

[Начало](#) > ... > [Съдебни Процедури](#) > [Публични Продажби](#) > Croatia

Публични продажби

Съдържание,
предоставено от
Хърватия

Хърватия



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

Публичните продажби се използват за продажбата на движими вещи и недвижими имоти в съответствие с разпоредбите на Закона за принудителното изпълнение (*Ovršni zakon*) (*Narodne Novine* (NN; Официален вестник на Република Хърватия) бр. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 и 73/17, наричан по-нататък: ЗПИ). На 1 януари 2015 г. в Хърватия влезе в сила система за продажби на движими вещи и недвижими имоти чрез онлайн публична продажба за производствата, образувани след тази дата.

Недвижим имот

Принудително изпълнение върху недвижим имот се извършва чрез вписване на принудителното изпълнение в имотния регистър, определяне на стойността на недвижимия имот, продажба на имота и удовлетворяване на вземането на вискателя от приходите от продажбата.

Стойността на недвижимия имот се определя от съда свободно чрез мотивирано заключение, въз основа на констатациите и становището на назначено от съда вещо лице или оценител; при определянето на стойността на недвижимия имот се взема предвид и намаляването на стойността на имота поради това, че е обременен с определени права и тежести, които не се погасяват след продажбата.

След приключване на процедурата по оценката съдът изготвя заключение относно продажбата, в което се определя стойността на имота и начина и условията и реда за неговата продажба.

В член 92, параграфи 2 и 3 от ЗПИ се предвижда, че страните могат на определят стойността на имота чрез съдебно или извънсъдебно споразумение, което представлява основата за учредяване на залог или на друго съответно право върху недвижимия имот за обезпечаване на вземането, чието събиране се цели.

Недвижимият имот се продава чрез онлайн публична продажба, която се провежда от Финансовата агенция (*Financijska agencija*, наричана по-нататък FINA) по искане на компетентния орган. Искането за продажба и другите документи, свързани с процедурата по продажба на недвижимия имот, се предават на регионалните центрове на FINA, чиято териториална компетентност се определя съобразно с териториалната компетентност на съда, провеждащ принудителното изпълнение.

Всяка онлайн публична продажба започва с покана за участие в такъв вид продажба.

При първата онлайн публична продажба недвижимият имот не трябва да бъде продаден на цена, по-ниска от четири пети от определената за него стойност. При втората онлайн публична продажба недвижимият имот не трябва да бъде продаден на цена, по-ниска от три пети от определената за него стойност (член 102, параграфи 1 и 2 от ЗПИ).

Наддавателните предложения се събират в продължение на 10 работни дни. Ако при първата онлайн публична продажба не са събрани действителни наддавателни предложения, втората продажба започва

с публикуване на покана за участие на първия ден след приключване на първата онлайн публична продажба.

Ако при втората онлайн публична продажба не са събрани действителни наддавателни предложения, FINA уведомява съда за това. В такъв случай съдът спира изпълнението.

Онлайн публичната продажба приключва в срока, посочен в поканата за участие (член 103, параграф 1 от ЗПИ).

След успешното приключване на онлайн публичната продажба на недвижим имот и след получаване на уведомление от FINA съдът издава решение за възлагане на недвижимия имот. В това решение той разпорежда, че след като решението стане окончателно и след като купувачът внесе продажната цена, правото на собственост върху възложения имот се вписва в имотния регистър в негова полза, а всички права и тежести върху въпросния имот се заличават, тъй като се погасяват с продажбата на имота.

След като решението за възлагане на недвижимия имот на купувача стане окончателно, съдът определя датата на заседанието за разпределяне на покупната цена.

Движима вещ

Принудителното изпълнение върху движима вещ се извършва посредством заповест, оценка, изземване, изпращане на вещта, предаването ѝ за отговорно пазене от съда, от вискателя или трето лице, нейната продажба и удовлетворяване на вземането на вискателя от приходите от продажбата.

Движимата вещ се продава чрез публична продажба с устно наддаване или чрез пряко договаряне. Начинът на продажба се определя в заключението на съда, който следи за това да се гарантира възможно най-изгодната цена за движимата вещ.

Продажбата на движимата вещ се оповестява своевременно на информационното табло на съда, но може също така да бъде оповестена по начина, предвиден за продажбата на недвижим имот.

Мястото, датата и часът на продажбата се съобщават на вискателя и на длъжника по изпълнителното производство.

