

**Vodilna zadeva: I 615/2020**

Delno pristopljeno:

VL 112952/2014

I 1215/2021

## **ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE NA PRVI JAVNI DRAŽBI**

Mariboru je po okrajni sodnici - svétnici Bibijani Šilc, v izvršilnih zadevah:

**1.upnika REPUBLIKA SLOVENIJA, matična št. 5854814000,davčna št. 17659957, Gregorčičeva ulica 020, Ljubljana, ki gazastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE,Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 006, Maribor zoper dolžnika: BORUT FABJAN, EMŠO 0809973500124, Zg. Vrtiče 24,Zgornja Kungota, zaradi izterjave 10.420,80 EUR s pp (vodilna I 615/2020),**

**2.upnika REPUBLIKA SLOVENIJA, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, matična št. 5729963000, davčna št. 26279266, Dunajska cesta 58, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. Irena Šinko, zoper dolžnika: BORUT FABJAN, Zgornje Vrtiče 24, Zgornja Kungota, zaradi izterjave 477,73 EUR s pp (delni pristop VL 112952/2014),**

**3.Okrajno sodišča v Mariboru v postopku uvedenem po uradni dolžnosti, zoper dolžnika BORUT FABJAN, Zgornje Vrtiče 24, zaradi izterjave denarne kazni v višini 150,00 EUR s pp (delni pristop 1215/2021),**

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



# o d r e d i l o

## **spletno prodajo dolžnikovih nepremičnin na prvi javni dražbi**

### **I. PREDMET PRODAJE**

Predmet prodaje je **nepremičnina**, vpisana v zemljiško knjigo **ID znak: parcela 593 \*39**, (parcela št. 39 k.o. 593- Zgornje Vrtiče, na kateri leži porušena stavba št. 76, v izmeri 151 m<sup>2</sup>), na lokaciji z naslovom Zgornje Vrtiče 24, 2201 Zgornja Kungota, v lasti dolžnika do **1/1 celote**.

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

### **II. NAČIN, KRAJ IN ČAS IN OBLIKA PRODAJE**

Prodaja nepremičnin se bo opravila

**v petek, 23. decembra 2022, z začetkom ob 11.00 uri in zaključkom ob 11.30 uri,**

**kot spletna javna dražba** na spletnem 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).

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

### **III. UGOTOVLJENA VREDNOST NEPREMIČNINE**

**Ocenjena vrednost nepremičnine**, ki je predmet prodaje na tej spletni dražbi, je ugotovljena po tržni ceni na dan cenitve s pravnomočnim sklepom naslovnega sodišča opr. št. I 615/2020 in pristopljeni z dne 14. 4. 2022, ki je postal pravnomočen 14. 5. 2022 in **znaša 1.100,00 EUR** (1. odstavek 179. člena ZIZ).

Na predlog, ki mora biti **vložen najpozneje 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 njeni tržni vrednosti verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (tretji odstavek 181. člena ZIZ v zvezi s četrnim odstavkom 178. člena ZIZ in prvim odstavkom 188a. členom ZIZ).

#### IV. IZKLICNA CENA, KORAK DRAŽENJA

Nepremičnina na prvi spletni dražbi **sme biti prodana za najmanj 70 % ugotovljene vrednosti** nepremičnine (prvi odstavek 188. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188a. členom ZIZ).

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 sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno nižjo od 70 % polovice ugotovljene vrednosti (četrty odstavek 188. člena ZIZ).

**Izklicna cena** po kateri se bo nepremičnina iz točke I) te odredbe **prodajala** na prvi spletni javni dražbi, **znaša 1.000,00 EUR.**

**Korak draženja znaša 100,00 EUR.**

**Dražitelj zvišuje** izklicno ceno ali trenutno najugodnejšo ponudbo **najmanj v višini koraka draženja** (drugi odstavek 12. člena Pravilnika).

Med spletno javno dražbo 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).

#### V. VARŠČINA

**Varščina**, ki znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (4. odstavek 185. člena ZIZ), je: **110,00 EUR** za nepremično navedeno v točki I) te odredbe.

