

[Avaleht](#) > ... > [Kohtumenetlused](#) > [Sundenampakkumine](#) > Croatia

Sundenampakkumine

Sisu koostaja:

Horvaatia

Horvaatia



1. Arestitud vara müügi väljakuulutamise ja hinna kindlaksmääramine

Vallas- ja kinnisvara müümiseks kasutatakse sundenampakkumisi kooskõlas täitemenetluse seaduse (*Ovršni zakon*) (*Narodne Novine*, (NN, Horvaatia Vabariigi ametlik väljaanne) nr 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 ja 73/17) sätetega. 1. jaanuaril 2015 jõustus Horvaatias elektrooniliste sundenampakkumiste kaudu vallas- ja kinnisvara müümise süsteem, mida kohaldatakse pärast seda kuupäeva algatatud menetluste suhtes.

Kinnisvara

Kinnisvara täitemenetluse jaoks tehakse kinnisturegistris täitmisele pööramise kanne, milles määratakse kindlaks kinnisvara väärtus ja kõnealuse kinnisvara müümine ning rahuldatakse müügitulust sissenõudja(te) nõuded.

Kinnisvara väärtus määratakse kindlaks kohtu kaalutusotsusega, mis põhineb volitatud eksperttunnistaja või hindaja põhjendatud järeldusel ja arvamusel. Kinnisvara väärtuse kindlaksmääramisel võetakse arvesse ka varaga seotud teatud õigusi ja koormatisi, mis ei lõppe isegi pärast müüki ja vähendavad vara väärtust.

Pärast vara hindamismenetluse lõpetamist avaldab kohus järelduse selle müügi kohta, määrates kindlaks vara väärtuse ning selle müügiviisi ja -tingimused.

Täitemenetluse seaduse artikli 92 lõigetes 2 ja 3 on sätestatud, et pooled võivad vara väärtuse kindlaks määrata kohtuliku või kohtuvälise kokkuleppega, luues sellega aluse pandiõigusele või muule asjaomasele varalisele õigusele, mis on seotud selle nõude tagamiseks, mille rahuldamist taotletakse.

Kinnisvara müüakse elektroonilistel sundenampakkumistel, mida korraldab finantsagentuur (*Financijska agencija*) pädeva asutuse taotlusel. Kinnisvara müümise menetluses esitatakse müügitaotlus ja muud dokumendid finantsagentuuri piirkondlikele keskustele, kellel on territoriaalne pädevus vastavalt täitemenetlusega tegeleva kohtu asukohale ja kohtualluvusele.

Elektrooniline sundenampakkumine algab kutsega sellisel enampakkumisel osalemiseks.

Esimesel elektroonilisel sundenampakkumisel ei või kinnisvara müüa vähem kui selle kindlaksmääratud väärtusest nelja viiendiku eest. Teisel elektroonilisel sundenampakkumisel ei või kinnisvara müüa vähem kui selle kindlaksmääratud väärtusest kolme viiendiku eest (täitemenetluse seaduse artikli 102 lõiked 1 ja 2).

Pakkumisi kogutakse 10 tööpäeva jooksul. Kui esimesel elektroonilisel sundenampakkumisel vastuvõetavaid pakkumisi ei saada, algab teine enampakkumine osalemiskutse avaldamisega esimesel päeval pärast esimese elektroonilise sundenampakkumise lõppemist.

Kui ka teisel elektroonilisel sundenampakkumisel vastuvõetavaid pakkumisi ei saada, teatab finantsagentuur sellest kohtule. Sellisel juhul peatab kohus täitemenetluse.

Elektrooniline sundenampakkumine lõpeb osalemiskutses märgitud ajal (täitemenetluse seaduse artikli 103 lõige 1).

Pärast elektroonilisel sundenampakkumisel kinnisvara müügi edukat lõpuleviimist avaldab kohus pärast finantsagentuuri teate saamist otsuse kinnisvara kohta. Kohus määrab selles otsuses, et pärast otsuse jõustumist ja seda, kui ostja on tasunud ostuhinna, kantakse vara omandiõigus tema kasuks kinnistusregistrisse ja kustutatakse kõnealuse varaga seotud õigused ja koormatised, mis selle müümise korral lõppevad.

