

Hem>Domstolsförfaranden>Offentliga auktioner

Offentliga auktioner

Kroatien

1. Offentliggörande och prissättning vid försäljning av utmäta tillgångar

Offentliga auktioner används för att sälja lös och fast egendom i enlighet med bestämmelserna i lagen om verkställighet av domar (*Ovršni zakon*) (Kroatiens officiella kungörelseorgan [*Narodne Novine*, NN] nr 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 och 73/17) (nedan kallad *verkställighetslagen*). Ett system för försäljning av lös och fast egendom på offentliga nätauktioner i Kroatien trädde i kraft den 1 januari 2015 för förfaranden som inleddes efter det datumet.

Fast egendom

Verkställighet riktad mot fast egendom genomförs genom att man registrerar verkställighetsåtgärden i fastighetsregistret, fastställer fastighetsvärdet, säljer den aktuella fastigheten och betalar borgenärerna med intäkterna från försäljningen.

Fastighetsvärdet fastställs i ett domstolsbeslut som fattas efter en skönsmässig bedömning. Bedömningen grundas på ett motiverat sakkunnigutlåtande från en expert eller värderingsman. Vid fastställandet av fastighetsvärdet tas även hänsyn till vissa rättigheter och gravationer som belastar fastigheten, om dessa inte upphör efter försäljningen utan sänker värdet på fastigheten.

När fastigheten har värderats utfärdar domstolen ett beslut om försäljning. I detta anges fastighetsvärdet, hur försäljningen ska gå till och villkoren för försäljningen.

Enligt artikel 92.2 och 92.3 i verkställighetslagen får parterna fastställa fastighetsvärdet genom överenskommelse i eller utanför domstol. Överenskommelsen ligger till grund för en panträtt eller annan relevant egendomsrätt som fastställts för att säkra den fordran som verkställigheten avser.

Fastigheter säljs på offentliga nätauktioner som finansmyndigheten (*Financijska agencija*, nedan kallad *Fina*) anordnar på begäran av en behörig myndighet. Begäran om försäljning och andra dokument i förfarandet för att sälja fastigheter lämnas till de lokala Fina-kontor som har territoriell behörighet på grund av exekutionsdomstolens placering och behörighet.

En offentlig nätauktion inleds med en inbjudan att lämna bud.

Vid den första offentliga nätauktion där fastigheten bjuds ut till försäljning får den inte säljas till ett pris som understiger fyra femtedelar av det fastställda värdet. Vid en andra offentlig nätauktion får fastigheten inte säljas till ett pris som understiger tre femtedelar av det fastställda värdet (artiklarna 102.1 och 102.2 i verkställighetslagen).

Bud tas in under tio arbetsdagar. Om inga giltiga bud har inkommit till den första offentliga nätauktionen inleds den andra auktionen med en inbjudan att lämna bud den första dagen efter avslutandet av den första auktionen.

Har det inte inkommit några giltiga bud till den andra offentliga nätauktionen heller underrättar Fina domstolen om detta. I så fall skjuter domstolen upp verkställigheten.

Den offentliga nätauktionen avslutas vid den tidpunkt som anges i inbjudan att lämna bud (artikel 103.1 i verkställighetslagen).

Efter en lyckad försäljning av en fastighet på en offentlig nätauktion utfärdar domstolen, efter att Fina har underrättat den om försäljningen, ett beslut om överlåtelse av fastigheten. I beslutet fastställer domstolen att köparens äganderätt till fastigheten ska skrivas in i fastighetsregistret så snart beslutet har vunnit laga kraft och köparen betalat köpeskillingen, och att alla rättigheter och gravationer som belastar den aktuella fastigheten och upphör vid försäljningen ska strykas.

Efter att beslutet om överlåtelse av fastigheten till köparen har vunnit laga kraft fastställer domstolen ett datum för förhandlingen om hur köpeskillingen ska fördelas.