Spletne javne dražbe **se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje v torek, 20. decembra 2022,** položijo varščino v zahtevani višini, na račun sodišča SI56 0110 0695 0421 931 in z navedbo sklica SI00 02-020561520-3 in z navedbo referenčne številke, ki jo dobijo ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe (prvi 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 se kupcu 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 varščine 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 188a. člena ZIZ).

Ponudniki, katerih ponudbe ne bodo sprejete, *bodo v 15 dneh po koncu javne dražbe dobili varščino nakazano na račun*, iz katerega je bila varščina plačana, ali na račun za nakazilo vrnjene varščine, ki so ga navedli ob prijavi na dražbo (peti odstavek 185. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188a. člena ZIZ).

## VI. KUPNINA

**Kupec mora položiti kupnino najkasneje v roku 30 dni od izdaje sklepa o domiku** (prvi dan roka šteje naslednji dan po opravljeni dražbi), na transakcijski račun prejemnika: Okrožno sodišče v Mariboru, Sodna ulica 14, 2503 Maribor (IBAN) SI56 0110 0695 0421 931, sklic SI00 02-020561520-3, namen plačila: kupnina I 615/2020.

**Če kupec v tem roku ne položi kupnine 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 četrtega. odstavka 189. člena ZIZ ter jim določi rok za polžitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (tretji odstavek 191. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188a. člena ZIZ).

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen polžitve 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).



## VII. OGLED

Sodišče tistemu, ki se zanima za ogled nepremičnine **na njegovo zahtevo in na njegove stroške dovoli, da si jo ogleda.**

Ogled nepremičnine, ki je predmet prodaje na tej spletni javni dražbi, se po tej odredbi lahko opravi **v ponedeljek, 12. decembra 2022 ob 15. uri.**

**Dolžnik 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 dolžnik ni navzoč ali če dolžnik 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 v sredo, 14. decembra 2022*** 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, ga obvesti o času ogleda in določi izvršitelja, če je v zahtevi podal tak predlog. Zahteva za ogled v fizični obliki, napisana ali natisnjena in lastnoročno podpisana, se vloži pri tem sodišču, v enem izvodu. Zahteva za ogled v elektronski obliki, podpisana z elektronskim podpisom, ki je enakovreden lastnoročnemu podpisu, se vloži tako, da se vloži v informacijski sistem sodstva. V obeh primerih mora zahteva vsebovati ime, priimek in naslov tistega, ki poda tak predlog.

**Če zahteva teh podatkov ne bo vsebovala ali ne bo vložena pravočasno ali na način, kot je opisan v tej točki, sodišče zahteve za ogled ne bo obravnavalo.**

## VIII. 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. 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 četrtega odstavka 189. člena ZIZ, ali pa prodajo s sklepom razveljavi (9. odstavek 189. člena ZIZ).

Po končani dražbi sodišče izda pisni sklep o domiku. Po izdaji sklepa o domiku in po plačilu kupnine (oziroma po plačilu preostanka kupnine, ker se vplačana varščina všteje v kupnino) izda sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, ki se po pravnomočnosti za nepremičnine vpisane v zemljiško knjigo pošlje v zemljiško knjigo zaradi vknjižbe lastninske pravice na kupca in izbrisa bremen vpisanih pri prodani nepremičnini.

## **IX. PRIJAVA NA SPLETNO JAVNO DRAŽBO IN POTENCIALNI KUPCI NA SPLETNI DRAŽBI**

Spletne javne dražbe se **sme udeležiti** le tisti, **ki se prijavi najpozneje tri delovne dni pred začetkom** dražbe, **to je v torek, 20. decembra 2022** (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 vrnitev nakazane 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 (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 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 (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).

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

Če je **dražitelj prijavljen v vlogi predkupnega ali odkupnega upravičenca** in njegova ponudba ob koncu spletne javne dražbe ni najugodnejša, ter v primeru, ko je njegova ponudba ob 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 (prvi odstavek 13. člena Pravilnika).

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 (3. odstavek 13. člena Pravilnika).

O 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 izdelata **poročilo o poteku**



**dražbe**, ki je dražiteljem na voljo znotraj sistema portala e-dražbe (14. člen Pravilnika).

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

### **PRAVNI POUK:**

Zoper to odredbo ni pravnega sredstva (deveti odstavek 9. člena ZIZ).

Maribor, 21. november 2022

Okrajna sodnica-svétnica:  
Bibijana Šilc