

[Strona Główna](#) > ... > [Postępowanie Sądowe](#) > [Licytacje Sądowe](#) > Croatia

Licytacje sądowe

Autor treści:
Chorwacja

Chorwacja



1. Ogłoszenia oraz wycena na potrzeby sprzedaży zajętych składników aktywów

Licytacje sądowe ruchomości i nieruchomości są przeprowadzane na podstawie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym (Ovršni zakon) (Narodne Novine, NN – dziennik urzędowy Republiki Chorwacji, nr 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17). System sprzedaży ruchomości i nieruchomości w drodze internetowych licytacji sądowych został wprowadzony w Chorwacji w dniu 1 stycznia 2015 r. i ma zastosowanie do postępowań wszczętych po tej dacie.

Nieruchomości

Egzekucję z nieruchomości przeprowadza się w drodze dokonania wpisu o egzekucji w rejestrze nieruchomości, oszacowania nieruchomości, sprzedaży danego składnika majątku i zaspokojenia roszczenia wierzyciela egzekwującego z zysków uzyskanych w wyniku sprzedaży.

Wartość nieruchomości oszacowuje sąd, wydając stosowne postanowienie w oparciu o uzasadnione ustalenia i opinię biegłego lub rzeczoznawcy; w toku oszacowywania nieruchomości uwzględnia się również niektóre prawa lub obciążenia dotyczące nieruchomości, które nie ustają nawet po sprzedaży i zmniejszają wartość nieruchomości.

Po zakończeniu oszacowywania nieruchomości sąd wydaje postanowienie w sprawie sprzedaży, wskazując sumę oszacowania oraz sposób i warunki sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z art. 92 ust. 2 i 3 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym strony mogą dokonać oszacowania nieruchomości przez zawarcie porozumienia na drodze sądowej lub pozasądowej, które stanowi podstawę do ustanowienia zabezpieczenia lub innego właściwego prawa rzeczowego w celu zabezpieczenia roszczenia, którego zaspokojenia dochodzi dana strona.

Nieruchomości sprzedaje się w drodze internetowych licytacji sądowych, które przeprowadza Agencja Finansowa (Financijska agencija; zwana dalej „FINA”) na wniosek właściwego organu. Wniosek o sprzedaż oraz inne dokumenty niezbędne do celów sprzedaży nieruchomości składa się w regionalnych ośrodkach FINA, które są właściwe miejscowo ze względu na właściwość sądu prowadzącego postępowanie egzekucyjne.

Internetowa licytacja sądowa rozpoczyna się od zaproszenia do udziału w internetowej licytacji sądowej.

Podczas pierwszej internetowej licytacji sądowej nie można sprzedać nieruchomości za cenę poniżej czterech piątych sumy oszacowania. Podczas drugiej internetowej licytacji sądowej nie można sprzedać nieruchomości za cenę poniżej trzech piątych sumy oszacowania (art. 102 ust. 1 i 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym).

Oferty przyjmuje się przez 10 dni roboczych. Jeżeli w trakcie pierwszej internetowej licytacji sądowej nie wpłyną ważne oferty, rozpoczyna się drugą licytację, publikując zaproszenie do udziału następnego dnia po zakończeniu pierwszej internetowej licytacji sądowej.

Jeżeli w trakcie drugiej internetowej licytacji sądowej również nie wpłyną ważne oferty, FINA zawiadomi o tym

fakcie sąd. W takim przypadku sąd zawiesi egzekucję.

Internetowa licytacja sądowa zostanie zamknięta w terminie określonym w zaproszeniu do udziału (art. 103 ust. 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym).

Po udanym zakończeniu sprzedaży nieruchomości w drodze internetowej licytacji sądowej sąd – po otrzymaniu zawiadomienia od FINA – wyda postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości. W postanowieniu tym sąd zarządza, że – z chwilą uprawomocnienia się postanowienia i uiszczenia ceny nabycia przez nabywcę – w rejestrze należy dokonać wpisu o prawie własności nabywcy do danej nieruchomości oraz wykreślić wszelkie prawa i obciążenia dotyczące danej nieruchomości, które ustają ze względu na jej sprzedaż.

Po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości na rzecz nabywcy sąd wyznaczy termin rozprawy, na której dokona podziału ceny zakupu.

Ruchomości

Egzekucję z ruchomości przeprowadza się przez przejęcie, oszacowanie, zajęcie, wydanie rzeczy i powierzenie jej pod opiekę sądu, wierzyciela egzekwującego lub osoby trzeciej, sprzedaż rzeczy i zaspokojenie roszczenia wierzyciela egzekwującego z zysków ze sprzedaży.