Lös egendom

Verkställighet riktad mot lös egendom genomförs med hjälp av pantövertagande, värdering, utmätning, avyttring av egendomen, överlåtelse till domstolen, borgenären eller en tredje part, försäljning samt betalning av borgenärens fordran med hjälp av intäkterna från försäljningen.

Lös egendom säljs på en vanlig offentlig auktion med muntliga bud eller genom direkt försäljning. Vilken försäljningsmetod som ska användas avgörs av domstolen, som ska se till att den lösa egendomen säljs så fördelaktigt som möjligt.

Försäljning av lös egendom kungörs i god tid på domstolens anslagstavla. Försäljningen kan även kungöras på samma sätt som vid försäljning av fast egendom.

Plats, dag och tidpunkt för försäljningen meddelas borgenären och gäldenären.

På borgenärens förslag kan försäljningen av lös egendom även ske genom en offentlig nätauktion. I så fall ska verkställighetslagens bestämmelser om offentlig utauktionering på nätet av fast egendom (artikel 149.7 i verkställighetslagen) tillämpas i tillämpliga delar.

På auktionen får den lösa egendomen inte säljas till ett pris som understiger halva dess beräknade värde. Den får inte säljas under detta pris ens under den period som domstolen avsatt för direkt försäljning.

Om den lösa egendomen inte kan säljas genom auktion eller direkt försäljning ska verkställigheten skjutas upp.

Efter en lyckad försäljning av lös egendom är köparen skyldig att betala köpeskillingen och överta den lösa egendomen så snart auktionen eller den direkta försäljningen har avslutats. Om köparen underlåter att betala köpeskillingen anses auktionen ha misslyckats.

Försäljningen av lös egendom som har utmätts inom ramen för ett verkställighetsförfarande kan anförtrons en licensierad handelskommissionär. Den verksamhet som bedrivs av en licensierad handelskommissionär organiseras och genomförs av den kroatiska handelskammaren (*Hrvatska gospodarska komora*).

Handelskommissionärens utauktionering av lös egendom förrättas av notarius publicus.

Efter att den lösa egendomen har sålts lämnar handelskommissionären över egendomen till köparen mot betalning av köpeskillingen.

2. Tredje parter med rätt att genomföra försäljningen**Fast egendom**

I Kroatien är det Fina som genomför försäljning av fast egendom. Tillsammans med en begäran om försäljning, som ska lämnas med hjälp av det föreskrivna formuläret, är domstolen skyldig att överlämna verkställighetsbeslutet, utdraget ur fastighetsregistret och beslutet om försäljning till Fina.

Vid direkt försäljning av fast egendom säljs den fasta egendomen via en person som är bemyndigad att sälja fast egendom, en exekutionstjänsteman, en notarius publicus eller på annat sätt.

Lös egendom

Muntliga offentliga auktioner för att sälja lös egendom förrättas av en exekutionstjänsteman. I ett särskilt beslut kan domstolen anförtra en notarius publicus att förrätta auktionen (artikel 149.2 i verkställighetslagen). Försäljningen av lös egendom som har utmätts inom ramen för ett verkställighetsförfarande kan anförtras en licensierad handelskommissionär (artikel 152.1 i verkställighetslagen).

På förslag av borgenären ska försäljningen av lös egendom genomföras genom offentlig nätauktion som förrättas av Fina.

3. Auktionstyper för vilka reglerna eventuellt inte är tillämpliga fullt ut

Fast egendom

Fast egendom säljs på offentliga nätauktioner. En offentlig nätauktion inleds med en inbjudan att lämna bud (artikel 97.1 i verkställighetslagen).

Parter, borgenärer med panträtt och innehavare av personliga servitut och gravationer som kommer att upphöra så snart fastigheten har sålts kan, senast vid försäljningen av fastigheten på den offentliga nätauktionen, träffa en överenskommelse om att försäljningen av den aktuella fastigheten ska genomföras i form av en direkt försäljning genom en person bemyndigad att handla med fast egendom, en exekutionstjänsteman, en notarius publicus eller på något annat sätt inom en viss tidsperiod (artikel 97.6 i verkställighetslagen).

