

I 113/2024

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN NA SPLETNI JAVNI DRAŽBI

Okrajno sodišče v Novi Gorici je po okrajnem sodniku Igorju Manfredi

v vodilni izvršilni zadevi upnika: **OTP BANKA D.D.**, Slovenska cesta 58, Ljubljana, zoper **dolžnika: 1. DAVID GEORGIEV**, Miren 199, Miren in **2. ANGELA NIKOLOVA GEORGIEVA**, Miren 199, Miren, zaradi izterjave 86.108,07 EUR s pripadki (I 113/2024),

pristopni izvršilni zadevi **upnika: ELEKTRO PRIMORSKA podjetje za distribucijo električne energije, d.d.**, zoper **dolžnika: DAVID GEORGIEV**, Miren 199, Miren, zaradi izterjave 4.810,50 EUR s pripadki (VL 29332/2025) in

pristopni izvršilni zadevi **upnika: TANJA BRATKOVIČ PIRC**, Miren 194, Miren, ki ga zastopa odvetnik Rok Rakun iz Ljubljane, zoper **dolžnika: DAVID GEORGIEV**, Miren 199, Miren, zaradi izterjave 3.494,01 EUR s pripadki (I 14/2025),

na podlagi 181., 184. in 188.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (v nadaljevanju ZIZ) in na podlagi določil Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih (v nadaljevanju Pravilnik),

dne 24. aprila 2025

ODREDILO

spletno prodajo nepremičnin na I. javni dražbi, ki bo potekala

dne 30.5.2025 od 9.00 do 9.30 ure.

1. Predmet paketne prodaje so nepremičnine, last dolžnika Davida Georgieva z ID znakom:

- **parcela 2325 1089**
- **parcela 2325 1092**
- **parcela 2325 1090 in**

nepremičnina, last dolžnika Davida Georgieva do solastninskega deleža 8/15 z ID znakom:

- **parcela 2325 1087,**

ki v naravi predstavljajo stanovanjsko stavbo št. 306 in 560, k.o. 2325 Miren s pripadajočimi zemljišči na naslovu Miren 199, 5291 Miren.

- **Pri nepremičnini z ID znakom parcela 2325 1089** je v zemljiški knjigi pod ID pravice št. 16975810 vknjižena služnostna pravica postavitve objektov kanalizacijskega omrežja ter napajanje, obratovanje, dostop (hoja in vožnja z vsemi prevoznimi sredstvi), vzdrževanje, obnova in nadzor, ki se izvršuje v skladu s projektom PZI za objekt "ZBIRNI FEKALNI KANAL IZ NASELIJ MIREN IN OREHOVLJE" št. P-553/10, Nova Gorica, junij 2012, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin parc. št.: 1084, 1085 in 1086, vse k.o. 2325 Miren,
- **pri nepremičnini z ID znakom parcela 2325 1090** je v zemljiški knjigi pod ID pravic št.: 12467101, 12365650, 12309849, 12302448, 12254527 in 12285996, na podlagi poizvedovalnega zapisnika z dne 14.03.1879, št. 119 za postavitev nove zemljiške knjige za k.o. Miren vknjižena služnostna pravica hoje, vožnje z vozovi in živinogonje, v korist vsakokratnega lastnika gospodujočih nepremičnin parc. št.: 1087, 1089, 1084, 1085, 1088 in 1086 in v breme parc. št. 1090, kot služne parcele, natančneje pod arkado na dvorišču navedene parcele,
- **pri nepremičnini z ID znakom parcela 2325 1087** je v zemljiški knjigi pod ID pravice št. 16941319 vknjižena služnostna pravica izgradnje kanalizacijskega jaška ter priključitev, obratovanje, dostop (hoja in vožnja z vsemi prevoznimi sredstvi), vzdrževanje, obnova in nadzor, ki se izvršuje v skladu s projektom PZI za objekt "ZBIRNI FEKALNI KANAL IZ NASELIJ MIREN IN OREHOVLJE" št. P-553/10, Nova Gorica, junij 2012, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parcela št. 1084, k.o. 2325 Miren,

ki bodo ostale vknjižene tudi po morebitni prodaji nepremičnin na javni dražbi.

Natančnejši podatki o teh nepremičninah so razvidni iz ceditve, ki je na razpolago v pisarni izvršilnega oddelka tukajšnjega sodišča.

2. **Vrednost dolžnikovih nepremičnin** je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom tukajšnjega sodišča I 113/2024 z dne 5.3.2025 in **znaša za** dolžnikove nepremičnine z ID znaki parcela 2325 1089, parcela 2325 1092 in parcela 2325 1090 ter dolžnikov solastninski delež 8/15 nepremičnine z ID znakom parcela 2325 1087, vse k.o. 2325 Miren **skupaj 96.900,00 EUR.**

Sodišče na predlog stranke, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim narokom oziroma spletno javno dražbo, na naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine/nepremičnin, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti, do dneva prodaje precej spremenila (četrti odstavek 178. člena ZIZ). V primeru spletne javne dražbe sodišče z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine najkasneje en delovni dan pred začetkom spletne javne dražbe.

