

Varžytynės - Kroatija



Dėmesio! Šiame puslapyje originalo kalba ([hr](#)) neseniai atlikta pakeitimų. Puslapį jūsų pasirinkta kalba šiuo metu rengia mūsų vertėjai.

1. Paskelbimas ir areštuoto turto pardavimo kainos nustatymas

Teismo aukcionai rengiami siekiant parduoti kilnojamąjį ir nekilnojamąjį turtą pagal Vykdymo įstatymo (kroat. *Ovršni zakon*) (*Narodne Novine* (NN; Kroatijos Respublikos oficialusis leidinys) Nr. 112/12, 25/13, 93/14 ir 55/16, toliau – VĮ) nuostatas. Kilnojamojo ir nekilnojamojo turto pardavimo internetiniuose teismo aukcionuose sistema Kroatijoje įsigaliojo 2015 m. sausio 1 d. visoms po šios dienos pradėtoms byloms.

Nekilnojamasis turtas

Išieškojimas į nekilnojamąjį turtą nukreipiamas, padarant vykdymo įrašą žemės registre, nustatant nekilnojamojo turto vertę, parduodant atitinkamą turtą ir patenkinant vykdymo kreditoriaus (-ių) reikalavimą iš šitaip pardavus turtą gautų pajamų.

Nekilnojamojo turto vertė nustatoma teismo sprendimu, kurį jis priima vadovaudamasis savo diskrecija, remdamasis pagrįsta įgaliotojo eksperto ar vertintojo išvada ir nuomone; nustatant nekilnojamojo turto vertę taip pat atsižvelgiama į tam tikras teises į turtą ir jo suvaržymus, neišnykstančius net ir po pardavimo, dėl kurių sumažėja turto vertė.

Užbaigus turto vertinimo procedūrą teismas priima sprendimą dėl jo pardavimo, nustatydamas turto vertę ir pardavimo būdą bei sąlygas.

VĮ 92 straipsnio 2 ir 3 dalyse numatyta, kad šalis gali nustatyti turto vertę teisiniu arba neteisiniu susitarimu, kuris sudaro pagrindą uždėti areštą ar atsirasti kitai atitinkamai teisei į turtą, nustatytai siekiant užtikrinti reikalavimą, kurį prašoma įvykdyti.

Nekilnojamasis turtas parduodamas internetiniuose teismo aukcionuose, kuriuos kompetentingos institucijos prašymu organizuoja Finansų agentūra (kroat. *Financijska agencija*, toliau – FINA). Pardavimo prašymas ir kiti nekilnojamojo turto pardavimo procedūros dokumentai pateikiami regioniniams FINA centrams, turintiems teritorinę jurisdikciją pagal vykdymo bylą nagrinėjančio teismo buvimo vietą ir jurisdikciją.

Internetinis teismo aukcionas prasideda kvietimu dalyvauti internetiniame teismo aukcione.

Pirmajame internetiniame teismo aukcione nekilnojamasis turtas negali būti parduotas už mažiau kaip keturis penktadalius jo nustatytosios vertės. Antrajame internetiniame teismo aukcione nekilnojamasis turtas negali būti parduotas už mažiau kaip tris penktadalius jo nustatytosios vertės (VĮ 102 straipsnio 1 ir 2 dalys).

Pasiūlymai priimami per 10 darbo dienų. Jeigu per pirmąjį internetinį teismo aukcioną pasiūlymų negaunama, antrasis aukcionas pradamas paskelbiant kvietimą dalyvauti kitą dieną po pirmojo internetinio teismo aukciono pabaigos dienos.

Jeigu pasiūlymų negaunama per antrąjį internetinį teismo aukcioną, FINA praneša apie tai teismui. Tokiu atveju teismas sustabdo vykdymą.

Internetinis teismo aukcionas užbaigiamas kvietime dalyvauti nurodytu laiku (VĮ 103 straipsnio 1 dalis).

Sėkmingai užbaigus nekilnojamojo turto pardavimą internetiniame teismo aukcione arba FINA gavus pranešimą teismas priima sprendimą dėl nekilnojamojo turto. Tokiame sprendime jis nustato, kad, sprendimui tapus galutiniam, ir po to, kai pirkėjas sumoka pirkimo kainą, jo nuosavybės teisė į šį turtą bus įregistruota žemės registre, o visos teisės į turtą ir turto suvaržymai, netekę galios po jo pardavimo, bus išregistruoti.

