

[Etusivu](#) > ... > [Oikeudenkäyntimenettelyt](#) > [Pakkohuutokauppa](#) > Croatia

Sisällön tuottaja:

Kroatia

# Pakkohuutokauppa

Kroatia



## 1. Ulosmitatun omaisuuden myynnistä ilmoittaminen ja myyntikohteen hinnoittelu

Kroatiassa irtaimen omaisuuden ja kiinteistöjen pakkohuutokaupassa noudatetaan täytäntöönpanolain (*Ovršni zakon*; Kroatian virallisen lehden (*Narodne Novine*) nrot 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 ja 73/17) säännöksiä. Pakkohuutokaupan on voinut toimittaa internetissä 1. tammikuuta 2015 lähtien menettelyissä, jotka on pantu vireille kyseisen päivämäärän jälkeen.

### Kiinteistöt

Kiinteistöä koskevissa täytäntöönpanomenettelyissä täytäntöönpanosta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin, kiinteistön arvo määritetään, kiinteistö myydään ja täytäntöönpanoa hakeneen velkojan tai velkojien saatavat maksetaan myyntituloilla.

Kiinteistön arvon määrittää tuomioistuin harkintavaltaansa käyttäen. Tuomioistuimen päätös perustuu valtuutetun asiantuntijatodistajan tai arvioitsijan perusteltuun lausuntoon. Kiinteistön arvon määrittämisessä otetaan huomioon kiinteistöä koskevat oikeudet ja rasitteet, jotka pysyvät voimassa myös kiinteistön myynnin jälkeen ja vähentävät sen arvoa.

Kun kiinteistön arvo on määritetty, tuomioistuin antaa sen myyntiä koskevan päätöksen, jossa määritellään kiinteistön arvo ja myyntiehdot.

Täytäntöönpanolain 92 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään, että osapuolet voivat määrittää omaisuuden arvon tuomioistuinmenettelyssä tai sen ulkopuolella tehtävällä sopimuksella. Sopimus muodostaa perustan panttioikeudelle tai vastaavalle oikeudelle, jonka avulla kyseessä oleva saatava voidaan suorittaa.

Kiinteistöt myydään internetissä toimitettavalla pakkohuutokaupalla eli verkkohuutokaupalla. Huutokaupan toimittaa rahoitusvirasto (*Financijska agencija*, FINA) toimivaltaisen viranomaisen pyynnöstä. Myyntipyyntö ja muut kiinteistön myyntiä koskevat asiakirjat toimitetaan siihen FINAn aluekeskukseen, joka on toimivaltainen täytäntöönpanosta vastaavan tuomioistuimen oikeudenkäyttöalueella.

Verkkohuutokauppa aloitetaan julkaisemalla osallistumiskutsu.

Kiinteistön myyntihinnan on ensimmäisessä verkkohuutokaupassa oltava vähintään neljä viidesosaa kiinteistölle määritetystä arvosta. Toisessa verkkohuutokaupassa myyntihinnan on oltava vähintään kolme viidesosaa kiinteistön arvosta (täytäntöönpanolain 102 §:n 1 ja 2 momentti).

Tarjouksia otetaan vastaan kymmenen työpäivän ajan. Jos ensimmäisessä verkkohuutokaupassa ei saada hyväksyttäviä tarjouksia, käynnistetään toinen verkkohuutokauppa julkaisemalla sitä koskeva osallistumiskutsu ensimmäisen verkkohuutokaupan päättymispäivää seuraavana päivänä.

Jos toisessakaan verkkohuutokaupassa ei saada hyväksyttäviä tarjouksia, FINA ilmoittaa asiasta tuomioistuimelle. Tällöin tuomioistuin keskeyttää täytäntöönpanon.

Verkkohuutokauppa päättyy osallistumiskutsussa ilmoitettuna ajankohtana (täytäntöönpanolain 103 §:n 1 momentti).

Kun kiinteistö on saatu myytyä verkkohuutokaupalla, FINA ilmoittaa myynnistä tuomioistuimelle. Tämän jälkeen tuomioistuin antaa kiinteistöä koskevan päätöksen. Siinä määrätään, että päätöksen tultua lainvoimaiseksi ja ostajan maksettua kauppahinnan päätöksen kohteena olevan kiinteistön omistusoikeus siirretään kiinteistökirjuriin ostajalle ja kirjuriin poistetaan kaikki kiinteistöä koskevat oikeudet ja rasitteet, joiden voimassaolo päättyy kiinteistön myynnin yhteydessä.

