

1. Objavljanje in določanje cen v zvezi s prodajo zarubljenega premoženja

Na javnih dražbah se prodajajo premičnine in nepremičnine. V Sloveniji sodne dražbe ni mogoče izvesti prek spleta, saj slovensko izvršilno pravo spletnih dražb (zaenkrat še) ne dopušča.

Premičnine

Izvršba na premičnine se opravi z rubežem in cenitvijo stvari, s prodajo stvari in s poplačilom upnika iz zneska, dobljenega s prodajo (prvi odstavek 81. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju - ZIZ).

Zarubiti se smejo stvari, ki jih ima v posesti dolžnik, kot tudi njegove stvari, ki jih ima v posesti upnik. Dolžnikove stvari, ki jih ima v posesti kdo tretji, se smejo zarubiti samo s privolitvijo le-tega (83. člen ZIZ).

Upnik pridobi z rubežem zastavno pravico na zarubljenih stvareh (87. člen ZIZ).

Izvedenec, ki oceni vrednost zarubljenega premoženja. Hkrati z rubežem stvari se opravi tudi njihova cenitev, razen, če te zaradi posebne vrednosti zarubljene stvari ni mogoče opraviti hkrati z rubežem. Cenitev opravi izvršitelj, ki opravlja rubež. Na zahtevo in na stroške stranke opravi cenitev sodni cenilec, ki ga izbere stranka (89. člen ZIZ). Prodaja zarubljenih stvari se sme opraviti šele po pravnomočnosti sklepa o izvršbi, razen če dolžnik privoli, da se stvari prodajo prej, če gre za stvari, ki se hitro kvarijo, ali če je nevarnost, da bi cena zarubljenih stvari občutno padla (92. člen ZIZ).

Stvari se prodajo na javni dražbi ali z neposredno pogodbo med kupcem in izvršiteljem, oziroma prek osebe, ki opravlja komisijske posle. Način in datum prodaje stvari določi in zabeleži v rubežnem zapisniku izvršitelj takoj po opravljenem rubežu, pri tem pa pazi, da se doseže najugodnejše unovčenje (93. člen ZIZ). Če izvršitelj kot način prodaje določi prodajo stvari na javni dražbi, v zapisniku določi datum in kraj javne dražbe. Izvršitelj stranke o načinu in datumu prodaje stvari obvesti s posebnim obvestilom, ki ga vroči upniku in dolžniku (82. člen Pravilnika o opravljanju službe izvršitelja).

Objava prodaje. Če je izvršitelj določil, da se stvari prodajo na javni dražbi, razglasi javno dražbo z oklicem na sodni deski in na spletni strani sodišča oziroma na oglasni deski in na spletni strani drugega pristojnega organa, ki je izdal akt o določitvi. Izvršitelj mora zahtevati objavo oklica javne dražbe tudi v uradnem registru, če se v njem vodijo podatki o oklicanih javnih dražbah. Na predlog upnika ali dolžnika lahko izvršitelj objavi oklic javne dražbe na stroške predlagatelja tudi v sredstvih javnega obveščanja. V oklicu javne dražbe mora izvršitelj določiti kraj, dan in uro dražbe, vrsto in opis stvari, ki se bodo prodajale, ter navedbo, kje si je stvari mogoče ogledati do dneva dražbe (89. člen Pravilnika o opravljanju službe izvršitelja).

Možnost ogleda prodajane premoženja. V oklicu javne dražbe mora izvršitelj določiti kraj, dan in uro dražbe, vrsto in opis stvari, ki se bodo prodajale, ter navedbo, kje si je stvari mogoče ogledati do dneva dražbe (89. člen Pravilnika o opravljanju službe izvršitelja).

Varščina. Pred začetkom naroka za javno dražbo mora izvršitelj odločiti, ali bo glede na naravo in vrednost posameznega predmeta od udeležencev javne dražbe zahteval plačilo varščine, ki pa ne sme biti višja od 10% izklicne cene predmeta.

Oseba ali podjetje, ki vodi prodajo. Javno dražbo in narok vodi izvršitelj, ki za draženje stvari lahko na svoje stroške pooblasti izklicatelja, če je to glede na število in kakovost blaga potrebno. Narok za javno dražbo je javen (92. člen Pravilnika o opravljanju službe izvršitelja).

Izklicna cena. Na prvi dražbi zarubljenih stvari ni dovoljeno prodati pod ocenjeno vrednostjo. Če na prvi dražbi ni dosežena cena, enaka ocenjeni vrednosti, določi izvršitelj na predlog stranke novo dražbo, na kateri se smejo stvari prodati pod ocenjeno vrednostjo, vendar ne pod tretjino te vrednosti (94. člen ZIZ).