Pärast enampakkumisel olnud kinnisvara ostjat käsitleva otsuse jõustumist määrab kohus kindlaks kuupäeva, et arutada ostuhinna jagamise üle.

Vallasvara

Vallasvara täitemenetlus toimub sundvõõrandamise, hindamise, aresti, vara äraviimise, selle kohtu, sissenõudja või kolmanda isiku hoole alla andmise, müügi ja müügitulust sissenõudja nõude rahuldamise teel.

Vallasvara müüakse suulisel sundenampakkumisel või otseläbirääkimistega. Müügiviis määratakse kindlaks kohtu järelduse alusel, võttes arvesse, et vallasvara müüakse parima pakkumise tegijale.

Vallasvara müük kuulutatakse sobival ajal välja kohtu teadetetahvilil, kuid selle võib välja kuulutada ka samal viisil, nagu on ette nähtud kinnisvara müümisel.

Sissenõudjale ja täitemenetluse võlgnikule teatatakse müügi koht, kuupäev ja kellaeg.

Sissenõudja ettepanekul võib vallasvara müüa ka elektroonilisel sundenampakkumisel, millele kohaldatakse *mutatis mutandis* kinnisvara elektroonilist sundenampakkumist käsitlevaid täitemenetluse seaduse sätteid (seaduse artikli 149 lõige 7).

Enampakkumisel ei või vallasvara müüa vähem kui poole selle hinnangulise väärtuse eest. Seda ei või müüa alla selle hinna isegi ajavahemikul, mille kohus on määranud otseläbirääkimistega müügiks.

Kui vallasvara ei ole võimalik müüa enampakkumisel või otseläbirääkimistega, siis täitemenetlus peatatakse.

Vallasvara müügi eduka lõpetamise korral nõutakse ostjalt ostuhinna tasumist ja vallasvara ülevõtmist kohe, kui enampakkumine või otseläbirääkimistega müük on lõppenud. Kui ostja ei tasu ostuhinda, loetakse enampakkumine ebaõnnestunuks.

Täitemenetluses arestitud vallasvara müügi võib teha ülesandeks komisjonimüügi volitatud vahendajale. Komisjonimüügi volitatud vahendaja tegevust korraldab ja rakendab Horvaatia majanduskoda (*Hrvatska gospodarska komora*).

Vallasvara enampakkumisi komisjonimüügi vahendaja juures korraldab notar.

Pärast vallasvara müüki annab komisjonimüügi vahendaja selle ostuhinna tasumise korral üle ostjale.

2. Kolmandad isikud, kes võivad müügi ellu viia

Kinnisvara

Horvaatias viib kinnisvara müügi ellu finantsagentuur. Koos müügitaotlusega, mis esitatakse ettenähtud vormil, peab kohus esitama finantsagentuurile täitmisotsuse, kinnisturegistri väljavõtte ja järelduse müügi kohta.

Kui kinnisvara müüakse otseläbirääkimistega, müüb kinnisvara selleks volitatud isik, täitevametnik, notar või tehakse seda muul viisil.

Vallasvara

Vallasvara suulised sundenampakkumised korraldab täitevametnik. Järelduses võib kohus teha enampakkumise korraldamise ülesandeks notarile (täitemenetluse seaduse artikli 149 lõige 2). Täitemenetluses võib arestitud vallasvara müügi teha ülesandeks komisjonimüügi volitatud vahendajale (täitemenetluse seaduse artikli 152 lõige 1).

Sissenõudja ettepanekul toimub vallasvara müük finantsagentuuri korraldataval elektroonilisel sundenampakkumisel.

3. Enampakkumiste liigid, mille puhul võidakse eeskirju mitte kohaldada täies mahus

Kinnisvara

Kinnisvara müüakse elektroonilisel sundenampakkumisel. Elektrooniline sundenampakkumine algab sellisel enampakkumisel osalemise kutsega (täitemenetluse seaduse artikli 97 lõige 1).

