

[Domovská Stránka](#) > ... > [Súdne Konania](#) > [Súdne Dražby](#) > Croatia

Súdne dražby

Autor obsahu

Chorvátsko

Chorvátsko



1. Oznámenie a určenie cien na predaj zaisteného majetku

Súdne aukcie sa využívajú pri predaji hnuteľného a nehnuteľného majetku v súlade s ustanoveniami zákona o exekúcii (*Ovršni zakon*) [*Narodne Novine* (NN, Úradný vestník Chorvátskej republiky) č. 112/12, 25/13, 93/14 a 55/16 a 73/17, ďalej len „zákon“]. Od 1. januára 2015 je v Chorvátsku účinný systém predaja hnuteľného a nehnuteľného majetku prostredníctvom elektronických súdnych aukcií pre konania začaté po tomto dátume.

Nehnuteľný majetok

Exekúcia nehnuteľného majetku sa uskutočňuje vykonaním záznamu o exekúcii do katastra nehnuteľností, stanovením hodnoty nehnuteľnosti, predajom príslušného majetku a vysporiadaním pohľadávky oprávneného veriteľa z výnosov z tohto predaja.

Hodnotu nehnuteľného majetku určí súd podľa vlastného uváženia na základe odôvodneného zistenia a stanoviska oprávneného súdneho znalca alebo odhadcu. Pri určení hodnoty nehnuteľnosti sa berú do úvahy aj konkrétne práva a bremená na majetku, ktoré nezaniknú ani po predaji, čím sa znižuje jeho hodnota.

Po ukončení ocenenia majetku súd vydá rozhodnutie o jeho predaji, v ktorom určí hodnotu majetku, spôsob a podmienky jeho predaja.

V článku 92 ods. 2 a 3 zákona sa stanovuje, že strany môžu určiť hodnotu majetku prostredníctvom súdnej alebo mimosúdnej dohody, ktorá tvorí základ pre záložné právo alebo iné príslušné majetkové právo na zabezpečenie nároku, ktorý je predmetom vysporiadania.

Nehnuteľný majetok sa predáva prostredníctvom elektronických súdnych aukcií, ktoré vykonáva Finančná agentúra (*Financijska agencija*; ďalej len „FINA“) na žiadosť príslušného orgánu. Žiadosť o predaj a ďalšie dokumenty súvisiace s predajom nehnuteľnosti sa predkladajú regionálnym centráram agentúry FINA, ktorých miestna príslušnosť je určená podľa sídla a jurisdikcie exekučného súdu.

Elektronická súdna aukcia sa začína výzvou na účasť v elektronickej súdnej aukcii.

Na prvej elektronickej súdnej aukcii sa nehnuteľnosť nesmie predať za menej ako štyri pätiny stanovenej hodnoty nehnuteľnosti. Na druhej elektronickej súdnej aukcii sa nehnuteľnosť nesmie predať za menej ako tri pätiny stanovenej hodnoty nehnuteľnosti (článok 102 ods. 1 a 2 zákona).

Predkladanie ponúk trvá desať pracovných dní. Ak sa na prvej elektronickej súdnej aukcii nepredložia žiadne platné ponuky, druhá aukcia sa začne uverejnením výzvy na účasť prvý deň po ukončení prvej elektronickej súdnej aukcie.

Ak sa ani na druhej elektronickej súdnej aukcii nepredložia žiadne platné ponuky, FINA to oznámi súdu. V takom prípade súd exekúciu pozastaví.

Elektronická súdna aukcia sa ukončí v čase uvedenom vo výzve na účasť (článok 103 ods. 1 zákona).

Po úspešnom ukončení predaja nehnuteľnosti v elektronickej súdnej aukcii súd po prijatí oznámenia zo strany FINA vydá rozhodnutie, ktorým prisúdi nehnuteľnosť. V tomto rozhodnutí súd určí, že po tom, ako rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť a po odovzdaní kúpnej ceny kupujúcim sa vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom rozhodnutia, zapíše v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností a akékoľvek práva a bremená k predmetnému majetku, ktoré zanikajú predajom, sa vymažú.

Keď rozhodnutie, ktorým sa nehnuteľnosť prisúdi kupujúcemu, nadobudne právoplatnosť, súd stanoví termín pojednávania na rozdelenie kúpnej ceny.

