

I 58/2021
I 109/2021

O D R E D B A

O P R O D A J I N E P R E M I Č N I N
N A P R V I J A V N I D R A Ž B I

Okrajno sodišče v Radovljici po okrajni sodnici Pavlini Drmota, na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Radovljici opr. št. I 58/2021 z dne 14. 7. 2021

in sklepa o vrednosti nepremičnine Okrajnega sodišča v Radovljici:
opr. št. I 58/2021 z dne 16. 2. 2022 v zvezi s popravnim sklepom istega sodišča opr. št. I 58/2021 z dne 11. 5. 2022 (pravnomočen dne – 13. 9. 2022)

v izvršilni zadevi **upnika: JANKO ŠTRAUS, Lancovo 50 C, Radovljica, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Šlibar Mulej d.o.o., Tavčarjeva ulica 21, Kranj,**

proti **dolžniku: MIHA ŠURC, Srednja vas v Bohinju 92, Srednja vas v Bohinju,**

zaradi izterjave 50.577,00 EUR,

in

pristopni izvršilni zadevi tukajšnjega sodišča

opr. št. I 109/2021 upnika: Okrožno sodišče v Kranju (opr. št. I K 10279/2016), Zoisova ulica 1, Kranj

proti **dolžniku: Miha Šurc, Srednja vas v Bohinju 9a, Srednja vas v Bohinju**

zaradi izterjave: 1.000,00 EUR

dne 16. 11. 2022

na podlagi določb:

Zakona o izvršbi (ZIZ) (181., 181 a., 184. in 188. a člena in drugih)

in

Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih (Uradni list RS št. 195/2020-Pravilnik)

O D R E J A :

prvo javno dražbo nepremičnin s :

a.) parc. št. 122 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju,

- last dolžnika Miha Šurca do 17/20
- last solastnika Dominik Šurca do 3/20

in

parc. št. 123/2 in k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju,

- last dolžnika Miha Šurca do 17/20
- last solastnika Dominik Šurca do 3/20

ki predstavljata stavbno zemljišče, kjer na prvem **stoji garaža**, na drugem pa **stanovanjska stavba št. 644** na naslovu Srednja vas v Bohinju št. 92 **in se bosta prodajali v paketu.**

b.) parc. št. 124 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju,

- last dolžnika Miha Šurca do 3/4
- last solastnika Dominik Šurca do 1/4

c.) parc. št. 527 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju,

- last dolžnika Miha Šurca do 3/4
- last solastnika Dominik Šurca do 1/4

d.) parc. št. 563 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju,

- last dolžnika Miha Šurca do 3/4
- last solastnika Dominik Šurca do 1/4,

ki predstavljajo kmetijsko zemljišče.

e.) parc. št. 758/6 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju,

- last dolžnika Miha Šurca do 3/4
- last solastnika Dominik Šurca do 1/4

f.) parc. št. 764/6 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju,

- last dolžnika Miha Šurca do 3/4
- last solastnika Dominik Šurca do 1/4,

ki predstavljata gozdno zemljišče s tem, da je parc. št. 758/6 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju deloma kmetijsko, deloma gozdno zemljišče;

ki bo potekala v četrtek dne 19. 1. 2023

- kot spletna javna dražba z zvišanjem cene (korak),
- kot posamična prodaja in kot prodaja več predmetov v paketu.

1. Predmet prodaje:

Predmet prodaje so zgoraj navedene **nepremičnine, vpisane v zemljiško knjigo.**

Obremenitve nepremičnin so razvidne iz izpisov iz zemljiške knjige, ki so sestavni del cenilnega poročila.

Natančen opis nepremičnine, ki je predmet prodaje, je razviden iz cenitvenega poročila, na podlagi katerega je ugotovljena vrednost predmetne nepremičnine in je na vpogled v okviru izvršilnega spisa v izvršilni pisarni Okrajnega sodišča v Radovljici **in na spletu na naslovu <https://sodnedrazbe.si>, hkrati z odredbo o prodaji.**

2. Način, kraj in čas prodaje:

Prodaja se bo na javni dražbi z zviševanjem cene opravila kot **spletna javna dražba**, na spletnem naslovu **<https://sodnedrazbe.si>** v nadaljevanju: portal e-dražbe; 3. člen Pravilnika).