Pooled, eelisvõlausaldajad ja pärast kinnisvara müüki lõppevate isiklike servituutide omajad ja varamaksude saajad võivad sõlmida hiljemalt kinnisvara elektroonilisel sundenampakkumisel müümise ajaks kokkuleppe, et kõnealuse vara müügi viib ellu otseläbirääkimistega kinnisvara ostu-müügiga tegelemiseks volitatud isik, täitevametnik või notar või seda tehakse muul viisil konkreetse ajavahemiku jooksul (täitemenetluse seaduse artikli 97 lõige 6).

Otseläbirääkimistega müügi puhul avaldab kohus otsuse sellisel moel müüdud kinnisvara kohta, kui on kindlaks teinud, et müügi õigusliku kehtivuse tingimused on täidetud (täitemenetluse seaduse artikli 104 lõige 1).

Otsus avaldatakse kohtu teadetetahvil ja saadetakse kõikidele isikutele, kellele on suunatud järelalus kinnisvara müügi kohta ostjale (täitemenetluse seaduse artikli 104 lõige 2).

Vallasvara

Vallasvara müüakse suulisel sundenampakkumisel või otseläbirääkimistega. Müügiviisi määratakse kindlaks kohtu järelalusega, võttes arvesse, et vallasvara müüakse kõrgeima pakkumise tegijale (täitemenetluse seaduse artikli 149 lõige 1).

Otseläbirääkimistega müügitehing sõlmitakse ostja kui ühe poole ja täitevametniku või komisjonitegevusega tegeleva isiku kui teise poole vahel. Täitevametnik müüb vallasvara täitemenetluse võlgniku nimel ja arvel, komisjonimüügiga tegelev isik teeb seda aga enda nimel ja täitemenetluse võlgniku arvel (täitemenetluse seaduse artikli 149 lõige 3).

Sissenõudja ettepanekul võib vallasvara müüa ka elektroonilisel sundenampakkumisel, millele kohaldatakse *mutatis mutandis* täitemenetluse seaduse sätteid vallasvara elektroonilise sundenampakkumise kohta (seaduse artikli 149 lõige 7).

Kinnis- ja vallasvara, millele laienevad kohtulikud ja notariaalsed tagatised omandiõiguse ja õiguste ülemineku teel, võib müüa kooskõlas asjaomaste sätetega, mis on seotud kinnis- ja vallasvara müügiga täitemenetluse eesmärgil.

4. Teave riiklike vararegistrite kohta

Horvaatias peetakse järgmisi vararegistreid:

- kinnistusraamatud seoses Horvaatia territooriumil paikneva kinnisvara õigusliku seisundiga,
- mootorsõidukite register,
- laevaregister,
- õhusõidukite register,
- aktsiate ja elektrooniliste väärtpaberite register,
- kohtulike ja notariaalsete tagatiste register (pandiregister),
- ühtne kontode register,
- muud registriraamatud ja registrid.

Mitmesugused riigiasutused peavad registreid elektrooniliselt ja nendele on võimalik juurde pääseda elektrooniliselt (näiteks kaubanduskohtute peetava juriidiliste isikute registri kaudu).

Riigiasutustelt andmete saamiseks on enamasti vaja tasuda nõuetekohane tasu, kusjuures tasu summa sõltub igast konkreetsest riigiasutusest ja määratakse kindlaks kooskõlas haldustasude seaduse (*Zakon o upravnim pristojbama*, NN nr 115/16) ja haldustasude tariifide määrusega (*Uredba o tarifi upravnih pristojbi*, NN nr 8/17). Kuni 100,00 Horvaatia krooni suurused haldustasud tuleb tasuda maksumärkides ja 100,00 Horvaatia krooni ületavad tasud võib maksta internetipangas.

Täitemenetluse raames müüdnud kinnis- ja vallasvara nimekirja reguleeritakse eeskirjadega täitemenetluses müüdnud kinnis- ja vallasvara registri pidamise sisu ja viisi kohta (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*, NN nr 115/12 ja 156/14).

5. Teave andmebaaside kohta, mida võlausaldaja saab kasutada võlgniku vara ja nõuete kindlaks tegemiseks

Täitemenetluse seaduse artiklis 18 on sätestatud riigiasutuste kohustus esitada teavet võlgniku kohta isiku taotlusel, kes kavatseb algatada täite- või kaitsemenetluse, 8 päeva jooksul alates taotluse esitamise kuupäevast.