Vid direkt försäljning utfärdar domstolen ett beslut om överlåtelse av den fastighet som sålts genom direkt försäljning, efter att ha fastställt att villkoren för en rättsligt giltig försäljning är uppfyllda (artikel 104.1 i verkställighetslagen).

Beslutet om överlåtelse anslås på domstolens anslagstavla och skickas till alla personer som ska delges beslutet om att den fasta egendomen har sålts till köparen (artikel 104.2 i verkställighetslagen).

Lös egendom

Lös egendom säljs på en vanlig offentlig auktion med muntliga bud eller genom direkt försäljning. Vilken försäljningsmetod som ska användas avgörs av domstolen, som ska se till att den lösa egendomen säljs så fördelaktigt som möjligt (artikel 149.1 i verkställighetslagen).

Direktförsäljningen slutförs av och mellan köparen, som en part, och exekutionstjänstemannen eller en person som bedriver verksamhet som handelskommissionär, som den andra parten. Exekutionstjänstemannen säljer den lösa egendomen för gäldenären och för dennes räkning, medan den person som bedriver verksamhet som handelskommissionär säljer den lösa egendomen för sig själv och för gäldenärens räkning (artikel 149.3 i verkställighetslagen).

På borgenärens förslag kan försäljningen av lös egendom även ske på en offentlig nätauktion. I så fall ska lagens bestämmelser om offentlig utauktionering på nätet av lös egendom (artikel 149.7 i verkställighetslagen) tillämpas i tillämpliga delar.

Försäljningen av fast och lös egendom, för vilken säkerhet ställts i domstols- eller notariehandling genom överlåtelse av äganderätter och överföring av rättigheter, kan genomföras i enlighet med de tillämpliga bestämmelserna för försäljning av fast och lös egendom i verkställighetssyfte.

4. Information om nationella register över tillgångar

I Kroatien finns följande register:

Fastighetsregistrets förteckning över fastigheters rättsliga status i Kroatien.

Fordonsregistret.

Fartygsregistret.

Luftfartygsregistret.

Registret över aktier och dematerialiserade värdepapper.

Registret över säkerhetsinstrument i domstols- eller notariehandlingar (register över panträtter).

Ett gemensamt register över konton.

Andra registreringsböcker och register.

Elektroniska register förs av olika statliga myndigheter, och det går att få åtkomst till registren på elektronisk väg (t.ex. genom att gå in i ett register över juridiska personer som förs av handelsdomstolar).

För att få ut uppgifter från statliga myndigheter är det i regel nödvändigt att betala en lämplig avgift. Storleken på avgiften beror på varje enskild statlig myndighet och fastställs i enlighet med lagen om administrativa avgifter (*Zakon o upravnim pristojbama*, NN nr 115/16) och förordningen om den administrativa avgiftstaxan (*Uredba o tarifi upravnih pristojbi*, NN nr 8/17). Administrativa avgifter upp till 100 kuna kan betalas i stämpelmärken, och avgifter som överstiger 100 kuna kan betalas via banköverföring på internet.

Förteckningen över fast och lös egendom som säljs inom ramen för ett verkställighetsförfarande regleras av bestämmelserna om innehållet i och metoderna för att föra ett register över fast och lös egendom som säljs inom ramen för ett verkställighetsförfarande (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*, NN nr 115/12 och 156/14).

5. Information om databaser som gör det möjligt för borgenärer att identifiera gäldenärens tillgångar eller fordringar

I artikel 18 i verkställighetslagen åläggs statliga myndigheter att lämna ut uppgifter om gäldenären, om detta begärs av en person som hävdar att han eller hon tänker inleda ett verkställighets- eller säkerhetsförfarande. Uppgifterna ska lämnas inom åtta dagar från dagen för ansökan.