Prva spletna javna dražba bo potekala ob navedenih urah v četrtek, dne 19. 1. 2023 in bo potekala za nepremičnino pod točko:

**a.) parc. št. 122 in št. 123/2, obe k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju
.....od 9.30 do 10.00**

b.) parc. št. 124 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinjuod 10.10 do 10.40

c.) parc. št. 527 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinjuod 10.50 do 11.20

d.) parc. št. 563 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinjuod 11.30 do 12.00

e.) parc. št. 758/6 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinjuod 12.10 do 12.40

f.) parc. št. 764/6 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinjuod 12.50 do 13.30.

Če bo ponudba dana 2 minuti pred iztekom spletne javne dražbe, se bo trajanje spletne javne dražbe (vsakokrat) podaljšalo za dodatnih 2 minuti (četrty odstavek 12. člena Pravilnika); enako v primeru uveljavljanja predkupne ali odkupne pravice (tretji odstavek 13. člena Pravilnika).

Če sodišče spletno javno dražbo prekliče ali prekine, je dražitelj o tem obveščen znotraj sistema portal e-dražbe (11. člen Pravilnika).

3. Ugotovljena vrednost :

Vrednost nepremičnine znaša za:

a.) parc. št. 122 in št. 123/2, obe k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju
.....334.800,00 EUR
b.) parc. št. 124 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju2.750,00 EUR
c.) parc. št. 527 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju 3.300,00 EUR
d.) parc. št. 563 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju3.290,00 EUR
e.) parc. št. 758/6 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju2.200,00 EUR
f.) parc. št. 764/6 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju1.700,00 EUR.

Ugotovljena je bila s pravnomočnim sklepom:

opr. št. I 58/2021 z dne 16. 2. 2022 v zvezi s popravnim sklepom istega sodišča
opr. št. I 58/2021 z dne 11. 5. 2022 (**pravn. dne 13. 9. 2022**).

Na predlog stranke, ki mora biti **vložen najkasneje 20 dni pred začetkom** spletne javne dražbe, sodišče najkasneje en delovni dan pred začetkom spletne javne dražbe z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (četrty odstavek 178. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ).

4. Izklicna cena, korak draženja za:

Izklicna cena nepremičnin znaša za:

a.) parc. št. 122 in št. 123/2, obe k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju
.....334.800,00 EUR
b.) parc. št. 124 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju2.750,00 EUR
c.) parc. št. 527 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju 3.300,00 EUR
d.) parc. št. 563 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju3.290,00 EUR
e.) parc. št. 758/6 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju2.200,00 EUR
f.) parc. št. 764/6 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju1.700,00 EUR.

in se pod to ceno nepremičnina na 1. prodajnem naroku ne bo prodala.

Navedeno je v skladu z določbo prvega odstavka 188. člena ZIZ-a, ki določa, da na prvem prodajnem naroku nepremičnina ne sme biti prodana

**za manj kot 70 %
ugotovljene vrednosti.**

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali pri kakšnem drugem sodišču, se stranke, zastavni upniki in upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sem biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti (4. odstavek 188. člena ZIZ)

Dražitelj zvišuje izklicno ceno ali trenutno najugodnejšo ponudbo **najmanj s korakom draženja** (drugi odstavek 12. člena Pravilnika):

a.) parc. št. 122 in št. 123/2, obe k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju z izklicno ceno**334.800,00 EUR**,
ki se bo na javni dražbi **povečevala za najmanj 10.000,00 EUR**,

b.) parc. št. 124 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju z izklicno ceno**2.750,00 EUR**,
ki se bo na javni dražbi **povečevala za najmanj 200,00 EUR**,

c.) parc. št. 527 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju z izklicno ceno**3.300,00 EUR**,
ki se bo na javni dražbi **povečevala za najmanj 200,00 EUR**,

d.) parc. št. 563 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinj z izklicno ceno**3.290,00 EUR**,
ki se bo na javni dražbi **povečevala za najmanj 200,00 EUR**,

e.) parc. št. 758/6 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju z izklicno ceno**2.200,00 EUR**,
ki se bo na javni dražbi **povečevala za najmanj 200,00 EUR**,

f.) parc. št. 764/6 2197 Srednja vas v Bohinju z izklicno ceno**1.700,00 EUR**,
ki se bo na javni dražbi **povečevala za najmanj 200,00 EUR**.