- Siseministerium on kohustatud esitama teavet selle kohta, kas isik on kantud registreeritud ja märgistatud sõidukite registrisse sõiduki omanikuna, ning sõiduki liigi, margi, tüübi, mudeli, väljalaskeaasta ja registreerimisnumbri ning sõiduki võimalike koormatiste kohta. Siseministerium peab lisaks isiku nimele ja sünnikuupäevale märkima ka isiku isikutunnistuse numbri.
- Kesksedepositoorium ja kliiringukeskus (*Središnje klirinško depozitarno društvo*) või muud registreeritud väärtpaberite või elektrooniliste väärtpaberite, aktsiate, võlakirjade, lühiajaliste riigikassa võlakirjade, keskpanga võlakirjade, kommertsväärtpaberite, hoidmistunnistuste ja muude seeriatena väljaantavate väärtpaberite arvestust pidavad volitatud isikud on kohustatud esitama andmeid selle kohta, kas nende peetavasse registriametasse kantud isikul on registris registreeritud väärtpabereid.
- Sadamakapteni büroo on kohustatud esitama andmeid selle kohta, kas tema peetavasse registriametasse või registrisse kantud isik on registreeritud laeva, jahi, ujuvvahendi, püsiva avamererajatisel, paadi või ehitamisel oleva rajatisel omanikuna.
- Katastridokumentide eest vastutav asutus on kohustatud esitama füüsilise või juriidilise isiku varakaardi väljatrüki.
- Tööandja või püsiva rahalise sisetuleku saaja on kohustatud esitama andmeid palga või muu püsiva rahalise sisetuleku maksmise meetodi kohta isikule, kelle suhtes hageja kavatseb menetluse algatada.
- Asutus või isik, kes peab asjaomast registriametut või registrit varaliste õiguste kohta, on kohustatud esitama andmeid selle kohta, kas tema peetavasse registriametasse või registrisse kantud isik on registreeritud konkreetse õiguse omajana.

Kohtu nõudmisel on isik, kes on sissenõudja väitel täitemenetluse võlgniku võlgnik või kelle valduses on osa sissenõudja vara, kohustatud 8 päeva jooksul esitama kinnituse, kas täitemenetluse võlgnikul on tema vastu nõue ja kas asjaomase isiku valduses on osa täitemenetluse võlgniku vara.

Rahandusministeriumi maksuhaldur on kohustatud esitama täitemenetluse seaduse artiklis 217 nimetatud andmed 8 päeva jooksul isiku taotlusel, kes väidab, et kavatseb algatada täitemenetluse töösuhtest tuleneva rahalise nõude brutosumma sissenõudmiseks.

Eespool loetletud asutused ja isikud ei ole kohustatud tegutsema andmeid taotleva isiku taotlusel enne, kui selliste toimingute tegemise kulud on neile eelnevalt tasutud.

Andmetaotluse esitav isik on kohustatud märkima taotluses täitmise või kaitsega seotud nõude, millega seoses isik kavatseb algatada täite- või kaitsemenetluse, ja lisama selle nõude aluseks oleva dokumendi.

Nimetatud andmetaotluse esitamiseks ei ole vaja palgata juristi ning kulud sõltuvad riigiasutusest, kuhu taotlus esitatakse.

6. Teave elektrooniliste sundenampakkumiste kohta

Kinnis- ja vallasvara elektroonilise sundenampakkumise menetlust reguleerivad täitemenetluse seaduse sätted, samuti rakendusmäärused, eelkõige:

- müügiviisi ja -korda käsitlevad eeskirjad kinnis- ja vallasvara müümisel täitemenetluses (*Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*, NN nr 156/14, 1/19 ja 28/21, edaspidi: „müügieeskirjad“);
- eeskirjad tasude liikide ja summa kohta kinnis- ja vallasvara müümisel täitemenetluses (*Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*, NN nr 156/14);
- eeskirjad täitemenetluses müüdnud kinnis- ja vallasvara registri pidamise sisu ja viisi kohta (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*, NN nr 115/12 ja 156/14).

Elektrooniline sundenampakkumine algab kutsega sellisel enampakkumisel osalemiseks.

