

[Domov](#) > ... > [Sodni Postopki](#) > [Sodne Dražbe](#) > Croatia

Sodne dražbe

Vsebino zagotavlja

Hrvaška

Hrvaška



1. Objavljanje in določanje cen v zvezi s prodajo zarubljenega premoženja

Na javnih dražbah se premičnine in nepremičnine prodajajo v skladu z določbami zakona o izvršbi (*Ovršni zakon*) (*Narodne Novine* (Uradni list Republike Hrvaške, v nadaljnjem besedilu: NN) št. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 in 73/17, v nadaljnjem besedilu: ZI). Sistem prodaje premičnin in nepremičnin z elektronsko javno dražbo je na Hrvaškem začel veljati 1. januarja 2015 za postopke, ki so se začeli po tem datumu.

Nepremičnine

Izvršba na nepremičnini se izvede z zaznambo izvršbe v zemljiški knjigi, ugotovitvijo vrednosti nepremičnine, prodajo zadevne nepremičnine in poplačilom upnikove terjatve iz zneska, dobljenega s prodajo.

Vrednost nepremičnine ugotovi sodišče po lastni presoji na podlagi obrazložene ugotovitve in mnenja pooblaščenega sodnega izvedenca ali cenilca. Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnine se upošteva tudi morebitno zmanjšanje njene vrednosti zaradi nekaterih pravic in bremen, ki na nepremičnini ostanejo tudi po prodaji.

Sodišče po končanem postopku za ugotovitev vrednosti nepremičnine izda sklep o njeni prodaji, s katerim se določijo vrednost nepremičnine ter način in pogoji prodaje.

Člen 92(2) in (3) ZI določa, da lahko stranke vrednost nepremičnine določijo s sodnim ali izvensodnim sporazumom, ki je podlaga za ustanovitev zastavne ali druge ustrezne pravice na nepremičnini za zavarovanje terjatve, katere poplačilo se zahteva.

Prodaja nepremičnine se opravi z elektronsko javno dražbo, ki jo na zahtevo pristojnega organa izvede finančna agencija (*Financijska agencija*, v nadaljnjem besedilu: FINA). Zahteva za prodajo in druge listine v postopku prodaje nepremičnine se predložijo regionalnim centrom agencije FINA, katerih krajevna pristojnost se ugotovi glede na lokacijo in pristojnost izvršilnega sodišča.

Elektronska javna dražba se začne z objavo poziva za sodelovanje na njej.

Na prvi elektronski javni dražbi se nepremičnina ne sme prodati za manj kot štiri petine njene ugotovljene vrednosti. Na drugi elektronski javni dražbi se nepremičnina ne sme prodati za manj kot tri petine njene ugotovljene vrednosti (člen 102(1) in (2) ZI).

Ponudbe se zbirajo 10 delovnih dni. Če na prvi elektronski javni dražbi ni prejeta nobena veljavna ponudba, se druga elektronska javna dražba začne z objavo poziva za sodelovanje prvi dan po koncu prve elektronske javne dražbe.

Če tudi na drugi elektronski javni dražbi ni prejeta nobena veljavna ponudba, agencija FINA o tem obvesti sodišče. Sodišče v tem primeru ustavi izvršbo.

Elektronska javna dražba se konča ob času, ki je vnaprej določen v pozivu za sodelovanje (člen 103(1) ZI).

Po uspešno izvedeni prodaji nepremičnine z elektronsko javno dražbo sodišče po prejetju obvestila agencije FINA izda sklep o domiku nepremičnine. V njem določi, da se po pravnomočnosti tega sklepa in potem ko kupec položi kupnino, v zemljiško knjigo v njegovo korist vpiše lastninska pravica na domaknjeni nepremičnini ter izbrišejo pravice in bremena na nepremičnini, ki z njeno prodajo prenehajo.

Sodišče po pravnomočnosti sklepa o domiku nepremičnine kupcu določi datum naroka za razdelitev kupnine.

Premičnine

Izvršba na premičninah se izvede z njihovo zaplembo, oceno, odvzemom, odpremo, predajo v hrambo sodišču, upniku ali tretji osebi ter njihovo prodajo in poplačilom upnikove terjatve iz zneska, dobljenega s prodajo.

Premičnine se prodajo na ustni javni dražbi ali z neposredno pogodbo. Način prodaje določi sodišče s sklepom, pri tem pa pazi, da se doseže najugodnejše unovčenje premičnine.

Prodaja premičnin se pravočasno objavi na oglasni deski sodišča, lahko pa se objavi tudi na način, ki je predviden za objavljanje prodaje nepremičnine.

Upnik in dolžnik sta obveščena o kraju, dnevu in uri prodaje.

