

A NAV az adósnak legfeljebb az árverés időpontjától számított 6 hónapra halasztást engedélyezhet az értékesített ingatlan elhagyására. Ennek feltétele, hogy ezt az adós az árverési hirdetmény közlésétől számított 15 napon belül kérje.

A végrehajtó intézkedik az ingatlan kiürítéséről, ha az adós, illetve az adós jogán az ingatlanban lakó személyek határidőben nem költöznek ki. Ehhez a végrehajtó a rendőrség illetve a NAV hivatásos állományú alkalmazottainak közreműködését is igénybe veheti.

A végrehajtó az ingatlant az adós és a behajtást kérők kívánságára, az általuk meghatározott vevőnek árverésen kívül is értékesítheti. A becsértéket sem a végrehajtást kérő, sem az adós nem határozhatja meg, így az árverésen kívüli eladás a végrehajtó által megállapított és közölt becsértéken történhet. Elfogadható azonban az adós által indítványozott, alacsonyabb eladási ár is, ha az fedezi az eljárással összefüggő összes tartozást, ideértve a végrehajtási költséget is.

Ingatlan árverésen kívüli értékesítéséhez az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok jogosultjainak a beleegyezése is szükséges. Az ingatlan árverésen kívüli eladása az árverési vétel hatályával jár, tehát a vevő – az árverés után fennmaradó jogok<sup>13</sup> kivételével – tehermentesen szerzi meg az ingatlant.

Az ingatlant a végrehajtási eljárásban, árverésen, vagy árverésen kívül, de árverés hatályával, megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a telki szolgalmat, a közérdekű használati jog, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog és a törvényen alapuló haszonélvezeti jog – utóbbi bejegyzés nélkül is – terhelheti.

A mező- és erdőgazdasági vonatkozású földek lefoglalása esetén a NAV megkeresi a mezőgazdasági igazgatási szervet, ami intézkedik az értékesítés lefolytatásáról<sup>14</sup>.

## Az értékesítés szabályai

A végrehajtási eljárásban lefoglalt vagyontárgyakat (ingóságot, ingatlant)

- elektronikus árverésen,
- hagyományos árverésen,
- árverésen kívüli eladással, vagy
- törvényben meghatározott ingóságokat speciális értékesítési szabályok alapján kell értékesíteni.

---

<sup>13</sup> Vht. 137. § (1)-(3) bekezdés.

<sup>14</sup> 2013. évi CXXII. törvény 35. § (1) bekezdése.

Az adóvégrehajtásnál a fő értékesítési forma az elektronikus árverés (elérhető: <https://arveres.nav.gov.hu>), minden más értékesítési forma, így a hagyományos árverés is csak kivételesen alkalmazható.

A NAV hagyományos árverésen értékesíti

- azt a vagyontárgyat, amely helyhez kötött, nem szállítható, vagy szétszerelése speciális szakértelmet igényel, illetve tárolása különleges körülmények biztosítását igényli,
- azt a vagyontárgyat, amelynek beszállítási költsége nem áll arányban a vagyontárgy értékével és nincs mód zárgondnok kirendelésére,
- az élő állatot,
- azon vagyontárgyakat, amelyekről a törvény így rendelkezik.

Az értékesítésről a NAV a foglalást követő 30 nap után 8 napon belül intézkedik. Ha a foglalástól számított 8 napon belül igénypert<sup>15</sup> indítottak, az igényelt vagyontárgyat az igényper jogerős befejezése után lehet értékesíteni.

Ha a lefoglalt ingóság a közfoglalkoztatási programban szerzett és használt ingóság, akkor a becsértékének megállapításáról csak a támogatási időszak befejezése után lehet intézkedni.

A végrehajtó az értékesítés időpontját a foglalástól számított 3 hónapon belül olyan időpontra tűzi ki, ami a helyi körülmények között a legcélszerűbb. A romlandó dolgot a NAV a foglalás után legfeljebb 30 napon belül (eljárás szünetelésének, felfüggesztésének hatálya alatt is) érvényesíti.

Ha az értékesítendő vagyontárgy (ingóság, ingatlan) nem a végrehajtást megindító igazgatóság illetékességi területén van, a vagyontárgyat a végrehajtást megindító igazgatóság megkeresésére a vagyontárgy fellelhetőségi helye szerinti igazgatóság értékesíti. Az adós kérelmére a végrehajtást megindító igazgatóság is intézkedhet a fedezetcseréről és az árverésen kívüli értékesítésről.

## Átadás önálló bírósági végrehajtónak

### Zálogjogosult bekapcsolódása miatti átadás<sup>16</sup>

Ha a vagyontárgy zálogjoggal biztosított – a gyakorlatban legáltalánosabban hitelbiztosítékként fordul elő –, a végrehajtó tájékoztatja a zálogjogosultat, hogy a zálogjogból fakadó igényét bírósági végrehajtási eljárásban érvényesítheti.

A bíróság végzéssel dönt a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltáról és a végrehajtási eljárásba való bekapcsolódásáról. Ha jelzálogjog esetén a jelzálogjog jogosultja a végrehajtási

---

<sup>15</sup> Pp. 538-550. §.

<sup>16</sup> 16 Vht. 114/A. §.