Hnuteľný majetok

Exekúcia hnuteľného majetku sa vykonáva zabavením, ohodnotením, zaistením a odovzdaním majetku, zverením do úschovy súdu, oprávnenému veriteľovi alebo tretej strane, jeho predajom a vysporiadaním pohľadávky oprávneného veriteľa z výnosov z tohto predaja.

Hnuteľný majetok sa predáva na ústnej súdnej aukcii alebo priamym rokovaním. Súd určí rozhodnutím taký spôsob predaja, aby sa hnuteľný majetok predal za najvyššiu ponuku.

Predaj hnuteľného majetku sa oznamuje včas na úradnej tabuli súdu, ale môže sa oznámiť aj rovnakým spôsobom, akým sa oznamuje predaj nehnuteľného majetku.

Miesto, dátum a hodina predaja sa oznámi oprávnenému veriteľovi a povinnému dlžníkovi.

Na návrh oprávneného veriteľa sa predaj hnuteľného majetku môže vykonať prostredníctvom elektronickej súdnej aukcie, na ktorú sa budú primerane uplatňovať ustanovenia týkajúce sa elektronickej súdnej aukcie nehnuteľného majetku (článok 149 ods. 7 zákona).

Hnuteľný majetok sa v aukcii nesmie predať za menej ako polovicu jeho odhadovanej hodnoty. Majetok sa nemôže predať pod túto cenu ani v lehote stanovenej súdom na predaj priamym rokovaním.

Ak hnuteľný majetok nie je možné predať prostredníctvom aukcie alebo priamym rokovaním, exekúcia sa zastaví.

Po úspešnom ukončení predaja hnuteľného majetku je kupujúci povinný zložiť kúpnu cenu a prevziať hnuteľný majetok ihneď po ukončení aukcie alebo predaja priamym rokovaním. Ak kupujúci nezloží kúpnu cenu, aukcia sa považuje za neúspešnú.

Predajom hnuteľného majetku zaisteného v exekučnom konaní môže byť poverený certifikovaný komisionár. Činnosti povereného certifikovaného komisionára organizuje a vykonáva Chorvátska obchodná komora (*Hrvatska gospodarska komora*).

Aukcie hnuteľného majetku s komisionárom vykonáva notár.

Po tom, čo je hnuteľný majetok predaný, komisionár odovzdá majetok kupujúcemu po zaplatení kúpnej ceny.

2. Tretie osoby, ktoré môžu uskutočniť predaj

Nehnuteľný majetok

V Chorvátsku vykonáva predaj nehnuteľného majetku agentúra FINA. Súd je povinný doručiť agentúre FINA žiadosť o predaj na predpísanom tlačive spolu s rozhodnutím o exekúcii, výpisom z katastra nehnuteľností a rozhodnutím o predaji.

V prípade predaja nehnuteľností priamym rokovaním sa nehnuteľnosť predáva prostredníctvom osoby oprávnenej na predaj nehnuteľného majetku, exekútora, notára alebo iným spôsobom.

Hnutel'ny' majetok

Ústne súdne aukcie hnutel'ného majetku vykonáva exekútor. Súd môže v rozhodnutí vykonaním aukcie poveriť notára (článok 149 ods. 2 zákona). Predajom hnutel'ného majetku zaisteného v exekučnom konaní môže byť poverený certifikovaný komisionár (článok 152 ods. 1 zákona).

Na návrh oprávneného veriteľa sa predaj hnutel'ného majetku uskutoční prostredníctvom elektronickej súdnej aukcie, ktorú vykoná agentúra FINA.

3. Druhy aukcií, na ktoré sa pravidlá nevzťahujú v úplnosti

Nehnutel'ny' majetok

Nehnutel'ny' majetok sa predáva prostredníctvom elektronických súdnych aukcií. Elektronická súdna aukcia sa začína výzvou na účasť na elektronickej súdnej aukcii (článok 97 ods. 1 zákona).

Strany, záložní veritelia a držiteľia osobných služobností a vecných bremien, ktoré zaniknú predajom nehnuteľného majetku, môžu pred predajom nehnuteľnosti a najneskôr do uskutočnenia elektronickej súdnej aukcie dospieť k dohode, na základe ktorej sa predmetný nehnuteľný majetok predá priamym rokovaním prostredníctvom osoby oprávnenej obchodovať s nehnuteľnosťami, exekútorom, notárom alebo iným spôsobom v rámci určitého časového obdobia (článok 97 ods. 6 zákona).

