

[Prima Pagină](#) > ... > [Proceduri Judiciare](#) > [Licitații Judiciare](#) > [Croatia](#)

# Licitații judiciare

Conținut furnizat de  
Croatia

Croatia



## 1. Anunțarea vânzării activelor indisponibilizate și stabilirea prețurilor pentru vânzarea acestora

Licitațiile judiciare se utilizează pentru vânzarea bunurilor mobile și imobile în conformitate cu prevederile Legii privind executarea silită (*Ovršni zakon*) [*Narodne Novine* (Monitorul Oficial al Republicii Croația - „NN”) nr. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 și 73/17], denumită în continuare „LES”. La 1 ianuarie 2015, în Croația a intrat în vigoare un sistem de vânzare a bunurilor mobile și imobile prin licitații judiciare online pentru procedurile inițiate după această dată.

### Bunurile imobile

Executarea silită a bunurilor imobile se efectuează prin înscrierea în cartea funciară a unui proces-verbal de executare silită, stabilirea valorii bunurilor imobile, vânzarea bunurilor în cauză și plata creanței creditorului (creditorilor) următor(i) din veniturile obținute în urma vânzării.

Valoarea bunurilor imobile se stabilește prin încheiere judecătorească discreționară, pe baza unei constatări motivate și a avizului unui martor sau evaluator expert autorizat; la stabilirea valorii bunului imobil se iau în considerare și anumite drepturi și sarcini asupra acestuia care nu încetează după vânzare și care diminuează valoarea bunului.

La finalizarea procedurii de evaluare a bunului, instanța emite o încheiere privind vânzarea, stabilind valoarea bunului și modalitatea și condițiile de vânzare a acestuia.

La articolul 92 alineatele (2) și (3) din LES se prevede că părțile pot să stabilească valoarea bunului printr-un acord judiciar sau extrajudiciar, care constituie temeiul unui gaj sau al unui alt drept relevant asupra bunului, creat pentru garantarea creanței a cărei stingere se solicită.

Bunurile imobile se vând prin licitații judiciare online, desfășurate de Agenția Financiară (*Financijska agencija*, denumite în continuare „FINA”) la cererea unei autorități competente. Cererea de vânzare și celelalte documente care țin de procedura de vânzare a bunurilor imobile se depun la centrele regionale ale FINA având competență teritorială conform amplasării și jurisdicției instanței de executare.

Licitațiile judiciare online încep cu o invitație de participare la o licitație judiciară online.

La prima licitație judiciară online, bunul imobil nu poate fi vândut la un preț mai mic de patru cincimi din valoarea stabilită. La cea de a doua licitație judiciară online, bunul imobil nu poate fi vândut la un preț mai mic de trei cincimi din valoarea stabilită [articolul 102 alineatele (1) și (2) din LES].

Perioada de primire a ofertelor este de 10 zile lucrătoare. În cazul în care nu se primesc oferte valabile la prima licitație judiciară online, a doua licitație începe prin publicarea unei invitații de participare în prima zi după încheierea primei licitații judiciare online.

În cazul în care nu se prezintă nicio ofertă valabilă nici la a doua licitație judiciară online, FINA notifică acest lucru instanței. În acest caz, instanța suspendă executarea silită.

Licitația judiciară online se încheie la momentul specificat în invitația de participare [articolul 103 alineatul (1) din LES].

După finalizarea cu succes a vânzării bunului imobil prin licitație judiciară online, la primirea notificării din partea FINA, instanța emite o hotărâre de adjudecare a bunului imobil. Prin această hotărâre se stabilește că, la rămânerea definitivă a hotărârii și după depunerea prețului de cumpărare de către cumpărător, în cartea funciară se va înscrie dreptul de proprietate al acestuia asupra bunului adjudecat și se vor radia drepturile și sarcinile asupra bunului în cauză care încetează prin vânzarea lui.

După ce hotărârea de adjudecare a bunului imobil către cumpărător rămâne definitivă, instanța stabilește o dată pentru audierea de distribuire a prețului de cumpărare.

