

[Startpagina](#) > ... > [Gerechtelijke Procedures](#) > [Gerechtelijke Openbare Verkoop](#) > Croatia

# Gerechtelijke openbare verkoop

Inhoud aangereikt door  
Kroatië

Kroatië



## 1. Aankondiging en prijszetting met betrekking tot de verkoop van in beslag genomen goederen

In beslag genomen roerende en onroerende goederen worden te koop aangeboden op een openbare verkoop overeenkomstig de bepalingen van de wet op de gedwongen uitvoering (*Ovršni zakon*, hierna: OZ) (gepubliceerd in het staatsblad van de Republiek Kroatië (*Narodne Novine*), nrs. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 en 73/17). Op 1 januari 2015 trad in de Republiek Kroatië een systeem in werking voor de online openbare verkoop van roerende en onroerende goederen in procedures die na deze datum worden ingeleid.

### Onroerende goederen

Uitvoerend beslag op onroerende goederen wordt gelegd door het exploit te registreren in het kadaster, de waarde van het onroerend goed te bepalen, het betreffende goed te verkopen en met de opbrengst van deze verkoop de vordering van de beslaglegger te voldoen.

De waarde van onroerend goed wordt vastgesteld bij rechterlijke beslissing op grond van een met redenen omkleed verslag en van het advies van een gecertificeerde gerechtelijk deskundige of taxateur. Bij de waardebeoordeling van het onroerend goed wordt ook rekening gehouden met een mogelijke waardevermindering van het goed omdat er ook na de verkoop bepaalde rechten en lasten op gevestigd blijven.

Na voltooiing van de taxatieprocedure vaardigt de rechtbank een rechterlijk bevel tot verkoop uit waarin de waarde van het goed, de wijze van verkoop en de verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld.

Krachtens artikel 92, leden 2 en 3, van de OZ kunnen de partijen de waarde van het goed bij gerechtelijk of buitengerechtelijk akkoord vaststellen op grond waarvan retentierechten of andere relevante eigendomsrechten kunnen worden gevestigd als zekerheid voor de vordering die moet worden voldaan.

Het financiële agentschap (*Financijska agencija - FINA*) gaat op voorstel van de bevoegde instantie over tot de verkoop van het onroerend goed via een online openbare verkoop. Dat voorstel en andere documenten in het kader van het verkoopproces van onroerende goederen worden ingediend bij de regionale afdeling van FINA die onder de territoriale bevoegdheid van de voor de uitvoering bevoegde rechtbank valt.

De online openbare verkoop start met een oproep tot deelname.

Op de eerste online openbare verkoop mag het onroerend goed niet worden verkocht voor minder dan vier vijfde van de getaxeerde waarde. Op de tweede online openbare verkoop mag het onroerend goed niet worden verkocht voor minder dan drie vijfde van de getaxeerde waarde (artikel 102, leden 1 en 2, van de OZ).

Er kan gedurende tien werkdagen worden geboden. Indien er geen geldig bod wordt uitgebracht op de eerste online openbare verkoop, wordt er op de eerstvolgende dag een tweede online openbare verkoop gehouden die van start gaat met de publicatie van de oproep tot deelname.

Indien er ook op deze tweede online openbare verkoop geen geldig bod wordt uitgebracht, zal FINA dat melden aan de rechtbank. In dat geval wordt de uitvoering door de rechtbank opgeschort.

De online openbare verkoop sluit op het tijdstip vermeld op de oproep tot deelname (artikel 103, lid 1, van de OZ).

Na kennisgeving door FINA van een succesvolle verkoop van onroerend goed op een online openbare verkoop vaardigt de rechtbank een toewijzingsbeslissing uit. Daarin wordt bepaald dat zodra de beslissing definitief wordt en nadat de koper de koopsom heeft betaald, het eigendomsrecht van het toegewezen goed op zijn naam wordt ingeschreven in het kadaster en dat alle rechten en lasten die op het onroerend goed rusten en met de verkoop vervallen, geschrapt worden.

