

I 17/2021  
(pristopljene I 18/2021 in I  
14/2021)



REPUBLIKA SLOVENIJA  
OKRAJNO SODIŠČE V IDRJI

## ODREDBA O PRODAJI

### NEPREMIČNIN NA SPLETNI PRVI JAVNI DRAŽBI

Okrajno sodišče v Idriji je po okrajnem sodniku Eriku Rusu,

v izvršilni zadevi upnika: **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.**, Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, MŠ: 5860580000, zaradi izterjave 62.367,29 EUR s pp (vodilna I 17/2021) in zaradi izterjave 107.147,71 EUR s pp (pristopljena I 18/2021),

pristopljene izvršilni zadevi upnika: **PRIMORSKA HRANILNICA VIPAVA d.d.**, Glavni trg 15, Vipava, MŠ: 5214246000, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Markovič Aljoša, o.p., d.o.o. iz Ljubljane, zaradi izterjave 107.344,27 EUR s pp (pristopljena I 14/2021),

zoper dolžnika: **1. ERISMO obdelava kovin, d.o.o.**, Gorenja Kanomlja 9, Spodnja Idrija, MŠ: 3617424000, DŠ: 63626551 in **2. ISTOK ERJAVEC**, Sončni Log 1a, Logatec, EMŠO: 3001978500436, DŠ: 99365367,

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

## ODREDILO:

### I. Predmet prodaje so solastniški deleži dolžnika Istoka Erjavec do 1/3 na nepremičninah:

- 1.) k.o. 2349 ŠEBRELJE parcela 1494/17 (ID znak: parcela 2349 1494/17), celotna površina 36421 m<sup>2</sup>, od tega kmetijski del 11618 m<sup>2</sup>, gozdni del 24803 m<sup>2</sup>,
- 2.) k.o. 2349 ŠEBRELJE parcela 1494/18 (ID znak: parcela 2349 1494/18), gozd 15 m<sup>2</sup>,
- 3.) k.o. 2349 ŠEBRELJE parcela 1494/19 (ID znak: parcela 2349 1494/19), v naravi makadamska cesta 272 m<sup>2</sup>,
- 4.) k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 31/1 (ID znak: parcela 2354 31/1), kmetijsko zemljišče 1466 m<sup>2</sup>,
- 5.) k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 32/2 (ID znak: parcela 2354 32/2), stavbno zemljišče,
- 6.) k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 32/4 (ID znak: parcela 2354 32/4), celotna površina 2884 m<sup>2</sup>, od tega kmetijski del 2494 m<sup>2</sup>, gozdni del 390 m<sup>2</sup>,
- 7.) k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 32/5 (ID znak: parcela 2354 32/5), stavbno zemljišče,
- 8.) k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 767/2 (ID znak: parcela 2354 767/2), celotna površina 8668 m<sup>2</sup>, od tega kmetijski del 5383 m<sup>2</sup>, gozdni del 3285 m<sup>2</sup>,
- 9.) k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 783/2 (ID znak: parcela 2354 783/2), gozd 4787 m<sup>2</sup>,
- 10.) k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 783/3 (ID znak: parcela 2354 783/3), gozd 4147 m<sup>2</sup>,
- 11.) k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 789/1 (ID znak: parcela 2354 789/1), gozd 1823 m<sup>2</sup>.

Natančen opis dolžnikovih solastniških deležev na teh nepremičninah je razviden iz cenitvenih poročil sodnega cenilca gradbene stroke Igorja Požarja, sodne cenilke za kmetijska zemljišča Sonje Lukin in sodnega cenilca gozdarske stroke Mitje Turka, ki so objavljeni na naslovu <https://sodnedrazbe.si>, skupaj s to odredbo o prodaji.