Ruchomości sprzedaje się w drodze ustnej licytacji sądowej lub sprzedaży bezpośredniej. Sposób sprzedaży określa sąd w drodze postanowienia, przy czym ruchomość sprzedaje się licytantowi, który złożył najkorzystniejszą ofertę.

Obwieszczenie o sprzedaży ruchomości umieszcza się z odpowiednim wyprzedzeniem na oficjalnej tablicy ogłoszeń sądu; sprzedaż ruchomości można ogłosić również w taki sam sposób jak w przypadku sprzedaży nieruchomości.

O miejscu, terminie i godzinie sprzedaży zawiadamia się wierzyciela egzekwującego i dłużnika egzekwowanego.

Na wniosek wierzyciela egzekwującego sprzedaż ruchomości może odbyć się również w drodze internetowej licytacji sądowej na podstawie zastosowanych odpowiednio przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym dotyczących internetowych licytacji sądowych nieruchomości (art. 149 ust. 7 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym).

Ruchomości nie można sprzedać na licytacji za cenę poniżej połowy sumy oszacowania. Sprzedaż za taką cenę nie jest możliwa nawet w okresie wyznaczonym przez sąd na sprzedaż bezpośrednią.

Jeżeli ruchomość nie może zostać sprzedana w drodze licytacji lub sprzedaży bezpośredniej, egzekucja zostaje zawieszona.

Po udanym zakończeniu sprzedaży ruchomości nabywca musi uiścić cenę nabycia i przejąć ruchomość jak najszybciej po zakończeniu licytacji lub sprzedaży bezpośredniej. Jeżeli nabywca nie uiści ceny nabycia, licytacja zostaje uznana za nierozstrzygniętą.

Sprzedaż ruchomości zajętej w postępowaniu egzekucyjnym można powierzyć certyfikowanemu pośrednikowi (*javni komisijonar*). Działania certyfikowanego pośrednika są organizowane i wdrażane przez Chorwacką Izbę Gospodarczą (Hrvatska gospodarska komora).

Licytację ruchomości w siedzibie certyfikowanego pośrednika prowadzi notariusz.

Po sprzedaży ruchomości pośrednik wydaje ją nabywcy po uiszczeniu przez niego ceny nabycia.

2. Osoby trzecie, które mogą przeprowadzić sprzedaż

Nieruchomości

W Chorwacji sprzedaż nieruchomości przeprowadza FINA. Wraz z wnioskiem o sprzedaż, który należy złożyć na specjalnym formularzu, sąd musi przekazać FINA postanowienie o wszczęciu egzekucji, wypis z rejestru

nieruchomości, ustalenia dotyczące sprzedaży i wnioski o dokonanie sprzedaży na wymaganym formularzu.

Jeżeli sprzedaż nieruchomości jest przeprowadzana w drodze sprzedaży bezpośredniej, dokonuje jej pośrednik w obrocie nieruchomościami, komornik sądowy lub notariusz bądź odbywa się ona w inny sposób.

Ruchomości

Ustne licytacje sądowe ruchomości przeprowadza komornik sądowy. W postanowieniu sąd może powierzyć przeprowadzenie licytacji notariuszowi (art. 149 ust. 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym). Sprzedaż ruchomości zajętej w postępowaniu egzekucyjnym można powierzyć certyfikowanemu pośrednikowi (*javni komisionar*) (art. 152 ust. 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym).

Na wniosek wierzyciela egzekwującego sprzedaż ruchomości może odbyć się w drodze internetowej licytacji sądowej, którą przeprowadza FINA.

3. Rodzaje licytacji, do których te zasady mogą nie mieć w pełni zastosowania

Nieruchomości

Nieruchomości sprzedaje się w drodze internetowych licytacji sądowych. Internetowa licytacja sądowa rozpoczyna się od zaproszenia do udziału w internetowej licytacji sądowej (art. 97 ust. 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym).

Strony, wierzyciele, na rzecz których ustanowiono zabezpieczenie, i uprawnieni z tytułu służebności osobistej i innych obciążeń rzeczowych, które mają wygasnąć po sprzedaży nieruchomości, mogą zawrzeć – najpóźniej do chwili sprzedaży nieruchomości w trakcie internetowej licytacji sądowej – porozumienie dotyczące sprzedaży danej nieruchomości w wyznaczonym terminie w drodze sprzedaży bezpośredniej przez osobę upoważnioną do tych celów, komornika sądowego lub notariusza bądź w inny sposób (art. 97 ust. 6 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym).