Inrikesministeriet är skyldigt att tillhandahålla information om huruvida en person är inskriven som fordonsägare i fordonsregistret och information om fordonsslag och fordonets märke, typ, modell, tillverkningsår och registreringsnummer, samt information om eventuella gravationer som belastar fordonet.

Jämte namn och födelsedatum ska inrikesministeriet också ange personens id-kortsnummer.

Värdepapperscentralen (*Središnje klirinško depozitarno društvo*) eller andra behöriga personer som för register över registrerade och dematerialiserade värdepapper, andelar, obligationer, statsskuldväxlar, centralbanksedlar, kommersiella värdepapper, depåbevis och andra värdepapper som utges i en serie är skyldiga att lämna ut uppgifter om huruvida en person i aktieboken har ett registrerat innehav i ett värdepapperskonto.

Hamnkontoret är skyldigt att lämna ut uppgifter om huruvida en person i den registreringsbok eller register som det för är inskriven som ägare av ett fartyg, en lustjakt, en flytande anläggning, en fast anläggning utanför kusten, en båt eller anläggningar som håller på att byggas.

Den myndighet som ansvarar för fastighetsregistret är skyldig att tillhandahålla en utskrift av alla inskrivna uppgifter om vilka fastigheter en fysisk eller juridisk person äger.

Arbetsgivaren eller den som betalar ut lön är skyldig att lämna ut uppgifter om hur lönen eller någon annan permanent kontantinkomst betalas ut till en person mot vilken fordringsägaren planerar att inleda ett verkställighetsförfarande.

En annan myndighet eller person som för en relevant registreringsbok eller ett relevant register över egendomsrättigheter är skyldig att lämna ut uppgifter om huruvida en person som är inskriven i den registreringsbok eller det register som den för är innehavare av en viss rättighet.

På domstolens begäran ska en person som borgenären påstår är gäldenärens gäldenär eller som har en del av borgenärens egendom i sin besittning inom åtta dagar inge en förklaring om huruvida gäldenären har någon tredjepartsfordran mot honom eller henne, och huruvida den berörda personen har någon av gäldenärens egendom i sin besittning.

Finansministeriets skatteförvaltning är skyldig att tillhandahålla uppgifterna enligt artikel 217 i verkställighetslagen inom åtta dagar, på begäran av en person som hävdar att han eller hon avser att inleda ett verkställighetsförfarande för att driva in bruttobeloppet av en ekonomisk fordran som härrör från ett anställningsförhållande.

Ovanstående myndigheter och personer är inte skyldiga att agera på begäran av den person som begär ut uppgifter förrän kostnaderna för att vidta sådana åtgärder har betalats.

Den person som begär ut uppgifter är skyldig att i begäran specificera den fordran som det planerade verkställighets- eller säkerhetsförfarandet avser, och bifoga ett dokument som den fordran grundas på.

Det är inte nödvändigt att anlitat en advokat för att begära ut uppgifter, och kostnaderna beror på vilken statlig myndighet som begäran lämnas till.

6. Information om offentliga auktioner på nätet

Förfarandet för att sälja fast och lös egendom på offentliga nätauktioner regleras av bestämmelserna i verkställighetslagen och genomförandebestämmelserna till denna, särskilt följande bestämmelser:

Bestämmelserna om metoden och förfarandet för försäljning av fast och lös egendom i verkställighetsförfaranden (*Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*, NN nr 156/14, 1/19 och 28/21, nedan kallade *försäljningsbestämmelserna*).

Bestämmelserna om de olika typerna av administrativa avgifter för att genomföra försäljning av fast och lös egendom i verkställighetsförfaranden och storleken på dessa avgifter (*Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*, NN nr 156/14).

