

I 1399/2016
delni pristop
I 1004/2019
I 837/2022

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN

NA PRVI JAVNI DRAŽBI

Okrajno sodišče v Mariboru je v izvršilnih zadevah upnikov:

1. upnika: **ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.**, matična št. 5063345000, davčna št. 80040306, Miklošičeva cesta 19, Ljubljana, zoper dolžnika: **Robert ŠLAMBERGER**, Ptujška 65, Rače, zaradi izterjave **1.544,51 EUR** s pp (vodilni spis I 1399/2016),

2. upnika: **EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o.**, matična št. 1539965000, Letališka cesta 33, Ljubljana, ki ga zastopajo mag. Gregor Velkaverh in drugi odvetniki iz pisarne Starman/Velkaverh iz Kopra, zoper dolžnika: **Robert ŠLAMBERGER**, Ptujška cesta 65, Rače, zaradi izterjave **37.931,26 EUR** s pp (delni pristop I 1004/2019),

3. upnika: **DDM INVEST III AG**, Landis & Gyr Strasse 1, Švica, ki ga zastopa Primož PUNČUH, Tepanje 114, Slovenske Konjice, zoper dolžnika: **Robert ŠLAMBERGER**, Ptujška cesta 65, Rače; Silva ŠLAMBERGER, Ptujška cesta 65, Rače; Karin FALÉŽ, Ptujška cesta 65, Rače, zaradi izterjave **14.828,24 EUR** s pp (delni pristop I 837/2022),

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

o d r e d i l o

spletno prodajo dolžnikovih nepremičnin na prvi javni dražbi

I. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje je solastniški delež dolžnika Roberta Šlambergerja do 1/6 nepremičnin vpisanih v zemljiško knjigo z ID znaki: parcela 716 3090, parcela 716 3091, parcela 716 3092 in parcela 716 3093, ki v naravi predstavljajo kmetijska zemljišča.

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.

II. NAČIN, KRAJ IN ČAS IN OBLIKA PRODAJE

Prodaja nepremičnin se bo opravila

v četrtek, 25. aprila 2024, z začetkom ob 11.00 uri in zaključkom ob 11.30 uri,

kot **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 bo 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).

III. UGOTOVLJENA VREDNOST NEPREMIČNIN

Ocenjena vrednost nepremičnin, ki so predmet prodaje na tej spletni dražbi, ugotovljena po tržni ceni na dan cenitve s pravnomočnim sklepom naslovnega sodišča opr. št. I 1399/2016 in pristopljena z dne 16.6.2023, ki je postal pravnomočen 15. 7. 2023 **znaša 2.011,53 EUR** (1. odstavek 179. člena 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 (tretji odstavek 181. člena ZIZ v zvezi s četrnim odstavkom 178. člena ZIZ in prvim odstavkom 188a. členom ZIZ).

IV. IZKLICNA CENA, KORAK DRAŽENJA

Nepremičnine na prvi spletni dražbi **smejo biti prodane za najmanj 70 % ugotovljene vrednosti** nepremičnin (prvi odstavek 188. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188a. členom 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 % polovice ugotovljene vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ).

Izklicna cena po kateri se bodo nepremičnine iz točke I) te odredbe **prodajale** na prvi spletni javni dražbi, **znaša 1.800,00 EUR.**

Korak draženja znaša 200,00 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).

V. VARŠČINA

Varščina, ki znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (4. odstavek 185. člena ZIZ), je: **201,15 EUR** za nepremično navedeno v točki I) te odredbe.

Spletne javne dražbe **se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo**, to je **najkasneje v ponedeljek, 22. aprila 2024,** položijo varščino v zahtevani višini, na račun sodišča SI56 0110 0695 0421 931 in z navedbo sklica SI00 020305139916 in z navedbo referenčne številke, ki jo dobijo ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe (prvi 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 se kupcu 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 (tretji odstavek 185. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188a. 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 v zvezi s prvim odstavkom 188a. člena ZIZZ 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 % polovice ugotovljene vrednosti (četrty odstavek 188. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188a. člena ZIZ).

VI. KUPNINA

Kupec mora položiti kupnino najkasneje v roku 30 dni od izdaje sklepa o domiku (na transakcijski račun prejemnika: Okrožno sodišče v Mariboru, Sodna ulica 14, 2503 Maribor (IBAN) SI56 0110 0695 0421 931, sklic SIOO 020305139916-3, namen plačila: kupnina I 1399/2016.

Če kupec v tem roku ne položi kupnine 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 v zvezi s prvim odstavkom 188a. 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).

VII. OGLED

Sodišče tistemu, ki se zanima za ogled nepremičnin **na njegovo zahtevo in na njegove stroške dovoli, da si jo ogleda.**

Ogled nepremičnine, ki je predmet prodaje na tej spletni javni dražbi, se po tej odredbi lahko opravi **v ponedeljek, 15. aprila 2024 ob 15. uri.**

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 osem dni pred dražbo**. 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, 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 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 zahteva teh podatkov ne bo vsebovala ali ne bo vložena pravočasno ali na način, kot je opisan v tej točki, sodišče zahteve za ogled ne bo obravnavalo.

VIII. 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 (9. odstavek 189. člena ZIZ).

Po končani dražbi sodišče izda pisni sklep o domiku. Po izdaji sklepa o domiku in po plačilu kupnine (oziroma po plačilu preostanka kupnine, ker se vplačana varščina všteje v kupnino) izda sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, ki se po pravnomočnosti za nepremičnine vpisane v zemljiško knjigo pošlje v zemljiško knjigo zaradi vknjižbe lastninske pravice na kupca in izbrisa bremen vpisanih pri prodani nepremičnini.

IX. PRIJAVA NA SPLETNO JAVNO DRAŽBI IN POTENCIALNI KUPCI

Spletne javne dražbe se **sme udeležiti** le tisti, **ki se prijavi najpozneje tri delovne dni pred začetkom dražbe, to je v ponedeljek, 22. aprila 2024** (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 vrnitev nakazane 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 (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).

Če je **dražitelj prijavljen v vlogi predkupnega ali odkupnega upravičenca** 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 (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).

Če nepremičnine ni bilo mogoče prodati na prvi javni spletni dražbi, dovoli sodišče novo prodajo samo na upnikov predlog. Na drugi javni dražbi nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot

polovico ugotovljene vrednosti. Če upnik ne predlaga nove prodaje v šestih mesecih od izvedbe prve spletne dražbe, sodišče ustavi izvršbo (194. člen ZIZ).

PRAVNI POUK:

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

Maribor, 19. marec 2024

Okrajna sodnica-svétница: Bibijana Šilc