Po to, kai sprendimas dėl nekilnojamojo turto pardavimo pirkėjui tampa galutinis, teismas nustato posėdžio datą, kad padalytų pirkimo kainą.

Kilnojamasis turtas

Iš kilnojamojo turto išieškoma parduodant jį iš varžytinių, įvertinant, konfiskuojant, išsiunčiant, pavedant teismo, vykdymo kreditoriaus ar trečiojo asmens priežiūrai, parduodant ir patenkinant vykdymo kreditoriaus reikalavimą iš pajamų, gautų pardavus turtą.

Kilnojamasis turtas parduodamas žodiniu teismo aukcionu arba sudarant tiesioginį sandorį. Pardavimo būdą nustato teismas, atsižvelgdamas į tai, kad kilnojamasis turtas būtų parduotas didžiausią kainą pasiūliusiam aukciono dalyviui.

Apie kilnojamojo turto pardavimą teismas tinkamu laiku paskelbia teismo skelbimų lentoje, tačiau apie jį galima paskelbti taip pat kaip apie nekilnojamojo turto pardavimą.

Apie pardavimo vietą, datą ir valandą pranešama vykdymo kreditoriui ir vykdymo skolininkui.

Vykdymo kreditoriaus siūlymu kilnojamasis turtas taip pat gali būti parduodamas internetiniame teismo aukcione, kuriam *mutatis mutandis* taikomos VĮ nuostatos, susijusios su internetiniu teismo aukcionu, kuriame parduodamas nekilnojamasis turtas (VĮ 149 straipsnio 7 dalis).

Aukcione kilnojamasis turtas negali būti parduotas už mažiau nei pusę nustatytosios vertės. Jo negalima parduoti už mažesnę kainą net ir per laikotarpį, kurį teismas nustatė pardavimui pagal tiesioginį sandorį.

Jei kilnojamojo turto nepavyksta parduoti aukcione arba sudarant tiesioginį sandorį, vykdymas sustabdomas.

Sėkmingai užbaigus kilnojamojo turto pardavimą pirkėjas privalo sumokėti pirkimo kainą ir perimti kilnojamąjį turtą kuo greičiau po aukciono ar pardavimo pagal tiesioginį sandorį užbaigimo. Jei pirkėjas nesumoka pirkimo kainos, aukcionas laikomas neįvykusiu.

Vykdymo byloje areštuoto turto pardavimą galima pavesti patvirtintam pardavimo agentui. Patvirtinto pardavimo agento veiklą organizuoja ir prižiūri Kroatijos ekonomikos rūmai.

Kilnojamojo turto aukcionus pardavimo agento patalpose organizuoja notaras.

Pardavus kilnojamąjį turtą pardavimo agentas perduoda jį pirkėjui už sumokėtą pirkimo kainą.

2. Tretieji asmenys, galintys organizuoti pardavimą

Nekilnojamasis turtas

Kroatijoje nekilnojamąjį turtą parduoda FINA. Pateikus nustatytos formos prašymą dėl pardavimo, teismas privalo pateikti FINA sprendimą dėl vykdymo, išrašą iš žemės registro ir sprendimą dėl pardavimo.

Jeigu nekilnojamasis turtas parduodamas sudarant tiesioginį sandorį, nekilnojamasis turtas parduodamas per asmenį, įgaliotą pardavinėti nekilnojamąjį turtą, vykdymo administratorių, notarą arba kitu būdu.

Kilnojamasis turtas

Žodinius teismo aukcionus dėl kilnojamojo turto pardavimo rengia vykdymo administratorius. Teismas gali nuspręsti pavesti notarui organizuoti aukcioną (VĮ 149 straipsnio 2 dalis). Vykdymo byloje areštuoto kilnojamojo turto pardavimą galima pavesti patvirtintam pardavimo agentui. (VĮ 152 straipsnio 1 dalis)

Vykdymo kreditoriui pasiūlius kilnojamasis turtas parduodamas FINA organizuojamame internetiniame teismo aukcione.