Tekom spletne javne dražbe je dražitelj znotraj sistema portala e-dražbe seznanjen z vsakokratno najboljšo ponudbo in s tem, ali je njegova ponudba najboljša (tretji odstavek 12. člena Pravilnika). Po končani spletni javni dražbi se samodejno izdela poročilo o poteku dražbe, ki je dražiteljem znotraj sistema portala e-dražbe na voljo v anonimizirani obliki (14. člen Pravilnika).

5. Varščina:

Spletne javne dražbe **se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo**, to je **do vključno ponedeljka, 16. 1. 2023 položijo varščino na račun Okrožnega sodišča v Kranju, Zoisova 2, Kranj** (prvi odstavek 185. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ).

Zainteresiranemu kupcu **se ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe posreduje višina varščine, referenčna številka, s katero jo mora plačati, in številka računa za nakazilo varščine** (četrti

odstavkov 8. člena Pravilnika).

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (četrti odstavek 185. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188. a člena ZIZ), to je za:

a.) parc. št. 122 in št. 123/2, obe k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju	33.480,00 EUR
b.) parc. št. 124 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju	275,00 EUR
c.) parc. št. 527 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju	330,00 EUR
d.) parc. št. 563 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju	329,00 EUR
e.) parc. št. 758/6 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju	220,00 EUR
f.) parc. št. 764/6 k.o. 2197 Srednja vas v Bohinju	170,00 EUR

Plačana varščina se kupcu vračuna v kupnino.

Varščine **so oproščeni upnik**, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in **zastavni upnik** oziroma **upnik zemljiškega dolga**, če njihove terjatve dosegajo varščino in če se da glede na njihov vrstni red in ugotovljeno vrednost nepremičnine varščina poravnati iz kupnine. **Oprostitev plačila varščine je treba predlagati tri delovne dni pred začetkom** spletne javne dražbe (tretji odstavek 185. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188 a. člena ZIZ).

Ponudniki, katerih ponudbe ne bodo sprejete, **bodo v 15 dneh po koncu** javne dražbe dobili varščino nakazano **na račun, ki so ga navedli ob prijavi na dražbo** (5. odstavek 185. člena ZIZ).

6. Prijava zainteresiranega kupca in potrditev prijave:

Spletne javne dražbe se sme udeležiti **le tisti, ki se prijavi najpozneje tri delovne dni pred pričetkom dražbe** (drugi odstavek 188. a člena ZIZ).

Zainteresirani kupec **se prijavi** na spletno javno dražbo **preko portala e-dražbe z uporabo SI-PASS računa** (prvi odstavek 8. člena Pravilnika).

Zainteresirani kupec ob prijavi na spletno javno dražbo izbere vlogo, v kateri bo nastopal kot dražitelj (npr. kot dražitelj ali dražitelj, ki je hkrati upnik, zastavni upnik ali upnik zemljiškega dolga, predkupni ali odkupni upravičenec), navede račun za nakazilo vrnjene varščine, če se razlikuje od računa, iz katerega je bila varščina plačana, in označi, če uveljavlja oprostitev varščine ter priloži predlog za oprostitev. Za predmete, za katere veljajo posebni pogoji za nakup, mora priložiti tudi dokumente, iz katerih izhaja, da te posebne pogoje izpolnjuje (drugi odstavek 8. člena Pravilnika).

Če zainteresiranega kupca zastopa pooblaščenec ali zastopnik, ob prijavi na spletno javno dražbo pred izbiro vloge, v kateri bo nastopal zastopani dražitelj, označi zastopstvo ter poleg priloge, navedb in označb, navedenih v prejšnjem odstavku, priloži pooblastilo ali potrdilo o zastopstvu. Če upnika kot zainteresiranega kupca zastopa pooblaščenec zadošča navedba, da je bilo pooblastilo dano in v kakšnem obsegu (tretji odstavek 8. člena Pravilnika).

Če želi na spletni javni dražbi predmet prodaje kupiti več zainteresiranih kupcev

skupaj, prijavo na spletno javno dražbo opravi samo eden izmed njih in prijavi priloži dokumente, iz katerih izhaja, v kakšnih deležih bodo zainteresirani kupci pridobili predmet prodaje, in pooblastilo, da bo na spletni javni dražbi sodeloval tudi v imenu ostalih zainteresiranih kupcev (šesti odstavek 8. člena Pravilnika).