W przypadku sprzedaży bezpośredniej sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości sprzedanej w drodze sprzedaży bezpośredniej po stwierdzeniu, że przesłanki ważności prawnej sprzedaży zostały spełnione (art. 104 ust. 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym).

Postanowienie o przysądzeniu własności zostaje wywieszane na oficjalnej tablicy ogłoszeń sądu i przesłane wszystkim osobom, którym przekazano postanowienie o sprzedaży nieruchomości danemu nabywcy (art. 104 ust. 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym).

Ruchomości

Ruchomości sprzedaje się w drodze ustnej licytacji sądowej lub sprzedaży bezpośredniej. Sposób sprzedaży określa sąd w drodze postanowienia, zapewniając, by ruchomość została sprzedana licytantowi, który złożył najkorzystniejszą ofertę (art. 149 ust. 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym).

Transakcję sprzedaży bezpośredniej zawierają nabywca po jednej stronie i komornik sądowy lub osoba wykonująca czynności pośrednictwa po drugiej stronie. Komornik sądowy sprzedaje ruchomość w imieniu i na rachunek dłużnika egzekwowanego, natomiast osoba wykonująca czynności pośrednictwa sprzedaje ruchomość we własnym imieniu i na rachunek dłużnika egzekwowanego (art. 149 ust. 3 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym).

Na wniosek wierzyciela egzekwującego sprzedaż ruchomości może odbywać się również w drodze internetowej licytacji sądowej, do której stosuje się odpowiednio przepisy ustawy dotyczące internetowych licytacji sądowych ruchomości (art. 149 ust. 7 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym).

Sprzedaż nieruchomości i ruchomości, które podlegają zabezpieczeniu sądowemu lub notarialnemu polegającemu na przeniesieniu własności lub przeniesieniu praw, może odbywać się zgodnie z właściwymi

przepisami dotyczącymi sprzedaży nieruchomości i ruchomości do celów egzekucji.

4. Informacje dotyczące krajowych rejestrów aktywów

W Chorwacji prowadzone są następujące rejestry aktywów:

- księgi wieczyste dotyczące statusu prawnego nieruchomości na terytorium Chorwacji,
- rejestr pojazdów silnikowych,
- rejestr statków wodnych,
- rejestr statków powietrznych,
- rejestr akcji i zdematerializowanych papierów wartościowych,
- rejestr sądowych i notarialnych instrumentów zabezpieczenia (rejestr zastawów),
- pojedynczy rejestr rachunków,
- inne księgi i rejestry.

Rejestry są prowadzone w formie elektronicznej przez różne organy państwowe i są dostępne elektronicznie (na przykład rejestr osób prawnych prowadzony przez sądy gospodarcze). Aby uzyskać dane od organów państwowych, konieczne jest uiszczenie właściwej opłaty. Jej kwota jest różna w zależności od danego organu państwowego.

Aby otrzymać dane od organów państwowych, trzeba zwykle wnieść odpowiednią opłatę, której wysokość ustalana jest przez poszczególne organy na podstawie ustawy o opłatach administracyjnych (Zakon o upravnim pristojbama, NN nr 115/16) i dekretu w sprawie taryfy opłat administracyjnych (Uredba o tarifi upravnih pristojbi, NN nr 8/17). Opłaty administracyjne w wysokości do 100,00 kun chorwackich uiszcza się przez zakup znaczków skarbowych, a opłaty powyżej 100,00 kun chorwackich można uiścić przelewem elektronicznym.

Wykaz nieruchomości i ruchomości sprzedawanych w postępowaniu egzekucyjnym regulują przepisy dotyczące zawartości i sposobu prowadzenia rejestru nieruchomości i ruchomości sprzedawanych w postępowaniu egzekucyjnym (Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku, NN nr 115/12 i 156/14).

5. Informacje dotyczące baz danych przeznaczonych dla wierzycieli i służących do identyfikowania aktywów dłużników lub przysługujących im należności

W art. 18 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym przewidziano, że organy państwowe mają obowiązek przekazywania informacji na temat dłużnika na wniosek osoby, która zgłasza zamiar wszczęcia postępowania egzekucyjnego lub postępowania zabezpieczającego, w terminie ośmiu dni od dnia złożenia wniosku.

