


Начало > Съдебни процедури > Публични продажби

Моля, имайте предвид, че оригиналната езикова версия на тази страница  е била наскоро променена. Езиковата версия, която търсите, в момента се подготвя от нашите преводачи.

СЛОВЕНСКИ

Swipe to change

Публични продажби**1. Оповестяване на публичната продажба и определяне на цената на възбраненото/запорираното имущество**

Движими и недвижими вещи се изнасят на публична продажба. В Словения не е възможно онлайн извършване на публични продажби, тъй като словенските закони за принудително изпълнение (все още) не допускат онлайн публични продажби.

Движими вещи

Принудително изпълнение спрямо движима вещь се извършва посредством налагане на заповест и оценка на вещта, нейната продажба и изплащането на приходите от продажбата на кредитора (член 81, параграф 1 от Закона за принудителното изпълнение и обезпечаването на вземанията (*Zakon o izvršbi in zavarovanju*), наричан по-нататък: ZIZ).

Подлежащата на заповест вещь може да бъде вещь, която е във владение на длъжника, както и вещь на длъжника, която е във владение на кредитора. Вещ на длъжника, която е във владение на трети лица, може да бъде запорирана със съгласието на третото лице (член 83 от ZIZ).

При налагане на заповест кредиторът получава залог върху запорираната вещь (член 87 от ZIZ).

Експертна оценка на запорираните вещи. Запорираната вещь се оценява при налагането на заповест, освен ако тази оценка не може да се извърши веднага поради специалната стойност на вещта. Оценката се извършва от съдебния изпълнител, който е наложил заповестта. По искане и при заплащане на такса от дадена страна оценката може да бъде извършена от съдебен експерт, избран от страната (член 89 от ZIZ). Продажбата на запорирана вещь се извършва само след като решението за принудителното изпълнение стане окончателно, освен ако длъжникът не се съгласи продажбата на вещта да се извърши по-рано или ако вещьта е нетрайна или ако е налице риск от значителен спад в цената на запорираната вещь (член 92 от ZIZ).

Запорираната вещь се изнася на публична продажба или се продава чрез пряко договаряне между купувача и съдебния изпълнител или лице, осъществяващо комисионни сделки. Начинът и датата на продажбата на вещта се определят и отбелязват от съдебния изпълнител в доклада за заповестта непосредствено след неговото налагане, като се взема предвид принципът за получаване на възможно най-добрата цена (член 93 от ZIZ).

Ако съдебният изпълнител избере публична продажба, към доклада се добавят датата и мястото на нейното провеждане. Съдебният изпълнител уведомява страните за начина и датата на продажбата на вещта със специално обявление, което се връчва на кредитора и на длъжника (член 82 от Правилника за работата на съдебните изпълнители (*Pravilnik o opravljanju službe izvršitelj*)).

Оповестяване на продажбата. Ако съдебният изпълнител реши, че вещьта трябва да се изнася на публична продажба, продажбата се оповестява на таблото за обяви и на уебсайта на компетентния орган, който е издал решението за налагане на заповестта. Съдебният изпълнител трябва да поиска обявлението за публичната продажба да бъде публикувано и в официален регистър, ако такъв регистър съществува. По предложение на кредитора или длъжника съдебният изпълнител може да оповести публична продажба и в медиите при заплащане на разходите от страната, която иска публичната продажба. В обявлението за публична продажба трябва да се уточнят мястото, датата и времето на продажбата, да се посочи и опише вещьта, която ще се продава, и да се посочи къде може да бъде направен оглед на вещьта преди продажбата (член 89 от Правилника за работата на съдебните изпълнители).

Възможност за оглед на вещите, които подлежат на продажба. Съдебният изпълнител трябва да използва оповестяването на публичната продажба, за да посочи мястото, датата и времето на нейното провеждане, да опише вещьта, която ще се продава, и да посочи къде може да бъде направен оглед на вещьта преди продажбата (член 89 от Правилника за работата на съдебните изпълнители).