Elektroonilisel sundenampakkumisel osalemise kutse peab sisaldama müügiviisi ja -tingimusi, elektroonilise sundenampakkumise alguse ja lõpu kuupäeva ning kellaaega, samuti aega, mil kinnisvarast huvitatud isikud saavad kõnealuse varaga tutvuda, ning muid vajalikke andmeid.

FINA avaldab elektroonilisel sundenampakkumisel osalemise kutse massiteabevahendite kaudu, kui pool esitab finantsagentuurile kirjaliku taotluse ja tasub sellise menetluse kulud ette.

Elektroonilisel sundenampakkumisel osalemise kutse finantsagentuuri veebisaidil väljakuulutamise ja pakkumisprotsessi alguse vahele peab jääma vähemalt 60 päeva.

Elektroonilisel sundenampakkumisel võivad osaleda ainult isikud, kes on tasunud tagatisraha (täitemenetluse seaduse artikli 99 lõige 1).

Elektroonilise sundenampakkumise süsteemile juurdepääsemise eeltingimus on pakkuja isikusamasust kinnitav kehtiv digitaalne sertifikaat ja sertifikaat, mis võimaldab kasutada vastava isiku pakkumise puhul täiustatud elektroonilist allkirja (müügieeskirjade artikli 14 lõige 2).

Esmakordsel sisselogimisel konkreetsele elektroonilisele sundenampakkumisele on pakkuja kohustatud täitma sellisel enampakkumisel osalemise registreerimisvormi.

Pakkuja allkirjastab selle vormi täiustatud elektroonilise allkirjaga.

Müügieeskirjade artiklis 15 osutatud elektroonilise vormi täitmise korral määrab elektroonilise sundenampakkumise süsteem pakkujale konkreetse enampakkumise jaoks kordumatu tunnuskoodi.

Vormid on müügieeskirjade lahutamatu osa.

Pakkumiste kogumine elektroonilisel sundenampakkumisel kestab 10 tööpäeva ja pakkumisi kogutakse töö- ja puhkepäevadel elektrooniliselt ööpäevringi.

Pakkumiste kogumise tähtaeg lõpeb tööpäeval kella 9.00 ja 15.00 vahel. Erandkorras, kui parim kehtiv pakkumine on tehtud viimase 10 minuti jooksul enne elektroonilisel sundenampakkumisel osalemise kutses pakkumiste kogumise lõpuajaks määratud tähtaja möödumist, pikeneb enampakkumine 10 minuti võrra iga viimase parima kehtiva pakkumise korral, kuni viimasest parimast kehtivast pakkumisest on möödunud 10 minutit.

Müüdava eseme alghinna, millest pakkumine algab, määrab kindlaks kohus. Elektroonilise sundenampakkumise lõppedes esitab finantsagentuur kohtule aruande müügieeskirjade artiklis 25 ettenähtud teabega.

Elektrooniline sundenampakkumine toimub finantsagentuuri kaudu ja maksed tehakse pangaülekanedega. Pakkuja ei pea olema enampakkumisel isiklikult kohal, võimalik on tema kaugosalemine.

Kohus teeb kirjaliku otsuse (enampakkumisel olnud kinnisvara ostjat käsitlev otsus), mis avaldatakse kohtu teadetetahvilil ja finantsagentuuri veebisaidil.

Vallasvara müümisel võib sissenõudja ettepanekul vallasvara müüa ka elektroonilisel sundenampakkumisel, millele kohaldatakse *mutatis mutandis* kinnisvara elektroonilist sundenampakkumist käsitlevaid täitemenetluse seaduse sätteid (täitemenetluse seaduse artikli 149 lõige 7).

■ Viimati uuendatud: 15/05/2023

Käesoleva veebilehe asjaomaseid keeleversioone haldavad asjaomased liikmesriigid. Tõlked on teostanud Euroopa Komisjoni teenistused. Originaali tehtavad võimalikud muudatused asjaomase riikliku ametiasutuse poolt ei pruugi kajastuda tõlkeversioonides. Euroopa Komisjon ei võta vastutust selles dokumendis sisalduva ega viidatud teabe ega andmete eest. Palun lugege õiguslikku teadaannet lehekülje eest vastutava liikmesriigi autoriõiguste kohta.