3. Aukcionai, kuriems taikomos ne visos taisyklės

Nekilnojamasis turtas

Nekilnojamasis turtas parduodamas internetiniuose teismo aukcionuose. Internetinis teismo aukcionas prasideda kvietimu dalyvauti internetiniame teismo aukcione (VĮ 97 straipsnio 1 dalis).

Šalys, įkeitimo kreditoriai ir asmeninių servitutų bei turto įkeitimo, kuris pasibaigia pardavus nekilnojamąjį turtą, turėtojai gali ne vėliau kaip iki nekilnojamojo turto pardavimo internetiniame teismo aukcione susitarti, kad atitinkamas turtas bus parduodamas sudarant tiesioginį sandorį, per asmenį, įgaliotą verstis prekyba nekilnojamuoju turtu, vykdymo administratorių, notarą ar kitu būdu per nustatytą laikotarpį (VĮ 97 straipsnio 6 dalis).

Jeigu turtas parduodamas sudarant tiesioginį sandorį, teismas priima sprendimą dėl nekilnojamojo turto pardavimo sudarant tiesioginį sandorį, nustatęs, kad yra įvykdytos teisėto turto pardavimo sąlygos (VĮ 104 straipsnio 1 dalis).

Sprendimas skelbiamas teismo skelbimų lentoje ir išsiunčiamas visiems asmenims, kuriems pateikiamas sprendimas dėl nekilnojamojo turto pardavimo pirkėjui (VĮ 104 straipsnio 2 dalis).

Kilnojamasis turtas

Kilnojamasis turtas parduodamas žodiniu teismo aukcionu arba sudarant tiesioginį sandorį. Pardavimo būdą nustato teismas, atsižvelgdamas į tai, kad kilnojamasis turtas būtų parduotas didžiausią kainą pasiūliusiam aukciono dalyviui (VĮ 149 straipsnio 1 dalis).

Turtas parduodamas sudarant tiesioginį sandorį tarp pirkėjo kaip vienos šalies ir vykdymo administratoriaus arba asmens, vykdančio agento veiklą, kaip kitos šalies. Vykdyto administratorius parduoda kilnojamąjį turtą vykdyto skolininko vardu ir lėšomis, o agento veiklą vykdančias asmuo – savo vardu ir vykdyto skolininko lėšomis (VĮ 149 straipsnio 3 dalis).

Vykdyto kreditoriaus siūlymu kilnojamasis turtas taip pat gali būti parduodamas internetiniame teismo aukcione, kuriam *mutatis mutandis* taikomos VĮ nuostatos, susijusios su internetiniu teismo aukcionu dėl kilnojamojo turto pardavimo (VĮ 149 straipsnio 7 dalis).

Nekilnojamas ir kilnojamas turtas, kuriam nustatytas teismo ir notaro užtikrinimas, perduodant nuosavybę ir teises, gali būti parduodamas pagal atitinkamas nuostatas, susijusias su nekilnojamojo turto ir kilnojamojo turto pardavimu vykdyto tikslais.

4. Informacija apie nacionalinius turto registrus

Kroatijoje yra tokie turto registrai:

- žemės registras, susijęs su nekilnojamojo turto teisiniu statusu Kroatijos teritorijoje;
- motorinių transporto priemonių registras;
- laivų registras;
- orlaivių registras;
- akcijų ir nematerialių vertybinių popierių registras;
- teismo ir notaro užtikrinimo dokumentų registras (turto suvaržymo registras);
- bendras sąskaitų registras;
- kiti registrai.

Registus elektronine forma tvarko įvairios valdžios institucijos ir su juose esančiais duomenimis galima susipažinti elektroninėmis priemonėmis (pavyzdžiui, prisijungus prie juridinių asmenų registro, kurį tvarko komercinių bylų teismai).

Norint gauti duomenis iš valstybės institucijų paprastai reikia sumokėti atitinkamą mokestį, kurio suma priklauso nuo kiekvienos atskiros valstybės institucijos ir yra nustatoma pagal Administracinių mokesčių įstatymą (NN Nr. 115/16) ir Dekretą dėl administracinių mokesčių tarifų (NN Nr. 8/17). Administraciniai mokesčiai iki 100,00 HRK mokami kaip žyminiai mokesčiai, o jeigu mokestis viršija 100,00 HRK, jį galima sumokėti per internetinę bankininkystę.