Sodišče **po pregledu prijave** na spletno javno dražbo in **preveritvi plačila varščine** zainteresiranega kupca njegovo **prijavo potrdi** ali **zavrne**, o čemer je zainteresirani kupec obveščen znotraj portala e-dražbe. Pri zavrnitvi prijave se navede razlog zavrnitve (9. člen Pravilnika).

7. Potek spletne javne dražbe:

Po potrjeni prijavi se dražitelju znotraj sistema portala e-dražbe dodeli enolični znak, s katerim anonimno sodeluje pri izbrani spletni javni dražbi (10. člen Pravilnika).

Dražitelj zvišuje izklicno ceno ali trenutno najugodnejšo ponudbo najmanj s korakom draženja, določenim v 4. točki te odredbe (2. odstavek 12. člena Pravilnika). Tekom spletne javne dražbe je dražitelj znotraj sistema portala e-dražbe seznanjen z vsakokratno najboljšo ponudbo in s tem, ali je njegova ponudba najboljša (3. odstavek 12. člena Pravilnika).

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če v določenem roku po končani spletni javni dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji in če najpozneje tri delovne dni pred dražbo položiti varščino (prvi odstavek 182. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188. a člena ZIZ). Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico ima najboljši ponudnik pravico po prejemu obvestila ponuditi višjo ceno (četrti odstavek 182. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188. a člena ZIZ).

Če je kot dražitelj prijavljen predkupni ali odkupni upravičenec in njegova ponudba ob koncu spletne javne dražbe ni najugodnejša, ter v primeru, ko je njegova ponudba na koncu spletne javne dražbe najugodnejša, a obstajajo še drugi prijavljeni predkupni ali odkupni upravičenci, so prijavljeni predkupni ali odkupni upravičenci znotraj sistema portala e-dražbe takoj po koncu spletne javne dražbe pozvani, da se v 10 minutah po končani spletni javni dražbi izjavijo, če kupujejo predmet prodaje pod enakimi pogoji. Če nihče od prijavljenih predkupnih ali odkupnih upravičencev v navedenem roku znotraj sistema portala e-dražbe ne uveljavlja predkupne ali odkupne pravice, se spletna javna dražba konča z objavo poročila o poteku dražbe. Če kdo od prijavljenih predkupnih ali odkupnih upravičencev v navedenem roku znotraj sistema portala e-dražbe uveljavlja predkupno ali odkupno pravico, se po preteku tega roka objavi poročilo o poteku spletne javne dražbe z obvestilom, da dražba še ni končana, saj se bo zaradi uveljavljanja predkupne ali odkupne pravice nadaljevala med najugodnejšim ponudnikom ter predkupnim ali odkupnim upravičencem, vendar ne kot spletna javna dražba (13. člen Pravilnika). O tem nadaljevanju dražbe bo najugodnejšega ponudnika ter tiste predkupne ali odkupne upravičence, ki so v navedenem roku uveljavljali predkupno ali odkupno pravico, obvestilo sodišče.

Po končani spletni javni dražbi se samodejno izdela poročilo o poteku dražbe, ki je dražiteljem na voljo znotraj sistema portala e-dražbe (14. člen Pravilnika).

8. Kupec:

Kupec mora položiti kupnino v roku 30 dni od dneva prodajnega naroka na račun Okrožnega sodišča v Kranju št. SI56 01100-6960421758, sklic 00 1033-99325821.

Če je za sklenitev prodajne pogodbe **potrebna odobritev po zakonu**, sodišče po končani dražbi ugotovi, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga **napoti, da v določenem roku vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve**. Po ponudnikovi pridobitvi odobritve sodišče nadaljuje postopek in takoj izda sklep o domiku.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po 7. odst. 189. čl. tega zakona ni bila vložena v roku, se mu položena varščina na podlagi 3. odst. 191. čl. ZIZ ne vrne, ampak razdeli v skladu s 197. in 198. členom tega zakona. Sodišče pa na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje pozove na plačilo kupnine drugega oziroma naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz 4. odstavka 189. čl. ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo.

Kupec je lahko fizična oseba ali pravna oseba, ki ima po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Kupec ne more biti dolžnik, sodnik, izvršitelj ali kdo, ki uradno sodeluje pri prodaji (187, člen ZIZ).