### II. Način, kraj in čas prodaje

Prodaja se bo opravila na prvi javni dražbi dne 19. januarja 2023 spletno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> (drugi 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:

**a) od 9.30 do 10.00 ure za dolžnikov solastniški delež do 1/3 na nepremičnini k.o. 2349 ŠEBRELJE parcela 1494/19 (ID znak: parcela 2349 1494/19), v naravi makadamska cesta,**

**b) od 10.00 do 10.30 ure za dolžnikova solastniška deleža do 1/3 na nepremičninah k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 32/2 (ID znak: parcela 2354 32/2) in k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 32/5 (ID znak: parcela 2354 32/5), ki se prodajata skupaj,**

**c) od 10.30 do 11.00 ure za dolžnikove solastniške deleže do 1/3 na nepremičninah k.o. 2349 ŠEBRELJE parcela 1494/17 (ID znak: parcela 2349 1494/17), k.o. 2349 ŠEBRELJE parcela 1494/18 (ID znak: parcela 2349 1494/18), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 31/1 (ID znak: parcela 2354 31/1), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 32/4 (ID znak: parcela 2354 32/4), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 767/2 (ID znak: parcela 2354 767/2), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 783/2 (ID znak: parcela 2354 783/2), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 783/3 (ID znak: parcela 2354 783/3), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 789/1 (ID znak: parcela 2354 789/1), ki se prodajajo skupaj kot celota.**

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

### **III. Ugotovljena vrednost**

Vrednost solastniških deležev dolžnika Istoka Erjavec do 1/3 na nepremičninah, navedenih v I. točki te odredbe, je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom tukajšnjega sodišča, opr. št. I 17/2021 (pristopljeno I 18/2021 in I 14/2021) z dne 12.10.2022, po katerem znaša vrednost dolžnikovih solastniških deležev do 1/3 na nepremičninah oziroma sklopov nepremičnin:

- k.o. 2349 ŠEBRELJE parcela 1494/19 (ID znak: parcela 2349 1494/19), vrednost deleža je 417,45 EUR.

- k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 32/2 (ID znak: parcela 2354 32/2) in k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 32/5 (ID znak: parcela 2354 32/5), ki se prodajata skupaj, skupna vrednost deležev je 26.096,67 EUR.

- k.o. 2349 ŠEBRELJE parcela 1494/17 (ID znak: parcela 2349 1494/17), k.o. 2349 ŠEBRELJE parcela 1494/18 (ID znak: parcela 2349 1494/18), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 31/1 (ID znak: parcela 2354 31/1), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 32/4 (ID znak: parcela 2354 32/4), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 767/2 (ID znak: parcela 2354 767/2), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 783/2 (ID znak: parcela 2354 783/2), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 783/3 (ID znak: parcela 2354 783/3), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 789/1 (ID znak: parcela 2354 789/1), ki se prodajajo skupaj kot celota, skupna vrednost deležev je 11.443,49 EUR.

Na predlog stranke, ki mora biti vložen najkasneje 20 dni pred prodajnim narokom, sodišče na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost dolžnikovih solastniških deležev do 1/3 teh nepremičnin, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine verjetno izkaže, da se je njihova vrednost od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (tretji odstavek 181. člena v zvezi s četrtim odstavkom 178. člena ZIZ). Predlog v fizični obliki, napisan ali natisnjen in lastnoročno podpisan, se vloži pri tem sodišču, v enem izvodu. Predlog v elektronski obliki, podpisan z elektronskim podpisom, ki je enakovreden lastnoročnemu podpisu, se vloži tako, da

se vloži v informacijski sistem sodstva. Predlogu naj stranka priloži mnenje sodnega cenilca oziroma novo cenitev.

- IV. Dolžnikovih solastniških deležev do 1/3 na teh nepremičninah se na prvem prodajnem naroku ne sme prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti (drugi odstavek 188. člena ZIZ).

**Izklicna cena** tako znaša:

1. za dolžnikov solastniški delež do 1/3 na nepremičnini k.o. 2349 ŠEBRELJE parcela 1494/19 (ID znak: parcela 2349 1494/19), **292,21 EUR**,

2. za dolžnikove solastniške deleže do 1/3 na nepremičninah k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 32/2 (ID znak: parcela 2354 32/2) in k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 32/5 (ID znak: parcela 2354 32/5), ki se prodajata skupaj, **18.267,67 EUR**,

3. za dolžnikove solastniške deleže do 1/3 na nepremičninah k.o. 2349 ŠEBRELJE parcela 1494/17 (ID znak: parcela 2349 1494/17), k.o. 2349 ŠEBRELJE parcela 1494/18 (ID znak: parcela 2349 1494/18), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 31/1 (ID znak: parcela 2354 31/1), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 32/4 (ID znak: parcela 2354 32/4), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 767/2 (ID znak: parcela 2354 767/2), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 783/2 (ID znak: parcela 2354 783/2), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 783/3 (ID znak: parcela 2354 783/3), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 789/1 (ID znak: parcela 2354 789/1), ki se prodajajo skupaj kot celota, **8.010,44 EUR**.

