője lakik, és lakóhelye a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt, valamint az ingatlan tulajdonjogát az adós tőle ingyenesen szerezte.

Beköltözhetően kell értékesíteni az adós tulajdoni hányadát, ha a tulajdonostársak ingatlan használatára vonatkozó megállapodása vagy bíróság határozata alapján az adós a nem adós tulajdonostárs által használt ingatlan- vagy épületrésztől elkülönülten használható ingatlan- vagy épületrész használatára jogosult.

---

<sup>12</sup> A méltányolható lakásigény mértékét a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet 3. §-a határozza meg.