Če na dražbi kot kupec sodeluje upnik oziroma z njim povezana oseba in kupi nepremičnino za ceno, ki je nižja od ugotovljene vrednosti po 178. členu ZIZ, pridobljena kupnina pa ne bi zadostovala za popolno poplačilo tega upnika, se pri poplačilu tega upnika, ne glede na dejansko višino kupnine šteje, da je upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine (200. a člen ZIZ). Povezane osebe so osebe, kot jih določa 200. b člen ZIZ. V primeru, da je ponudnik z upnikom povezana oseba in so podani zgoraj navedeni pogoji, mora takšen ponudnik po končani spletni javni dražbi podati izjavo. Izjavo v fizični obliki, napisano ali natisnjeno in lastnoročno podpisano, se vloži pri tem sodišču, v enem izvodu. Izjavo v elektronski obliki, podpisano z elektronskim podpisom, ki je enakovreden lastnoročnemu podpisu, se vloži tako, da se vloži v informacijski sistem sodstva. Če takšne izjave ne bi hotel podati, lahko sodišče domakne nepremičnino drugemu oziroma naslednjemu najboljšemu kupcu, ki v to privoli in da izjavo iz 4. odstavka 189. člena ZIZ, ali pa prodajo s sklepom razveljavi (9. odstavek 189. člena ZIZ).

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen položitve kupne do višine zneska, ki bi mu pripadal po sklepu o poplačilu. Sodišče o predlogu upnika odloči s posebnim sklepom (drugi odstavek 191. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ).

9. Ogled predmeta prodaje:

Sodišče bo tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine **na njegovo zahtevo in stroške** na podlagi 176. čl. ZIZ in 104 ter 105 čl. Pravilnika o opravljanju službe izvršitelja **dovolilo, da si jo ogleda ob navzočnosti izvršitelja**. Zahtevo za ogled nepremičnine (zahteva naj obsega poleg **imena in priimka, tudi bivališče ter telefonsko številko, na kateri je dosegljiv, e mail**), je potrebno vložiti pisno pri tukajšnjem sodišču, **najpozneje 15 dni** pred prodajnim narokom.

Upnik lahko odredbo o prodaji nepremičnine objavi v sredstvih javnega obveščanja. Stroški objave bremenijo upnika.

Ta odredba velja istočasno kot vabilo na narok za prodajo nepremičnin ter stranke in udeleženci posebnega vabila na narok ne bodo prejeli.

Informacije v zvezi z odredbo lahko dobite v izvršilni pisarni Okrajnega sodišča v Radovljici, Gorenjska cesta 15, Radovljica, v času uradnih ur.

Stranke in vse druge udeležence dražbe se opozarja, da pomeni **kaznivo dejanje zlorabe izvršbe po čl. 216. Kazenskega zakonika (KZ-1)**, kdor v izvršbi protipravno izterja več, kot je kdo dolžan plačati, ali si prilasti zmotno preplačilo dolga, in se kaznuje z denarno kaznijo ali zaporom do dveh let. Enako se kaznuje, kdor v izvršbi izigra upnika za njegovo terjatev z dogovorom z udeleženci dražbe. Poskus je kazniv.

V primeru, da nepremičnina **na prvem prodajnem naroku ne bo prodana, razpiše sodišče drugi narok samo na upnikov predlog**, ki ga mora ta podati v roku šestih mesecev od prvega naroka.

Če upnik ne predlaga nove prodaje v šestih mesecih od **prvega** naroka ali če nepremičnine ne bi bilo mogoče prodati na **drugem naroku** niti za polovico ugotovljene vrednosti, **sodišče ustavi izvršbo** (prvi in drugi odstavek 194. člena ZIZ-a).

V primeru, da sodišče ustavi izvršbo, **upnik obdrži zastavno pravico** na nepremičnini za zavarovanje svoje terjatve in **sodišče ne razveljavi zaznambe sklepa o izvršbi** v zemljiški knjigi (četrti odstavek 194. člena ZIZ-a).

PRAVNI POUK: Zoper to odredbo ni pravnega sredstva (8. odst. 9. čl. ZIZ).

**Okrajno sodišče v Radovljici
dne 16.11.2022**

**Okrajna sodnica:
Pavlina Drmota**