## Bunurile mobile

Executarea bunurilor mobile se desfășoară prin executare silită, evaluare, indisponibilizare, expedierea bunului, încredințarea acestuia către instanță, către creditorul următor sau către un terț, vânzarea bunului și plata creanței creditorului următor din veniturile obținute în urma vânzării.

Bunurile mobile se vând prin licitație judiciară cu strigare sau prin tranzacționare directă. Modalitatea de vânzare este stabilită prin încheiere judecătorească, asigurându-se faptul că bunul mobil este vândut ofertantului care prezintă cea mai avantajoasă ofertă.

Vânzarea bunurilor mobile se anunță în timp util la avizierul instanței, dar poate fi anunțată și în modul prevăzut pentru vânzarea bunurilor imobile.

Locul, data și ora vânzării sunt notificate creditorului următor și debitorului urmărit.

La propunerea creditorului următor, vânzarea bunurilor mobile se poate face și prin licitație judiciară online, caz în care se aplică *mutatis mutandis* dispozițiile LES referitoare la licitația judiciară online pentru bunuri imobile [articolul 149 alineatul (7) din LES].

La licitație, bunul mobil nu poate fi vândut la un preț mai mic de jumătate din valoarea estimată, nici chiar în perioada de timp stabilită de instanță pentru vânzarea prin tranzacționare directă.

În cazul în care bunul mobil nu poate fi vândut prin licitație sau prin tranzacționare directă, executarea silită se suspendă.

La finalizarea cu succes a vânzării bunului mobil, cumpărătorul este obligat să depună prețul de cumpărare și să preia bunul mobil de îndată ce se încheie licitația sau vânzarea prin tranzacționare directă. În cazul în care cumpărătorul nu depune prețul de cumpărare, licitația este considerată nereușită.

Vânzarea bunurilor mobile indisponibilizate în cadrul procedurii de executare silită poate fi încredințată și unui comisionar autorizat. Activitățile comisionarilor autorizați sunt organizate și derulate de Camera Economică a Croației (*Hrvatska gospodarska komora*).

Licitațiile de bunuri mobile derulate la sediul comisionarilor sunt conduse de un notar public.

După vânzarea bunului mobil, comisionarul îl predă cumpărătorului în schimbul plății prețului de cumpărare.

## 2. Terți care pot conduce procedura de vânzare

### Bunurile imobile

În Croația, vânzarea bunurilor imobile este realizată de către FINA. Pe lângă cererea de vânzare, care trebuie depusă printr-un formular prestabilit, instanța are obligația să transmită către FINA hotărârea de executare silită, extrasul din cartea funciară și încheierea privind vânzarea.

În cazul vânzărilor de bunuri imobile prin tranzacționare directă, acestea sunt vândute prin intermediul unei persoane autorizate pentru vânzarea de bunuri imobile, al administratorului-sechestru, al notarului public sau în

alt mod.

## Bunurile mobile

Licitațiile judiciare cu strigare pentru bunuri mobile sunt conduse de un administrator-sechestr. Printr-o încheiere, instanța poate să încredințeze conducerea licitației unui notar public [articolul 149 alineatul (2) din LES]. Vânzarea bunurilor mobile indisponibilizate în cadrul procedurii de executare silită poate fi încredințată și unui comisionar autorizat [articolul 152 alineatul (1) din LES].

La propunerea creditorului urmărit, vânzarea bunurilor mobile se desfășoară printr-o licitație judiciară online condusă de către FINA.

### 3. Tipuri de licitații în cazul cărora este posibil ca normele să nu se aplice pe deplin

#### Bunurile imobile

Bunurile imobile se vând prin licitații judiciare online. Licitațiile judiciare online încep cu o invitație de participare la o licitație judiciară online [articolul 97 alineatul (1) din LES].

Părțile, creditorii gajști și titularii servituților personale și ai sarcinilor asupra bunului, care urmează să înceteze odată cu vânzarea bunului imobil, pot conveni de comun acord – cel târziu până la momentul vânzării bunului imobil la licitația judiciară online – ca vânzarea bunului în cauză să aibă loc prin tranzacționare directă, prin intermediul unei persoane autorizate să tranzacționeze bunuri imobile, al unui administrator-sechestr, al unui notar public sau în alt mod, într-o anumită perioadă de timp [articolul 97 alineatul (6) din LES].