**Izklicna cena se povečuje za najmanj 100,00 EUR** (korak draženja).

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 dolžnikovi solastniški deleži na teh nepremičninah prodani na dražbi tudi za ceno nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ).

## V. Varščina

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnin (četrti odstavek 185. člena ZIZ), in sicer :

1. za dolžnikov solastniški delež do 1/3 na nepremičnini k.o. 2349 ŠEBRELJE parcela 1494/19 (ID znak: parcela 2349 1494/19), znaša varščina **41,75 EUR**,

2. za dolžnikove solastniške deleže do 1/3 na nepremičninah k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 32/2 (ID znak: parcela 2354 32/2) in k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 32/5 (ID znak: parcela 2354 32/5), ki se prodajata skupaj, znaša varščina **2.609,66 EUR**,

3. za dolžnikove solastniške deleže do 1/3 na nepremičninah k.o. 2349 ŠEBRELJE parcela 1494/17 (ID znak: parcela 2349 1494/17), k.o. 2349 ŠEBRELJE parcela 1494/18 (ID znak: parcela 2349 1494/18), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 31/1 (ID znak: parcela 2354 31/1), k.o. 2354 GORENJA

KANOMLJA parcela 32/4 (ID znak: parcela 2354 32/4), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 767/2 (ID znak: parcela 2354 767/2), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 783/2 (ID znak: parcela 2354 783/2), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 783/3 (ID znak: parcela 2354 783/3), k.o. 2354 GORENJA KANOMLJA parcela 789/1 (ID znak: parcela 2354 789/1), ki se prodajajo skupaj kot celota, znaša varščina **1.144,35 EUR**.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je **najkasneje dne 16. januarja 2023**, položijo varščino na transakcijski račun in z navedbo sklica (referenčne številke), ki ju dobijo ob prijavi na spletno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe (prvi odstavek 185. člena ZIZ in četrti 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 nepremičninah, ki so 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 varščino poravnati iz kupnine. Oprostitev plačila varščine je treba predlagati tri delovne dni pred začetkom spletne javne dražbe (tretji odstavek 185. 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).

## VI. Kupnina

Kupec mora položiti kupnino **v roku 30 dni** od dneva dražbe na transakcijski račun Okrožnega sodišča v Novi Gorici št. 01100-6960422146, sklic na št. 0604-0008-172021.

Če kupec v tem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po sedmem odstavku 189. člena ZIZ ni bila vložena v roku, se mu položena varščina ne vrne, 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 razveljavi in določi novo prodajo (tretji odstavek 191. 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 nakup predmetnih nepremičnin, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si jih ogleda (prvi odstavek 176. člena v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ).

Zahtevo za dovolitev ogleda mora zainteresirani kupec vložiti na sodišče najkasneje do vključno 23. decembra 2022 in pri tem tudi navesti, ali zahteva sodelovanje izvršitelja. Ogled mora dolжник omogočiti dne **11. januarja 2023 od 15.00 do 17.00 ure**. 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 na način, kot je opisan v tej točki, sodišče zahteve za ogled ne bo obravnavalo.

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

Spletne javne dražbe se sme udeležiti le tisti, ki se prijavi najpozneje tri delovne dni pred začetkom 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 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 (drugi 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 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).

### **IX. 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 (drugi 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 (tretji odstavek 12. člena Pravilnika).

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 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 (tretji 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 izdela poročilo o poteku dražbe, ki je dražiteljem na voljo znotraj sistema e-dražbe (14. člen Pravilnika).

- X. Kupec** je lahko fizična 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, ki 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 (deveti odstavek 189. člena ZIZ).

Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, bo sodišče po končani dražbi ugotovilo, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napotilo, da v določenem roku vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve.

Če nepremičnine ni mogoče prodati na prvem naroku, dovoli sodišče novo prodajo samo na upnikov predlog. Na drugem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot polovico ugotovljene vrednosti. Če upnik ne predlaga nove prodaje v šestih mesecih od prvega naroka, sodišče ustavi izvršbo (194. člen ZIZ).

## PRAVNI POUK:

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

Idrija, 15. november 2022

Okrajni sodnik:  
Erik Rus