Задатък. Преди да започне публичната продажба съдебният изпълнител трябва да определи дали естеството и стойността на вещьта са такива, че участниците в продажбата трябва да платят задатък, който не може да надхвърля 10 % от началната цена за вещьта.

Лице или дружество, ръководещо продажбата. Публична продажба се извършва от съдебен изпълнител, който може за собствена сметка да упълномощи лице, което да извършва действия по заместване, ако това е необходимо с оглед на количеството и качеството на вещите. В публичната продажба могат да участват неограничен кръг лица (член 92 от Правилника за работата на съдебните изпълнители).

Начална цена. При първата публична продажба не е възможно запорираната вещь да бъде продадена под стойността, на която е оценена. Ако стойността, на която е оценена, не бъде достигната при първата продажба, съдебният изпълнител провежда по предложение на някоя от страните втора продажба, при която вещьта може да бъде продадена под стойността, на която е оценена, но не за цена, по-ниска от една трета от тази стойност (член 94 от ZIZ).

Възлагане. Поне 15 минути преди началото на продажбата съдебният изпълнител кани участниците да направят наддавателни предложения (наддаване). Продажбата продължава до представянето на наддавателните предложения на всички заинтересовани участници. Съдебният изпълнител предава вещьта на наддавача, предложил най-високата цена, ако след две покани към участниците не е направено по-високо наддавателно предложение. Ако купувачът не плати покупната цена в края на продажбата, съдебният изпълнител може да продаде вещьта на наддавача със следващата най-висока цена, ако кредиторът се съгласи чрез подписване на протокола за продажбата. Ако кредиторът не присъства на продажбата, съдебният изпълнител може да продаде вещьта незабавно на следващия предложил най-високата цена, ако наддавателното му предложение е поне 50 % от най-добрата цена, но е по-високо от началната цена, в противен случай съдебният изпълнител предлага вещьта за повторно наддаване в рамките на същата публична продажба. Този, който първоначално е предложил най-високата цена, няма право да участва в повторното наддаване.

Прехвърляне. Купувачът трябва да плати покупната цена и да придобие владението върху вещьта непосредствено след приключване на публичната продажба. Съдебният изпълнител трябва да предостави на купувача документ, съдържащ информация за продажбата и информация, пазена в регистъра, ако се поддържа регистър на продажбите. Въз основа на този документ съдебният изпълнител изисква от всички компетентни органи, които поддържат регистър, да заличат всички тежести и/или забрани върху продажбата на вещьта и да регистрират новия собственик в случаи, в които правата на собственост се вписват в регистъра. Съдебният изпълнител може да прехвърли собствеността на купувача дори преди да бъде платена покупната цена, ако кредиторът даде разрешение за това на свой собствен риск, за сумата на покупната цена, върху която

кредиторът има право. Ако купувачът не плати покупната цена и кредиторът не даде съгласието си вещта да бъде прехвърлена, съдебният изпълнител може да продаде вещта на наддавача, предложил следващата най-добра цена. Купувачът придобива вещта, освободена от всякакви тежести, и става неин собственик дори и когато длъжникът не е собственик на вещта. Купувачът няма право на гаранция срещу дефект на вещта (член 96 от ZIZ).

Недвижим имот

Принудително изпълнение спрямо недвижим имот се извършва чрез вписване на решението за принудителното изпълнение в кадастъра и имотния регистър, определяне на стойността на недвижимия имот, неговата продажба и плащането на кредитора от приходите от продажбата (член 167 от ZIZ).

Експертна оценка на възбранените имоти. Стойността на недвижимия имот може да бъде определена от съда дори преди решението за принудителното изпълнение да стане окончателно. Стойността на недвижимия имот се определя от съда въз основа на оценката на съдебен експерт в съответствие с пазарната стойност, приложима към момента на извършване на оценката. При определянето на стойността се взема предвид всяко възможно намаляване на стойността поради конкретно право, напр. сервитутно право (член 178 от ZIZ), което може да възникне след продажбата. Стойността на недвижимия имот се определя със съдебно решение, което подлежи на обжалване (член 179 от ZIZ).