По предложение на вискателя продажбата на движима вещ може да се извърши и чрез онлайн публична продажба, по отношение на която разпоредбите на ЗПИ, свързани с онлайн публичната продажба на недвижим имот (член 149, параграф 7 от ЗПИ), ще се прилагат *mutatis mutandis*.

По време на публичната продажба движимата вещ не трябва да се продава на цена, по-ниска от половината от прогнозната ѝ стойност. Тя не трябва да се продава под тази цена нито в определения от съда срок за продажба чрез пряко договаряне.

Ако движимата вещ не може да бъде продадена чрез публична продажба, нито чрез пряко договаряне, изпълнението се спира.

При успешно приключване на продажбата на движимата вещ купувачът трябва да внесе покупната цена и да вземе движимата вещ веднага след приключване на публичната продажба или продажбата чрез пряко договаряне. Ако купувачът не внесе веднага покупната цена, смята се, че продажбата е приключила неуспешно.

Продажбата на запорирана движима вещ в изпълнителното производство може да бъде поверена на сертифициран комисионер. Дейността на сертифицираните комисионери се организира и ръководи от Хърватската търговска камара (*Hrvatska gospodarska komora*).

Публичната продажба на движими вещи чрез комисионер се провежда от нотариус.

След продажбата на движимата вещ комисионерът я предава на купувача срещу заплащане на покупната цена.

2. Трети лица, които могат да извършват публична продажба

Недвижим имот

Продажбата на недвижими имоти в Република Хърватия се извършва от FINA. Съдът е длъжен да предостави на FINA решението за принудителното изпълнение, извлечение от имотния регистър и заключението относно продажбата, както и искането за продажбата, което се представя на предвидения за целта образец.

В случай на продажба на недвижим имот чрез пряко договаряне имотът се продава от лице, което е оправомощено да извършва продажби на недвижими имоти, съдебен изпълнител, нотариус или по друг начин.

Движима вещ

Публична продажба на движима вещ чрез устно наддаване се извършва от съдебен изпълнител. Съдът може да стигне до заключението да повери провеждането на продажбата на нотариус (член 149, параграф 2 от ЗПИ). Продажбата на запорирана движима вещ в изпълнителното производство може да бъде поверена на сертифициран комисионер (член 152, параграф 1 от ЗПИ).

По предложение на вискателя продажбата на движимата вещ се извършва чрез онлайн публична продажба, която се провежда от FINA.

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

Недвижим имот

Недвижим имот се продава чрез онлайн публична продажба. Онлайн публична продажба започва с покана за участие в такъв вид продажба (член 97, параграф 1 от ЗПИ).

Страните, заложените кредитори и титулярите на лични сервитути и вещни тежести, които се погасяват с продажбата на недвижимия имот, могат да се споразумеят, най-късно до момента на продажбата на недвижимия имот чрез онлайн публична продажба, продажбата на въпросния имот да се извърши в определен срок чрез пряко договаряне от лице, оправомощено да извършва продажби на недвижими имоти, съдебен изпълнител, нотариус или по друг начин (член 97, параграф 6 от ЗПИ).

В случай на продажба чрез пряко договаряне съдът постановява решение, с което възлага продадения чрез пряко договаряне недвижим имот, след като установи, че условията за действителност на продажбата са изпълнени (член 104, параграф 1 от ЗПИ).

Решението за възлагане се излага на информационното табло на съда и се връчва на всички лица, на които се връчва заключението относно продажбата на недвижимия имот на купувача (член 104, параграф 2 от ЗПИ).

Движима вещ

Движимата вещ се продава чрез публична продажба с устно наддаване или чрез пряко договаряне. Начинът на продажба се определя в заключението на съда, който следи за това да се гарантира възможно най-изгодната цена (член 149, параграф 1 от ЗПИ).

Продажбата чрез пряко договаряне се осъществява между купувача, от една страна, и съдебния изпълнител или лицето, извършващо комисионна дейност, от друга страна. Съдебният изпълнител продава движимата вещ от името и за сметка на длъжника по изпълнителното производство, докато лицето, извършващо комисионна дейност, продава движимата вещ от свое име и за сметка на длъжника по изпълнителното производство (член 149, параграф 3 от ЗПИ).

По предложение на вискателя продажбата на движима вещь може да се извърши и чрез онлайн публична продажба, по отношение на която разпоредбите на ЗПИ, свързани с онлайн публичната продажба на движима вещь (член 149, параграф 7 от ЗПИ), се прилагат *mutatis mutandis*.

