

Pakkohuutokauppa - Kroatia



Tämän sivun alkukielistä versiota [hr](#) on muutettu äskettäin. Päivitystä suomennetaan parhaillaan.

1. Objavlivanje i određivanje cijena u vezi s prodajom zaplijenjene imovine

Kroatiassa irtaimen omaisuuden ja kiinteistöjen pakkohuutokaupassa noudatetaan täytäntöönpanolain (*Ovršni zakon*) (Kroatian virallisen lehden (*Narodne Novine*) nrot 112/12, 25/13, 93/14 ja 55/16) säännöksiä. Pakkohuutokaupan on voinut toimittaa internetissä 1. tammikuuta 2015 lähtien menettelyissä, jotka on aloitettu kyseisen päivämäärän jälkeen.

Kiinteistöt

Kiinteistöä koskevissa täytäntöönpanomenettelyissä täytäntöönpanosta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin, kiinteistön arvo määritetään, kiinteistö myydään ja täytäntöönpanoa hakeneen velkojan tai velkojien saatavat maksetaan myyntituloilla.

Kiinteistön arvon määrittää tuomioistuin harkintavaltaansa käyttäen. Tuomioistuimen päätös perustuu valtuutetun asiantuntijatodistajan tai arvioitsijan perusteltuun lausuntoon. Kiinteistön arvon määrittämisessä otetaan huomioon myös kiinteistöä koskevat oikeudet ja rasitteet, jotka pysyvät voimassa myös kiinteistön myynnin jälkeen ja vähentävät sen arvoa.

Kun kiinteistön arvo on määritetty, tuomioistuin antaa sen myyntiä koskevan päätöksen, jossa määritellään kiinteistön arvo ja myyntiehdot.

Täytäntöönpanolain 92 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään, että osapuolet voivat määrittää omaisuuden arvon tuomioistuinmenettelyssä tai sen ulkopuolella tehtävällä sopimuksella. Sopimus muodostaa perustan panttioikeudelle tai vastaavalle oikeudelle, jonka avulla kyseessä oleva saatava voidaan suorittaa.

Kiinteistöt myydään internetissä toimitettavalla pakkohuutokaupalla eli verkkohuutokaupalla, jonka toimittaa rahoitusvirasto (*Financijska agencija*, FINA) toimivaltaisen viranomaisen pyynnöstä. Myyntipyynnö ja muut kiinteistön myyntiä koskevat asiakirjat toimitetaan siihen FINAn aluekeskukseen, joka on toimivaltainen täytäntöönpanosta vastaavan tuomioistuimen oikeudenkäyttöalueella.

Verkkohuutokauppa aloitetaan julkaisemalla osallistumiskutsu.

Kiinteistön myyntihinnan on ensimmäisessä verkkohuutokaupassa oltava vähintään neljä viidesosaa kiinteistölle määritetystä arvosta. Toisessa verkkohuutokaupassa myyntihinnan on oltava vähintään kolme viidesosaa kiinteistön arvosta (täytäntöönpanolain 102 §:n 1 ja 2 momentti).

Tarjouksia otetaan vastaan kymmenen pankkipäivän ajan. Jos ensimmäisessä verkkohuutokaupassa ei saada hyväksyttäviä tarjouksia, käynnistetään toinen verkkohuutokauppa julkaisemalla sitä koskeva osallistumiskutsu ensimmäisen verkkohuutokaupan päättymispäivää seuraavana päivänä.

Jos toisessakaan verkkohuutokaupassa ei saada hyväksyttäviä tarjouksia, FINA ilmoittaa asiasta tuomioistuimelle. Tällöin tuomioistuin keskeyttää täytäntöönpanon.

Verkkohuutokauppa päättyy osallistumiskutsussa ilmoitettuna ajankohtana (täytäntöönpanolain 103 §:n 1 momentti).

Kun kiinteistö on saatu myytyä verkkohuutokaupalla, FINA ilmoittaa myynnistä tuomioistuimelle. Tämän jälkeen tuomioistuin antaa kiinteistöä koskevan päätöksen. Siinä määrätään, että päätöksen tultua lainvoimaiseksi ja ostajan maksettua kauppahinnan päätöksen kohteena olevan kiinteistön omistusoikeus siirretään kiinteistörekisterissä ostajalle ja rekisteristä poistetaan kaikki kiinteistöä koskevat oikeudet ja rasitteet, joiden voimassaolo päättyy kiinteistön myynnin yhteydessä.