Оповестяване на продажбата. След като дадено решение за определяне на стойността на недвижим имот стане окончателно, съдът издава заповед за продажбата на недвижимия имот. В тази заповед той определя начина и условията за продажбата, както и времето и мястото на продажбата на недвижимия имот, който трябва да бъде изнесен на публична продажба. Продажбата на недвижимия имот се извършва, след като решението за принудителното изпълнение и решението относно определянето на стойността на недвижимия имот станат окончателни. Заповедта за продажба се оповестява от съда на таблото за обяви на съда или на неговия уебсайт, както и чрез други обичайни средства на местно ниво. Заповедта за продажба на земеделска земя се оповестява от съда на таблото за обяви на административната структура, в чийто район се намира недвижимият имот, и може да бъде оповестено на уебсайта на тази административна структура. Кредиторът може да публикува заповедта за продажба на недвижимия имот в медиите. Разходите за публикуването са за сметка на кредитора. От денят на оповестяването на заповедта за продажба на таблото за обяви до деня на продажбата трябва да минат поне 30 дни. Съдът връчва заповедта за продажба на страните, привилегираният кредитор, други участници в производството, които имат регистрирано право на предварително закупуване или на обратно изкупуване, и на компетентния административен орган (член 181 от ZIZ).

Като общо правило даден недвижим имот се изнася на публична продажба, извършвана от съда в помещенията на съда, освен ако съдията не разпорежи друго. Кредиторите, привилегирваните кредитори и кредиторите по дълга върху земята могат в хода на изпълнителното производство до издаване на заповедта за продажбата да се договорят недвижимият имот да бъде продаден чрез събиране на наддавателни предложения или чрез пряко наддаване (член 183 от ZIZ).

Заповедта за продажба на недвижим имот включва:

- подробно описание на недвижимия имот, включително обзавеждане;
- сервитутите и вещните тежести, с които е обременен имотът и които купувачът трябва да приеме;
- стойността на недвижимия имот, както е определена в решението на съда;
- цената, за която може да бъде продаден недвижимият имот;
- крайния срок, до който купувачът трябва да плати покупната цена;
- начина на продажбата; и
- размера на задатъка, който трябва да бъде платен от наддавача (член 184 от ZIZ).

Възможност за оглед на вещите, които подлежат на продажба. Съдът може да позволи на лице, заинтересовано от закупуването на недвижимия имот, да извърши оглед на имота при поискване и за собствена сметка. Методът и начинът на извършване на огледа и всяко присъствие на съдебен изпълнител се определят от съда в заповедта за продажбата на недвижимия имот (член 176 от ZIZ).

Задатък. На публичните продажби могат да присъстват тези, които са платили задатък в размер на една десета от определената стойност на недвижимия имот поне три работни дни преди провеждането на публичната продажба. Кредиторът, по чието предложение съдът е позволил провеждането на публичната продажба, както и привилегирваният кредитор и кредиторът по дълга върху земята са освободени от плащането на задатък, ако техните вземания навърлят стойността на задатъка и ако задатъкът може да се възстанови от покупната цена в съответствие с реда за предпочително удовлетворение на техните вземания и определената стойност на недвижимия имот. Задатъкът на наддавачите, чиито наддавателни предложения не са приети, се възстановява по банковата им сметка в срок от 15 дни след приключване на публичната продажба или след приключване на процедурата по отваряне на предложенията, освен ако не е предвидено друго по закон (член 185 от ZIZ).

Начална цена При първата продажба недвижимият имот не може да бъде продаден за по-малко от 70 % от определената му стойност. Ако недвижимият имот не се продаде на първата продажба, съдът обявява втора продажба по предложение на кредитора, при която недвижимият имот не може да бъде продаден за по-малко от половината от определената му стойност. Между първата и втората продажба трябва да минат поне 30 дни. Посредством изявление, записано в протокола на съда, в който протича изпълнителното производство, или на всеки друг съд, страните, привилегирваният кредитор или кредиторите по дълга върху земята могат да се споразумеят недвижимият имот да бъде изнесен на публична продажба за по-малко от 70 % от определената му стойност при първата продажба или за по-малко от половината от определената му стойност при втората продажба (член 188 от ZIZ).