V prípade predaja prostredníctvom priameho rokovania súd vydá rozhodnutie, ktorým prisúdi nehnuteľnosť predanú priamym rokovaním, čím potvrdí, že boli splnené podmienky právoplatného predaja (článok 104 ods. 1 zákona).

Rozhodnutie o prisúdení sa zverejní na úradnej tabuli súdu a odošle všetkým osobám, ktorým sa doručuje rozhodnutie o predaji nehnuteľnosti kupujúcemu (článok 104 ods. 2 zákona).

Hnutel'ny' majetok

Hnutel'ny' majetok sa predáva na ústnej súdnej aukcii alebo priamym rokovaním. Spôsob predaja sa určí rozhodnutím súdu tak, aby sa hnutel'ny' majetok predal za najvyššiu ponuku (článok 149 ods. 1 zákona).

Predaj priamym rokovaním je uzavretý medzi kupujúcim na jednej strane a exekútorom alebo osobou, ktorá vykonáva činnosti komisionára, na druhej strane. Exekútor predáva hnutel'ny' majetok v mene povinného a na jeho účet a osoba, ktorá vykonáva činnosti komisionára, predáva majetok vo svojom vlastnom mene a na účet povinného dlžníka (článok 149 ods. 3 zákona).

Na návrh oprávneného veriteľa sa predaj hnutel'ného majetku môže vykonať prostredníctvom elektronickej súdnej aukcie, na ktorú sa primerane uplatnia ustanovenia zákona o exekúcii týkajúce sa elektronickej súdnej aukcie hnutel'ného majetku (článok 149 ods. 7 zákona).

Predaj nehnuteľného a hnutel'ného majetku, ktorý je predmetom súdnej a notárskej zábezpeky prostredníctvom prevodu vlastníctva a prevodu práv, sa môže vykonať v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona, ktoré sa týkajú predaja nehnuteľného a hnutel'ného majetku na účely exekúcie.

4. Informácie o vnútroštátnych registroch majetku

V Chorvátsku sú vedené tieto registre majetku:

- pozemkové knihy týkajúce sa právneho postavenia nehnuteľností na území Chorvátska,
- register motorových vozidiel,
- register lodí,
- register lietadiel,
- register akcií a zaknihovaných cenných papierov,
- register súdnych a notárskych zábezpek (register záložných práv),
- jednotný register účtov,

- iné evidencie a registre.

Registre sú vedené v elektronickej forme rôznymi štátnymi orgánmi a sú prístupné elektronicke (napríklad prístupom do registra právnických osôb vedenom obchodnými súdmi).

Na účel získania údajov od štátnych orgánov je zvyčajne potrebné zaplatiť príslušný poplatok, pričom výška poplatku závisí od daného štátneho orgánu a je stanovená v súlade so zákonom o správnych poplatkoch (*Zakon o upravnim pristojbama*) (NN č. 115/16) a nariadením o sadzobníku správnych poplatkov (*Uredba o tarifi upravnih pristojbi*) (NN č. 8/17). Správne poplatky do výšky 100,00 HRK sú splatné v kolkoch a tie, ktoré prevyšujú sumu 100,00 HRK, sa môžu zaplatiť prostredníctvom internetového bankovníctva.

Zoznam nehnuteľného a hnutel'ného majetku predávaného v exekučnom konaní upravujú pravidlá o obsahu a spôsobe vedenia registra nehnuteľného a hnutel'ného majetku predaného v exekučnom konaní (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*) (NN č. 115/12 a 156/14).

5. Informácie o databázach, v ktorých môžu veritelia zistiť informácie o majetku alebo pohľadávkach dlžníkov

V článku 18 zákona sa stanovuje povinnosť štátnych orgánov poskytnúť informácie o dlžníkovi na žiadosť osoby, ktorá tvrdí, že má v úmysle začať exekučné konanie alebo zabezpečovacie konanie, do ôsmich dní odo dňa podania žiadosti.