Dodelitev. Po preteku najmanj petnajst minut od začetka dražbe izvršitelj pozove udeležence javne dražbe k dajanju ponudb (draženju). Dražba traja, dokler udeleženci javne dražbe podajajo nove ponudbe za nakup stvari po višji ceni. Izvršitelj domakne stvar najboljšemu ponudniku, če tudi po dvakratnem pozivu na morebitno višjo ponudbo slednja ni podana. Če kupec do konca dražbe ne plača kupnine, lahko izvršitelj stvar takoj proda naslednjemu najboljšemu ponudniku, če v to privoli upnik s podpisom na zapisniku o dražbi. Če upnik na dražbi ni navzoč, lahko izvršitelj stvar takoj proda naslednjemu najboljšemu ponudniku, če njegova ponudba ni nižja od 50% vrednosti najboljše ponudbe, vendar višja od izklicne cene, sicer izvršitelj na istem dražbenem naroku stvar ponudi v draženje. Pri ponovnem draženju najboljši ponudnik ne sme sodelovati.

Prenos. Kupec mora položiti kupnino in prevzeti stvari takoj po koncu dražbe. Izvršitelj je dolžan kupcu izdati dokument, iz katerega morajo biti razvidni podatki o opravljeni prodaji, za premičnine, za katere se vodi register, pa tudi podatki iz tega registra. Izvršitelj na podlagi tega dokumenta zahteva od pristojnega organa, ki vodi register, da opravi izbris vseh bremen in prepovedi na prodani premičnini, ter vpis novega lastnika, če se lastninska pravica vpisuje v register. Izvršitelj lahko izroči stvari kupcu, čeprav ni položil kupnine, če v to na svojo nevarnost privoli upnik v mejah zneska, ki bi mu šel iz dosežene kupnine. Če kupec ne položi kupnine, pa upnik ne privoli v izročitev stvari, lahko izvršitelj proda stvari naslednjemu najboljšemu ponudniku. Kupec pridobi stvar prosto vseh bremen in postane lastnik stvari tudi v primeru, ko dolžnik ni bil njen lastnik. Kupec nima pravic iz jamčevanja za napake stvari (96. člen ZIZ).

Nepremičnine

Izvršba na nepremičnino se opravi z zaznambo sklepa o izvršbi v zemljiški knjigi, z ugotovitvijo vrednosti nepremičnine, s prodajo nepremičnine in s poplačilom upnikov iz zneska, dobljenega s prodajo (167. člen ZIZ).

Izvedenec, ki oceni vrednost zarubljenega premoženja. Vrednost nepremičnine lahko ugotovi sodišče še pred pravnomočnostjo sklepa o izvršbi. Vrednost nepremičnine ugotovi sodišče na podlagi cenitve sodnih cenilcev po tržni ceni na dan cenitve. Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice, npr. slžnosti (178. člen ZIZ). Vrednost nepremičnine ugotovi sodišče s sklepom, zoper katerega je možna pritožba (179. člen ZIZ).

Objava prodaje. Po pravnomočnosti sklepa o ugotovitvi vrednosti nepremičnine izda sodišče odredbo o prodaji nepremičnine; v njej določi način in pogoje za prodajo ter čas in kraj prodaje, če naj bo nepremičnina prodana na dražbi. Prodaja nepremičnine se opravi po pravnomočnosti sklepa o izvršbi in po pravnomočnosti sklepa o ugotovitvi vrednosti nepremičnine. Odredbo o prodaji razglasi sodišče na sodni deski in na svoji spletni strani, lahko pa tudi na drug krajevno običajen način, odredbo za prodajo kmetijskega zemljišča pa sodišče razglasi tudi na oglasni deski upravne enote, lahko pa tudi na spletni strani upravne enote, kjer nepremičnina leži. Upnik lahko objavi odredbo o prodaji nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja. Stroški objave bremenijo upnika. Od razglasitve odredbe o prodaji na sodni deski do dneva prodaje mora preteči najmanj trideset dni. Odredbo o prodaji vroči sodišče strankam, zastavnim upnikom, drugim udeležencem postopka, osebam, ki imajo vknjiženo predkupno oziroma odkupno pravico, in pristojnemu upravnemu organu (181. člen ZIZ). Nepremičnina se praviloma proda na javni dražbi, ki jo vodi sodnik v sodnem poslopu, če ne odloči drugače. Upniki, zastavni upniki in upniki zemljiškega dolga se lahko ves čas izvršilnega postopka do izdaje odredbe o prodaji sporazumejo, da se nepremičnina proda na podlagi prodaje z zavezujočim zbiranjem ponudb ali z neposredno pogodbo (183. člen ZIZ).