Vykdyto byloje parduodamo nekilnojamojo ir kilnojamojo turto sąrašas reglamentuotas Taisyklėse dėl vykdyto bylose parduodamo nekilnojamojo ir kilnojamojo turto registro turinio ir tvarkymo (NN Nr. 115/12 ir 156/14).

5. Informacija apie duomenų bazines, pagal kurias kreditoriai gali nustatyti skolininkų turtą arba reikalavimus

VĮ 18 straipsnyje nustatyta valstybės institucijų pareiga per 8 dienas nuo prašymo pateikimo dienos suteikti informaciją apie skolininką, jeigu to prašo asmuo, ketinantis iškelti vykdyto bylą arba užtikrinimo bylą.

- Vidaus reikalų ministerija privalo pateikti informaciją apie tai, ar asmuo yra įrašytas į registruotų ir pažymėtų transporto priemonių registrą kaip transporto priemonės savininkas, informaciją apie transporto priemonės rūšį, markę, tipą, modelį, pagaminimo metus ir registracijos numerį, taip pat visus šios transporto priemonės suvaržymus.
- Centrinio depozitoriumo ir tarpuskaityto bendrovė ar kiti įgaliotieji asmenys, tvarkantys registruotų arba nematerialių vertybinių popierių, akcijų, obligacijų, išdo obligacijų, centrinio banko obligacijų, komercinių vekselių, depozitoriumo pakvitavimų ir kitų serijinių vertybinių popierių apskaitą, privalo pateikti duomenis apie tai, ar registre įregistruotas asmuo turi sąskaitose registruotų vertybinių popierių.
- Uosto vadovo tarnyba privalo pateikti duomenis apie tai, ar į registrą įtrauktas asmuo yra įrašytas kaip laivo, jachtos, plūduriuojančios platformos, stacionarios jūrinės platformos, valtys ar statomų įrenginių savininkas.

- Institucija, atsakinga už kadastrinius įrašus, privalo pateikti išrašą apie visą fiziniam ar juridiniam asmeniui priklausantį turtą.
- Darbdavys arba nuolatinės pajamas grynaisiais pinigais gaunantis asmuo privalo pateikti duomenis apie darbo užmokesčio ar kitų nuolatinių pajamų grynaisiais pinigais mokėjimo būdą asmeniui, kuriam ieškovas ketina iškelti bylą.
- Kita institucija ar asmuo, tvarkantys atitinkamą registrą ar turtinių teisių registrą, privalo pateikti duomenis apie tai, ar registre nurodytas asmuo yra įrašytas kaip konkrečios teisės turėtojas.

Teismo prašymu asmuo, kurį vykdymo kreditorius nurodo kaip vykdymo skolininką arba kaip asmenį, turintį tam tikrą vykdymo kreditoriaus turtą, privalo per 8 dienas pateikti pažymą, ar vykdymo skolininkas turi jam skirtų reikalavimų ir ar atitinkamas asmuo turi kokio nors vykdymo skolininko turto.

Pirmiau nurodytos valdžios institucijos ir asmenys neprivalo tenkinti asmens, prašančio pateikti duomenis, prašymo, jeigu jiems prieš tai nebuvo apmokėtos šių veiksmų atlikimo išlaidos.

Prašymą pateikti duomenis pateikiantis asmuo privalo prašyme nurodyti reikalavimą, susijusį su vykdymu ar užtikrinimu, kurį šis asmuo ketina pareikšti, ir pridėti šio reikalavimo pagrindą sudarančią dokumentą.

Norint pateikti tokius prašymus pateikti duomenis nebūtina samdytis advokato, o išlaidos priklauso nuo valstybės institucijos, kuriai teikiamas prašymas.