Prodaja premičnine se lahko na predlog upnika izvede tudi z elektronsko javno dražbo, za katero se smiselno uporabijo določbe ZI o elektronski javni dražbi nepremičnin (člen 149(7) ZI).

Na dražbi se premičnine ne smejo prodati za manj kot polovico njihove ocenjene vrednosti. Pod to ceno se ne smejo prodati niti v roku, ki ga je sodišče določilo za prodajo z neposredno pogodbo.

Če premičnin ni mogoče prodati na dražbi ali z neposredno pogodbo, se izvršba ustavi.

Po uspešno končani prodaji premičnin mora kupec položiti kupnino in prevzeti premičnine takoj po koncu dražbe ali prodaje z neposredno pogodbo. Če kupec ne položi kupnine, se šteje, da dražba ni uspela.

Prodaja premičnin, zarubljenih v izvršilnem postopku, se lahko zaupa javnemu komisionarju. Dejavnosti javnega komisionarja organizira in vodi hrvaška gospodarska zbornica (*Hrvatska gospodarska komora*).

Dražbe premičnin pri komisionarju vodi notar.

Komisionar po opravljeni prodaji premičnino preda kupcu, ki plača kupnino.

2. Tretje osebe, ki lahko vodijo prodajo

Nepremičnine

Na Hrvaškem prodajo nepremičnin izvaja agencija FINA. Sodišče mora agenciji FINA predložiti sklep o izvršbi, izpisek iz zemljiške knjige in sklep o prodaji ter zahtevo za prodajo, ki mora biti predložena na predpisanem obrazcu.

V primeru prodaje nepremičnine z neposredno pogodbo se nepremičnina proda prek osebe, pooblaščne za promet z nepremičninami, sodnega izvršitelja, notarja ali na drug način.

Premičnine

Ustne javne dražbe premičnin izvaja sodni izvršitelj. Sodišče lahko s sklepom izvedbo dražbe zaupa notarju (člen 149(2) ZI). Prodaja premičnin, zarubljenih v izvršilnem postopku, se lahko zaupa javnemu komisionarju (člen 152(1) ZI).

Prodaja premičnin se na predlog upnika opravi z elektronsko javno dražbo, ki jo vodi agencija FINA.

3. Vrste dražb, za katere pravila morda ne veljajo v celoti

Nepremičnine

Prodaja nepremičnine se opravi z elektronsko javno dražbo. Elektronska javna dražba se začne z objavo poziva za sodelovanje na elektronski javni dražbi (člen 97(1) ZI).

Stranke, zastavni upniki ter imetniki osebnih služnosti in stvarnih bremen, ki s prodajo nepremičnine prenehajo, se lahko najpozneje do prodaje nepremičnine na elektronski javni dražbi dogovorijo, da se prodaja nepremičnine opravi v določenem roku z neposredno pogodbo prek osebe, pooblaščenega za promet z nepremičninami, sodnega izvršitelja, notarja ali na drug način (člen 97(6) ZI).

V primeru prodaje z neposredno pogodbo sodišče sklep o domiku nepremičnine, prodane z neposredno pogodbo, izda po tem, ko ugotovi, da so bili izpolnjeni pogoji za pravno veljavnost prodaje (člen 104(1) ZI).

Sklep o domiku se objavi na oglasni deski sodišča in pošlje vsem osebam, ki se jim pošlje sklep o prodaji nepremičnine kupcu (člen 104(2) ZI).

Premičnine

Premičnine se prodajo na ustni javni dražbi ali z neposredno pogodbo. Način prodaje določi sodišče s sklepom, pri tem pa pazi, da se doseže najugodnejše unovčenje premičnine (člen 149(1) ZI).

Prodaja z neposredno pogodbo se sklene med kupcem na eni strani in sodnim izvršiteljem ali osebo, ki opravlja komisijske posle, na drugi strani. Sodni izvršitelj premičnine proda v imenu in za račun dolžnika, oseba, ki opravlja komisijske posle, pa premičnine proda v svojem imenu in za račun dolžnika (člen 149(3) ZI).

Prodaja premičnine se lahko na predlog upnika izvede tudi z elektronsko javno dražbo, za katero se smiselno uporabijo določbe tega zakona o elektronski javni dražbi nepremičnin (člen 149(7) ZI).

Prodaja nepremičnin in premičnin, ki so predmet sodnega in notarskega zavarovanja s prenosom lastništva in prenosom pravic, se lahko izvede v skladu z ustreznimi določbami o prodaji nepremičnin in premičnin za namen izvršbe.

4. Informacije o nacionalnih registrih premoženja

Na Hrvaškem se vodijo naslednji registri premoženja:

- zemljiške knjige, ki se nanašajo na pravno stanje nepremičnin na ozemlju Hrvaške;
- register motornih vozil;
- register ladij;
- register zrakoplovov;
- register delnic in nematerializiranih vrednostnih papirjev;
- register sodnih in notarskih zavarovanj (register zastavnih pravic);
- edinstveni register računov;
- drugi vpisniki in evidence.