Продажбата на недвижим имот и движима вещь, предмет на съдебно или нотариално обезпечение чрез прехвърляне на собственост и прехвърляне на права, може да се извърши в съответствие с приложимите разпоредби за продажбата на недвижим имот и движима вещь в рамките на принудителното изпълнение.

4. Информация за националните имуществени регистри

В Хърватия се водят следните имуществени регистри:

- имотен регистър, съдържащ информация за правния статут на недвижимите имоти на територията на Република Хърватия,
- регистър на моторните превозни средства,
- корабен регистър,
- регистър на въздухоплавателните средства,
- регистър на акциите и безналичните ценни книжа,
- регистър на съдебните и нотариалните обезпечения (регистър на залозите),
- единен регистър на сметките,
- други регистри и записи.

Регистрите се водят в електронен вид от различни държавни органи и до тях има достъп по електронен път (напр. достъп до регистъра на юридическите лица, воден от търговските съдилища).

За получаване на информация от държавните органи обикновено трябва да се плати съответната такса, като нейният размер е различен за всеки отделен държавен орган и се определя в съответствие със Закона за административните такси (*Zakon o upravnim pristojbama*) (NN бр. 115/16) и Наредбата за тарифата на административните такси (*Uredba o tarifii upravnih pristojbi*) (NN бр. 8/17). Административни такси в размер до 100,00 HRK се заплащат в държавни таксови марки, а тези, нахвърлящи 100,00 HRK, могат да се заплащат чрез интернет банкиране.

Списъкът на недвижимите имоти и движимите вещи, продавани в рамките на изпълнителни производства, е уреден в Правилника за съдържанието и начина на водене на регистъра на недвижимите имоти и движимите вещи, продавани в рамките на изпълнителни производства (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*) (NN бр. 115/12 и 156/14).

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

В член 18 от ЗПИ се изисква държавните органи да предоставят информация за длъжника при искане от страна на лице, което заяви, че възнамерява да започне изпълнително или обезпечително производство, в срок от 8 дни от датата на подаване на искането.

- Министерството на вътрешните работи трябва да предоставя информация за това дали дадено лице е вписано в регистъра на регистрираните и маркираните превозни средства като собственик на определено превозно средство и за вида, марката, модела, годината на производство и регистрационния номер на превозното средство, както и за всички тежести, с които това превозно средство е обременено. Министерството на вътрешните работи се задължава да посочи освен името на лицето и датата му на раждане, както и номера на неговата лична карта.
- Централното депозитарно и клирингово дружество (*Središnje klirinško depozitarno društvo*) или други оправомощени лица, които водят сметки във връзка с поименни ценни книжа или безналични ценни книжа, акции, облигации, съкровищни бонове, бонове на централната банка, търговски ценни книжа, депозитарни разписки и други ценни книжа, емитирани в серии, трябва да предоставя информация за това дали дадено лице, което фигурира в техния регистър, притежава ценни книжа, регистрирани по сметките.

- Службата на ръководителя на пристанището трябва да предоставя информация дали дадено лице, вписано в регистъра или дневника, воден от него, е вписано като собственик на кораб, яхта, плаващо съоръжение, разположено в морето неподвижно съоръжение или лодка, или такова съоръжения в процес на изграждане.
- Органът, който отговаря за кадастралните записи, трябва да предоставя разпечатка от документите за собственост, които води за физически или юридически лица.
- Работодателят или лицето, което изплаща постоянен паричен доход, трябва да предоставя информация за начина на плащане на трудово възнаграждение или на друг постоянен паричен доход на лице, срещу което ищецът възнамерява да започне производство.
- Всеки друг орган или лице, което води подобен регистър или запис на вещни права, трябва да предоставя информация дали дадено лице, вписано в регистъра или записа, воден от него, е вписано като носител на определено право.

По искане на съда всяко лице, за което взискателят твърди, че е длъжник на длъжника по изпълнителното производство или че владее вещь на длъжник по изпълнителното производство, трябва в срок от 8 дни да посочи дали длъжникът по изпълнителното производство има вземания срещу него и дали въпросното лице владее някоя от вещите на длъжника по изпълнителното производство.

Данъчната администрация към Министерството на финансите е задължена да предостави данните съгласно член 217 от ЗПИ в срок от 8 дни по искане на лицето, което заяви, че възнамерява да започне изпълнително производство, за да събере парично вземане по трудово правоотношение, изразено в брутен размер.

Горепосочените органи и лица не са длъжни да удовлетворят искането на лицето за информация, докато не бъдат платени разноските за предприемането на такива действия.