6. Informacija apie internetinius teismo aukcionus

Nekilnojamojo ir kilnojamojo turto pardavimo procedūra internetiniame teismo aukcione reglamentuota VĮ nuostatomis, taip pat jo įgyvendinimo taisyklėmis, t. y.:

- Taisyklėmis dėl nekilnojamojo ir kilnojamojo turto pardavimo būdo ir tvarkos vykdymo bylose (NN Nr. 156/14, toliau – Pardavimo taisyklės);
- Taisyklėmis dėl nekilnojamojo ir kilnojamojo turto pardavimo vykdymo bylose mokesčių rūšių ir dydžių (NN Nr. 156/14);
- Taisyklėmis dėl vykdymo bylose parduodamo nekilnojamojo ir kilnojamojo turto registro turinio ir tvarkymo (NN Nr. 115/12 ir 156/14).

Internetinis teismo aukcionas prasideda kvietimu dalyvauti internetiniame teismo aukcione.

Kvietime dalyvauti internetiniame teismo aukcione turi būti nurodytas pardavimo būdas ir sąlygos, internetinio teismo aukciono pradžios ir pabaigos data, laikas, kada nekilnojamoju turtu susidomėję asmenys gali jį apžiūrėti, taip pat kiti būtini duomenys.

FINA paskelbia kvietimą dalyvauti internetiniame teismo aukcione žiniasklaidoje, jeigu šalis pateikia rašytinį prašymą FINA ir padengia šios procedūros išlaidas.

Nuo kvietimo dalyvauti internetiniame aukcione FINA interneto svetainėje iki pasiūlymų pateikimo proceso turi praeiti bent 60 dienų.

Kaip pirkėjai internetiniame teismo aukcione gali dalyvauti tik tie asmenys, kurie sumokėjo užstatą (VĮ 99 straipsnio 1 dalis).

Norint gauti prieigą prie internetinio teismo aukciono sistemos būtina turėti galiojantį skaitmeninį sertifikatą, kuriuo patvirtinama dalyvio tapatybė, ir sertifikatą, leidžiantį atitinkamo asmens pasiūlymą pasirašyti pažangiuoju elektroniniu parašu (Pardavimo taisyklių 14 straipsnio 2 dalis).

Pirmą kartą registruodamasis į konkretų internetinį teismo aukcioną, dalyvis privalo užpildyti dalyvavimo internetiniame teismo aukcione registracijos formą.

Dalyvis pasirašo šią formą pažangiuoju elektroniniu parašu.

Užpildžius Pardavimo taisyklių 15 straipsnyje nurodytą elektroninę formą, internetinio teismo aukciono sistema aukciono dalyviui priskiria konkretaus internetinio teismo aukciono unikalų atpažinties kodą.

Formos yra neatskiriama Pardavimo taisyklių dalis.

Pasiūlymai internetiniame teismo aukcione priimami 10 darbo dienų, pasiūlymai priimami elektroninėmis priemonėmis visą parą be poilsio dienų.

Parduodamo daikto kainą, nuo kurios pradedami teikti pasiūlymai, nustato teismas; pasibaigus internetiniam teismo aukcionui FINA pateikia teismui ataskaitą, kurioje nurodoma Pardavimo taisyklių 25 straipsnyje nustatyta informacija.

Internetinio teismo aukciono procedūrą rengia FINA, o mokėjimai atliekami banko pavedimu. Dalyvis neprivalo aukcione dalyvauti asmeniškai (jis gali dalyvauti nuotoliniu būdu).

Teismas raštu priima sprendimą, kurį paskelbia teismo skelbimų lentoje ir FINA interneto svetainėje.

Vykdymo kreditoriaus siūlymu kilnojamasis turtas taip pat gali būti parduodamas internetiniame teismo aukcione, kuriam *mutatis mutandis* taikomos VĮ nuostatos, susijusios su internetiniu teismo aukcionu, kuriame parduodamas nekilnojamasis turtas (VĮ 149 straipsnio 7 dalis).

Šio puslapio turinį nacionaline kalba tvarko atitinkamos valstybės narės. Vertimus atliko Europos Komisijos tarnyba. Į kompetentingos nacionalinės institucijos originale įvestus pakeitimus vertimuose gali būti neatsižvelgta. Europos Komisija nepriima jokios atsakomybės ar teisinių įsipareigojimų už šiame dokumente pateiktą ar nurodomą informaciją ar duomenis. Daugiau informacijos apie už šį puslapį atsakingos valstybės narės autorių teisių taisykles rasite puslapyje „Teisinė informacija“.

Paskutinis naujinimas: 18/10/2017