Registre v elektronski obliki vodijo različni državni organi, dostop do njih pa je mogoč po elektronski poti (npr. dostop do registra pravnih oseb, ki ga vodijo gospodarska sodišča).

Za pridobitev podatkov od državnih organov je treba običajno plačati ustrezno takso, katere višina je odvisna od vsakega posameznega državnega organa ter se določi v skladu z zakonom o upravnih taksah (*Zakon o upravnim pristojbama*) (NN št. 115/16) in uredbo o tarifi upravnih taks (*Uredba o tarifi upravnih pristojbi*) (NN št. 8/17). Upravne takse do 100,00 HRK se plačajo s kolki, takse, višje od 100,00 HRK, pa se lahko plačajo prek spletne banke.

Seznam nepremičnin in premičnin, prodanih v izvršilnem postopku, je urejen s pravilnikom o vsebini in načinu vodenja evidence nepremičnin in premičnin, ki se prodajo v izvršilnem postopku (*Pravilnik o sadržaju i načinu*

vođenja očividnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku) (NN št. 115/12 in 156/14).

5. Informacije o zbirkah podatkov, s pomočjo katerih lahko upniki ugotovijo premoženje in terjatve dolžnikov

Člen 18 ZI zahteva, da državni organi na zahtevo osebe, ki trdi, da namerava začeti izvršilni postopek ali postopek zavarovanja, v osmih dneh od dneva vložitve zahteve zagotovijo informacije o dolžniku.

- Ministrstvo za notranje zadeve mora zagotoviti podatke o tem, ali je oseba v evidenci registriranih in označenih vozil vpisana kot lastnik vozila, ter o vrsti, znamki, tipu, modelu, letu proizvodnje, registrski številki vozila in obstoju bremen na tem vozilu. Ministrstvo za notranje zadeve mora poleg imena in datuma rojstva osebe navesti tudi številko njene osebne izkaznice.
- Centralna klirinško depotna družba (*Središnje klirinško depozitarno društvo*) ali druge za to pooblašene osebe, ki vodijo račune vpisanih vrednostnih papirjev ali nematerializiranih vrednostnih papirjev, delnic, obveznic, zakladnih menic, blagajniških zapisov, komercialnih zapisov, depozitnih certifikatov in drugih vrednostnih papirjev, izdanih v seriji, morajo zagotoviti podatke o tem, ali ima oseba v vpisniku, ki ga vodi, vpisane vrednostne papirje na računih.
- Pristaniška kapitanija mora predložiti podatke o tem, ali je oseba v vpisniku ali evidenci, ki ju vodi, vpisana kot lastnik ladje, jahte, plavajočega objekta, nepremičnega objekta na morju, čolna ali takih objektov v gradnji.
- Organ, pristojen za katastrske evidence, mora zagotoviti izpisek iz listin o nepremičnini, ki jih vodi za fizično ali pravno osebo.
- Delodajalec ali plačnik stalnih denarnih prihodkov mora predložiti podatke o načinu izplačevanja plače ali drugih stalnih denarnih prihodkov osebi, zoper katero namerava upnik začeti postopek.
- Drug organ ali oseba, ki vodi ustrezen vpisnik ali evidenco pravic, ki sestavljajo premoženje, mora predložiti podatke o tem, ali je oseba v vpisniku ali evidenci, ki ju vodi, vpisana kot imetnik določene pravice.

Oseba, za katero upnik trdi, da je dolžnikov dolžnik ali da so nekateri deli njegovega premoženja v njeni posesti, mora na zahtevo sodišča v osmih dneh dati izjavo o tem, ali ima dolžnik terjatev zoper njo oziroma ali so nekateri deli njegovega premoženja v njeni posesti.

Davčna uprava ministrstva za finance mora na zahtevo osebe, ki trdi, da namerava začeti izvršilni postopek za izterjavo denarne terjatve iz delovnega razmerja, navedene v bruto znesku, v osmih dneh posredovati podatke iz člena 217 ZI.

Zgoraj navedenim organom in osebam ni treba ukrepati na zahtevo osebe, ki želi pridobiti podatke, dokler niso poravnani stroški za izvedbo takih ukrepov.

Oseba, ki vloži zahtevo za podatke, mora v zahtevi navesti terjatev, za izvršbo ali zavarovanje katere namerava začeti postopek za izvršbo ali zavarovanje, in priložiti dokument, ki je podlaga za navedeno terjatev.

Za predložitve zgoraj navedene zahteve za podatke ni treba najeti odvetnika, stroški pa so odvisni od državnega organa, ki mu je zahteva predložena.