Odredba o prodaji nepremičnine vsebuje:
natančnejši opis nepremičnine s pritiklinami;
služnosti stavbne pravice in stvarna bremena, ki jih mora kupec prevzeti;
vrednost nepremičnine, ki jo je s sklepom ugotovilo sodišče;
ceno, za katero se sme nepremičnina prodati;
rok, v katerem mora kupec položiti kupnino;
način prodaje;
znesek varščine, ki jo mora položiti dražitelj (184. člen ZIZ).

Možnost ogleda prodajane premoženja. Sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si jo ogleda. Čas in način ogleda ter morebitno navzočnost izvršitelja določi sodišče v odredbi o prodaji nepremičnine (176. člen ZIZ).

Varščina. Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo položijo varščino, ki znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine. Varščine so oproščeni 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 varščina poravnati iz kupnine. Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino na njihov transakcijski račun nakazano nazaj v 15 dneh po koncu javne dražbe ali naroka za odpiranje ponudb razen, če zakon ne določa drugače (185. člen ZIZ).

Izključna cena. Na prvem prodajnem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti. Če nepremičnine na prvem naroku ni bilo mogoče prodati, razpiše sodišče na predlog upnika drugi narok, na katerem nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot polovico ugotovljene vrednosti. Od prvega do drugega naroka mora preteči najmanj trideset dni. Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali pri kakšnem drugem sodišču, se stranki 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 (188. člen ZIZ).

Dodelitev. Ko sodišče ugotovi, da so izpolnjeni pogoji za narok, razglasi, da se začne dražba. Dražba traja, dokler ponudniki višajo ponudbe. Ponudnik je na svojo ponudbo vezan, dokler ni dana višja ponudba (**nasprotna ponudba**). Na prošnjo enega ali več ponudnikov lahko sodišče dovoli krajši premor za premislek. Dražba se konča, ko ponudniki kljub dvakratnemu pozivu sodnika ne ponudijo višje cene. Ko je dražba končana, sodišče ugotovi, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno, in razglasi, da je temu ponudniku domaknjena nepremičnina (**dodelitev** nepremičnine). O domiku nepremičnine izda sodišče sklep, ki ga vroči vsem, katerim je vročilo odredbo o prodaji, ter vsem udeležencem dražbe. Zoper sklep o domiku ni pritožbe. Nepravilnosti pri dražbi se lahko uveljavljajo v pritožbi zoper sklep o izročitvi nepremičnine kupcu (189. člen ZIZ).

Položitev kupnine. Po domiku (dodelitvi) mora kupec položiti kupnino v roku, ki je določen v odredbi o prodaji (191. člen ZIZ). Ta tok ne sme biti daljši od šestih mesecev od dneva prodaje, ne glede na to, ali plačuje kupnino naenkrat ali v obrokih (184. člen ZIZ).

Prenos. Po izdaji sklepa o domiku in po položitvi kupnine izda sodišče sklep, da se nepremičnina izroči kupcu (prenos) in po pravnomočnosti sklepa v zemljiški knjigi vpiše nanj lastninska pravica na nepremičnini ter izbrisejo tiste pravice in bremena, za katere je to določeno s sklepom o domiku. V sklepu sodišče tudi odloči, kdaj se je dolžnik dolžan izseliti iz družinske stanovanjske hiše ali stanovanja oziroma izprazniti poslovni prostor. Sklep o izročitvi je tudi izvršilni naslov za izpraznitev in izročitev nepremičnine in postane izvršljiv po njegovi pravnomočnosti (192. člen ZIZ).

2. Tretje osebe, ki lahko vodijo prodajo

Premičnine

Premične stvari prodaja na javni dražbi izvršitelj, ki lahko za draženje stvari lahko na svoje stroške pooblasti izklicatelja, če je to glede na število in kakovost blaga potrebno. Narok za javno dražbo je javen (93. člen ZIZ, 92. člen Pravilnika o opravljanju službe izvršitelja).

Premičnine se lahko prodajo tudi z neposredno pogodbo med kupcem in izvršiteljem, ali prek osebe, ki opravlja komisijske posle – komisionarja. Način in datum prodaje stvari določi in zabeleži v rubežnem zapisniku izvršitelj takoj po opravljenem rubežu, pri tem pa pazi, da se doseže najugodnejše unovčenje (93. člen ZIZ).

Nepremičnine

Javne dražbe nepremičnin vodijo sodniki.

3. Vrste dražb, za katere pravila morda ne veljajo v celoti

Drugih vrst dražb slovensko pravo ne pozna. Poznani so le dodatni načini prodaje premičnin in nepremičnin. Premične stvari se lahko namesto na javni dražbi prodajo z neposredno pogodbo med kupcem in izvršiteljem, oziroma prek osebe, ki opravlja komisijske posle (prvi odstavek 93. člena ZIZ).