Bestämmelserna om innehållet i och metoderna för att föra ett register över fast och lös egendom som säljs inom ramen för ett verkställighetsförfarande (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*, NN nr 115/12 och 156/14).

En offentlig nätauktion inleds med en inbjudan att lämna bud.

Inbjudan att lämna bud vid en offentlig nätauktion ska innehålla information om hur försäljningen kommer att gå till och försäljningsvillkoren, vilken dag och vilket klockslag den offentliga nätauktionen startar och avslutas, vid vilken tidpunkt de personer som är intresserade av den fasta egendomen kan besiktiga egendomen, och andra nödvändiga uppgifter.

Fina offentliggör inbjudan att lämna bud i offentliga medier, om berörd part inger en skriftlig begäran till Fina och i förskott betalar kostnaderna för en sådan åtgärd.

Budgivningen får inledas tidigast 60 dagar efter det att kungörelsen av inbjudan att lämna bud offentliggjordes på Finas webbplats.

Endast de personer som har ställt säkerhet i form av en deposition får delta som köpare i den offentliga nätauktionen (artikel 99.1 i verkställighetslagen).

Villkoret för att få tillträde till den offentliga nätauktionen är ett giltigt digitalt certifikat som styrker budgivarnas identitet och ett certifikat som gör det möjligt att använda en avancerad elektronisk signatur för varje budgivare (artikel 14.2 i försäljningsbestämmelserna).

Vid den första inloggningen till en viss offentlig nätauktion är budgivaren skyldig att fylla i ett registreringsformulär för att kunna delta i just den offentliga nätauktionen.

Budgivaren undertecknar formuläret med en avancerad elektronisk signatur.

När det elektroniska formulär som avses i artikel 15 i försäljningsbestämmelserna har fyllts i tilldelar systemet för offentliga nätauktioner budgivaren en unik identifieringskod som gäller för en viss auktion.

Formulär utgör en viktig del av försäljningsbestämmelserna.

Vid en offentlig nätauktion tas bud in under tio arbetsdagar. Buden registreras elektroniskt kl. 00.00–24.00, både på vardagar och på helger.

Tidsfristen för budgivningen ska infalla mellan kl. 9 och 15 på arbetsdagar. Om det mest fördelaktiga giltiga budet inges under de sista tio minuterna före utgången av den tidsfrist som anges i inbjudan att lämna bud i den offentliga nätauktionen, förlängs budgivningen med tio minuter från varje mest fördelaktiga giltiga bud tills tio minuter har gått sedan det senaste mest fördelaktiga giltiga budet.

Utropspriset för en tillgång som ska säljas fastställs av domstolen. När den offentliga nätauktionen har avslutats överlämnar Fina en rapport till domstolen med den information som anges i artikel 25 i försäljningsbestämmelserna.

Förfarandet för att genomföra den offentliga nätauktionen sker under överinseende av Fina, och betalningar görs via banköverföring. Budgivaren behöver inte personligen inställa sig vid auktionen, utan kan delta på distans.

Domstolen utfärdar ett skriftligt beslut (tilldelningsbeslut) som anslås på domstolens anslagstavla och på Finas webbplats.

På borgenärens förslag kan försäljningen av lös egendom också ske genom en offentlig auktion på nätet. I så fall ska verkställighetslagens bestämmelser om offentlig auktion på nätet av fast egendom (artikel 149.7 i verkställighetslagen) tillämpas i tillämpliga delar.

Senaste uppdatering: 15/05/2023

Sidans nationella språkversion sköts av respektive medlemsland. Översättningarna har gjorts av EU-kommissionen. Det är möjligt att översättningarna ännu inte tar hänsyn till eventuella ändringar som de nationella myndigheterna har gjort. Europeiska kommissionen fritar sig från allt ansvar för information och uppgifter i detta dokument. För de upphovsrättsliga regler som gäller för den medlemsstat som ansvarar för denna sida hänvisas till det rättsliga meddelandet.