Провеждане на публичната продажба. Когато съдът определи, че са изпълнени условията за продажбата, той обявява началото на публичната продажба. Публичната продажба продължава дотогава, докато наддавачите наддават. Наддавачът е обвързан с наддавателното си предложение, докато не бъде предложено по-високо такова (**настречно предложение**). По искане на един или повече кредитори съдът може да позволи кратка почивка за обмисляне от страна на участниците. Продажбата приключва, когато наддавачите не предложат по-висока цена, след като съдията два пъти ги е призовал да го направят. След приключване на публичната продажба съдът установява кой наддавач е предложил най-високата цена и обявява, че недвижимият имот следва да се възложи на този наддавач (**възлагане** на недвижимия имот). Съдът постановява решение за обявяване на купувач на недвижимия имот, което връчва на страните заедно със заповедта за продажба и на всички участници в продажбата. Решението за обявяване на купувач не може да се обжалва. Нередности по време на публичната продажба могат да бъдат посочени в жалба срещу решението за възлагане на недвижимия имот на купувача (член 189 от ZIZ).

Плащане на покупната цена. След възлагането (приключването на продажбата) купувачът трябва да плати покупната цена в определения за заповедта за продажбата срок (член 191 от ZIZ). Крайният срок не може да е по-дълъг от шест месеца от датата на продажбата, независимо от това дали покупната цена се заплаща изцяло или на вноски (член 184 от ZIZ).

Прехвърляне. След постановяването на решението за възлагане покупната цена се заплаща и съдът издава решение, с което недвижимият имот се предава на купувача (прехвърляне). След като решението вече е окончателно, правото на собственост на купувача се регистрира в кадастъра и имотния регистър, а правата и тежестите се заличават съгласно решението за възлагане. В решението си съда решава и в какъв срок длъжникът

трябва да се изнесе от семейното жилище или апартамент или да опразни търговските помещения. Решението за предаване на имота също така е изпълнително основание за освобождаване и предаване на недвижимия имот и то влиза в сила след като стане окончателно (член 192 от ZIZ).

2. Трети лица, които могат да извършват публична продажба

Движими вещи

Движима вещь се изнася на публична продажба от съдебен изпълнител, който може за собствена сметка да упълномощи лице, което да извършва действия по заместване, ако това е необходимо с оглед на количеството и качеството на вещите. В публичната продажба могат да участват неограничен кръг лица (член 93 от ZIZ и член 92 от Правилника за работата на съдебните изпълнители).

Дадена движима вещь може да бъде продадена също чрез пряко договаряне между купувач и съдебен изпълнител или чрез лице, осъществяващо комисионни сделки. Начинът и датата на продажбата на вещта се определят от съдебния изпълнител и се отбелязват в протокола за запора непосредствено след неговото налагане, като се взема предвид принципът за получаване на най-добрата стойност за изкупуване (член 93 от ZIZ).

Недвижим имот

Публична продажба на недвижим имот се извършва от съдии.

3. Видове публична продажба, по отношение на които някои правила може да не са напълно приложими

В словенското законодателство не се признават други видове публични продажби. Има различни начини за продажбата на движими и недвижими вещи. Вместо на публична продажба движима вещь може да бъде продадена чрез пряко договаряне между купувач и съдебен изпълнител или лице, осъществяващо комисионни сделки (член 93, параграф 1 от ZIZ). Недвижим имот се изнася на публична продажба, ако кредиторите, привилегированите кредитори и кредиторите по дълга върху земята не са се договорили до издаването на заповедта за продажбата, че: недвижимият имот трябва да се продаде чрез събиране на наддавателни предложения; или недвижимият имот няма да се продаде чрез пряко договаряне в рамките на определен срок (член 183 от ZIZ).

