

I 1595/2020

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

Okrajno sodišče v Mariboru je po okrajni sodnici Kseniji Damjan,

v izvršilni zadevi upnika: **RAIFFEISENBANK HAUSMANNSTÄTTEN eGEN**, Grazer Straße 6 6 0, A-8071 Hausmannstätten, Avstrija, ki ga zastopa ODVETNIŠKA DRUŽBA LELJAK, o.p., d.o.o., Partizanska cesta 020, Maribor, zoper dolžnika: **GORAZD ČERNEC**, Ljubljanska cesta 1, Hoče; **TANJA ČERNEC**, Ljubljanska cesta 1, Hoče, zaradi izterjave 117.556,26 EUR s pripadki (vodilna zadeva I 1595/2020),

ter zadevah zavarovanja:

1. zastavnega upnika: **Raiffeisenbank Hausmannstaetten**, Grazer Strasse 6, a-8071 Hausmannstaetten, Avstrija (notarski zapis opr. št. SV 48/10 z dne 29. 1. 2010 in sklep Okrajnega sodišča v Mariboru I 435/2019 z dne 25. 4. 2019 zaradi zavarovanja 140.000,00 EUR s pripadki; sklep Okrajnega sodišča v Mariboru In 318/2015 z dne 1. 6. 2015),
2. zastavnega upnika: **Zavarovalnica Sava, zavarovalna družba, d.d.**, Ulica Eve Lovše 7, Maribor (sklep Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. In 1208/2010 z dne 2. 9. 2010) zaradi zavarovanja denarne terjatve 322,48 EUR s pripadki,
3. zastavnega upnika: **Zavarovalnica Sava, zavarovalna družba, d.d.**, Ulica Eve Lovše 7, Maribor (sklep Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. VL 61542/2009 z dne 2. 9. 2010) zaradi zavarovanja denarne terjatve 496,71 EUR s pripadki,
4. zastavnega upnika: **ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.**, Miklošičeva cesta 19, Ljubljana (sklep Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. In 829/2008 z dne 19. 2. 2013) zaradi zavarovanja denarne terjatve 14.190,59 EUR s pripadki,
5. zastavnega upnika: **ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.**, Miklošičeva cesta 19, Ljubljana (sklep Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. VL 76000/2010 z dne 2. 9. 2015) zaradi zavarovanja denarne terjatve 317,61 EUR s pripadki,
6. zastavnega upnika: **Zavarovalnica Sava, zavarovalna družba, d.d.**, Ulica Eve Lovše 7, Maribor (sklep Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z



286/2019 z dne 28. 8. 2019) zaradi zavarovanja denarne terjatve 582,65 EUR s pripadki,

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

izven naroka, **20. novembra 2024**

## **ODREDILO: prodajo spletne javne dražbe**

### **1. Predmet prodaje**

Predmet prodaje so nepremičnine, vpisane v zemljiško knjigo, ki se prodajajo skupaj, in sicer:

- **katastrska občina 696 SPODNJE HOČE parcela 55/1** (ID 2370110, ID znak: parcela 696 55/1), površine 690 m<sup>2</sup>, v lasti dolžnikov Gorazd Černec in Tanja Černec, vsakega do 1/2 celote, skupaj do 1/1 celote,

- **katastrska občina 696 SPODNJE HOČE parcela 55/2** (ID 2032902, ID znak: parcela 696 55/2), površine 711 m<sup>2</sup>, v lasti lasti dolžnikov Gorazd Černec in Tanja Černec, vsakega do 1/2 celote, skupaj do 1/1 celote, na katerih stojita gospodarski objekt – stavba št. 2 in stanovanjski objekt – stavba št. 3 na naslovu Ljubljanska cesta 1, 2311 Hoče.

S prodajo ne ugasnejo na nepremičninah vknjižene služnosti:

a) Na nepremičnini z ID znakom: parcela 696 55/2, v lasti lasti dolžnikov Gorazd Černec in Tanja Černec, vsakega do 1/2 celote, skupaj do 1/1 celote, je v zemljiški knjigi na podlagi Pogodb št. 304/2012 o ustanovitvi služnosti in odškodnini za daljnovod 2 x 110 kV Maribor-Cirkovce z dne 13. 7. 2012 vknjižena služnostna pravica v obsegu: izgradnja, preureditev, obratovanje, nadzor, vzdrževanje in rekonstrukcija daljnovoda 2 x 110 kv Maribor-Cirkovce (ID pravice/zaznambe 15247872) v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom: parcela 683 2500/6. Ta služnostna pravica se po prodaji na javni dražbi ne briše iz zemljiške knjige in ju mora kupec prevzeti.

Drugih služnosti, stavbnih pravic ali stvarnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec, ni.

Natančen opis nepremičnine, ki je 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 nepremičnine se bo opravila spletno na naslovu <https://sodnedrazbe.si>



(drugi 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).

**Prva spletna javna dražba bo v petek, dne 24. 1. 2025 in bo potekala od 9.00 do 9.30 ure.**

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

Če sodišče spletno javno dražbo prekliče ali prekine, je dražitelj o tem obveščen znotraj sistema portala e-dražbe.