Nadat de toewijzingsbeslissing met betrekking tot het onroerend goed definitief is geworden, legt de rechtbank een datum vast voor de hoorzitting ter verdeling van de koopsom.

## Roerende goederen

In het geval van roerende goederen omvat de gedwongen uitvoering de inbeslagname, taxatie en verwijdering van die goederen en de bewaring ervan bij de rechtbank, de betrokken beslaglegger of derden, alsook de verkoop van de goederen en de betaling van de schuldvordering van de beslagleggende schuldeiser met de opbrengst van de verkoop.

Roerende goederen worden verkocht via een openbare veiling of via rechtstreekse onderhandelingen. De wijze van verkoop wordt bepaald door de rechtbank, die erop toeziet dat de goederen worden verkocht tegen de meest gunstige prijs.

De verkoop van roerende goederen wordt tijdig bekendgemaakt op het mededelingenbord van de rechtbank, maar kan ook op dezelfde manier als bij onroerende goederen worden aangekondigd.

Plaats, datum en tijdstip van de verkoop worden ter kennis van de beslaglegger en beslagene gebracht.

Op voorstel van de beslaglegger kunnen roerende goederen ook worden verkocht via een online openbare verkoop waarop de bepalingen van de OZ met betrekking tot de online openbare verkoop van onroerende goederen (artikel 149, lid 7, van de OZ) mutatis mutandis van toepassing zijn.

Roerende goederen mogen op de openbare verkoop niet worden verkocht voor minder dan de helft van hun geschatte waarde. Dat geldt eveneens bij een verkoop via rechtstreekse onderhandelingen, ook al wordt die binnen de door de rechtbank bepaalde termijn gesloten.

Indien de roerende goederen niet op de openbare verkoop of via rechtstreekse onderhandelingen worden verkocht, wordt de uitvoering opgeschort.

Na een succesvol afgeronde verkoop van roerende goederen is de koper verplicht de koopsom te betalen en de roerende goederen bij sluiting van de openbare verkoop of de verkoop via rechtstreekse onderhandelingen onmiddellijk mee te nemen. Indien de koper de koopsom niet onmiddellijk kan betalen, wordt de verkoop geacht te zijn mislukt.

De verkoop van in het kader van een gedwongen uitvoering in beslag genomen roerende goederen kan aan een veilingmeester worden toevertrouwd. De activiteiten van veilingmeesters worden geregeld en geleid door de Kroatische kamer van koophandel (*Hrvatska gospodarska komora*).

De verkoop van roerende goederen via een veilingmeester wordt door een notaris geleid.

Na verkoop van de roerende goederen overhandigt de veilingmeester de goederen nadat de koper de verkoopsom heeft betaald.

## 2. Verkoop door derden

### Onroerende goederen

De verkoop van onroerende goederen gebeurt in Kroatië door FINA. Samen met het in de voorgeschreven vorm ingediende verzoek tot verkoop moet de rechtbank de executoriale titel, het uittreksel uit het kadaster en het

resultaat van de verkoop voorleggen aan FINA.

Bij een verkoop via rechtstreekse onderhandelingen van onroerende goederen worden de onroerende goederen verkocht via een daartoe bevoegde persoon, gerechtsdeurwaarder, notaris of anderszins.

## Roerende goederen

Een openbare veiling van roerende goederen gebeurt onder leiding van een gerechtsdeurwaarder. Bij beschikking van de rechtbank kan de leiding van een dergelijke verkoop worden toevertrouwd aan een notaris (artikel 149, lid 2, van de OZ). De verkoop van in het kader van een gedwongen uitvoering in beslag genomen roerende goederen kan aan een veilingmeester worden toevertrouwd. (artikel 152, lid 1, van de OZ)

Roerende goederen kunnen op voorstel van de beslaglegger op een online openbare verkoop onder leiding van FINA verkocht worden.

### 3. Gerechtelijke verkopen waarop de regels mogelijk niet volledig van toepassing zijn

#### Onroerende goederen

De verkoop van onroerende goederen vindt plaats in het kader van een online openbare verkoop. De online openbare verkoop start met de oproep tot deelname (artikel 97, lid 1, OZ).