- Ministerstwo Spraw Wewnętrznych ma obowiązek informowania o tym, czy dana osoba figuruje w ewidencji zarejestrowanych i oznakowanych pojazdów jako właściciel pojazdu, oraz informacji na temat rodzaju, marki, typu, modelu, roku produkcji i numeru rejestracyjnego pojazdu, a także na temat wszelkich obciążeń ustanowionych na danym pojeździe. Oprócz imienia i nazwiska oraz daty urodzenia danej osoby Ministerstwo Spraw Wewnętrznych ma również obowiązek wskazać numer jej dokumentu tożsamości.
- Centralna Agencja Depozytowa i Rozliczeniowa (Središnje klirinško depozitarno društvo) oraz inne upoważnione osoby prowadzące rachunki, na których zapisane są papiery wartościowe, mianowicie zdematerializowane papiery wartościowe, akcje, obligacje, bony banku centralnego, czek bankierskie, komercyjne papiery dłużne, kwity depozytowe i inne papiery wartościowe emitowane w seriach mają obowiązek przekazywania informacji o tym, czy osoba figurująca w prowadzonym przez nie rejestrze dysponuje zapisanymi na rachunkach papierami wartościowymi.
- Kapitanat portu ma obowiązek przekazywać informacje na temat tego, czy osoba figurująca w prowadzonych przez niego księdze lub rejestrze została zarejestrowana jako właściciel statku, jachtu, innej jednostki pływającej, stacjonarnego obiektu morskiego lub łodzi albo dowolnej z takich jednostek w budowie.
- Organ odpowiedzialny za rejestry katastralne ma obowiązek wydawania odpisów dotyczących tytułów własności, które figurują w rejestrze, dotyczących osoby fizycznej lub prawnej.

- Pracodawca lub płatnik stałego dochodu pieniężnego ma obowiązek przekazywać informacje na temat metody wypłacania wynagrodzenia lub innego stałego dochodu pieniężnego na rzecz osoby, przeciwko której strona przeciwna ma zamiar wszcząć postępowanie.
- Inne organy lub osoby prowadzące księgi lub rejestry wszelkich praw stanowiących majątek mają obowiązek przekazywania informacji o tym, czy osobie figurującej w prowadzonych przez nie księgach lub rejestrach przysługuje określone prawo.

Na żądanie sądu osoba, co do której wierzyciel egzekwujący twierdzi, że jest dłużnikiem dłużnika egzekwowanego lub że posiada część majątku dłużnika egzekwowanego, ma obowiązek wydać – w terminie ośmiu dni – oświadczenie wskazujące, czy dłużnik egzekwowany ma wierzytelność wobec niego i czy posiada jakąkolwiek część majątku dłużnika egzekwowanego.

Administracja podatkowa przy Ministerstwie Finansów jest obowiązana przekazać informacje przewidziane w art. 217 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w terminie ośmiu dni, na wniosek osoby, która zgłasza zamiar wszczęcia postępowania egzekucyjnego w celu odzyskania kwoty wierzytelności pieniężnej wynikającej ze stosunku pracy, w ujęciu brutto.

Organy i osoby wyszczególnione powyżej nie mają obowiązku działać na wniosek osoby, która wnosi o udostępnienie danych, dopóki wnioskodawca nie uiszcza kosztów dokonania takich czynności.

Osoba, która wnosi o udostępnienie danych, ma obowiązek określić we wniosku roszczenie, w odniesieniu do którego zamierza wszcząć postępowanie egzekucyjne lub zabezpieczające, oraz załączyć dokument stanowiący podstawę tego roszczenia.

Przy składaniu wniosku o udostępnienie danych nie istnieje przymus adwokacki; koszty są uzależnione od organu państwowego, do którego wnosi się wniosek.

6. Informacje na temat licytacji sądowych przez internet

Procedurę sprzedaży nieruchomości i ruchomości w drodze internetowej licytacji sądowej regulują przepisy ustawy o postępowaniu egzekucyjnym, a także przepisy wykonawcze, w szczególności:

- przepisy dotyczące sposobu i trybu sprzedaży nieruchomości i ruchomości w postępowaniu egzekucyjnym (Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, NN nr 156/14, 1/19 i 28/21 zwane dalej „zasadami sprzedaży”),
- przepisy dotyczące rodzaju i kwoty opłat za przeprowadzenie sprzedaży nieruchomości i ruchomości w postępowaniu egzekucyjnym (Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, NN nr 156/14),
- przepisy dotyczące zawartości i sposobu prowadzenia rejestru nieruchomości i ruchomości sprzedawanych w postępowaniu egzekucyjnym (Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku, NN nr 115/12 i 156/14).

