

## Sundenampakkumine - Sloveenia



Juhime tähelepanu sellele, et käesoleva lehekülje [sl](#) originaalkeelset versiooni on hiljuti muudetud. Valitud keeleversiooni meie töötajad parajasti tõlgivad.

### 1. Arestitud vara müügi väljakuulutamine ja hinna kindlaksmääramine

Vallas- ja kinnisvara müüakse avalikel enampakkumistel. Sloveenias ei ole võimalik teostada elektroonilisi sundenampakkumisi, kuna Sloveenia täitemenetlust käsitlevad seadused ei luba (veel) selliseid enampakkumisi korraldada.

#### Vallasvara

Täitemenetlus vallasvara suhtes toimub vara arestimise ja hindamise, selle müügi ning müügitulu võlausaldajale maksmise teel vastavalt nõuete sissenõudmise ja tagamise seaduse (*Zakon o izvršbi in zavarovanju*, edaspidi „ZIZ“) artikli 81 lõikele 1.

Arestitav vara hõlmab võlgniku valduses olevat vara ning võlausaldaja valduses olevat võlgniku vara. Kolmandate isikute valduses olevat võlgniku vara võib arestida kolmanda isiku nõusolekul (ZIZi artikkel 83).

Arestimise korral omandab võlausaldaja arestitud vara pandiõiguse (ZIZi artikkel 87).

**Arestitud varade eksperthindamine.** Arestitud vara hinnatakse arestimise ajal, välja arvatud juhul, kui hindamist ei saa teostada kohe seoses vara erilise väärtusega. Hindamise teeb arestimise teostanud täitevametnik. Taotluse alusel ja kui pool maksab kulud, võib hindamise teha poole valitud kohtuekspert (ZIZi artikkel 89). Arestitud vara võib müüa ainult pärast täitmisotsuse jõustumist, välja arvatud juhul, kui võlgnik nõustub vara varasema müügiga või vara on kergesti riknev või kui on oht, et arestitud vara väärtus võib märkimisväärselt väheneda (ZIZi artikkel 92).

Arestitud vara müüakse avalikul enampakkumisel või ostja ja täitevametniku või komisjonitehingutega tegeleva üksikisiku vahelise otselepingu alusel. Vara müügi viisi ja kuupäeva määrab kindlaks täitevametnik, kes märgib selle kohe pärast arestimist arestimisprotokollile, võttes arvesse põhimõtteid, et saavutada tuleb parim võimalik hind (ZIZi artikkel 93). Kui täitevametnik otsustab avaliku enampakkumise kasuks, lisatakse protokollile avaliku enampakkumise kuupäev ja koht. Täitevametnik teavitab pooli vara müügi viisist ja kuupäevast eraldi teatega, mis edastatakse võlausaldajale ja võlgnikule (kohtutäituri teenuste eeskirjade (*Pravilnik o opravljanju službe izvršitelj*) artikkel 82).

**Müügi väljakuulutamine.** Kui täitevametnik otsustab, et vara müüakse avalikul enampakkumisel, tehakse avalik enampakkumine teatavaks arestimisotsuse teinud pädeva asutuse teadetetahvilil ja veebisaidil. Täitevametnik peab nõudma, et avaliku enampakkumise teade avaldatakse ka ametlikus registris, kui selline register on olemas. Kui võlausaldaja või võlgnik teeb vastava ettepaneku, võib täitevametnik teha avaliku enampakkumise teatavaks ka massiteabevahendites, kui avalikku enampakkumist taotlev pool tasub kulud. Avaliku enampakkumise teates tuleb täpsustada enampakkumise koht, aeg ja kellaaeg, nimetada müüdav vara ja kirjeldada seda, anda teada, kus on võimalik varaga enne enampakkumist tutvuda (kohtutäituri teenuseid käsitlevate eeskirjade artikkel 89).

**Müüdava varaga tutvumise võimalus.** Täitevametnik peab kasutama avaliku enampakkumise teadet selleks, et esitada enampakkumise koht, aeg ja kellaaeg, kirjeldada müüdavat vara ja märkida, kus on võimalik varaga enne enampakkumist tutvuda (kohtutäituri teenuseid käsitlevate eeskirjade artikkel 89).

**Tagatisraha.** Täitevametnik peab enne avaliku enampakkumise algust kindlaks tegema, kas vara olemus ja väärtus on selline, et enampakkumisel osalejatelt tuleks nõuda tagatisraha maksmist, mis ei või olla suurem kui 10 % vara alghinnast.