Nepremičnina se proda na javni dražbi, če se upniki, zastavni upniki in upniki zemljiškega dolga do izdaje odredbe o prodaji ne sporazumejo:

da se nepremičnina proda na podlagi prodaje z zavezujočim zbiranjem ponudb ali
da se nepremičnina v določenem roku proda z neposredno pogodbo (183. člen ZIZ).

4. Informacije o nacionalnih registrih premoženja

Registri premoženja v Sloveniji obstajajo, in sicer:

zemljiška knjiga glede lastninske pravice in drugih stvarnih pravic na nepremičninah,
register motornih vozil,
slovenski ladijski register,
register zrakopolovov,
register nematerializiranih vrednostnih papirjev
register zastavnih pravic na premičninah
register transakcijskih računov,
register prejemnikov plač in drugih osebnih prejemkov (npr. pokojnin).

Navedeni registri se vodijo v elektronski obliki. Za vsakega od njih je pristojna posebna inštitucija.

Dostop do teh registrov ima vsakdo, ki izkaže pravni interes (šesti odstavek 4. člena ZIZ). Upnik lahko izkaže pravni interes z izvršilnim naslovom (npr. izvršljivo sodbo), s katero je dolžniku naloženo, da poravna upnikovo terjatev. V takem primeru lahko upnik upravjalca registra zaprosi za pridobitev informacij o dolžnikovem premoženju. Do mnogih od teh registrov imajo sodišča elektronski dostop.

Za pridobitev informacij iz registrov ni treba plačati sodne takse, določeni upravjalci zbirk podatkov (registrov) pa od upnikov zahtevajo plačilo manjšega nadomestila (npr. Zavod za zdravstveno zavarovanje, ki vodi register izplačevalcev plač in drugih osebnih prejemkov (npr. pokojnin) zahteva plačilo 4,00 EUR za pridobitev informacije o dolžnikovi zaposlitvi). Takšno plačilo je mogoče opraviti tudi elektronsko.

5. Informacije o zbirkah podatkov, s pomočjo katerih lahko upniki ugotovijo premoženje in terjatve dolžnikov

Upravljavec podatkov ali zbirke podatkov je podlagi šestega odstavka 4. člena ZIZ dolžan upniku, ki izkaže pravni interes (npr. predloži izvršilni naslov), na njegovo zahtevo posredovati informacije o dolžnikovem premoženju, npr. :

Zavod za zdravstveno zavarovanje posreduje podatke o izplačevalcih plače in drugih osebnih prejemkov (npr. pokojnin),

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES) posreduje podatke iz registra transakcijskih računov, Centralna klirinško depotna družba d.d (KDD) posreduje podatke iz registra nematerializiranih vrednostnih papirjev, sodišče, ki vodi sodni register, posreduje podatke o deležih v gospodarski družbi ali drugi udeležbi v pravni osebi. Vpogled v sodni register je mogoč tudi elektronsko preko spleta,

sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, posreduje podatke o nepremičninah, na katerih ali glede katerih ima dolžnik premoženjske pravice,

Ministrstvo za notranje zadeve posreduje podatke iz evidence registriranih motornih in priklopnih vozil,

Uprava Republike Slovenije za pomorstvo posreduje podatke iz registra čolnov (t.j. plovil, krajših od 24 metrov),

Javna agencija za civilno letalstvo posreduje podatke iz registra zrakoplovov.

Do večine registrov dostopa upnik tako, da zaprosi upravljalca registra za informacije o dolžnikovem premoženju. Do nekaterih registrov (npr. sodnega registra) lahko upnik dostopa tako, da vanj vpogleda elektronsko (preko spleta).

Za pridobitev informacij o dolžnikovem premoženju ni potrebno zastopanje po odvetniku niti se ne plača taksa državi. Vendar nekateri upravljalci zbirk podatkov zahtevajo manjše nadomestilo (npr. Zavod za zdravstveno zavarovanje zahteva plačilo 4,00 EUR za informacije o dolžnikovi zaposlitvi).

Nadomestilo je mogoče plačati elektronsko.

6. Informacije o spletnih sodnih dražbah

Spletnih sodnih dražb slovensko izvršilno pravo zaenkrat še ne dopušča.

Zadnja posodobitev: 27/03/2018

Strani v jezikih držav članic pripravljajo posamezni nacionalni organi, njihov prevod pa zagotavlja prevajalska služba Evropske komisije. Prevodi zato morda še ne vsebujejo kasnejših sprememb izvirnika, ki so jih vnesli nacionalni organi. Evropska komisija ne prevzema nobene odgovornosti za informacije ali podatke, ki jih vsebuje oziroma na katere se sklicuje ta dokument. Za pravila o avtorskih pravicah države članice, ki je odgovorna za to stran, glejte pravno obvestilo.