6. Informacije o elektronskih javnih dražbah

Postopek prodaje nepremičnin in premičnin z elektronsko javno dražbo je urejen z določbami ZI in podzakonskimi izvedbenimi predpisi, med katerimi so zlasti:

- pravilnik o načinu in postopku prodaje nepremičnin in premičnin v izvršilnem postopku (*Pravilnik o načinu i postopku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*) (NN št. 156/14, 1/19 in 28/21; v nadaljnjem besedilu: pravilnik o prodaji),
- pravilnik o vrstah in višini nadomestil za prodajo nepremičnin in premičnin v izvršilnem postopku (*Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*) (NN št. 156/14),
- pravilnik o vsebini in načinu vođenja evidence nepremičnin in premičnin, ki se prodajo v izvršilnem postopku (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očividnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u*

ovršnom postupku) (NN št. 115/12 in 156/14).

Elektronska javna dražba se začne z objavo poziva za sodelovanje na njej.

Poziv za sodelovanje na elektronski javni dražbi mora vključevati način in pogoje prodaje, datum in čas začetka in konca elektronske javne dražbe, čas, ko si lahko osebe, zainteresirane za nakup nepremičnine, ogledajo zadevno nepremičnino, in druge potrebne podatke.

Agencija FINA poziv za sodelovanje na elektronski javni dražbi objavi v javnih medijih, če ji stranka predloži pisno zahtevo in založi za stroške takega postopka.

Od objave poziva za sodelovanje na elektronski javni dražbi na spletišču agencije FINA do začetka postopka zbiranja ponudb mora preteči najmanj 60 dni.

Kot kupci lahko na elektronski javni dražbi sodelujejo samo osebe, ki so položile varščino (člen 99(1) ZI).

Osnovni pogoj za dostop do sistema elektronske javne dražbe je veljavno digitalno potrdilo, ki potrjuje identiteto ponudnika, in potrdilo, ki omogoča uporabo naprednega elektronskega podpisa na ponudbi zadevne osebe (člen 14(2) pravilnika o prodaji).

Ponudnik mora ob prvi prijavi na določeno elektronsko javno dražbo izpolniti prijavi obrazec za sodelovanje na elektronski javni dražbi.

Ta obrazec podpiše z naprednim elektronskim podpisom.

Po izpolnitvi elektronskega obrazca iz člena 15 pravilnika o prodaji sistem elektronske javne dražbe ponudniku dodeli enkratni identifikator za posamezno elektronsko javno dražbo.

Obrazci so sestavni del pravilnika o prodaji.

Ponudbe se na elektronski javni dražbi elektronsko zbirajo 10 delovnih dni od 00.00 do 24.00 ure na delovne in nedelovne dni.

Končni rok za zbiranje ponudb je kateri koli delovni dan med 9.00 in 15.00 uro. Če se najugodnejša veljavna ponudba prejme v zadnjih 10 minutah pred iztekom roka, ki je v pozivu za sodelovanje na elektronski javni dražbi določen kot končni rok za zbiranje ponudb, se dražba izjemoma podaljša za 10 minut od vsake zadnje najugodnejše veljavne ponudbe do izteka 10 minut od zadnje najugodnejše veljavne ponudbe.

Izklicno ceno predmeta prodaje, pri kateri se začne draženje, določi sodišče. Po končani elektronski javni dražbi agencija FINA sodišču predloži poročilo, ki vsebuje informacije, določene v členu 25 pravilnika o prodaji.

Postopek elektronske javne dražbe poteka pred agencijo FINA, plačila pa se izvedejo z bančnim nakazilom. Ni nujno, da je ponudnik osebno navzoč na dražbi, ampak lahko v navedenem postopku sodeluje na daljavo.

Sodišče o domiku nepremičnine izda pisni sklep (sklep o domiku), ki se objavi na oglasni deski sodišča in spletišču agencije FINA.

Na predlog upnika se lahko tudi prodaja premičnin izvede z elektronsko javno dražbo, za katero se smiselno uporabijo določbe ZI o elektronski javni dražbi nepremičnin (člen 149(7) ZI).

Zadnja posodobitev: 12/05/2023

Strani v jezikih držav članic pripravljajo posamezni nacionalni organi, njihov prevod pa zagotavlja prevajalska služba Evropske komisije. Prevodi zato morda še ne vsebujejo kasnejših sprememb izvirnika, ki so jih vnesli nacionalni organi. Evropska komisija ne prevzema nobene odgovornosti za informacije ali podatke, ki jih vsebuje oziroma na katere se sklicuje ta dokument. Za pravila o avtorskih pravicah države članice, ki je odgovorna za to stran, glejte pravno obvestilo.