Лицето, което подава искане за информация, трябва да посочи в него вземането, за което възнамерява да започне изпълнително или обезпечително производство, и да приложи документа, на който се основава вземането.

За подаването на горепосоченото искане за информация не е необходимо да се наема адвокат, като размерът на разноските зависи от държавния орган, до който се подава искането.

6. Друга информация за извършване на публични продажби онлайн

Процедурата за продажба на недвижими имоти и движими вещи чрез онлайн публична продажба се урежда от разпоредбите на ЗПИ, както и от подзаконовите актове за неговото прилагане, и по-специално:

- Правилника за начина и процедурата за провеждане на продажба на недвижими имоти и движими вещи в рамките на изпълнителното производство (*Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*) (NN бр. 156/14, 1/19 и 28/21, наричана по-нататък Правилник за продажбата),
- Правилника за вида и размера на таксите за провеждане на продажба на недвижими имоти и движими вещи в рамките на изпълнителното производство (*Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*) (NN бр. 156/14),
- Правилника за съдържанието и начина на водене на регистъра на недвижимите имоти и движимите вещи, продавани в рамките на изпълнителни производства (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*) (NN бр. 115/12 и 156/14).

Всяка онлайн публична продажба започва с покана за участие в такъв вид продажба.

Поканата за участие в онлайн публична продажба задължително съдържа начина и условията за продажбата, датата и часа на началото и края на онлайн публичната продажба, времето, в което заинтересуваните от недвижимия имот лица могат да направят оглед на имота, както и друга необходима информация.

FINA публикува в обществените медии покана за участие в онлайн публична продажба, ако страната

подаде до FINA писмено искане и плати предварително разноските за такава процедура.

От оповестяването на поканата за участие в онлайн публична продажба на уебсайта на FINA и до започването на процедурата по наддаване трябва да минат най-малко 60 дни.

Само лицата, които предварително са внесли гаранция, могат да участват като купувачи в онлайн публична продажба (член 99, параграф 1 от ЗПИ).

Предпоставката за достъпа до системата за онлайн публични продажби е валидно цифрово удостоверение, потвърждаващо самоличността на оферента, и удостоверение, даващо право на използване на усъвършенстван електронен подпис за подаване на наддавателното предложение от съответното лице (член 14, параграф 2 от Правилника за продажбата).

Още от първото влизане в конкретна онлайн публична продажба оферентът трябва да попълни формуляр за регистрация за участие в онлайн публичната продажба.

Оферентът подписва този формуляр с усъвършенствания си електронен подпис.

При попълване на посочения в член 15 от Правилника за продажбата електронен формуляр системата за онлайн публична продажба предоставя на оферента уникален идентификационен номер за всяка отделна онлайн публична продажба.

Формулярът е неразделна част от Правилника за продажбата.

Събирането на наддавателни предложения за онлайн публична продажба продължава 10 работни дни, а предложенията се събират по електронен път между 0.00 и 24.00 часа в работни и почивни дни.

Срокът за събиране на наддавателните предложения ще се определи между 9.00 и 15.00 часа в работни дни. По изключение, ако най-изгодното валидно наддавателно предложение бъде дадено в последните 10 минути преди изтичането на срока, посочен в поканата за участие в онлайн публична продажба като крайния час за събиране на наддавателните предложения, наддаването ще бъде удължено с 10 минути от всяко последно най-изгодно валидно наддавателно предложение до изтичането на 10 минути от последното най-изгодно валидно наддавателно предложение.

Ориентировъчната цена на дадена вещь за продажба, представляваща цената, от която ще започне наддаването, се определя от съда. При приключване на онлайн публичната продажба FINA представя на съда протокол, съдържащ информацията, предвидена в член 25 от Правилника за продажбата.

Процедурата по онлайн публична продажба се провежда пред FINA, а плащанията се извършват с банков превод. Не е задължително оферентът да присъства лично по време на продажбата, като той може да участва в процедурата от разстояние.

Съдът изготвя писмено решение (решение за възлагане), което се излага на информационното табло на съда и се публикува на уебсайта на FINA.

В случай на продажби на движими вещи по предложение на възискателя продажбата на движима вещь може да се извърши чрез онлайн публична продажба, по отношение на която разпоредбите на ЗПИ, свързани с онлайн публичната продажба на недвижим имот (член 149, параграф 7 от ЗПИ) се прилагат *mutatis mutandis*.

Последна актуализация: 15/05/2023

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 информация или данни, 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.