Kun päätös kiinteistön siirtämisestä ostajalle tulee lainvoimaiseksi, tuomioistuin määrää päivämäärän kauppahinnan jakamista koskevalle istunnolle.

Irtain omaisuus

Irtainta omaisuutta koskevassa täytäntöönpanomenettelyssä omaisuus ulosmitataan, sen arvo määritetään, omaisuus takavarikoidaan, lähetetään ja uskotaan tuomioistuimen, täytäntöönpanoa hakevan velkojan tai kolmannen osapuolen haltuun, omaisuus myydään ja täytäntöönpanoa hakevan velkojan saatava katetaan myyntituloilla.

Irtain omaisuus myydään suullisella pakkohuutokaupalla tai suoralla kaupalla. Myyntitavan päättää tuomioistuin. Valinnan yhteydessä pyritään varmistamaan paras mahdollinen lopputulos.

Irtaimen omaisuuden myynnistä ilmoitetaan hyvissä ajoin tuomioistuimen ilmoitustaululla, mutta siitä voidaan ilmoittaa myös samalla tavalla kuin kiinteistön myynnistä.

Myyntipaikka, -päivä ja -ajankohta ilmoitetaan täytäntöönpanoa hakevalle velkojalle ja sen kohteena olevalle velalliselle.

Täytäntöönpanoa hakevan velkojan esityksestä irtain omaisuus voidaan myydä myös verkkohuutokaupalla, johon sovelletaan kiinteistön verkkohuutokauppaa koskevia täytäntöönpanolain säännöksiä (149 §:n 7 momentti) soveltuvin osin.

Irtaimen omaisuuden huutokauppahinnan on oltava vähintään puolet sen arvioidusta arvosta. Omaisuutta ei voi myydä tätä halvemmalla myöskään tuomioistuimen suoralle kaupalle vahvistaman määräjän kuluessa.

Jos irtainta omaisuutta ei saada myytyä huutokaupalla tai suoralla kaupalla, täytäntöönpanoa lykätään.

Kun irtain omaisuus on saatu myytyä, ostajan on maksettava kauppahinta ja otettava irtain omaisuus haltuunsa mahdollisimman pian huutokaupan päättymisen tai suoran kaupan solmimisen jälkeen. Jos ostaja ei maksa kauppahintaa, huutokauppa katsotaan tuloksettomaksi.

Täytäntöönpanomenettelyssä ulosmitatun irtaimen omaisuuden myynti voidaan antaa sertifioidun välittäjän toimitettavaksi. Sertifioitujen välittäjien toiminnan järjestämisestä ja toteuttamisesta vastaa Kroatian kauppakamari (*Hrvatska gospodarska komora*)

Irtaimen omaisuuden huutokaupan toteuttaa välittäjän tiloissa julkinen notaari.

Kun irtain omaisuus on myyty, välittäjä luovuttaa sen ostajalle kauppahinnan maksua vastaan.

2. Treće osobe koje mogu voditi prodaju

Kiinteistöt

Kroatiassa kiinteistöjen myynnistä vastaa rahoitusvirasto FINA. Virallisella lomakkeella tehtävän myyntipyyntöön lisäksi tuomioistuimen on toimitettava FINAlle täytäntöönpanopäätös, kiinteistörekisteriote ja myyntiä koskeva päätös.

Jos kiinteistö myydään suoralla kaupalla, kiinteistön myynti toimitetaan kiinteistökauppaan valtuutetun henkilön, ulosottomiehen tai julkisen notaarin välityksellä taikka muulla tavalla.

Irtain omaisuus

Irtaimen omaisuuden suullisen huutokaupan toimittaa ulosottomies. Tuomioistuin voi päätöksellään antaa huutokaupan julkisen notaarin toimitettavaksi (täytäntöönpanolain 149 §:n 2 momentti). Täytäntöönpanomenettelyssä ulosmitatun irtaimen omaisuuden myynti voidaan antaa sertifioidun välittäjän toimitettavaksi (täytäntöönpanolain 152 §:n 1 momentti).