În cazul vânzărilor prin tranzacționare directă, instanța emite o hotărâre de adjudecare a bunului imobil vândut prin tranzacție directă, prin care se stabilește că au fost îndeplinite condițiile de valabilitate juridică a vânzării [articolul 104 alineatul (1) din LES].

Hotărârea de adjudecare se afișează la avizierul instanței și se trimite tuturor persoanelor cărora le-a fost comunicată încheierea privind vânzarea bunului imobil [articolul 104 alineatul (2) din LES].

#### Bunurile mobile

Bunurile mobile se vând prin licitație judiciară cu strigare sau prin tranzacționare directă. Modalitatea de vânzare este stabilită prin încheiere judecătorească, asigurându-se că bunul mobil este vândut ofertantului care prezintă cea mai avantajoasă ofertă [articolul 149 alineatul (1) din LES].

Vânzarea prin tranzacționare directă se încheie de către și între cumpărător, pe de o parte, și administratorul-sechestr sau un comisionar, de cealaltă parte. Administratorul-sechestr vinde bunul mobil în numele și pe socoteala debitorului urmărit, în timp ce comisionarul vinde bunul mobil în nume propriu și pe socoteala debitorului urmărit [articolul 149 alineatul (3) din LES].

La propunerea creditorului urmărit, vânzarea bunurilor mobile se poate face și prin licitație judiciară online, caz în care se aplică, *mutatis mutandis*, dispozițiile acestei legi referitoare la licitația judiciară online pentru bunuri mobile [articolul 149 alineatul (7) din LES].

Vânzarea bunurilor mobile și imobile care fac obiectul unei garanții judiciare și notariale prin transferul dreptului de proprietate și transferul drepturilor poate fi realizată în conformitate cu dispozițiile relevante în materia vânzării de bunuri mobile și imobile în scopul executării silite.

### 4. Informații privind registrele naționale de proprietate

În Croația se păstrează următoarele registre de proprietate:

- registre de carte funciară referitoare la statutul juridic al bunurilor imobile de pe teritoriul Croației;

- registrul autovehiculelor;
- registrul navelor;
- registrul aeronavelor;
- registrul acțiunilor și al titlurilor de valoare dematerializate;
- registrul instrumentelor judiciare și notariale de garantare (registrul gajurilor);
- registrul unic de conturi;
- alte evidențe și registre.

Registrele sunt ținute în format electronic de către diverse autorități ale statului și pot fi accesate electronic (de exemplu, prin accesarea unui registru al persoanelor juridice ținut de instanțele comerciale).

Pentru a obține date de la autoritățile statului, de obicei este necesară plata unei taxe corespunzătoare, a cărei valoare este stabilită de fiecare autoritate a statului în conformitate cu Legea privind taxele administrative (*Zakon o upravnim pristojbama*) (NN nr. 115/16) și cu Decretul privind tarifele administrative (*Uredba o tarifi upravnih pristojbi*) (NN nr. 8/17). Taxele administrative de până la 100,00 HRK se pot achita în timbre fiscale, iar cele care depășesc 100,00 HRK se pot achita prin intermediul serviciilor bancare electronice.

Lista bunurilor mobile și imobile vândute în cadrul procedurilor de executare silită este reglementată de Normele privind conținutul și modul de ținere a registrului de bunuri mobile și imobile vândute în cadrul procedurilor de executare silită (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*) (NN nr. 115/12 și 156/14).

## 5. Informații privind bazele de date care permit creditorilor să identifice activele sau creanțele debitorilor

Articolul 18 din LES prevede obligația autorităților statului de a furniza informații cu privire la debitor, la cererea unei persoane care afirmă că intenționează să inițieze o procedură de executare silită sau de executare a unei garanții, în termen de opt zile de la data depunerii cererii.