### **3. Ugotovljena vrednost**

Vrednost nepremičnin, navedenih v 1. točki te odredbe, je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom tega sodišča opr. št. I 1595/2020 z dne 23. 10. 2024 in po tržni ceni na dan cenoizpisa 15. 12. 2022 znaša **skupaj 300.000,00 EUR** (prvi odstavek 179. člena ZIZ) in od tega znaša vrednost posameznih nepremičnin:

- **68.000,00 EUR** za nepremičnino parcela 55/1, (od tega delež do 1/2 celote znaša 34.000,00 EUR) in
- **232.000,00 EUR** za nepremičnino parcela 55/2, (od tega delež do 1/2 celote znaša 116.000,00 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 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 (četrti odstavek 178. člena ZIZ).

### **4. Izklicna cena**

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

**Izklicna cena skupaj znaša 210.000,00 EUR in se povečuje za najmanj 1.000,00 EUR (korak draženja, drugi 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 sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno nižjo od polovice ugotovljene vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ).

### **5. Varščina**



Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (četrty odstavek 185. člena ZIZ), to je v znesku **30.000,00 EUR**.

Spletne javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje dne **21. 1. 2025**, položijo varščino na transakcijski račun in z navedbo sklica (referenčne številke), ki jo dobijo ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe (prvi odstavek 185. člena ZIZ in četrty odstavek 8. člena Pravilnika). Dolžnost polozitve 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 vračuna 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 (tretji odstavek 185. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ).

Ponudniki, katerih ponudbe ne bodo sprejete, bodo v 15 dneh po koncu spletne 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).

## 6. Kupnina

Kupec je dolžan položiti kupnino **v roku 30 dni** od vročitve pisnega sklepa o domiku kupcu, na račun sodnih pologov, in sicer:

- koda namena nakazila: GOVT
- namen plačila: kupnina I 1595/2020
- BIC banke prejemnika: BSLJSI2X
- IBAN prejemnika: SI 56 0110 0695 0421 931
- referenca prejemnika: SI00 02-0105159520-3
- ime in naslov prejemnika: Okrožno sodišče v Mariboru, Sodna ulica 14, 2503 Maribor.

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, 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 polozitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (tretji odstavek 191. člena ZIZ).

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen polozitve 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 tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in na njegove stroške dovoli, da si jo ogleda (prvi odstavek 176. člena ZIZ).

Čas, v katerem mora dolžnik dopustiti ogled nepremičnine, ki je predmet prodaje na tej spletni javni dražbi, se po tej odredbi določi v petek, dne **10. 1. 2025** od 16.00 do 19.00 ure.

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 do **13. 1. 2025**. 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 (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 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 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 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 (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).

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. Predkupna in odkupna pravica**

Kdor ima zakonito in vknjiženo pogodbeno predkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet prodaje, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če v določenem roku po končani spletni javni dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji in če najpozneje tri delovne dni pred dražbo položi varščino (prvi odstavek 182. člena ZIZ). Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po prejemu obvestila ponuditi višjo ceno (četrti odstavek 182. člena ZIZ).

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.

## 11. Splošni pogoji:

Na spletni javni dražbi lahko kot kupec sodelujejo fizične osebe in pravne osebe, ki imajo 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 upnik ali z njim povezana oseba (po 200.b členu ZIZ) kupi nepremičnino za ceno, ki je nižja od ugotovljene vrednosti po 178. členu ZIZ, in pridobljena kupnina 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). V takem primeru mora po končani spletni javni dražbi najugodnejši ponudnik podati izjavo, ali je z upnikom povezana oseba (četrty odstavek 189. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ). Če najugodnejši ponudnik te izjave ne poda, lahko sodišče na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje 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 v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ). Izjava se poda kot pisna vloga, bodisi v fizični obliki, ki je napisana ali natisnjena in lastnoročno podpisana, bodisi v elektronski obliki, ki je podpisana z elektronskim podpisom, ki je enakovreden lastnoročnemu podpisu. Vloga v fizični obliki se pošlje po pošti, z uporabo sredstev komunikacijske tehnologije ali izroči neposredno Okrajnemu sodišču v Mariboru, Čarova ulica 1, 2508 Maribor, v enem izvodu. Vloga v elektronski obliki se pošlje po elektronski poti informacijskemu sistemu sodstva, v enem izvodu.

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. Po ponudnikovi pridobitvi odobritve sodišče nadaljuje postopek in takoj izda sklep o domiku (sedmi odstavek 189. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ). Če je odobritev odklonjena oziroma vloga ni bila vložena v roku, sodišče na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje lahko napoti na pridobitev odobritve drugega oziroma naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz četrtega odstavka 189. člena ZIZ, ali pa prodajo s sklepom razveljavi (osmi odstavek 189. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a 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 nepremičnine kupcu in po pravnomočnosti tega sklepa vpisalo v korist kupca lastninsko pravico v zemljiško knjigo.

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

Maribor, 20. november 2024

okrajna sodnica: Ksenija Damjan