**Müügiga tegelev isik või ettevõtte.** Avaliku enampakkumise teostab täitevametnik, kes võib enda kulul volitada enampakkumise korraldajat tegema vajaduse korral vara koguse ja kvaliteedi põhiseid pakkumisi. Enampakkumine on üldsusele avatud (kohtutäituri teenuseid käsitlevate eeskirjade artikkel 92).

**Alghind.** Esimesel enampakkumisel ei või arestitud vara müüa selle hinnatud väärtusest madalama hinnaga. Kui hinnatud väärtust esimesel enampakkumisel ei saavutata, korraldab täitevametnik teise enampakkumise, kui pool seda nõuab, ja teisel enampakkumisel võib vara müüa selle hinnatud väärtusest madalama hinnaga, kuid mitte vähem kui kolmandiku eest selle väärtusest (ZIZi artikkel 94).

**Eraldamine.** Vähemalt 15 minutit pärast enampakkumise algust kutsub täitevametnik enampakkumisel osalejaid pakkumisi esitama (pakkumine). Enampakkumine jätkub, kuni kõik huvitatud osalejad on oma pakkumise teinud. Täitevametnik annab vara kõige kõrgema pakkumise esitajale, kui pärast kahte kutset osavõtjatele teha kõrgem pakkumine kõrgemat pakkumist ei tehta. Kui ostja ei maksa ostuhinda enampakkumise lõpuks, võib täitevametnik müüa vara järgmise kõrgeima pakkumise tegijale, kui võlausaldaja nõustub sellega enampakkumise protokollile alla kirjutades. Kui võlausaldaja ei viibi enampakkumisel kohal, võib täitevametnik müüa vara kohe järgmise kõrgeima pakkumise tegijale, kui tema pakkumine moodustab vähemalt 50 % parimast pakkumisest, kuid on suurem kui alghind; muul juhul esitab täitevametnik vara pakkumiste tegemiseks jälle samal enampakkumisel. Eelmine kõrgeima pakkumise tegija ei või korduval pakkumisel enam osaleda.

**Üleandmine.** Ostja peab tasuma ostuhinna ja võtma vara enda valdusse viivitamata pärast enampakkumise lõppu. Täitevametnik peab andma ostjale dokumendi teabega müügi ja registris olevate andmete kohta, kui müüdud vara kohta peetakse registrit. Täitevametnik nõuab selle dokumendi alusel kõikidelt registrit pidavatelt pädevatelt asutustelt, et nad kustutaksid koormatiseid ja /või vara müügi keelu ning registreeriks uue omaniku juhtudel, kui omandiõigused on registrisse kantud. Täitevametnik võib anda vara üle ostjale isegi enne ostuhinna tasumist, kui võlausaldaja lubab seda teha, ja tema vastutusel, selle summa ulatuses ostuhinnast, millele võlausaldajal on õigus. Kui ostja ei tasu ostuhinda ja võlausaldaja ei nõustu vara üleandmisega, võib täitevametnik müüa vara järgmise parima pakkumise tegijale. Ostja omandab vara kõikide koormatisteta ja temast saab vara omanik, isegi kui võlgnik ei olnud vara omanik. Ostjal ei ole õigust garantiile seoses vara puudustega (ZIZi artikkel 96).

## **Kinnisvara**

Täitemenetlus kinnisvara suhtes toimub täitmisotsuse kandmisega kinnistusregistrisse, kinnisvara väärtuse kindlaksmääramisega, selle müümisega ja müügitulust võlausaldajale tasumisega (ZIZi artikkel 167).

**Arestitud varade eksperthindamine.** Kohus võib kinnisvara väärtuse kindlaks määrata isegi enne täitmisotsuse jõustumist. Kohus määrab kinnisvara väärtuse kindlaks kohtueksperdi hinnangu alusel kooskõlas hindamise ajal kohaldatava turuväärtusega. Väärtuse kindlaksmääramisel võetakse arvesse väärtuse võimalikku vähenemist konkreetse õiguse, nt servituudi tõttu (ZIZi artikkel 178), mis võib tekkida pärast müüki. Kinnisvara väärtus määratakse kindlaks kohtu otsusega, mille suhtes on lubatud esitada edasikaebus (ZIZi artikkel 179).