4. Информация за националните имуществени регистри

В Словения съществуват следните имуществени регистри:

Кадастър и имотен регистър за права на собственост и други вещни права върху недвижим имот;

Регистър на моторните превозни средства;

Словенски корабен регистър;

Регистър на въздухоплавателните средства;

Регистър на безналични ценни книжа;

Регистър на залози върху недвижимо имущество;

Регистър на банковите сметки;

Регистър на лицата, получаващи трудови възнаграждения и други лични доходи (например пенсии).

Тези регистри се водят в електронен вид. За всеки от тях отговаря конкретна институция.

Достъпът до тези регистри е възможен за всеки, който докаже наличието на правен интерес (член 4, параграф 6 от ZIZ). Даден кредитор може да докаже наличието на правен интерес чрез предоставяне на изпълнително основание (например подлежащо на принудително изпълнение решение), с което на длъжника е разпоредено да плати вземането на кредитора. В този случай кредиторът може да поиска информация за имуществото на длъжника от оператора на регистъра. Съдилищата имат електронен достъп до много от тези регистри.

За получаване на информация от тези регистри не е необходимо заплащането на съдебни такси, макар че някои оператори на тези бази данни (регистри) могат да поискат кредиторите за заплащане на малка такса (например Словенският здравноосигурителен институт (*Zavod za zdravstveno zavarovanje*), който поддържа регистър на платците на трудови възнаграждения и други лични доходи (като например пенсии), изисква заплащане на 4,00 EUR за получаване на информацията относно трудовата дейност на длъжника). Плащането може да се направи и по електронен път.

5. Информация за базите данни, чрез които кредиторите могат да установят имуществото и вземанията на длъжника

Съгласно член 4, параграф 6 от ZIZ даден оператор на бази данни трябва да предаде на кредитора по искане на последния информация за активите на длъжника, когато кредиторът е доказал наличието на правен интерес (например изпълнително основание). Тези оператори са: Словенският здравноосигурителен институт предава информацията относно платците на трудови възнаграждения и други лични доходи (например пенсии);

Агенцията на Република Словения за публични правни документи и свързани услуги (*Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve*) (AJPES) предоставя информацията от регистъра на банковите сметки;

Централното дружество за клиринг и депозиране на ценни книжа (*Centralna klirinško depotna družba d.d.*) (KDD) предава информацията от регистъра на безличните ценни книжа;

съдът, който поддържа съдебния регистър, предава информацията за дялове в предприятията и за други участия в правни субекти. Достъпът до съдебния регистър е възможен и по електронен път чрез неговия уебсайт;

съдът, който поддържа кадастър и имотния регистър, предоставя информацията за недвижими имоти, върху които или по отношение на които длъжникът притежава имуществени права;

Министерството на вътрешните работи предоставя информацията от записите за регистрираните моторни и релсови превозни средства;

Словенската морска администрация предоставя информацията от регистъра на плавателните съдове (плавателни съдове, които са по-малки от 24 m);

Агенцията за гражданско въздухоплаване предоставя информацията от регистъра на въздухоплавателните средства.

В повечето случаи кредиторът може да получи достъп до даден регистър, като поиска информацията за активите на длъжника от оператора на регистъра. Даден кредитор може да получи достъп до определени регистри (например съдебния регистър) по електронен път (чрез уебсайт).

За получаване на информацията за активите на длъжника не се изисква представителството от адвокат и не се заплащат такси на държавата. Някои оператори на бази данни изискват заплащането на малка такса (например Словенският здравноосигурителен институт) в размер на 4,00 EUR за информацията относно трудовата дейност на длъжниците. Таксата може да бъде платена по електронен път.

6. Информация за извършване на публични продажби онлайн

Словенското изпълнително право все още не допуска извършване на публични продажби онлайн.

Последна актуализация: 25/10/2017

Версията на националния език на тази страница се поддържа от съответната държава-членка. Преводите са направени от Европейската комисия.

Възможно е евентуални промени, въведени в оригинала от компетентните национални органи, все още да не са отразени в преводите.

Европейската комисия не поема каквато и да е отговорност по отношение на информацията или данните, които се съдържат или споменават в този документ. Моля, посетете рубриката „Правна информация“, за да видите правилата за авторските права за държавата-членка, отговорна за тази страница.