Täytäntöönpanoa hakevan velkojan esityksestä irtain omaisuus voidaan myydä FINAn toimittamalla verkkohuutokaupalla.

3. Vrste dražbi na koje se pravila možda ne primjenjuju u potpunosti

Kiinteistöt

Kiinteistöt myydään internetissä toimitettavalla pakkohuutokaupalla. Se aloitetaan julkaisemalla osallistumiskutsu (täytäntöönpanolain 97 §:n 1 momentti).

Osapuolet, panttioikeuden omaavat velkojat ja kiinteistön myynnin yhteydessä raukeavien henkilö- tai omaisuusrasitteiden haltijat voivat sopia kiinteistön verkkohuutokaupan alkuun mennessä, että kyseinen kiinteistö myydään suoralla kaupalla kiinteistökauppaan valtuutetun henkilön, ulosottomiehen tai julkisen notaarin välityksellä taikka muulla tavalla tietyn ajan kuluessa (täytäntöönpanolain 97 §:n 6 momentti).

Jos kiinteistö myydään suoralla kaupalla, tuomioistuin antaa päätöksen kiinteistön myynnistä suoralla kaupalla varmistettuaan, että myynnin oikeudelliset edellytykset täyttyvät (täytäntöönpanolain 104 §:n 1 momentti).

Päätös julkaistaan tuomioistuimen ilmoitustaululla ja lähetetään kaikille niille, joille toimitetaan tieto kiinteistön myynnistä ostajalle (täytäntöönpanolain 104 §:n 2 momentti).

Irtain omaisuus

Irtain omaisuus myydään suullisella pakkohuutokaupalla tai suoralla kaupalla. Myyntitavan päättää tuomioistuin. Valinnassa otetaan huomioon se, että irtain omaisuus myydään eniten tarjoavalle (täytäntöönpanolain 149 §:n 1 momentti).

Suoran kaupan osapuolia ovat ostaja ja ulosottomies tai välittäjä. Ulosottomies myy irtaimen omaisuuden täytäntöönpanomenettelyn kohteena olevan velallisen puolesta ja lukuun ja välittäjä omasta puolestaan ja velallisen lukuun (täytäntöönpanolain 149 §:n 3 momentti).

Täytäntöönpanoa hakevan velkojan esityksestä irtain omaisuus voidaan myydä myös verkkohuutokaupalla, johon sovelletaan kiinteistön verkkohuutokauppaa koskevia täytäntöönpanolain säännöksiä (149 §:n 7 momentti) soveltuvin osin.

Kiinteistö tai irtain omaisuus, josta on annettu tuomioistuimen tai notaarin vahvistama vakuus sen omistus ja siihen liittyvät oikeudet siirtämällä, voidaan myydä kiinteistön tai irtaimen omaisuuden myynnistä täytäntöönpanomenettelyssä annettujen säännösten mukaisesti.

4. Informacije o nacionalnim registrima imovine

Kroatiassa on käytössä seuraavat rekisterit:

- kiinteistörekisteri, jossa on tiedot Kroatiassa sijaitsevien kiinteistöjen oikeudellisesta asemasta
- moottoriajoneuvorekisteri
- alusrekisteri
- ilma-alusrekisteri
- osake- ja arvo-osuusrekisteri
- tuomioistuinten ja notaarien vahvistamia vakuuksia koskeva rekisteri (panttioikeusrekisteri)
- keskitetty pankkitilirekisteri
- muut rekisterit.

Monet valtion viranomaiset ylläpitävät sähköisiä rekisterejä, joita voi käyttää sähköisesti (mm. kauppatuomioistuinten pitämien oikeushenkilörekisterien kautta).

Valtion viranomaisten hallussa olevista tiedoista peritään yleensä maksu, jonka suuruus riippuu viranomaisesta ja määräytyy hallinnollisista maksuista annetun lain (*Zakon o upravnim pristojbama*; virallisen lehden nro 115/16) ja hallinnollisia maksuja koskevasta hinnastosta annetun asetuksen (*Uredba o tarifi upravnih pristojbi*; virallisen lehden nro 8/17) mukaisesti. Enintään 100 kunnan maksut maksetaan leimamerkeillä ja yli 100 kunnan maksut voi maksaa verkkopankissa.