**Müügi väljakuulutamise.** Pärast kinnisvara väärtuse kindlaksmääramise otsuse jõustumist teeb kohus otsuse kinnisvara müümise kohta. Kohus määrab selles otsuses kindlaks müügi viisi ja tingimused, samuti müügi aja ja koha, kui kinnisvara müüakse enampakkumisel. Kinnisvara müük toimub pärast täitmisotsuse ja kinnisvara väärtuse kindlaksmääramise otsuse jõustumist. Kohus teeb otsuse müügi kohta teatavaks kohtu teadetetahvil ja oma veebisaidil ning muude tavaliste kohalike vahendite abil. Põllumajandusmaa müümise otsuse teeb kohus teatavaks selle haldusüksuse teadetetahvil, kus kinnisvara asub, ja selle võib teha teatavaks ka selle haldusüksuse veebisaidil. Võlausaldaja võib avaldada kinnisvara müügiotsuse massiteabevahendites. Avaldamise kulud kannab võlausaldaja. Alates müügiotsuse teatavastegemisest teadetetahvil kuni müügipäevani peab mööduma vähemalt 30 päeva. Kohus edastab müügiotsuse pooltele, pandivõlausaldajale, teistele menetlusosalistele, kellel on registreeritud eesostu- või tagasiostuõigus, ja pädevale haldusasutusele (ZIZi artikkel 181).

Kinnisvara müüakse üldjuhul avalikul enampakkumisel, mille teostab kohus kohtu ruumides, kui kohtunik ei otsusta teisiti. Võlausaldajad, pandivõlausaldajad ja kinnisasja võlausaldajad võivad kogu täitemenetluse jooksul kuni müügiotsuse avalikustamiseni kokku leppida, et kinnisvara müüakse siduvate pakkumiste kogumise või otsepakkumise teel (ZIZi artikkel 183).

Kinnisvara müügiotsus hõlmab järgmist teavet:

1. kinnisvara, sealhulgas selle päraldiste üksikasjalik kirjeldus;
2. servituudi seadmise õigus ja asjaõiguslikud koormatiseid, millega ostja peab nõustuma;
3. kinnisvara väärtus, mille kohus on oma otsuses kindlaks määranud;
4. hind, millega kinnisvara võib müüa;
5. tähtaeg, millal ostja peab ostuhinna tasuma;
6. müümise viis ning
7. pakkuja tasutav tagatisraha summa (ZIZi artikkel 184).

**Müüdava varaga tutvumise võimalus.** Kohus võib lubada kinnisvara ostmisest huvitatud isikul kinnisvaraga taotluse alusel ja tema enda kulul tutvuda. Tutvumise meetodi ja viisi ning täitevametniku võimaliku kohalviibimise määrab kindlaks kohus kinnisvara müümise määruuses (ZIZi artikkel 176).

**Tagatisraha.** Avalikel enampakkumistel võivad osaleda isikud, kes on vähemalt kolm tööpäeva enne enampakkumist maksnud tagatisraha summas üks kümnendik kinnisvara kindlaksmääratud väärtusest. Tagatisraha maksmisest on vabastatud võlausaldaja, kelle ettepanekul kohus lubas enampakkumise korraldada, samuti pandivõlausaldaja või kinnisasja võlausaldaja, kui nende nõuded ületavad tagatisraha väärtust ja kui tagatisraha saaks katta ostuhinna arvel, võttes arvesse nende maksete tasumise järjestust ja kinnisvara kindlaksmääratud väärtust. Nende pakkujate tagatisrahad, kelle pakkumisi vastu ei võetud, tagastatakse nende pangakontodele 15 päeva jooksul pärast avaliku enampakkumise lõppu või pärast pakkumiste avamise menetluse lõppu, kui seaduses ei ole ette nähtud teisiti (ZIZi artikkel 185).

**Alghind.** Esimest korda müümise korral ei või kinnisvara müüa väiksema summa eest kui 70 % selle kindlaksmääratud väärtusest. Kui kinnisvara esimesel korral ära ei müüda, kuulutab kohus võlausaldaja ettepanekul välja teistkordse müügi, kus kinnisvara ei või müüa väiksema summa eest kui pool selle kindlaksmääratud väärtusest. Esimese ja teise müügi vahele peab jääma vähemalt 30 päeva. Esitades kohtule, kus täitemenetlus toimub, või muule kohtule väljavõtte registrist, võivad pooled, pandivõlausaldaja või kinnisasja võlausaldajad kokku leppida, et kinnisvara müüakse enampakkumisel väiksema hinna eest kui 70 % selle kindlaksmääratud väärtusest esimest korda müümisel või väiksema summa eest kui pool selle kindlaksmääratud väärtusest teist korda müümisel (ZIZi artikkel 188).