- Ministerul de Interne are obligația să specifice dacă o persoană este sau nu înscrisă în registrul vehiculelor înmatriculate și marcate, în calitate de proprietar al unui astfel de vehicul, și să menționeze categoria, marca, tipul, modelul, anul de producție și numărul de înmatriculare al vehiculului, precum și eventualele sarcini care grevează vehiculul respectiv. De asemenea, Ministerul de Interne are obligația să menționeze numărul cărții de identitate, pe lângă numele și data nașterii persoanei respective.
- Societatea centrală de depozitare și compensare (*Središnje klirinško depozitarno društvo*) sau alte persoane autorizate care țin evidența valorilor mobiliare nominative sau a titlurilor de valoare, a acțiunilor, a obligațiunilor, a bonurilor de trezorerie, a titlurilor de creanță emise de banca centrală, a titlurilor comerciale de valoare, a certificatelor de depozit și a altor titluri dematerializate emise în serie au obligația să specifice dacă o persoană înscrisă în registrul ținut de entitatea respectivă are sau nu are titluri de valoare înregistrate în evidențe.
- Căpitania portului are obligația să precizeze dacă o persoană este înscrisă în registrul pe care îl ține ca proprietar al unei nave, al unui iaht, al unei instalații plutitoare, al unei instalații fixe în larg, al unei ambarcațiuni sau al unei astfel de instalații aflate în construcție.
- Autoritatea responsabilă cu evidențele cadastrale are obligația să furnizeze un exemplar tipărit al oricărui fișe de proprietate deținute cu privire la o persoană fizică sau juridică.
- Angajatorul sau beneficiarul unui venit permanent în numerar are obligația să furnizeze date privind metoda de plată a salariului sau a altor venituri permanente în numerar către persoana împotriva căreia titularul drepturilor intenționează să inițieze o procedură.
- Alte autorități sau persoane care țin un registru relevant al oricărui bunuri generatoare de drepturi au obligația să specifice dacă o persoană menționată în registrul respectiv este înscrisă ca titular al unui anumit drept.

La cererea instanței, persoana despre care creditorul urmăritor pretinde că este debitor al debitorului urmărit sau că are în posesia sa o parte dintre bunurile creditorului urmăritor are obligația ca, în termen de opt zile, să dea o declarație în care să menționeze dacă debitorul urmărit este titularul unei creanțe împotriva sa și dacă persoana în cauză are în posesia sa vreun bun al debitorului urmărit.

Administrația Fiscală a Ministerului de Finanțe are obligația de a furniza datele prevăzute la articolul 217 din LES

În termen de opt zile, la cererea persoanei care afirmă că intenționează să inițieze o procedură de executare silită pentru a recupera suma brută a unei creanțe pecuniare care rezultă dintr-o relație de muncă.

Autoritățile și persoanele enumerate mai sus nu sunt obligate să acționeze la cererea persoanei care solicită datele decât după achitarea costurilor aferente efectuării unor astfel de acțiuni.

Persoana care solicită furnizarea de date este obligată să identifice în cererea sa creanța pentru a cărei executare intenționează să inițieze procedura de executare silită sau de executare a unei garanții, precum și să anexeze documentul pe care se întemeiază creanța respectivă.

Pentru a depune cererea prin care se solicită furnizarea de date nu este necesar să se angajeze un avocat, iar costurile depind de autoritatea statală căreia îi este adresată respectiva cerere.

## 6. Informații privind licitațiile judiciare online

Procedura de vânzare a bunurilor mobile și imobile prin licitație judiciară online este reglementată de prevederile LES, precum și de normele de punere în aplicare, mai precis:

- normele privind modalitatea și procedura de vânzare a bunurilor mobile și imobile în cadrul procedurilor de executare silită (*Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*) (NN nr. 156/14, 1/19 și 28/21, denumite în continuare „normele privind vânzarea”);
- normele privind tipurile și cuantumul taxelor pentru efectuarea vânzării de bunuri mobile și imobile în cadrul procedurilor de executare silită (*Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*) (NN nr. 156/14);
- normele privind conținutul și modul de ținere a registrului de bunuri mobile și imobile vândute în cadrul procedurilor de executare silită (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*) (NN nr. 115/12 și 156/14).