Täytäntöönpanomenettelyissä myytävien kiinteistöjen ja irtaimen omaisuuden luetteloja säännellään täytäntöönpanomenettelyissä myytäviä kiinteistöjä ja irtainta omaisuutta koskevan rekisterin sisältöä ja pitämistä koskevilla säännöillä (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*; virallisen lehden nrot 115/12 ja 156/14).

5. Informacije o bazama podataka putem kojih vjetrovnici mogu utvrditi imovinu ili potraživanja dužnika

Täytäntöönpanolain 18 §:ssä säädetään valtion viranomaisten velvollisuudesta antaa velallista koskevia tietoja täytäntöönpanoa tai vakuutta koskevan menettelyn käynnistämistä harkitsevan henkilön pyynnöstä kahdeksan päivän kuluessa pyynnön esittämisestä.

- Sisäasiainministeriön on annettava tieto siitä, onko henkilö merkitty ajoneuvorekisterissä ajoneuvon omistajaksi, ja ilmoitettava ajoneuvon laji, merkki, tyyppi, malli, valmistusvuosi, rekisterinumero ja siihen mahdollisesti kohdistuvat rasitteet.
- Keskussääilytisyhteisön ja muiden rekisteröityjä arvopapereita tai arvo-osuuksia, osakkeita, velkakirjoja, valtionobligaatioita, keskuspankin obligaatioita, yritystodistuksia, talletustodistuksia ja muita sarjana liikkeelle laskettavia arvopapereita koskevia rekistereitä pitävien valtuutettujen henkilöiden on annettava tieto siitä, onko sen pitämään rekisteriin merkityillä henkilöillä tileille rekisteröityjä arvopapereita.
- Satamaviranomaisen on annettava tieto siitä, onko henkilö merkitty sen rekisteriin aluksen, huviveneen, kelluvan laitteen, kiinteän avomerilaitteen, veneen taikka rakenteilla olevan laitteen omistajaksi.

- Kiinteistörekisteristä (katasteri) vastaavan viranomaisen on annettava tulosteet luonnollista tai oikeushenkilöä koskevista kiinteistötiedoista.
- Henkilön työnantajan tai pysyvän käteistulon maksajan on annettava tieto siitä, miten palkka tai muu pysyvä käteistulo maksetaan henkilölle, jota vastaan kantaja aikoo käynnistää menettelyn.
- Muiden omaisuudeksi katsottavia oikeuksia koskevia rekistereitä pitävien viranomaisten tai henkilöiden on annettava tieto siitä, onko rekisterissä oleva henkilö merkitty jonkin oikeuden haltijaksi.

Henkilön, jonka täytäntöönpanoa hakeva velkoja väittää olevan velkaa täytäntöönpanon kohteena olevalle velalliselle tai pitävän hallussaan täytäntöönpanoa hakevan velkojan omaisuutta, on tuomioistuimen pyynnöstä annettava kahdeksan päivän kuluessa lausunto siitä, onko täytäntöönpanon kohteena olevalla velallisella häneltä saatavia ja onko hänellä hallussaan tämän omaisuutta.

Edellä lueteltujen viranomaisten ja henkilöiden ei tarvitse ryhtyä toimiin tietoja pyytäneen henkilön pyynnön johdosta ennen kuin ne ovat saaneet maksun työstä.

Tietopyynnön esittäjän on eriteltävä pyynnössään saatava, jota koskevan täytäntöönpano- tai vakuusmenettelyn hän aikoo käynnistää, ja liitettävä pyyntöön asiakirja, johon saatava perustuu.

Tietopyynnön esittämiseen ei tarvitse asianajajaa, ja pyynnön hinta riippuu siitä, mille valtion viranomaiselle se esitetään.

6. Informacije o internetskim sudskim dražbama

Internetissä toimitettavaa kiinteistöjen ja irtaimen omaisuuden pakkohuutokauppaa eli verkkohuutokauppaa säännellään täytäntöönpanolailla ja seuraavilla täytäntöönpanomääräyksillä:

- täytäntöönpanomenettelyssä myytävän kiinteistön ja irtaimen omaisuuden myyntitapaa ja menettelyä koskevat säännöt (*Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*; virallisen lehden nro 156/14), jäljempänä 'myyntisäännöt'
- täytäntöönpanomenettelyssä myytävän kiinteistön ja irtaimen omaisuuden myynnistä perittävien maksujen lajia ja suuruutta koskevat säännöt (*Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*; virallisen lehden nro 156/14)
- täytäntöönpanomenettelyssä myytäviä kiinteistöjä ja irtainta omaisuutta koskevan rekisterin sisältöä ja pitämistä koskevat säännöt (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*; virallisen lehden nrot 115/12 ja 156/14).