**Korraldus.** Kui kohus teeb kindlaks, et müügitingimused on täidetud, kuulutab ta välja enampakkumise alguse. Enampakkumine kestab nii kaua, kuni pakkujad oma pakkumisi esitavad. Pakkujad on seotud oma pakkumisega seni, kuni tehakse kõrgem pakkumine (**vastupakkumine**). Vähemalt ühe võlausaldaja taotlusel võib kohus lubada osalejatele järelemõtlemiseks lühikese vaheaja. Enampakkumine on lõpetatud, kui pakkujad ei paku kõrgemat hinda pärast seda, kui kohtunik on kutsunud neid kaks korda üles seda tegema. Kui enampakkumine on lõppenud, teeb kohus kindlaks, milline pakkuja pakkus kõrgeimat hinda, ja teatab, et kinnisvara määratakse sellele pakkujale (kinnisvara **loovutamise**). Kohus teeb otsuse kinnisvara loovutamise kohta, mis edastatakse pooltele, kellele edastati müügiotsus, ja kõikidele enampakkumisel osalejatele. Loovutamise otsuse suhtes ei ole võimalik edasikaebust esitada. Enampakkumisel toimunud rikkumisi võib käsitleda edasikaebuses, mis esitatakse otsuse suhtes loovutada kinnisvara ostjale (ZIZi artikkel 189).

**Ostuhinna tasumine.** Pärast loovutamist (omistamist) peab ostja ostuhinna tasuma müügiotsuses ettenähtud tähtaja jooksul (ZIZi artikkel 191). Tähtaeg ei või olla pikem kui kuus kuud alates müügi kuupäevast, olenemata sellest, kas ostuhind tasutakse ühe maksena või osamaksetena (ZIZi artikkel 184).

**Üleandmine.** Ostuhind tasutakse pärast loovutamise otsuse tegemist ja kohus teeb otsuse, millega kinnisvara antakse üle ostjale (üleandmine). Pärast selle otsuse jõustumist registreeritakse ostja omandiõigus kinnistusregistris ning õigused ja koormatised kustutatakse vastavalt loovutamise otsusele. Otsuses määrab kohus ka kindlaks, mis ajaks peab võlgnik eramust või korterist välja kolima või äriruumid tühjaks tegema. Vara üleandmise otsus on ka täitedokument kinnisvara vabastamise ja üleandmise kohta ning see muutub täidetavaks pärast selle jõustumist (ZIZi artikkel 192).

## 2. Kolmandad isikud, kes võivad müüki teostada

### Vallasvara

Vallasvara müüb avalikul enampakkumisel täitevametnik, kes võib enda kulul volitada enampakkumise korraldajat tegema vajaduse korral vara koguse ja kvaliteedi põhiseid pakkumisi. Müük enampakkumisel on avalik (ZIZi artikkel 93 ja kohtutäituri teenuste eeskirjade artikkel 92).

Vallasvara võib müüa ka ostja ja täitevametniku vahelise otselepingu alusel või komisjonitehingutega tegeleva isiku kaudu. Vara müügi viisi ja kuupäeva määrab kindlaks täitevametnik, kes märgib selle kohe pärast arestimist arestimisprotokolli, võttes arvesse põhimõtet, et müümisel tuleb saavutada kõige kasulikum hind (ZIZi artikkel 93).

### Kinnisvara

Kinnisvara avalikke enampakkumisi teostavad kohtunikud.

## 3. Enampakkumiste liigid, mille puhul võidakse eeskirju mitte kohaldada täies mahus

Sloveenia õiguses ei tunnustata muud liiki enampakkumisi. Vallas- ja kinnisvara müümiseks on erinevaid viise. Vallasvara võib avaliku enampakkumise asemel müüa ostja ja täitevametniku või komisjonitehingutega tegeleva üksisiku vahelise otselepingu alusel (ZIZi artikli 93 lõige 1). Kinnisvara müüakse avalikul enampakkumisel, kui võlausaldajad, pandivõlausaldajad ja kinnisasja võlausaldajad ei jõua müügiotsuse tegemise ajaks kokkuleppele,

- et kinnisvara müüakse siduvate pakkumiste kogumise teel; või
- kui kinnisvara ei müüda otselepingu alusel teatava ajavahemiku jooksul (ZIZi artikkel 183).

