

**I 653/2020**

**ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN  
NA SPLETNI JAVNI DRAŽBI**

Okrajno sodišče v Mariboru je v izvršilni zadevi upnic: 1. REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva 20, Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo, Zunanji oddelek v Mariboru, Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 6, Maribor (izvršilna upnica v zadevi I 653/2020, zastavna upnica na podlagi sklepov Z 261/2014, Z 392/2014, Z 18/2017, I 127/2017, I 1885/2018, Z 340/2018), 2. ZAVAROVALNICA SAVA, d. d., Cankarjeva 3, Maribor (zastavna upnica na podlagi sklepa o zavarovanju Z 220/2013), zoper dolžnico: ALOJZIJA KUKOVEC, Podgrajska ulica 1, Maribor, zaradi izterjave 99.143,95 EUR s pp, izven naroka 13. januarja 2022

**o d r e d i l o :**

**1. Predmet prodaje**

Predmet prodaje so idealni deli nepremičnin, vpisanih v zemljiško knjigo z ID znakom **616 \*19, 616 94, 616 95 in 616 99, last dolžnice do 1/8 celote.**

Nepremičnina **616 \*19** predstavlja zemljišče v izmeri 144 m<sup>2</sup>, po namenski rabi površina razpršene poselitve, s pripadajočo stanovanjsko stavbo št. stavbe 77 na naslovu Kušernik 2, Jakobski dol.

Nepremičnina **616 94** predstavlja zemljišče v izmeri 5.616 m<sup>2</sup>, po namenski rabi delno površina razpršene poselitve (112 m<sup>2</sup>) in delno najboljše kmetijsko zemljišče (5.499 m<sup>2</sup>).

Nepremičnina **616 95** predstavlja zemljišče v izmeri 288 m<sup>2</sup>, po namenski rabi delno površina razpršene poselitve (279 m<sup>2</sup>) in delno kmetijsko zemljišče (9 m<sup>2</sup>), s pripadajočo stanovanjsko stavbo št. stavbe 77 na naslovu Kušernik 2, Jakobski dol.

Nepremičnina **616 99** predstavlja zemljišče v izmeri 766 m<sup>2</sup>, po namenski rabi najboljše kmetijsko zemljišče.

Idealni deli nepremičnin se prodajajo skupaj kot celota. Pri prodaji delov nepremičnin imajo zakonito predkupno pravico solastniki nepremičnin in predkupni upravičenci po Zakonu o kmetijskih zemljiščih. Na nepremičninah ni bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec po njihovi prodaji.

Cenitveno poročilo o nepremičninah 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, v torek, 1. marca 2022**, spletno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> (2. odstavek 183. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, 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 10. do 10.15. 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 dela nepremičnin je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom I 653/2020 z dne 12. 11. 2021 in znaša **11.000,00 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 njeni tržni vrednosti verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnin od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (4. odstavek 178. člena ZIZ).

## 4. Izklicna cena

Nepremičnina na prvem prodajnem naroku ne sme biti prodana za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti. Izklicna cena na dražbi se določi v višini **8.500,00 EUR** in se povečuje za najmanj **300,00 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 (člen 188/4 ZIZ).

## 5. Varščina

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnin: **1.100,00 EUR**.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje **do 24. 2. 2022** 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 (člen 185/1 in člen 8/4 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, ki ga bodo navedli ob prijavi na dražbo (5. odstavek 185. člena ZIZ).

## 6. Kupnina

Kupec mora položiti kupnino **v 30 dneh** od dneva izdaje sklepa o domiku na račun sodišča.

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).

## 7. Ogled

Sodišče tistemu, ki se zanima za ogled nepremičnine, na njegovo zahtevo dovoli, da si jo ogleda. Ogled nepremičnin se lahko opravi v četrtek, 17. 2. 2022, ali v petek, 18.2. 2022, med 16. in 17. uro.

Dolžnica je v navedenem času dolžna dopustiti ogled nepremičnin zainteresiranemu kupcu, sicer lahko sodišče na njegov predlog in njegove stroške dovoli ogled ob asistenci izvršitelja (176. člen ZIZ).

## 8. Prijava na spletno javno dražbo

Spletne javne dražbe se sme udeležiti le tisti, ki se prijavi najpozneje tri delovne dni pred začetkom dražbe, do 24. 2. 2022 (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).

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).

Sodišče po končani dražbi ugotovi, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napoti, da v določenem roku pri pristojnem organu vloži vlogo za pridobitev odobritve nakupa. Sklep o domiku nepremičnin najboljšemu ponudniku bo sodišče izdalo po dokončnosti upravne odločbe o odobritvi nakupa nepremičnin.

Če nepremičnine ni mogoče prodati na prvem naroku, dovoli sodišče novo prodajo samo na predlog upnika.

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

Maribor, 13. januar 2022

Okrožna sodnica: Irena Lipovnik