

## **ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN na I. javni dražbi**

Okrajno sodišče v Mariboru je v izvršilni zadevi upnice: **REPUBLIKA SLOVENIJA**, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo RS, Šubičeva ulica 2, Ljubljana, proti dolžniku: **Andrej GAUBE**, Špičnik 43, Zgornja Kungota, zaradi izterjave **48.462,89 EUR** s pp,

na podlagi 181., 184. in 188.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (v nadaljevanju ZIZ), dne 26. 9. 2024

### **odredilo spletno prodajo:**

#### **1. Predmet prodaje**

Predmet prodaje so dolžnikove **nepremičnine**, vpisane v zemljiško knjigo Okrajnega sodišča v Mariboru z ID znaki: **parcela 590 \*3** (k.o. 590 ŠPIČNIK, parcela \*3), **parcela 590 59/1** (k.o. 590 ŠPIČNIK, parcela 59/1), **parcela 590 59/2** (k.o. 590 ŠPIČNIK, parcela 59/2), **parcela 590 60** (k.o. 590 ŠPIČNIK, parcela 60), **parcela 590 61/2** (k.o. 590 ŠPIČNIK, parcela 61/2), **parcela 590 61/3** (k.o. 590 ŠPIČNIK, parcela 61/3), ki v naravi predstavljajo kmetijska in stavbna zemljišča, ki tvorijo celoto z obstoječo pozidavo.

Natančen opis nepremičnin, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenitvenega poročila sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine, ki je objavljeno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> hkrati z odredbo o prodaji.

#### **2. Način, kraj in čas prodaje**

Prodaja se bo opravila na prvi javni dražbi dne **7. 11. 2024** kot **spletna javna dražba** na naslovu <https://sodnedrazbe.si> (2. odstavek 183. člena ZIZ in 3. člen Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih, v nadaljevanju Pravilnik) in

bo potekala od **8.30 do 9.00 ure**.

Če bo ponudba dana 2 minuti pred iztekom spletne javne dražbe, se bo trajanje spletne javne dražbe (vsakokrat) podaljšalo za dodatni 2 minuti (4. odstavek 12. člena Pravilnika).

### **3. Ugotovljena vrednost**

Vrednost nepremičnin, navedenih v 1. točki te odredbe, je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom tega sodišča opr. št. I 1013/2023 z dne 21. 11. 2023 in znaša skupaj **165.909,36 EUR** (parcela 590 \*3 - 18.203,90 EUR, parcela 590 59/1 - 735,54 EUR, parcela 590 59/2 - 1.308,72 EUR, parcela 590 60 - 5.559,60 EUR, parcela 590 61/2 - 4.732,08 EUR in parcela 590 61/3 - 135.369,52 EUR).

Na predlog, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim narokom, sodišče najkasneje en delovni dan pred začetkom spletne javne dražbe z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnin, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o njihovi tržni vrednosti verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnin od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (3. odstavek 181. člena v zvezi s 4.odstavkom 178. člena ZIZ).

### **4. Izklicna cena**

Nepremičnine se na prvi javni dražbi ne smejo prodati za manj kot 70% ugotovljene vrednosti (1. odstavek 188. člena ZIZ).

Izklicna cena znaša **130.000,00 EUR** in se povečuje za najmanj **500,00 EUR (korak draženja, 2. odstavek 12. člena Pravilnika)**.

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 smejo biti nepremičnine prodane na dražbi tudi za ceno nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti (4. odstavek 188. člena ZIZ).

### **5. Varščina**

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnin (4. odstavek 185. člena ZIZ), to je **16.590,94 EUR**.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje dne **4. 11. 2024** položijo varščino na transakcijski račun in z navedbo sklica (referenčne številke), ki ju dobijo ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe (1. odstavek 185. člena ZIZ in 4. odstavek 8. člena Pravilnika). Dolžnost polžitve varščine najpozneje tri delovne dni pred dražbo velja tudi za tiste, ki imajo zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe.

Plačana varščina kupca se všteje v kupnino.

Varščine je oproščen 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 (3. odstavek 185. člena ZIZ v zvezi s 1. odstavkom 188.a člena ZIZ).