Kun päätös kiinteistön siirtämisestä ostajalle tulee lainvoimaiseksi, tuomioistuin määrää päivämäärän kauppahinnan jakamista koskevalle istunnolle.

## Irtain omaisuus

Irtainta omaisuutta koskevassa täytäntöönpanomenettelyssä omaisuus ulosmitataan ja sen arvo määritetään. Tämän jälkeen omaisuus takavarikoidaan, lähetetään ja uskotaan tuomioistuimen, täytäntöönpanoa hakevan velkojan tai kolmannen osapuolen haltuun. Lopuksi omaisuus myydään ja täytäntöönpanoa hakevan velkojan saatava katetaan myyntituloilla.

Irtain omaisuus myydään suullisella pakkohuutokaupalla tai suoralla kaupalla. Myyntitavan päättää tuomioistuin. Valinnan yhteydessä pyritään varmistamaan paras mahdollinen lopputulos.

Irtaimen omaisuuden myynnistä ilmoitetaan hyvissä ajoin tuomioistuimen ilmoitustaululla, mutta siitä voidaan ilmoittaa myös samalla tavalla kuin kiinteistön myynnistä.

Myyntipaikka, -päivä ja -kellonaika ilmoitetaan täytäntöönpanoa hakevalle velkojalle ja sen kohteena olevalle velalliselle.

Täytäntöönpanoa hakevan velkojan esityksestä irtain omaisuus voidaan myydä myös verkkohuutokaupalla, johon sovelletaan kiinteistön verkkohuutokauppaa koskevia täytäntöönpanolain säännöksiä (149 §:n 7 momentti) soveltuvien osien.

Irtaimen omaisuuden huutokauppahinnan on oltava vähintään puolet sen arvioidusta arvosta. Omaisuutta ei voida myydä tätä halvemmalla myöskään tuomioistuimen suoralle kaupalle vahvistaman määräajan aikana.

Jos irtainta omaisuutta ei saada myytyä huutokaupalla tai suoralla kaupalla, täytäntöönpanoa lykätään.

Kun irtain omaisuus on saatu myytyä, ostajan on maksettava kauppahinta ja otettava irtain omaisuus haltuunsa mahdollisimman pian huutokaupan päättymisen tai suoran kaupan solmimisen jälkeen. Jos ostaja ei maksa kauppahintaa, huutokauppa katsotaan tuloksettomaksi.

Täytäntöönpanomenettelyssä ulosmitatun irtaimen omaisuuden myynti voidaan antaa sertifioitujen välittäjän toimitettavaksi. Sertifioitujen välittäjien toiminnan järjestämisestä ja toteuttamisesta vastaa Kroatian kauppakamari (*Hrvatska gospodarska komora*).

Irtaimen omaisuuden huutokaupan toteuttaa välittäjän tiloissa julkinen notaari.

Kun irtain omaisuus on myyty, välittäjä luovuttaa sen ostajalle kauppahinnan maksua vastaan.

## 2. Kolmannet osapuolet, jotka voivat toimittaa myynnin

### Kiinteistöt

Kiinteistöjen myynnistä vastaa Kroatiassa rahoitusvirasto FINA. Virallisella lomakkeella tehtävän myyntipyynnön lisäksi tuomioistuimen on toimitettava FINAlle täytäntöönpanopäätös, kiinteistökirjuriote ja myyntiä koskeva päätös.

Jos kiinteistö myydään suoralla kaupalla, kiinteistön myynti toimitetaan kiinteistökauppaan valtuutetun henkilön, ulosottomiehen tai julkisen notaarin välityksellä taikka muulla tavalla.

## Irtain omaisuus

Irtaimen omaisuuden suullisen huutokaupan toimittaa ulosottomies. Tuomioistuimien voi päätöksellään antaa huutokaupan julkisen notaarin toimitettavaksi (täytäntöönpanolain 149 §:n 2 momentti).

Täytäntöönpanomenettelyssä ulosmitatun irtaimen omaisuuden myynti voidaan antaa sertifioidun välittäjän toimitettavaksi (täytäntöönpanolain 152 §:n 1 momentti).

Täytäntöönpanoa hakevan velkojan esityksestä irtain omaisuus myydään FINAn toimittamalla verkkohuutokaupalla.

### 3. Huutokauppatyypit, joihin sääntöjä ei välttämättä sovelleta täysin

#### Kiinteistöt

Kiinteistöt myydään internetissä toimitettavalla pakkohuutokaupalla. Verkkohuutokauppa aloitetaan julkaisemalla osallistumiskutsu (täytäntöönpanolain 97 §:n 1 momentti).

