

0369 I 276/2019

ODREDBA

Okrajno sodišče v Novem mestu je v izvršilni zadevi upnika Ledava, investicije, d.o.o., Cesta v Mestni log 001, Ljubljana, ki ga zastopa LUKA INKRET - ODVETNIK, Bleiweisova cesta 030, Ljubljana zoper dolžnika RSL PRODUCTION avdio & video produkcija d.o.o., Turkova ulica 034, Novo mesto, ki ga zastopa ŠKERLJ, odvetniška pisarna, d.o.o., Vrhovčeva ulica 001, Novo mesto zaradi izterjave 2.324.406,54 EUR s pp,

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

ODREDILO PRODAJO NEPREMIČNIN

I. Predmet prodaje

Predmet prodaje je:

- **katastrska občina 1454 DALJNI VRH parcela 695/2 (ID 1196178)** na naslovu Turkova ulica 34, Novo mesto, in sicer solastniška deleža:
 - izvršilnega dolžnika RSL PRODUCTION avdio & video produkcija d.o.o., Turkova ulica 34, Novo mesto, do 43/50 (86/100), katerega delež je ocenjen v višini 1.010.560,00 EUR in
 - stečajnega dolžnika Tomaža Borsana (v postopku osebnega stečaja v zadevi St 1128/2013 Okrožnega sodišča v Novem mestu), do 7/50 (14/100), katerega delež je ocenjen v višini 164.510,00 EUR;

Prodajni pogoj: nepremičnina se **prodaja kot celota**.



Nepremičnina v naravi predstavlja zemljišče s stavbo na naslovu Turkova ulica 34 v Novem mestu.

Površina zemljišča po katastrskih podatkih znaša 1.000 m², od tega je 10 m² stanovanjske površine, 10 m² druge zelene površine in 980 m² druga območja centralnih dejavnosti.

Stavba je bila zgrajena leta 2000 in ima štiri etaže (klet, pritličje, nadstropje in mansarda). Površina stavbe meri 944,50 m², zemljišče pod stavbo 508,00 m². Po dejanski rabi stavba predstavlja prostore za opravljanje dejavnosti (snemalni studio) ter sobe za prenočevanje glasbenikov. Podrobnejše informacije o predmetu prodaje so razvidne iz cenilnega mnenja sodnega cenilca Braneta Pence, ki je objavljeno hkrati s to odredbo na spletišču elektronskih dražb.

Po podatkih zemljiške knjige sta v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine pri nepremičnini katastrska občina 1454 DALJNI VRH parcela 695/2 (ID 1196178) vpisani ti pravici oziroma pravna dejstva:

vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme z ID pravico 13025075,

vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme z ID pravico 13030582.

Solastninska deleža se prodajata skupaj kot celota na podlagi določila 171.a člena (zakona o izvršbi in zavarovanju (v nadaljevanju ZIZ)). Solastninski delež Tomaža Borsana, sicer dolžnik v postopku osebnega stečaja, ki se vodi pred Okrožnim sodiščem v Novem mestu v zadevi St 1128/2013, se prodaja na podlagi določila 171. a člena ZIZ ob predhodno predloženem sklepu Okrožnega sodišča v Novem mestu St 1128/2013 z dne 11. 12. 2019, Iz tega je razvidno, da sodišče daje soglasje, da se nepremičnina katastrska občina 1454 DALJNI VRH parcela 695/2, ki spada v stečajno maso do deleža 7/50, proda kot celota s preostalim solastninskim deležem v izvršilnem postopku, ki teče pred Okrajnim sodiščem v Novem mestu I 276/2019.

Izvršilno sodišče je s sklepom I 276/2019 z dne 25. 3. 2022 sklenilo, da se nepremičnina katastrska občina 1454 DALJNI VRH parcela 695/2, last dolžnika do 86/100 in stečajnega dolžnika Tomaža Borsana do 14/100, proda kot celota v izvršilnem postopku I 276/2019 Okrajnega sodišča v Novem mestu. Odločitev je pravnomočno potrjena s sklepom Višjega sodišča v Ljubljani II Ip 611/2022 z dne 14. 7. 2022.

Natančen opis nepremičnine, ki je 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.



II. Način, kraj in čas prodaje

Prodaja se bo opravila na prvi javni dražbi dne **9. 6. 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 trajala od 9:00 ure do 10:00 ure, **skladno z vsebino, ki je razvidna iz predmeta prodaje.**

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

III. Ugotovljena vrednost

Vrednost nepremičnine kot celota, navedene v I. točki te odredbe, je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom z dne 2. 2. 2023 in znaša 1.175.070,00 EUR (prvi 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 (tretji odstavek 181. člena v zvezi s četrtyim 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. Izklicna cena

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

Izklicna cena je 900.000,00 EUR in se povečuje za najmanj 10.000,00 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 (četrty odstavek 188. člena ZIZ).

V. Varščina

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (četrty odstavek 185. člena ZIZ), to je 117.507,00 EUR.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje dne **6. 6. 2023**, 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 (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 za posamezno nepremičnino se všteje v kupnino za to nepremičnino.

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 (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 prejema sklepa o domiku na transakcijski račun Okrožnega sodišča v Novem mestu pri Ministrstvu za finance, Uprava Republike Slovenije za javna plačila, št. 01100-6960422243, sklic na št. 00 4081-276-2019.

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 položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (tretji 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).

V kupnino za posamezno nepremičnino se všteje le varščina, položena za to nepremičnino, ostale varščine bodo polagateljem vrnjene.

VII. 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 15 dni pred dnevom dražbe, 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 vложи pri tem sodišču, v enem izvodu. Zahteva za ogled v elektronski obliki, podpisana z elektronskim podpisom, ki je enakovreden lastnoročnemu podpisu, se vложи tako, da se vложи 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 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 izhajajo, 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 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 (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).

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 IV. točki te odredbe (drugi odstavek 12. člena Pravilnika). Med spletno 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).

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 portala e-dražbe (14. člen Pravilnika).

X. 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 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:

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

Novo mesto, 5. maj 2023

sodnik: magistra Tanja Tušek