- Ministerstvo vnútra je povinné poskytnúť informácie o tom, či je osoba v evidencii registrovaných a označených vozidiel uvedená ako vlastník vozidla, druh, značku, typ, model, rok výroby a registračné číslo vozidla, ako aj o všetky bremená, ktoré sa vzťahujú na toto vozidlo. Ministerstvo vnútra je povinné okrem mena a dátumu narodenia tejto osoby uviesť aj číslo jej dokladu totožnosti.
- Centrálny depozitár a zúčtovacia spoločnosť (*Središnje klirinško depozitarno društvo*) alebo iné oprávnené osoby, ktoré vedú účty registrovaných cenných papierov alebo zaknihovaných cenných papierov, akcií, dlhopisov, pokladničných poukážok, poukážok centrálnej banky, obchodovateľných cenných papierov, depozitných certifikátov a iných cenných papierov vydaných v sérii, sú povinné poskytnúť údaje o tom, či osoby vedené v registri majú na účtoch evidované cenné papiere.
- Správca prístavu je povinný poskytnúť údaje o tom, či osoba v evidencii alebo registri, ktorý vedie, je zapísaná ako vlastník lode, jachty, plávajúceho zariadenia, pevného pobrežného zariadenia, člna alebo takýchto rozostavaných zariadení.
- Orgán zodpovedný za katastrálne záznamy je povinný poskytnúť výpis všetkých majetkových listín vedených na fyzickú alebo právnickú osobu.
- Zamestnávateľ alebo príjemca trvalého peňažného príjmu je povinný predložiť údaje o spôsobe vyplácania mzdy alebo iného trvalého peňažného príjmu osobe, voči ktorej navrhovateľ zamýšľa začať konanie.
- Iný orgán alebo osoba, ktorá vedie príslušnú evidenciu alebo register akýchkoľvek majetkových práv, je povinná poskytnúť údaje o tom, či osoba zapísaná v evidencii alebo registri, ktorý vedie, je zapísaná ako držiteľ daného práva.

Osoba, o ktorej oprávnený veriteľ tvrdí, že je dlžníkom povinného dlžníka alebo má v držbe nejaký majetok oprávneného veriteľa, ktorý je v jeho vlastníctve, je povinná na žiadosť súdu vydať do ôsmich dní vyhlásenie o tom, či povinný dlžník má pohľadávku voči nej a či dotknutá osoba má v držbe majetok, ktorý vlastní povinný dlžník.

Daňová správa ministerstva financií je podľa článku 217 zákona povinná poskytnúť údaje do ôsmich dní na žiadosť osoby, ktorá tvrdí, že zamýšľa začať exekučné konanie s cieľom vymôcť výšku peňažnej pohľadávky vyplývajúcej z pracovnoprávneho vzťahu v hrubom.

Orgány a osoby uvedené v predchádzajúcom texte nie sú povinné konať na základe žiadosti osoby, ktorá požaduje informácie, kým náklady na vykonanie týchto činností nie sú uhradené.

Osoba, ktorá predkladá žiadosť o poskytnutie informácií, je povinná v žiadosti uviesť nárok, na základe ktorého zamýšľa začať exekúciu alebo zabezpečovacie konanie a priložiť dokument, na ktorom je tento nárok založený.

Na podanie uvedenej žiadosti o informácie nie je potrebné si najať právneho zástupcu. Náklady za poskytnutie

informácií závisia od štátneho orgánu, ktorému je žiadosť podaná.

6. Informácie o elektronických súdnych dražbách

Postup predaja nehnuteľného a huteľného majetku prostredníctvom elektronickej súdnej aukcie sa riadi ustanoveniami zákona, ako aj nasledujúcimi vykonávacími nariadeniami:

- Pravidlá o spôsobe a postupe predaja nehnuteľného a huteľného majetku v exekučnom konaní (*Pravidník o načinu i postupu provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*) (NN č. 156/14, 1/19 a 28/21; ďalej len „pravidlá predaja“),
- Pravidlá o druhoch a výške poplatkov za uskutočnenie predaja nehnuteľného a huteľného majetku v exekučnom konaní (*Pravidník o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*) (NN č. 156/14),
- Pravidlá o obsahu a spôsobe vedenia registra nehnuteľného a huteľného majetku predaného v exekučnom konaní (*Pravidník o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*) (NN č. 115/12 a 156/14).

Elektronická súdna aukcia sa začína výzvou na účasť v elektronickej súdnej aukcii.