De partijen, schuldeisers met een zekerheid en houders van persoonlijke erfdienstbaarheden en zakelijke rechten die met de verkoop van het onroerend goed vervallen, kunnen uiterlijk op de datum van de online openbare verkoop overeenkomen dat het betreffende goed binnen een specifieke periode via rechtstreekse onderhandelingen zal worden verkocht door een daartoe bevoegde makelaar, een gerechtsdeurwaarder, een notaris of anderszins (artikel 97, lid 6, OZ).

Bij een verkoop via rechtstreekse onderhandelingen vaardigt de rechtbank een toewijzingsbeslissing uit na te hebben vastgesteld dat de voorwaarden voor de wettelijke geldigheid van de verkoop zijn vervuld (artikel 104, lid 1, van de OZ).

De toewijzingsbeslissing wordt op het mededelingenbord van de rechtbank bekendgemaakt en ook verzonden naar alle personen die in kennis worden gesteld van het resultaat van de toewijzing van het onroerend goed aan de koper (artikel 104, lid 2, van de OZ).

#### Roerende goederen

Roerende goederen worden via een openbare veiling of via rechtstreekse onderhandelingen verkocht. De manier waarop de verkoop verloopt, wordt bepaald door de rechtbank afhankelijk van de vraag waar het hoogste bod kan worden verkregen (artikel 149, lid 1, van de OZ).

De verkoop via rechtstreekse onderhandelingen wordt gesloten tussen enerzijds de koper en anderzijds de gerechtsdeurwaarder of de veilingmeester. De gerechtsdeurwaarder verkoopt de roerende goederen in naam van en voor rekening van de beslagene, terwijl de veilingmeester dit in eigen naam en voor rekening van de beslagene doet (artikel 149, lid 3, van de OZ).

Op voorstel van de beslaglegger kunnen roerende goederen ook worden verkocht op een online openbare verkoop waarop de bepalingen van de OZ met betrekking tot de online openbare verkoop van onroerende goederen (artikel 149, lid 7, van de OZ) mutatis mutandis van toepassing zijn.

De verkoop van onroerende en roerende goederen die na de overdracht van eigendom en rechten aan een rechterlijke en notariële zekerheidstelling zijn onderworpen, gebeurt overeenkomstig de desbetreffende regelgeving inzake de verkoop van onroerende en roerende goederen in het kader van gedwongen uitvoering.

## 4. Nationale eigendomsregisters

In de Republiek Kroatië worden de volgende eigendomsregisters bijgehouden:

- kadasters met de juridische status van onroerende goederen op het grondgebied van Kroatië,
- register van motorvoertuigen,
- scheepsregister,
- register van luchtvaartuigen,
- register van aandelen en gedematerialiseerde effecten,
- register van rechterlijke en notariële zekerheden (pandregister),
- centraal rekeningenregister,
- andere bijgehouden boeken en registers.

De registers worden door verschillende overheidsinstanties elektronisch bijgehouden en kunnen elektronisch worden geraadpleegd (bijvoorbeeld het register van rechtspersonen via de handelsrechtbanken).

Om gegevens van overheidsinstanties te raadplegen moet doorgaans een gepaste vergoeding worden betaald waarvan elke instantie afzonderlijk het bedrag bepaalt overeenkomstig de wet op de administratieve heffingen (staatsblad nr. 115/16) en het decreet inzake het tarief van de administratieve heffingen (staatsblad nr. 8/17). Administratieve heffingen tot 100,00 HRK zijn met fiscale zegels te betalen, heffingen boven 100,00 HRK via internetbankieren.

De lijst van in het kader van een gedwongen uitvoering verkochte onroerende en roerende goederen is onderworpen aan de regels betreffende de inhoud en wijze van het bijhouden van een register van onroerende en roerende goederen die in het kader van een gedwongen uitvoering te koop worden aangeboden (staatsblad nrs. 115/12 en 156/14).

