



**R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
O K R A J N O
S O D I Š Č E**

MARIBOR
IZVRŠILNI ODDELEK

Vodilna zadeva: **I 321/2024**
Z 68/2021
Z 146/2021
Z 244/2022
Z 243/2022
Z 63/2023
Z 296/2023
Z 24/2024
Z 128/2023

Datum: **8. januar 2025**

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

Okrajno sodišče v Mariboru je v izvršilni zadevi upnika: **REPUBLIKA SLOVENIJA**, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 6, Maribor, zoper dolžnika: TEREZIJA FOŠNER, Mariborska cesta 18, Rače, zaradi izterjave 31.765,82 EUR s pp,

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

o d r e d i l o :

prodajo nepremičnin na prvi spletni javni dražbi

1. Predmet prodaje

Predmet prodaje so nepremičnine, ki so vpisane v zemljiško knjigo z ID znaki: parcela 715 1245/1, parcela 715 1245/3, parcela 715 1245/4, parcela 715 1245/5, in parcela 714 1018/1, vse last dolžnice do 1/1 celote, ki v naravi predstavljajo: parcela 715 1245/1, kmetijsko zemljišče v velikosti 1.442 m², parcela 715 1245/3 kmetijsko zemljišče v velikosti 466 m², parcela 715 1245/4 kmetijsko zemljišče v velikosti 130 m², parcela 715 1245/5 kmetijsko

zemljišče v velikosti 35 m² in parcela 714 1018/1, kmetijsko zemljišče in gozdno zemljišče v velikosti 11.052 m².

Na nepremičninah parcela 715 1245/4 in parcela 715 1245/5, je na podlagi pogodbe o služnosti pravica št. 165/09 z dne 13.4.2010 vknjižena služnostna pravica vožnje in hoje ob graditvi in vzdrževalnih delih na nizkonapetostnem omrežju oz. nizkonapetostnem hišnem priključku.

Na nepremičnini parcela 714 1018/1 je na podlagi pogodbe o služnosti plinovoda z dne 24.8.2005 vknjižena služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora plinovoda za čas trajanja plinovoda v smislu 3. čl. pogodbe.

Natančen opis nepremičnin, ki so 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.

2. Način, kraj, čas in oblika prodaje

Prodaja nepremičnin se bo opravila

v sredo, 26. 2. 2025, z začetkom ob 9:00 uri in se konča ob 9:30 uri,

kot prva 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 je 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).

3. Ugotovljena vrednost nepremičnin

Vrednost nepremičnin, navedenih v 1. točki te odredbe, je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom z dne **12.12.2024** in znaša **46.399,00 EUR** (1. odstavek 179. člena ZIZ).

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 in prvim odstavkom 188a. členom 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, korak draženja

Nepremičnina se na prvem prodajnem naroku ne sme prodati za manj kot 70% ugotovljene vrednosti (1. /2. odstavek 188. člena 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 % ugotovljene vrednosti (4. odstavek

188. člena ZIZ).

Izklicna cena je **40.000,00 EUR** in se povečuje za najmanj **1.000,00 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).

5. Varščina

Varščina, ki znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnin (4. odstavek 185. člena ZIZ), je **4.639,90 EUR**.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje dne 21. 02. 2025, 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 varščine 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 na transakcijski račun sodišča v roku **15 dni** od vročitve pisnega sklepa o domiku kupcu.

Kupnina se položi na transakcijski račun prejemnika Okrožno sodišče v Mariboru, Sodna ulica 14, 2503 Maribor (IBAN) SI56 0110 0695 0421 931, referenca S100 02-030532124 namen plačila: kupnina v opr. št. I 321/2024.

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 polžitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (3. 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).

7. Ogled

Zainteresirani osebi se na njene stroške in po predhodnem dogovoru z lastnikom nepremičnine dovoljuje ogled nepremičnine, ki je predmet prodaje na tej spletni javni dražbi, ki se lahko po tej odredbi opravi **v petek, 07. 02. 2025 med 16. in 19. uro.**

Dolžnik mora zainteresiranemu kupcu **dopustiti ogled** v času navedenem po tej odredbi.

Zainteresirani kupec lahko na sodišče vloži predlog, da sodišče s posebno odredbo dovoli ogled nepremičnine na njegove stroške z asistenco izvršitelja in ob navzočnosti izvršitelja, ki ga izbere zainteresirani kupec.

Izvršitelj ima pooblastila, da 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.

Predlog za izdajo odredbe za ogled izven časa določenega za ogled z asistenco izvršitelja na stroške tistega, ki se zanima za ogled (potencialni kupec), je treba **vložiti pri sodišču najkasneje, v sredo, 12. 02. 2025.** Pri tem mora navesti 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. 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 predlog za ogled teh podatkov ne bo vseboval ali ne bo vložen pravočasno ali na način, kot je opisan v tej točki, ga sodišče 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).

Maribor, 08. 01. 2025

Okrajna sodnica svétnica:
Mateja Žigart