



**REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
OKRAJNO  
SODIŠČE  
MARIBOR**

**Opr. št. N 239/2020**

**ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE  
na 2. javni dražbi**

Okrajno sodišče v Mariboru je po okrajni sodnici svétnici Editi Thaler v nepravdnem postopku predlagateljice: **SILVA STRNAD-WACHTER**, Gögglinger Str. 47, 89079 Ulm-Wiblingen, Nemčija, ki jo zastopa stečajni upravitelj Florian Zistler, Karlstrasse 33, Ulm, Nemčija, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Schönherr – podružnica v Sloveniji in Odvetniška pisarna Brežan, o.p., d.o.o., oba Tomšičeva 3, Ljubljana,

in nasprotnega udeleženca: **MARJAN STRNAD**, Goriška ulica 8, Maribor, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Zečević d.o.o., iz Maribora,

zaradi prodaje nepremičnine in razdelitve izkupička,

s prodajo nepremičnine v solasti strank na podlagi 236. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ) v zvezi s 145. členom in Zakona o nepravdnem postopku (ZNP-1),

izven naroka, dne 17. 11. 2023,

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

**1.**

**(Predmet prodaje)**

Predmet prodaje sta nepremičnini vpisane v zemljiško knjigo z ID znakom: **parcela 665 661** in **parcela 665 662**, ki v naravi predstavljata večstanovanjsko hišo (tri



stanovanja) skupaj s skupnimi prostori, skupnimi deli stavbe in presežnim (gozdnim) zemljiščem na naslovu Cvetlična ulica 8, Ruše, last predlagateljice in nasprotnega udeleženca vsakega do 1/2 od celote.

Opis nepremičnine, ki je predmet prodaje, je razviden iz cenitvenega poročila sodnega cenilca z dne 13. 6. 2022 in njegove dopolnitve z dne 15. 12. 2022, ki sta objavljena na spletnem naslovu <https://sodnedrazbe.si> hkrati z odredbo o prodaji.

Konkreten postopek je začel na predlog, zato ostanejo v zemljiški knjigi vpisane stvarne in druge pravice ter pravna dejstva (144. člen ZNP-1).

## 2.

### (Način, oblika, naslov in čas prodaje)

Prodaja nepremičnine se bo opravila 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).

**Spletna javna dražba bo v četrtek, dne 11. 1. 2024 in bo potekala od 10.00 do 10.30 ure.**

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

Če sodišče spletno javno dražbo prekliče ali prekine, je dražitelj o tem obveščen znotraj sistema portala e-dražbe (11. člen Pravilnika).

## 3.

### (Ugotovljena vrednost)

Vrednost nepremičnine je ugotovljena s pravnomočnim sklepom tukajšnjega sodišča opr. št. N 239/2020 z dne 24. 5. 2023, ki je postal pravnomočen dne 20. 6. 2023 in na dan 6. 5. 2022 znaša **266.100,00 EUR** (prvi odstavek 179. člen ZIZ).

Na predlog, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred začetkom spletne javne dražbe, 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 (četrty odstavek 178. člena ZIZ).

#### 4.

#### (Izklicna cena, korak draženja in rok za položitev kupnine)

Na drugi spletni javni dražbi nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot 50 % ugotovljene vrednosti (prvi odstavek 188. člena ZIZ).

Izklicna cena na spletni javni dražbi dne 11. 1. 2024 znaša **133.050,00 EUR** in se povečuje za najmanj **1.000,00 EUR**.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče ta postopek, ali pri kakšnem drugem sodišču, se stranke in zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno, nižjo od 70% ugotovljene vrednosti, oziroma nižjo od polovice ugotovljene vrednosti (4. odstavek 188. člena ZIZ).

Kupec mora položiti kupnino **v roku 30 dni** od dneva prodaje na javni dražbi na transakcijski račun sodišča naveden v sklepu o domiku.

Če kupec v tem roku ne položi kupnine, se mu položena varščina ne vrne, ampak se razdeli udeležencem postopka v skladu s 197. in 198. členom ZIZ, sodišče pa na predlog udeležencev postopka in glede na okoliščine prodaje pozove na plačilo kupnine drugega oziroma naslednje najboljše ponudnike, ki v to privolijo ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (3. odstavek 191. člena ZIZ).

Po položitvi kupnine v zgoraj določenem roku in po izdaji sklepa o domiku, bo sodišče po uradni dolžnosti izdalo sklep o izročitvi nepremičnin kupcu in po pravnomočnosti tega sklepa odredilo vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo v korist kupca (1. odstavek 192. člena ZIZ).

#### 5.

#### (Varščina)



Spletne javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je do vključno **8. 1. 2024** položijo varščino (prvi in četrti odstavek 185. člena ZIZ) na transakcijski račun in z navedbo sklica (referenčne številke), ki ju dobijo ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe (četrti 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 prodaje.

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (četrti odstavek 185. člena ZIZ), to je **26.610,00 EUR**.

Plačana varščina se kupcu vračuna v kupnino.

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.**

### **(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).

Na javni dražbi za prodajo zaradi razdelitve stvari po določbah 236. člena ZIZ in 145. člena ZNP-1 kot kupci ne morejo sodelovati solastniki nepremičnine (tako tudi sklep VSL I Ip 1446/2009).

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).

Sodišče 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).

## **7.**

### **(Potek spletne javne dražbe)**

Po potrjeni prijavi se dražitelju znotraj sistema portala e-dražbe dodeli enolični znak, s katerim anonimno sodeluje pri izbrani 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).

## 8.

### (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. 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 (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.

## 9.

### (Ogled)

Sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si jo ogleda (prvi odstavek 176. člena ZIZ).

Zahtevo za dovolitev ogleda je potrebno vložiti na sodišče najpozneje do **21. 12. 2023.**

Ogled nepremičnine se lahko opravi v **četrtek, dne 28. 12. 2023 med 16.00 in 18.00 uro, petek, dne 29. 12. 2023 med 16.00 in 18.00 uro ter v soboto,**

**dne 30. 12. 2023 med 10.00 in 12.00 uro.**

V kolikor solastniki ne bodo dopustili ogleda, se bo le-ta opravil z navzočnostjo izvršitelja (2. odstavek 176. člena ZIZ), ki lahko, v kolikor je to potrebno, zagotovi tudi prisotnost policije. V primeru, da solastniki ne bodo dovolil ogleda nepremičnine oziroma ga bodo ovirali, jih lahko sodišče v skladu s 33. členom ZIZ kaznuje z denarno kaznijo.

**10.**

**(Splošni pogoji)**

Na spletni javni dražbi lahko sodelujejo fizične ali pravne oseba, ki po veljavnih predpisih imajo pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Kupec ne more biti udeleženec postopka, sodnik, izvršitelj ali kdo, ki uradno sodeluje pri prodaji (187. člen ZIZ).

Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, bo sodišče po končani spletni dražbi ugotovilo, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napotilo, da v določenem roku vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve.

**PRAVNI POUK:**

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

Informacije lahko dobite v drugem nadstropju v pisarni nepravdnega oddelka Okrajnega sodišče v Mariboru, Cafova 1, Maribor, v času uradnih ur.

**OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU**

Maribor, 17. november 2023



Okrajna sodnica svétnica:  
Edita Thaler