

I 89/2021

ODREDBA O PRODAJI

Okrajno sodišče v Kočevju v izvršilni zadevi upnika: **DDM Invest III AG**, Landis & Gyr Strasse 1, Zug, ki ga zastopa AxFina, poslovne storitve, d.o.o., Dunajska cesta 009, Ljubljana,

proti dolžniku: **LEON POGELŠEK**, Rocenska ulica 20, Ljubljana - Šmartno, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Kosmač d.o.o., Tavčarjeva ulica 004, Ljubljana,

zaradi izterjave 50.409,83 EUR s pp,

dne 23. 01. 2023

ODREJA PRODAJO NEPREMIČNIN

**na 1. JAVNI DRAŽBI, ki bo spletno potekala:
03.03.2023, od 11:00 do 11:30 ure.**

1. Predmet prodaje

Predmet prodaje je 1/2 nepremičnin ID znak: 1617 1424/11, ID znak: 1617 1424/10, ID znak: 1617 1430/3, ID znak: 1617 1430/4, ID znak: 1617 1430/5, ID znak: 1617 2473/3, ID znak: 1617 1430/6, ID znak: 1616 602/1, ID znak: 1616 602/2, ID znak: 1617 2473/4, ID znak: 1617 2473/5, ID znak: 1617 2473/6, ID znak: 1617 2473/7, ID znak: 1617 2473/8, ID znak: 1617 2510/1, ID znak: 1617 2510/2, ID znak: 1617 2510/3, ID znak: 1577 2306, ID znak: 1577 2307, ID znak: 1577 2308.

Nepremičnine ID znak: 1617 1424/10, 1617 1424/11, 1616 602/2, 1620 1430/3, 1617 1430/4, 1617 2473/3, 1617 1430/6 in 1616 602/1 ter del nepremičnine ID znak: 1620 1430/5 predstavljajo kmetijska zemljišča. Zemljišča ležijo v kompleksu, deloma se kosijo, deloma pa se uporabljajo za skladišni prostor.

Nepremičnine ID znak: 1577 2306, 1577 2307 in 1577 2308 predstavljajo nepozidana zemljišča v skupni izmeri 1313,00 m². Nepremičnine ID znak: 1617 2473/4, 1617 2473/5, 1617 2473/6, 1617 2473/7, 1617 2473/8, 1617 2510/1, 1617 2510/2 in 1617 2510/3 ter del nepremičnine ID znak: 1620 1430/5 prav tako predstavljajo stavbna zemljišča, njihova površina pa skupaj znaša 363,00 m². Na nepremičnini ID znak: 1577 2306 stoji stanovanjska stavba št. 880, površine 165,10 m², na delu parc. št. 1430/4 in delu parc. št. 1430/5, obeh k.o. 1617 Sušje, pa stoji nedokončan gospodarski objekt tlorisne površine 64,00 m².

Natančen opis nepremičnin, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenitvenih poročil sodnih cenilcev o tržni vrednosti nepremičnin, ki so objavljena 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 03.03.2023** spletno 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 11:00 ure do 11:30 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 je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom I 89/2021, z dne 11. 11. 2022 in za

- nepremičnino ID znak: 1617 1424/11 na dan 20. 7. 2022 znaša 55,87 EUR,
- nepremičnino ID znak: 1617 1424/10, na dan 20. 7. 2022 znaša 110,23 EUR,
- nepremičnino ID znak: 1617 1430/3, na dan 20. 7. 2022 znaša 431,86 EUR,
- nepremičnino ID znak: 1617 1430/4, na dan 20. 7. 2022 znaša 415,48 EUR,
- del nepremičnine ID znak: 1617 1430/5 (kmetijsko zemljišče), na dan 20. 7. 2022 znaša 73,99 EUR,
- nepremičnino ID znak: 1617 2473/3, na dan 20. 7. 2022 znaša 146,47 EUR,
- nepremičnino ID znak: 1617 1430/6, na dan 20. 7. 2022 znaša 26,32 EUR,
- nepremičnino ID znak: 1616 602/1, na dan 20. 7. 2022 znaša 517,93 EUR,
- nepremičnino ID znak: 1616 602/2, na dan 20. 7. 2022 znaša 973,95 EUR,
- 1/2 nepremičnin ID znak: 1577 2306, 1577 2307, 1577 2308, 1617 1430/5 del (stavbno zemljišče), 1617 2473/4, 1617 2473/5, 1617 2473/6, 1617 2473/7, 1617 2473/8, 1617 2510/1,

1617 2510/2 in 1617 2510/3 na dan 17. 9. 2022 skupaj znaša 71.797,55 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 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 (3. odstavek 181. člena v zvezi s 4.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.

4. Izklicna cena

Nepremičnina se na prvem prodajnem naroku ne sme prodati za manj kot 70% ugotovljene vrednosti (1. odstavek 188. člena ZIZ).

Izklicna cena je **52.184,76 EUR** in se povečuje za najmanj **500,00 EUR**.

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% ugotovljene vrednosti (4. odstavek 188. člena ZIZ).

5. Varščina

Varščina, ki znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (4. odstavek 185. člena ZIZ), je **7.454,97 EUR**.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje **tri delovne dni** pred dražbo 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 varščino poravnati iz kupnine. Oprostitev plačila varščine je treba predlagati **tri delovne dni** pred začetkom spletne javne dražbe (3. 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 (5. odstavek 185. člena ZIZ).

6. Kupnina

Kupec mora položiti kupnino v roku **30 dni** od dneva prodaje v enkratnem znesku in sicer na isti račun in sklic, kot je bila vplačana varščina.

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 nepremičnine na zahtevo in stroške tistega, ki se zanima za njen nakup (176. člen ZIZ).

Zahtevo za ogled je potrebno vložiti pisno pri tem sodišču najkasneje **do 20. 2. 2023**, pri tem pa je treba navesti, ali se zahteva sodelovanje izvršitelja. 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 na način, kot je opisan v tej točki, 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 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 (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).

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 (1. 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 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. 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).

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

Kočevje, 23.01.2023

okrajna sodnica: Nataša Prelesnik