Internetowa licytacja sądowa rozpoczyna się od zaproszenia do udziału w internetowej licytacji sądowej.

W zaproszeniu do udziału w internetowej licytacji sądowej należy określić sposób i warunki sprzedaży, datę i godzinę rozpoczęcia i zakończenia internetowej licytacji sądowej, termin, w którym osoby zainteresowane nieruchomością mogą ją obejrzeć, a także inne niezbędne dane.

FINA opublikuje zaproszenie do udziału w internetowej licytacji sądowej w mediach publicznych, jeżeli strona złoży pisemny wniosek w tej sprawie do FINA i pokryje koszty takiej procedury.

Od opublikowania zaproszenia do udziału w internetowej licytacji na stronie internetowej FINA do rozpoczęcia procesu składania ofert musi upłynąć co najmniej 60 dni.

W internetowej licytacji sądowej jako nabywcy (art. 99 ust. 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym) mogą wziąć udział wyłącznie osoby, które złożyły rękojmę.

Warunkiem dostępu do systemu internetowych licytacji sądowych jest posiadanie ważnego certyfikatu cyfrowego, który potwierdza tożsamość licytanta, oraz certyfikatu umożliwiającego złożenie zaawansowanego podpisu elektronicznego na ofercie danej osoby (art. 14 ust. 2 zasad sprzedaży).

Aby uczestniczyć w internetowej licytacji sądowej, przy pierwszym zalogowaniu się do danej internetowej licytacji sądowej licytant musi wypełnić formularz rejestracyjny.

Licytant składa na formularzu zaawansowany podpis elektroniczny.

Po wypełnieniu elektronicznego formularza, o którym mowa w art. 15 zasad sprzedaży, system internetowych licytacji sądowych przypisze licytantowi niepowtarzalny identyfikator do celów danej internetowej licytacji sądowej.

Formularze stanowią integralną część zasad sprzedaży.

Przyjmowanie ofert w internetowej licytacji sądowej trwa 10 dni roboczych, przy czym oferty są przyjmowane elektronicznie przez całą dobę zarówno w dni robocze, jak i w dni wolne od pracy.

Termin zakończenia przyjmowania ofert zostanie ustalony między godz. 9 a 15 w dzień roboczy. W drodze wyjątku, jeżeli najkorzystniejsza ważna oferta zostanie złożona w ciągu ostatnich 10 minut przed upływem terminu określonego w zaproszeniu do uczestnictwa w internetowej licytacji sądowej jako termin zakończenia przyjmowania ofert, licytację przedłuża się o 10 minut od złożenia ostatniej najkorzystniejszej ważnej oferty do czasu, aż od złożenia ostatniej najkorzystniejszej ważnej oferty upłynie 10 minut.

Cenę początkową rzeczy wystawianej na sprzedaż, od której rozpoczyna się licytację, ustala sąd. Po zakończeniu internetowej licytacji sądowej FINA złoży do sądu protokół zawierający informacje wskazane w art. 25 zasad sprzedaży.

Procedura internetowej licytacji sądowej przeprowadzana jest przed FINA. Płatności uiszcza się przelewem bankowym. Licytant nie musi być osobiście obecny podczas licytacji, lecz może w niej uczestniczyć zdalnie.

Sąd wyda pisemne postanowienie (postanowienie o przysądzeniu własności), które zostanie wywieszona na oficjalnej tablicy ogłoszeń sądu i opublikowane na stronie internetowej FINA.

W przypadku sprzedaży ruchomości na wniosek wierzyciela egzekwującego sprzedaż ruchomości może odbywać się również w drodze internetowej licytacji sądowej, do której zostaną zastosowane odpowiednio przepisy ustawy o postępowaniu egzekucyjnym dotyczące internetowych licytacji sądowych nieruchomości (art. 149 ust. 7 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym).

■ Ostatnia aktualizacja: 15/05/2023

Za wersję tej strony w języku danego kraju odpowiada właściwe państwo członkowskie. Tłumaczenie zostało wykonane przez służby Komisji Europejskiej. Jeżeli właściwy organ krajowy wprowadził jakieś zmiany w wersji oryginalnej, mogły one jeszcze nie zostać uwzględnione w tłumaczeniu. Komisja Europejska nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności w odniesieniu do danych lub informacji, które niniejszy dokument zawiera, lub do których się odnosi. Informacje na temat przepisów dotyczących praw autorskich, które obowiązują w państwie członkowskim odpowiedzialnym za niniejszą stronę, znajdują się w informacji prawnej.