Osapuolet, panttioikeuden omaavat velkojat ja kiinteistön myynnin yhteydessä raukeavien henkilö- tai omaisuusrasitteiden haltijat voivat sopia kiinteistön verkkohuutokaupan alkuun mennessä, että kyseinen kiinteistö myydään suoralla kaupalla kiinteistökauppaan valtuutetun henkilön, ulosottomiehen tai julkisen notaarin välityksellä taikka muulla tavalla tietyn ajan kuluessa (täytäntöönpanolain 97 §:n 6 momentti).

Jos kiinteistö myydään suoralla kaupalla, tuomioistuin antaa päätöksen kiinteistön myynnistä suoralla kaupalla varmistettuaan, että myynnin oikeudelliset edellytykset täyttyvät (täytäntöönpanolain 104 §:n 1 momentti).

Päätös julkaistaan tuomioistuimen ilmoitustaululla ja lähetetään kaikille niille, joille toimitetaan tieto kiinteistön myynnistä ostajalle (täytäntöönpanolain 104 §:n 2 momentti).

#### Irtain omaisuus

Irtain omaisuus myydään suullisella pakkohuutokaupalla tai suoralla kaupalla. Myyntitavan päättää tuomioistuin. Valinnassa otetaan huomioon se, että irtain omaisuus myydään eniten tarjoavalle (täytäntöönpanolain 149 §:n 1 momentti).

Suoran kaupan osapuolina ovat ostaja ja ulosottomies tai välittäjä. Ulosottomies myy irtaimen omaisuuden täytäntöönpanomenettelyn kohteena olevan velallisen puolesta ja lukuun, välittäjä taas omasta puolestaan ja velallisen lukuun (täytäntöönpanolain 149 §:n 3 momentti).

Täytäntöönpanoa hakevan velkojan esityksestä irtain omaisuus voidaan myydä myös verkkohuutokaupalla, johon sovelletaan irtaimen omaisuuden verkkohuutokaupaa koskevia täytäntöönpanolain säännöksiä (149 §:n 7 momentti) soveltuvin osin.

Kiinteistö tai irtain omaisuus, josta on annettu tuomioistuimen tai notaarin vahvistama vakuus siirtämällä sen omistus ja siihen liittyvät oikeudet, voidaan myydä kiinteistön tai irtaimen omaisuuden myynnistä täytäntöönpanomenettelyn yhteydessä annettujen säännösten mukaisesti.

### 4. Kansalliset omaisuusrekisterit

Kroatiassa ovat käytössä seuraavat rekisterit:

- kiinteistörekisteri, jossa on tiedot Kroatiassa sijaitsevien kiinteistöjen oikeudellisesta asemasta
- moottorijoneuvorekisteri
- alusrekisteri
- ilma-alusrekisteri
- osake- ja arvo-osuusrekisteri
- tuomioistuinten ja notaarien vahvistamia vakuuksia koskeva rekisteri (panttioikeusrekisteri)
- keskitetty pankkitilirekisteri
- muut rekisterit.

Monet valtion viranomaiset ylläpitävät sähköisiä rekisterejä, joita voi myös käyttää sähköisesti (mm. kauppatuomioistuinmenettelyjen oikeushenkilörekisterien kautta).

Valtion viranomaisten hallussa olevista tiedoista peritään yleensä maksu, jonka suuruus riippuu viranomaisesta ja määräytyy hallinnollisista maksuista annetun lain (*Zakon o upravnih pristojbama*; virallisen lehden nro 115/16) ja hallinnollisia maksuja koskevasta hinnastosta annetun asetuksen (*Uredba o tarifi upravnih pristojbi*; virallisen lehden nro 8/17) mukaisesti. Enintään 100 kunan maksut maksetaan leimamerkeillä. Yli 100 kunan maksut voi maksaa verkkopankissa.

Täytäntöönpanomenettelyissä myytävien kiinteistöjen ja irtaimen omaisuuden luetteloja säännellään täytäntöönpanomenettelyissä myytäviä kiinteistöjä ja irtainta omaisuutta koskevan rekisterin sisältöä ja pitämistä koskevilla säännöillä (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*; virallisen lehden nrot 115/12 ja 156/14).

## 5. Tietokannat, joista velkojat voivat selvittää velallisen omaisuuden tai saatavat

Täytäntöönpanolain 18 §:ssä säädetään valtion viranomaisten velvollisuudesta antaa velallista koskevia tietoja täytäntöönpanoa tai vakuutta koskevan menettelyn vireillepanoa harkitsevan henkilön pyynnöstä kahdeksan päivän kuluessa pyynnön esittämisestä.