## 5. Databanken die schuldeisers kunnen raadplegen voor informatie over het vermogen en de vorderingen van een schuldenaar

Op grond van artikel 18 OZ zijn overheidsinstanties verplicht informatie over een schuldenaar te verstrekken binnen acht dagen na een verzoek daartoe van een persoon die een procedure van gedwongen uitvoering of zekerheidstelling wil inleiden.

- Het ministerie van Binnenlandse Zaken verstrekt informatie over personen die in het register van geregistreerde en gecontroleerde voertuigen zijn ingeschreven, zoals eigenaar van het voertuig en type, merk, model, bouwjaar, inschrijvingsnummer en belasting van het voertuig. Daarnaast is het ministerie van Binnenlandse Zaken verplicht naast de gegevens over voor- en achternaam en geboortedatum het nummer van de identiteitskaart te vermelden.
- De centrale effectenbewaar- en clearinginstelling (*Središnje klirinško depozitarno društvo*) of andere personen die bevoegd zijn voor het inboeken van effecten op naam of gedematerialiseerde effecten, aandelen, obligaties, schatkistcertificaten, waardepapieren van de centrale bank, handelspapieren, aandelencertificaten en andere in serie uitgegeven effecten, zijn ertoe gehouden nadere informatie te verstrekken over de personen die in hun register zijn ingeschreven.
- De havenautoriteit geeft nadere informatie over personen die in haar register zijn ingeschreven, zoals de eigenaar van een schip, jacht, drijvende installatie, vaste offshore-installatie, vaartuig of installatie in aanbouw.
- De autoriteit verantwoordelijk voor het kadaster verstrekt een afdruk van de gegevens betreffende het eigendom van natuurlijke of rechtspersonen.
- Werkgevers of personen die een vast inkomen uitbetalen, zijn verplicht informatie te verstrekken over de wijze waarop het loon of ander vast inkomen wordt uitbetaald aan personen tegen wie een schuldeiser van plan is een procedure in te leiden.
- Andere instanties of personen die boeken of registers van eigendomsrechten bijhouden, zijn ertoe gehouden gegevens te verstrekken van personen die in hun boeken of registers als houders van bepaalde rechten zijn ingeschreven.

Op verzoek van de rechtbank moet de persoon die volgens de beslaglegger een schuldenaar van de beslagene is of bepaalde van diens eigendommen in bezit heeft, binnen acht dagen een verklaring afleggen waarin hij

aangeeft of de beslagene vorderingen tegen hem heeft en of hij bepaalde van diens eigendommen in zijn bezit heeft.

De belastingdienst of het ministerie van Financiën is verplicht de in artikel 217 van de OZ bedoelde gegevens te verstrekken, en wel binnen acht dagen na daartoe te zijn verzocht door de persoon die met het oog op de inning van een geldvordering op grond van een arbeidsovereenkomst waarvan het brutobedrag is vastgesteld, te kennen geeft voornemens te zijn een vordering tot gedwongen uitvoering in te stellen.

Bovengenoemde instanties zijn pas verplicht de aldus opgevraagde informatie te verstrekken nadat de kosten ervan aan hen zijn voldaan.

Personen die informatie opvragen, moeten in hun aanvraag de vordering vermelden waarvoor ze een procedure van gedwongen uitvoering of zekerheidstelling willen inleiden, en zij moeten het document bijvoegen waarop deze vordering is gebaseerd.

Het is niet nodig bovengenoemd verzoek om informatie te laten indienen door een advocaat; de met het verzoek gemoeide kosten zijn afhankelijk van de overheidsinstantie waarbij het verzoek wordt ingediend.

## 6. Online gerechtelijke verkopen

De procedure voor de online gerechtelijke verkoop van roerende en onroerende goederen is geregeld door het bepaalde in de OZ en door de uitvoeringsvoorschriften, met name:

- voorschriften inzake de wijze van, en de procedure voor de verkoop van roerende en onroerende goederen in het kader van een procedure voor gedwongen uitvoering (staatsblad nrs. 156/14, 1/19 en 28/21; hierna: voorschriften voor de verkoop);
- voorschriften inzake de verschillende vergoedingen en bijbehorende bedragen voor het houden van een verkoop van roerende en onroerende goederen in een procedure voor gedwongen uitvoering (staatsblad nr. 156/14);
- regels betreffende de inhoud en wijze van het bijhouden van een register van roerende en onroerende goederen die in het kader van een gedwongen uitvoering te koop worden aangeboden (staatsblad nrs. 115/12 en 156/14).