Licitatiile judiciare online încep cu o invitație de participare la o licitație judiciară online.

Invitația de participare la o licitație judiciară online trebuie să conțină modalitatea și condițiile vânzării, data și ora începerii și încheierii licitației judiciare online, momentul în care persoanele interesate de respectivul bun imobil pot să îl vadă, precum și alte date necesare.

FINA publică invitația de participare la licitația judiciară online în mass-media, în cazul în care partea interesată depune la FINA o cerere scrisă în acest sens și achită în prealabil costurile acestei proceduri.

Între publicarea pe site-ul web al FINA a anunțului privind invitația de participare la o licitație online și începerea procesului de licitare trebuie să treacă cel puțin 60 de zile.

La licitațiile judiciare online pot să participe în calitate de cumpărători numai persoanele care au depus o cauțiune [articolul 99 alineatul (1) din LES].

Condiția prealabilă pentru accesarea sistemului de licitație judiciară online este deținerea unui certificat digital valabil care să confirme identitatea ofertantului și a unui certificat care să permită utilizarea unei semnături electronice avansate pe oferta persoanei respective [articolul 14 alineatul (2) din normele privind vânzarea].

În momentul primei conectări la o anumită licitație judiciară online, ofertantul trebuie să completeze un formular de înregistrare pentru participarea la licitația respectivă.

Ofertantul semnează acest formular cu o semnătură electronică avansată.

La completarea formularului electronic menționat la articolul 15 din normele privind vânzarea, sistemul de licitații judiciare online atribuie ofertantului un identificator unic pentru respectiva licitație judiciară online.

Formularele fac parte integrantă din normele privind vânzarea.

Perioada de primire a ofertelor în cadrul unei licitații judiciare online este de 10 zile lucrătoare, iar ofertele se depun electronic între ora 0 și ora 24 în zilele lucrătoare și nelucrătoare.

Termenul limită pentru primirea ofertelor va fi stabilit între ora 9 și ora 15 în zilele lucrătoare. În mod excepțional, în cazul în care cea mai avantajoasă ofertă valabilă este depusă în ultimele 10 minute înainte de expirarea termenului care este specificat în invitația de participare la licitația judiciară online ca fiind ora închiderii procesului de primire a ofertelor, licitația va fi prelungită cu câte 10 minute după fiecare ultimă cea mai avantajoasă ofertă valabilă, până când se scurg 10 minute de la ultima cea mai avantajoasă ofertă valabilă.

Prețul de referință pentru articolele vândute, care reprezintă prețul de la care începe licitația, se stabilește de către instanță. La finalizarea licitației judiciare online, FINA prezintă instanței un raport care conține informațiile prevăzute la articolul 25 din normele privind vânzarea.

Procedura de licitație judiciară online are loc în fața FINA, iar plățile se efectuează prin transfer bancar. Nu este nevoie ca ofertantul să fie prezent la licitație personal, acesta putând să participe la procedură și de la distanță.

Instanța emite o hotărâre scrisă (hotărârea de adjudecare), care se afișează la avizierul instanței și se publică pe site-ul web al FINA.

În cazul vânzărilor de bunuri mobile, la propunerea creditorului următor, vânzarea bunurilor se poate face și prin licitație judiciară online, caz în care se aplică *mutatis mutandis* dispozițiile LES referitoare la licitația judiciară online pentru bunuri imobile [articolul 149 alineatul (7) din LES].

---

■ Ultima actualizare: 15/05/2023

Versiunea în limba națională a acestei pagini este gestionată de statul membru respectiv. Traducerile au fost efectuate de serviciile Comisiei Europene. Este posibil ca eventualele modificări aduse originalului de către autoritatea națională competentă să nu se regăsească încă în traduceri. Comisia Europeană declină orice responsabilitate privind informațiile sau datele conținute sau la care face trimitere acest document. Pentru a afla care sunt regulile privind protecția drepturilor de autor aplicabile de statul membru responsabil pentru această pagină, vă invităm să consultați avizul juridic.