- Sisäasiainministeriön on annettava tieto siitä, onko henkilö merkitty ajoneuvorekisterissä ajoneuvon omistajaksi, ja ilmoitettava ajoneuvon laji, merkki, tyyppi, malli, valmistusvuosi ja rekisterinumero sekä ajoneuvoon mahdollisesti kohdistuvat rasitteet. Sisäasiainministeriön on ilmoitettava henkilön nimen ja syntymäajan lisäksi tämän henkilökortin numero.
- Keskussäilytisyhteisön (*Središnje klirinško depozitarno društvo*) ja muiden rekisteröityjä arvopapereita tai arvo-osuuksia, osakkeita, velkakirjoja, valtionobligaatioita, keskuspankin obligaatioita, yritystodistuksia, talletustodistuksia ja muita sarjana liikkeelle laskettavia arvopapereita koskevia rekistereitä pitävien valtuutettujen henkilöiden on annettava tieto siitä, onko niiden pitämään rekisteriin merkityillä henkilöillä tileille rekisteröityjä arvopapereita.
- Satamaviranomaisen on annettava tieto siitä, onko henkilö merkitty sen rekisteriin aluksen, huviveneen, kelluvan laitteen, kiinteän avomerilaitteen, veneen taikka tällaisen rakenteilla olevan laitteen omistajaksi.
- Kiinteistörekisteristä (katasteri) vastaavan viranomaisen on annettava tulosteet luonnollista tai oikeushenkilöä koskevista kiinteistötiedoista.
- Henkilön työnantajan tai pysyvän käteistulon maksajan on annettava tieto siitä, miten palkka tai muu pysyvä käteistulo maksetaan henkilölle, jota vastaan kantaja aikoo panna vireille menettelyn.
- Muiden omaisuudeksi katsottavia oikeuksia koskevia rekistereitä pitävien viranomaisten tai henkilöiden on annettava tieto siitä, onko rekisteriin merkitty henkilö merkitty jonkin oikeuden haltijaksi.

Henkilön, jonka täytäntöönpanoa hakeva velkoja väittää olevan velkaa täytäntöönpanon kohteena olevalle velalliselle tai pitävän hallussaan täytäntöönpanoa hakevan velkojan omaisuutta, on tuomioistuimen pyynnöstä annettava kahdeksan päivän kuluessa lausunto siitä, onko täytäntöönpanon kohteena olevalla velallisella häneltä saatavia ja onko hänellä hallussaan tämän omaisuutta.

Valtiovarainministeriön alaisen verohallinnon on annettava täytäntöönpanolain 217 §:n mukaiset tiedot kahdeksan päivän kuluessa sellaisen henkilön pyynnöstä, joka on ilmoittanut panevansa vireille täytäntöönpanomenettelyn periäkseen työsuhteesta johtuvan, rahasaatavia koskevan kanteen kohteena olevan bruttomääräisen summan.

Edellä lueteltujen viranomaisten ja henkilöiden ei tarvitse ryhtyä toimiin tietoja pyytäneen henkilön pyynnön johdosta ennen kuin ne ovat saaneet maksun työstä.

Tietopyynnön esittäjän on eriteltävä pyynnössään saatava, jota koskevan täytäntöönpano- tai vakuusmenettelyn hän aikoo panna vireille, ja liitettävä pyyntöön asiakirja, johon saatava perustuu.

Tietopyynnön esittämiseen ei tarvita asianajajaa. Pynnön hinta riippuu siitä, mille valtion viranomaiselle se esitetään.

## 6. Pakkahuutokauppa internetissä

Internetissä toimitettavaa kiinteistöjen ja irtaimen omaisuuden pakkahuutokauppaa eli verkkohuutokauppaa säännellään täytäntöönpanolailla ja seuraavilla täytäntöönpanomääräyksillä:

- täytäntöönpanomenettelyssä myytävän kiinteistön ja irtaimen omaisuuden myyntitapaa ja -menettelyä koskevat säännöt (*Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*; virallisen lehden nrot 156/14, 1/19 ja 28/21) eli myyntisäännöt
- täytäntöönpanomenettelyssä myytävän kiinteistön ja irtaimen omaisuuden myynnistä perittävien maksujen lajia ja suuruutta koskevat säännöt (*Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*; virallisen lehden nro 156/14)
- täytäntöönpanomenettelyssä myytäviä kiinteistöjä ja irtainta omaisuutta koskevan rekisterin sisältöä ja pitämistä koskevat säännöt (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*; virallisen lehden nrot 115/12 ja 156/14).