3. **Izklicna cena znaša za dolžnikove nepremičnine z ID znaki parcela 2325 1089, parcela 2325 1092 in parcela 2325 1090 ter dolžnikov solastninski delež 8/15 nepremičnine z ID znakom parcela 2325 1087 skupaj 67.830,00 EUR, in se bo na dražbi zviševala za 1.000,00 EUR (korak draženja).**

Nepremičnine se bo na prvem prodajnem naroku prodajalo v paketu - vse navedene nepremičnine skupaj, pri čemer se jih ne sme prodati za manj kot 70% ugotovljene vrednosti, to je 67.830,00 EUR.

Stranke in zastavni upniki se lahko z izjavo, ki jo dajo na sodni zapisnik, sporazumejo, da smejo biti nepremičnine na dražbi prodane po ceni, nižji od 70 % ugotovljene vrednosti. (1. in 4. odstavek 188. člena ZIZ).

4. V kolikor bi na dražbi kot kupec sodeloval upnik oz. z njim povezana oseba in bi kupil nepremičnino/nepremičnine za ceno, ki je nižja od ugotovljene vrednosti po določbi 178. člena 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. Povezane osebe so osebe, kot jih določa 200b. člen ZIZ. V primeru, da je ponudnik z upnikom povezana oseba in so podani zgoraj navedeni pogoji, mora takšen ponudnik o tem podati izjavo. V kolikor ponudnik izjave ne poda, lahko sodišče na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje domakne nepremičnino drugemu oz. naslednjemu najboljšemu kupcu, ki v to privoli in poda izjavo, ali pa prodajo s sklepom razveljavi.
5. Nepremičnine bodo domaknjene ponudniku, ki bo ponudil najvišjo ceno in podal izjavo, ali je z upnikom povezana oseba po določbi 200.b člena ZIZ. Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, bo sodišče po končani dražbi najboljšega ponudnika napotilo, naj v določenem roku vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve in potem postopek nadaljevalo.

6. Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini/nepremičninah, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če v 10 minutah po končani spletni javni dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji in če najpozneje tri delovne dni pred dražbo položi varščino.
7. Če kdo od prijavljenih predkupnih ali odkupnih upravičencev v roku, navedenem v prejšnjem odstavku te odredbe uveljavlja predkupno ali odkupno pravico, se po poteku tega roka objavi poročilo o poteku spletne javne dražbe z obvestilom, da dražba še ni končana, saj se bo zaradi uveljavljanja predkupne oziroma odkupne pravice nadaljevala med najugodnejšim ponudnikom ter predkupnim ali odkupnim upravičencem, vendar ne kot spletna javna dražba.
8. **Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnin, to je 9.690,00 EUR.**
9. **Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje dne 27.5.2025,** položijo varščino na transakcijski račun Okrožnega sodišča v Novi Gorici št. SI56 0110 0696 0422 146 in z navedbo sklica (referenčne številke), ki jo dobijo ob prijavi na spletno javno dražbo. Varščino so dolžni položiti tudi tisti, ki imajo zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe.
10. Plačana varščina kupca se všteje v kupnino. Ponudnikom, katerih ponudbe ne bodo sprejete, se varščina vrne.
11. 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).
12. **Kupec mora položiti kupnino** v hrambo na račun sodnih plogov **v roku 30 dni od javne dražbe** na račun Okrožnega sodišča v Novi Gorici št. SI56 0110 0696 0422 146 sklic na št. 0602-0008-1132024.
13. Če kupec v danem roku ne položi kupnine, sodišče 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 s sklepom prodajo razveljavi in določi novo prodajo. Položena varščina se ne vrne, ampak se razdeli v skladu z določbama 197. in 198. člena ZIZ.
14. Kupec je lahko fizična oseba ali pravna oseba. Kupec ne more biti dolžnik, sodnik ali kdo, ki uradno sodeluje pri prodaji. Kupec tudi ne more biti nekdo, ki po zakonu ne more pridobiti nepremičnine.

- 15. Ogled nepremičnin ter morebitna navzočnost izvršitelja ob ogledu sta na lastne stroške mogoča dne 16.5.2025 od 15.00 ure do 17.00 ure** (176. člen ZIZ). Zahtevo za ogled je potrebno vložiti **pisno pri tem sodišču najkasneje do 8.5.2025**, pri tem pa je treba navesti, ali se zahteva sodelovanje 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 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.

16. 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 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 (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).

17. 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).

PRAVNI POUK:

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

Nova Gorica, 24. april 2025

Okrajni sodnik:
Igor Manfreda