Výzva na účasť v elektronickej súdnej aukcii musí obsahovať spôsob a podmienky predaja, dátum a čas začiatku a konca elektronickej súdnej aukcie, čas, keď si záujemcovia o nehnuteľný majetok môžu pozrieť daný majetok, ako aj iné potrebné údaje.

FINA uverejní výzvu na účasť v elektronickej súdnej aukcii vo verejnoprávnych médiách, ak strana podá agentúre FINA písomnú žiadosť a vopred uhradí náklady takéhoto postupu.

Od oznámenia výzvy na účasť v elektronickej aukcii na webovom sídle agentúry FINA až do začatia ponukového konania musí uplynúť najmenej 60 dní.

Na elektronickej súdnej aukcii sa môžu ako kupujúci zúčastniť iba osoby, ktoré zložili kauciu (článok 99 ods. 1 zákona).

Nevyhnutným predpokladom pre prístup do systému elektronickej súdnej aukcie je platný digitálny certifikát potvrdzujúci totožnosť účastníka aukcie a certifikát, ktorý umožňuje používanie zaručeného elektronického podpisu na predkladanie ponúk príslušnou osobou (článok 14 ods. 2 pravidiel predaja).

Pri prvom prihlásení do príslušnej elektronickej súdnej aukcie musí účastník aukcie vyplniť registračný formulár o účasti v elektronickej súdnej aukcii.

Účastník aukcie podpíše tento formulár zaručeným elektronickým podpisom.

Po vyplnení elektronického formulára uvedeného v článku 15 pravidiel predaja systém elektronickej súdnej aukcie priradí účastníkovi aukcie jedinečný identifikátor pre konkrétnu elektronickú súdnu aukciu.

Formuláre sú neoddeliteľnou súčasťou pravidiel predaja.

Predkladanie ponúk v elektronickej súdnej aukcii trvá desať pracovných dní a ponuky sa predkladajú elektronicky počas pracovných dní a dní pracovného pokoja v čase od 0 do 24 hodín.

Lehota na predkladanie ponúk sa stanoví v trvaní 9 až 15 hodín v pracovných dňoch. Výnimka platí v prípade, že najvýhodnejšia ponuka sa predloží počas posledných desiatich minút pred uplynutím lehoty uvedenej vo výzve na účasť na súdnej dražbe online ako čas ukončenia prijímania ponúk. V takom prípade sa prijímanie ponúk predĺži o desať minút od každej poslednej najvýhodnejšej platnej ponuky, až kým od poslednej najvýhodnejšej platnej ponuky neuplynie desať minút.

Vyvolávaciu cenu predmetu predaja, ktorou sa začína predkladanie ponúk, určí súd. Po ukončení elektronickej súdnej aukcie agentúra FINA predloží súdu správu obsahujúcu informácie uvedené v článku 25 pravidiel predaja.

Postup elektronickej súdnej aukcie sa uskutočňuje pred agentúrou FINA a platby sa vykonávajú bankovým prevodom. Účastník aukcie nemusí byť prítomný na aukcii osobne, ale môže sa na nej zúčastniť na diaľku.

Súd vydá písomné rozhodnutie (rozhodnutie o prisúdení), ktoré sa zverejní na úradnej tabuli súdu a na webovom sídle agentúry FINA.

V prípade predaja hnuteľného majetku sa na návrh oprávneného veriteľa môže predaj hnuteľného majetku vykonať prostredníctvom elektronickej súdnej aukcie, na ktorú sa budú primerane uplatňovať ustanovenia týkajúce sa elektronickej súdnej aukcie nehnuteľností (článok 149 ods. 7 zákona).

■ Posledná aktualizácia: 15/05/2023

Obsah pôvodných vnútroštátnych jazykových verzií na tejto webovej lokalite spravujú príslušné členské štáty. Preklady týchto textov zabezpečila Európska komisia. V prekladoch preto ešte môžu chýbať možné úpravy pôvodných textov, ktoré neskôr vykoná príslušný štátny orgán členského štátu. Európska komisia vylučuje akúkoľvek zodpovednosť za akékoľvek informácie alebo údaje obsiahnuté alebo uvedené v tomto dokumente. Právne normy v oblasti autorských práv členského štátu zodpovedných za túto stránku nájdete v právnom oznámení.