Verkkohuutokauppa aloitetaan julkaisemalla osallistumiskutsu.

Verkkohuutokaupan osallistumiskutsussa on ilmoitettava myyntitapa ja -ehdot, huutokaupan alkamis- ja päättymispäivä ja -kellonaika, ajankohta, jolloin kiinteistöistä kiinnostuneet henkilöt voivat tutustua kiinteistöön, ja muut tarvittavat tiedot.

FINA julkaisee verkkohuutokauppaa koskevan osallistumiskutsun julkisissa tiedotusvälineissä, jos jokin osapuolista esittää sille asiaa koskevan kirjallisen pyynnön ja maksaa ilmoituskustannukset.

Tarjousten jättäminen voidaan aloittaa aikaisintaan 60 päivän kuluttua osallistumiskutsun julkaisemisesta FINAn verkkosivustolla.

Verkkohuutokauppaan voivat osallistua ostajina vain ne, jotka ovat maksaneet vaaditun vakuuden (täytäntöönpanolain 99 §:n 1 momentti).

Verkkohuutokauppajärjestelmään pääsy edellyttää voimassa olevaa sähköistä varmennetta, jonka avulla voidaan todentaa tarjoajan henkilöllisyys, ja varmennetta, jonka avulla tarjoaja voi allekirjoittaa tarjouksensa kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella (myyntisääntöjen 14 §:n 2 momentti).

Kirjautuessaan tiettyyn verkkohuutokauppaan ensimmäistä kertaa tarjoajan on täytettävä verkkohuutokauppaan osallistumista koskeva rekisteröitymislomake.

Tarjoaja allekirjoittaa lomakkeen kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella.

Kun tarjoaja on täyttänyt myyntisääntöjen 15 §:ssä tarkoitetun sähköisen lomakkeen, verkkohuutokauppajärjestelmä antaa hänelle yksilöllisen tunnisteiden kyseistä verkkohuutokauppaa varten.

Lomakkeet ovat erottamaton osa myyntisääntöjä.

Verkkohuutokaupassa voi jättää tarjouksia kymmenen työpäivän ajan, ja niitä otetaan vastaan kellon ympäri niin työ- kuin muinakin päivinä.

Tarjousten jättämisen määräajaksi määritetään ajankohta, joka on työpäivänä kello 9:n ja 15:n välisenä aikana. Jos paras hyväksyttävä tarjous jätetään 10 minuutin kuluessa ennen verkkohuutokaupan osallistumiskutsussa ilmoitetun tarjousten jättämisen määräajan päättymistä, tarjousten jättämisaikaa pidennetään poikkeuksellisesti 10 minuutilla kunkin parhaan hyväksyttävän tarjouksen saamisen jälkeen, kunnes viimeisen parhaan hyväksyttävän tarjouksen saamisesta on kulunut 10 minuuttia.

Myyntikohteen ohjehinnan, joka on tarjousten lähtöhinta, määrittelee tuomioistuin. Verkkohuutokaupan päätyttyä FINA toimittaa tuomioistuimelle myyntisääntöjen 25 §:ssä tarkoitetut tiedot.

Verkkohuutokauppamenettelystä vastaa FINA, ja maksut maksetaan pankkisiirtona. Tarjoajan ei tarvitse olla huutokaupassa läsnä henkilökohtaisesti, vaan hän voi osallistua menettelyyn etänä.

Tuomioistuin antaa kirjallisen päätöksen (ratkaisun), joka julkaistaan tuomioistuimen ilmoitustaululla ja FINAn

verkkosivustolla.

Täytäntöönpanoa hakevan velkojan esityksestä irtain omaisuus voidaan myydä myös verkkohuutokaupalla, johon sovelletaan kiinteistön verkkohuutokauppaa koskevia täytäntöönpanolain säännöksiä (149 §:n 7 momentti) soveltuvin osin.

---

■ Päivitetty viimeksi: 15/05/2023

Tämän sivuston eri kieliversioita ylläpitävät asianomaiset jäsenvaltiot. Käännökset on tehty Euroopan komissiossa. Muutokset, joita jäsenvaltiot ovat saattaneet tehdä tekstin alkuperäisversioon, eivät välttämättä näy käännöksissä. Euroopan komissio ei ole vastuussa tässä asiakirjassa esitetyistä tai mainituista tiedoista. Ks. oikeudellinen huomautus, josta löytyvät tästä sivustosta vastaavan jäsenvaltion tekijänoikeussäännöt.