

Veiling, executie en executieveiling van onroerend goed in Tsjechië

Het voldoen van een vordering naar aanleiding van Tsjechisch pandrecht en zekerheidsrecht.

Vertaling van Tsjechisch [Artikel](#), Publicatie 23 februari 2010

In principe heeft de houder van het zekerheidsrecht (doorgaans de schuldeiser) recht op voldoening van zijn vordering, die niet of slechts gedeeltelijk voldaan is, door middel van verzilvering (vergoeding, 'zpenezeni zastavy') van hetgeen bezwaard is met het zekerheidsrecht. Deze verzilvering voltrekt zich in dit geval in het kader van een 'gewone' executie, een veiling uitgevoerd door de rechtbank of een onvrijwillige openbare executieveiling. Een gerechtelijke veiling of een veiling in het kader van een executie wordt uitgevoerd volgens § 323 en volgende van de wet nr. 99/1963 Sb. Občanský Soudní Řád – OSŘ (het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), als gewijzigd. Een veiling die plaatsvindt als openbare executie, uitgevoerd als onvrijwillige executieveiling, moet voldoen aan wet § 36 en volgende van de wet 26/2000 Sb. (Zákon o Veřejných Dražbách – ZVD, ofwel de Wet op de Openbare Veilingen), als gewijzigd. Het gaat hier om twee basis regimes van het voltrekken van veilingen.

In een vergelijking tussen veilingen heeft de veiling uitgevoerd in het regime "openbare, onvrijwillige executie" (veřejná dražba nedobrovolná) een aantal belangrijke voordelen ten opzichte van de veiling die bij een executeur of als gerechtelijke verkoop plaatsvindt.

De openbare executieveiling vindt plaats volgens de ZVD, waar precies het verloop van de veiling wordt vastgesteld.

- Er bestaat een verminderde kans op manipulatie van de veiling, omdat deze veiling van onroerend goed of voorwerp boven de honderdduizend Tsjechische Kronen gepubliceerd moet worden op een zogenaamd centraal adres www.centralniadresa.cz, bijgehouden door Ceska Posta (Tsjechische Post). Terwijl executies uitgevoerd door executeurs, rechtbanken of de belastingdienst (Financi Urad), die dus plaatsvinden volgens de procedure van wetboek OSŘ, niet verplicht gepubliceerd hoeven te worden op dit centrale adres. Rechtbanken en executeurs kunnen veilingen slechts in een "donkere hoek" van hun kantoor bekend maken. Alleen de Tsjechische belastingdienst is verplicht haar veilingen te publiceren op de website van het Tsjechische Ministerie van Financiën (www.mfcr.cz). Vanaf februari 2009 is, tegen betaling, een lijst van veilingen beschikbaar (www.ceecr.cz), waar echter niet alle veilingen vermeld zijn. Vanaf oktober 2009 heeft de Tsjechische Kamer van Executeurs, na een aantal urgente verzoeken, haar website gelanceerd met informatie over veilingen van onroerend goed (www.portaldrazeb.cz), waar executeurs informatie kunnen (dus niet verplicht) publiceren over hun veilingzalen.
- De onvrijwillige openbare executie heeft significant lagere kosten dan de veiling als 'gewone' executie. ZVD beperkt de hoogte van de beloning van de veilingmeester en zijn vergoeding, vermeld in het contract, met betrekking tot de voltrekking van de veiling mag niet worden overschreden. De voldoening van de vordering van de schuldeiser is dan hoger (indien de vordering hoger is dan de veilingwaarde van het te veilen onderwerp) of indien de bereikte veilingopbrengst groter is dan de vordering, waarvoor de veiling uitgeschreven is, zal het restant van de opbrengst, dat wordt uitgekeerd aan de schuldenaar groter zijn.
- Bij executies, veilingen uitgevoerd door een executeur, rechtbank of de belastingdienst is volgens OSŘ (§329) vastgelegd, dat het laagste minimale bod een derde bedraagt van de geschatte of officieel vastgestelde prijs. Door deze bepaling wordt de opbrengst van de veiling sterk verminderd! Het stelsel van de openbare executieveiling kent een dergelijke

bepanking niet en het is aan de veilingmeester om de opbrengst van de veiling te maximaliseren door het instellen van een redelijk minimaal bod.

- Ook is de snelheid van incasseren (uitvoeren van de veiling) bij een openbare executieveiling voordeliger ten opzichte van een veiling in het regime van executie. Een openbare executieveiling kan in het optimale geval worden uitgevoerd binnen 90 dagen na ondertekening van het contract omtrent de uitvoering van de veiling.

Heeft u specifieke vragen, die betrekking hebben op uw eigen situatie, neemt u dan contact op via

Hartmanova.eu

Mail info@hartmanova.eu

Web www.hartmanova.eu

of volg ons op:

LinkedIn: <https://www.linkedin.com/company/hartmanova.eu-legal-advice>

Twitter: <https://www.twitter.com/tsjechischrecht>

Facebook: <https://www.facebook.com/tsjechischerepubliek>