De online openbare verkoop start met een oproep tot deelname.

Die oproep tot deelname bevat de verkoopvoorwaarden, de datum en het tijdstip van begin en einde van de online openbare verkoop, de tijdstippen waarop de goederen kunnen worden bezichtigd door belanghebbende partijen, evenals andere noodzakelijke gegevens.

Indien de partij daar schriftelijk om verzoekt en de kosten ervan vooraf betaalt, publiceert FINA de oproep tot deelname aan de online openbare verkoop in de media.

Het biedproces kan pas zestig dagen na publicatie van de oproep tot deelname op de website van FINA van start gaan.

Alleen personen die een waarborg betaald hebben, mogen aan de online openbare verkoop deelnemen (artikel 99, lid 1, van de OZ).

Voorwaarde voor toegang tot de online openbare verkoop is een geldig digitaal certificaat dat de identiteit van de bidder bevestigt, en een certificaat waarmee die persoon een geavanceerde elektronische handtekening kan zetten (artikel 14, lid 2, van de voorschriften voor de verkoop).

Bij de eerste aanmelding op een bepaalde online openbare verkoop moet de bidder een registratieformulier invullen om er aan te kunnen deelnemen.

De bidder ondertekent het formulier met een geavanceerde elektronische handtekening.

Nadat hij het elektronische formulier vermeld in artikel 15 van de voorschriften voor de verkoop heeft ingevuld, kent het elektronische veilingstelsel hem een unieke identificatiecode toe voor elke online openbare verkoop.

De formulieren maken integraal deel uit van de voorschriften voor de verkoop.

Het biedproces op een online openbare verkoop duurt tien dagen. Er kan zowel op werkdagen als op andere dagen van 0-24 uur online een bod worden uitgebracht.

Het uiterste tijdstip van ontvangst van de biedingen is op een werkdag tussen 9.00 en 15.00 uur. Als de gunstigste geldige bieding wordt uitgebracht in de laatste tien minuten voor het tijdstip dat in de oproep tot deelname aan de elektronische openbare veiling als uiterst tijdstip voor het uitbrengen van biedingen is vermeld, wordt de veiling bij wijze van uitzondering telkens met tien minuten verlengd vanaf elke laatste gunstigste geldige bieding, tot er tien minuten zijn verstreken nadat de laatste gunstigste geldige bieding is uitgebracht.

De inzetprijs van de te verkopen goederen wordt door de rechtbank bepaald. Na afloop van de online openbare verkoop dient FINA bij de rechtbank een verslag in met de informatie als bedoeld in artikel 25 van de voorschriften voor de verkoop.

De online openbare verkoop wordt bij FINA gehouden en de betalingen gebeuren via bankoverschrijving. De bieder hoeft niet persoonlijk aanwezig te zijn op de verkoop en kan er op afstand aan deelnemen.

De toewijzingsbeslissing van de rechtbank wordt gepubliceerd op het mededelingenbord van de rechtbank en op de website van FINA.

Op voorstel van de beslaglegger kunnen roerende goederen ook worden verkocht via een online openbare verkoop waarop de bepalingen van de OZ met betrekking tot de online openbare verkoop van onroerende goederen (artikel 149, lid 7, van de OZ) mutatis mutandis van toepassing zijn.

---

■ Laatste update: 15/05/2023

De verschillende taalversies van deze pagina worden bijgehouden door de betrokken lidstaten. De informatie wordt vertaald door de diensten van de Europese Commissie. Eventuele aanpassingen zijn daarom mogelijk nog niet verwerkt in de vertalingen. De Europese Commissie aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid met betrekking tot informatie of gegevens in dit document. Zie de juridische mededeling voor auteursrechtelijke bepalingen van de lidstaat die verantwoordelijk is voor deze pagina.