#### 4. Teave riiklike vararegistrite kohta

Sloveenias on järgmised vararegistrid:

- kinnistusregister omandiõiguste ja muude kinnisvara asjaõiguste kohta;
- mootorsõidukite register;
- Sloveenia laevandusregister;
- õhusõidukite register;
- registrikande vormis väärtpaberite register;
- vallasvara pantide register;
- pangakontode register;
- palga ja muu isikliku tulu (nt pensionide) saajate register.

Neid registreid peetakse elektrooniliselt. Igaühe eest vastutab konkreetne asutus.

Juurdepääs nendele registritele võimaldatakse igaühele, kes tõendab õiguslikku huvi (ZIZi artikli 4 lõige 6). Võlausaldaja võib tõendada õiguslikku huvi täitedokumendi (nt täitmisele pööratav kohtuotsus) esitamisega, millega anti võlgnikule korraldus tasuda võlausaldaja nõue. Sellisel juhul võib võlausaldaja nõuda registripidajalt teavet võlgniku vara kohta. Kohtutel on paljudele nendest registritest elektrooniline juurdepääs.

Teabe saamiseks nendest registritest ei ole vaja maksta kohtulõive, kuid mõned nende andmebaaside (registrite) pidajatest võivad nõuda võlausaldajatelt väikese tasu maksmist (nt Sloveenia tervisekindlustusamet (*Zavod za zdravstveno zavarovanje*), mis peab palga ja muu isikliku tulu (nt pensionide) saajate registrit, nõuab teabe saamise eest võlgniku töötamise kohta 4,00 euro tasumist. Makse võib teha ka elektrooniliselt.

#### 5. Teave andmebaaside kohta, mida võlausaldaja saab kasutada võlausaldaja olulise vara või nõuete asukoha kindlakstegemiseks

Andmebaasi pidaja peab ZIZi artikli 4 lõike 6 kohaselt andma võlausaldajatele nende taotluse alusel teavet võlgniku varade kohta, kui võlausaldaja on tõendanud õiguslikku huvi (nt täitedokument). Need andmebaaside pidajad on järgmised:

- Sloveenia tervisekindlustusamet annab teavet palkade ja muude isiklike tulude (nt pensionide) maksjate kohta;
- Sloveenia Vabariigi avalike õigusregistrite ja seotud teenuste agentuur (*Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve*) (AJ PES) annab teavet pangakontode registrist;
- keskne väärtpaberite kliiringukeskus (*Centralna klirinško depotna družba d.d.*) (KDD) annab teavet registrikande vormis väärtpaberite registrist;
- kohturegistrilt pidav kohus annab teavet ettevõtete aktsiate ja muu osaluse kohta juriidilistes isikutes. Kohturegister on juurdepääsetav ka elektrooniliselt oma veebisaidi kaudu;
- kinnistusregistrit pidav kohus annab teavet kinnisvara kohta, millele võlgnikul on omandiõigus või mis on sellega seotud;
- siseministerium annab teavet registreeritud mootorsõidukite ja haagiste registrist;
- Sloveenia merendusamet annab teavet paatide registrist (alla 24 m paadid);
- tsiviillennundusamet annab teavet õhusõidukite registrist.

Enamikul juhtudel on võlausaldajal võimalik registrele juurde pääseda, taotledes registripidajalt teavet võlgniku varade kohta. Võlausaldajal on võimalik pääseda juurde teatavatele registritele (nt kohturegister) elektrooniliselt (veebisaidi kaudu).

Teabe saamiseks võlgniku varade kohta ei ole vaja esindajaks juristi ja riigile ei ole vaja makse maksta. Teatavate andmebaaside pidajad nõuavad väikest 4,00 euro suurust tasu (nt Sloveenia tervisekindlustusamet) teabe eest võlgniku töötamise kohta. Tasu võib maksta elektrooniliselt.

#### 6. Teave elektrooniliste sundenampakkumiste kohta

Sloveenia täitemenetluse õiguses ei tunnistata veel elektroonilisi sundenampakkumisi.

---

**Käesoleva veebilehe asjaomaseid keeleversioone haldavad asjaomased liikmesriigid. Tõlked on teostanud Euroopa Komisjoni teenistused. Originaali tehtavad võimalikud muudatused asjaomase riikliku ametiasutuse poolt ei pruugi kajastuda tõlkeversioonides. Euroopa Komisjon ei võta vastutust selles dokumendis sisalduva ega viidatud teabe ega andmete eest. Palun lugege õiguslikku teadaannet lehekülje eest vastutava liikmesriigi autoriõiguste kohta.**

Viimati uuendatud: 25/10/2017