## **6. Kupnina**

Kupec mora položiti kupnino v roku **15 dni** od dneva izdaje sklepa o domiku na račun št. 01100-6950421931 – sklic št. 00 02-0205101323 – opr. št. I 1013/2023.

Če kupec v tem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po 7. odstavku 189. člena ZIZ ni bila vložena v roku, se mu položena varščina ne vrne, ampak razdeli v skladu s 197. in 198. členom ZIZ, 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. člena ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (3. odstavek 191. člena ZIZ).

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

## **7. Ogled**

Sodišče dovoli ogled nepremičnin na zahtevo in stroške tistega, ki se zanima za njihov nakup (176. člen ZIZ).

Datum ogleda nepremičnin se določi na **26. 10. 2024** med 9.00 in 13.00 uro.

Dolжник mora zainteresiranemu kupcu dopustiti ogled v času, navedenem po tej odredbi ali po posebni odredbi sodišča. V nasprotnem primeru lahko sodišče na predlog zainteresiranega kupca s posebno odredbo dovoli ogled z asistenco ob navzočnosti izvršitelja, ki ga izbere zainteresiran kupec, ali odredi ogled izven določenega časa za ogled po tej odredbi.

Izvršitelj lahko nasilno odpre zaklenjene prostore dolžnika, če dolжник ni navzoč ali če dolжник prostorov noče odpreti, po odredbi sodišča, z namenom, da se lahko opravi ogled predmeta prodaje – nepremičnine.

Zahtevo za izdajo odredbe za ogled izven časa, določenega za ogled po tej odredbi ali za ogled z izvršiteljem na stroške tistega, ki se zanima za ogled (potencialni kupec), lahko slednji vloži pri sodišču najkasneje do **29. 10. 2024**. Pri tem mora navesti, ali zahteva sodelovanje izvršitelja pri ogledu. Sodišče o ogledu nepremičnine izda odredbo, s katero tistemu, ki se zanima za nakup, dovoli ogled in določi izvršitelja, ki ga je v zahtevi predlagal zainteresirani kupec, na njegove stroške. Zahteva za ogled mora vsebovati ime, priimek in naslov tistega, ki poda tak predlog. Če zahteva teh podatkov ne bo vsebovala ali ne bo vložena pravočasno, sodišče zahteve za ogled ne bo obravnavalo.

## **8. Prijava na spletno javno dražbo**

Spletne javne dražbe se sme udeležiti le tisti, ki **se prijavi najpozneje tri delovne dni** pred začetkom dražbe (2. odstavek 188.a člena ZIZ).

Zainteresirani kupec se prijavi na spletno javno dražbo preko portala e-dražbe z uporabo SI-PASS računa (1. 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 plačila 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 (2. 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 prilog, 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 (3. 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 (6. odstavek 8. člena Pravilnika).

Urednik objave 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 sistema portala e-dražbe. Pri zavrnitvi prijave se navede razlog zavrnitve (9. člen Pravilnika).

## **9. Potek spletne javne dražbe**

Dražitelju se znotraj sistema portala e-dražbe dodeli enolični znak, s katerim anonimno sodeluje pri 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).

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).

## **10. Kupec**

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. Izjava se vloži pri tem sodišču, pisno v enem izvodu. 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).

Po uspešno končani spletni javni dražbi izda sodišče sklep o domiku. Davek, ki bremeni promet z nepremičninami, bo poravnan v breme kupnine. Po izdaji sklepa o domiku in po položitvi kupnine v zgoraj določenem roku bo sodišče po uradni dolžnosti izdalo sklep o izročitvi nepremičnin kupcu in po pravnomočnosti tega sklepa vpisalo v korist kupca lastninsko pravico v zemljiško knjigo.

Če nepremičnin ni mogoče prodati na prvi javni dražbi, dovoli sodišče novo prodajo samo na upnikov predlog. Na drugi javni dražbi nepremičnine ne smejo biti prodane za manj kot polovico ugotovljene vrednosti. Če upnik ne predlaga nove prodaje v šestih mesecih od prve javne dražbe, sodišče ustavi izvršbo (194. člen ZIZ).

**PRAVNI POUK:** Zoper to odredbo ni pravnega sredstva (9. odstavek 9. člena ZIZ).

Maribor, 26. september 2024

Okrožna sodnica: Valerija PIRŠ