Verkkohuutokauppa aloitetaan julkaisemalla osallistumiskutsu.

Verkkohuutokaupan osallistumiskutsussa on ilmoitettava myyntitapa ja -ehdot, huutokaupan alkamis- ja päättymispäivä ja -kellonaika, ajankohta, jolloin kiinteistöistä kiinnostuneet henkilöt voivat tutustua kiinteistöön, ja muut tarvittavat tiedot.

FINA julkaisee verkkohuutokauppaa koskevan osallistumiskutsun julkisissa tiedotusvälineissä, jos jokin osapuolista esittää sille asiaa koskevan kirjallisen pyynnön ja maksaa ilmoituskustannukset.

Tarjousten jättäminen voidaan aloittaa aikaisintaan 60 päivän kuluttua osallistumiskutsun julkaisemisesta FINAn verkkosivustolla.

Verkkohuutokauppaan voivat osallistua ostajina vain ne, jotka ovat maksaneet vaaditun vakuuden (täytäntöönpanolain 99 §:n 1 momentti).

Verkkohuutokauppajärjestelmään pääsy edellyttää voimassa olevaa sähköistä varmennetta, jonka avulla voidaan todentaa tarjoajan henkilöllisyys, ja varmennetta, jonka avulla tarjoaja voi allekirjoittaa tarjouksensa kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella (myyntisääntöjen 14 §:n 2 momentti).

Kirjautuessaan tiettyyn verkkohuutokauppaan ensimmäistä kertaa tarjoajan on täytettävä verkkohuutokauppaan osallistumista koskeva rekisteröitymislomake.

Tarjoaja allekirjoittaa lomakkeen kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella.

Kun tarjoaja on täyttänyt myyntisääntöjen 15 §:ssä tarkoitetun sähköisen lomakkeen, verkkohuutokauppajärjestelmä antaa hänelle yksilöllisen tunnisteiden kyseistä verkkohuutokauppaa varten.

Lomakkeet ovat erottamaton osa myyntisääntöjä.

Verkkohuutokaupassa voi jättää tarjouksia kymmenen pankkipäivän ajan, ja niitä otetaan vastaan kellon ympäri niin pankki- kuin muinakin päivinä.

Myyntikohteen lähtöhinnan määrittelee tuomioistuin. Verkkohuutokaupan päätyttyä FINA toimittaa tuomioistuimelle myyntisääntöjen 25 §:ssä tarkoitetut tiedot.

Verkkohuutokaupamenettelystä vastaa FINA, ja maksut maksetaan pankkisiirtona. Tarjoajan ei tarvitse olla huutokaupassa läsnä henkilökohtaisesti, vaan hän voi osallistua menettelyyn etänä.

Tuomioistuin antaa kirjallisen päätöksen (ratkaisun), joka julkaistaan tuomioistuimen ilmoitustaululla ja FINAn verkkosivustolla.

Täytäntöönpanoa hakevan velkojan esityksestä irtain omaisuus voidaan myydä myös verkkohuutokaupalla, johon sovelletaan kiinteistön verkkohuutokauppaa koskevia täytäntöönpanolain säännöksiä (149 §:n 7 momentti) soveltuvin osin.

Tämän sivuston eri kieliversioita ylläpitävät asianomaiset jäsenvaltiot. Käännökset on tehty Euroopan komissiossa. Muutokset, joita jäsenvaltiot ovat saattaneet tehdä tekstin alkuperäisversioon, eivät välttämättä näy käännöksissä. Euroopan komissio ei ole vastuussa tässä asiakirjassa esitetyistä tai mainituista tiedoista. Ks. oikeudellinen huomautus, josta löytyvät tästä sivustosta vastaavan jäsenvaltion tekijänoikeussäännöt.

Päivitetty viimeksi: 18/10/2017