

KRATEK OPIS POSTOPKA OBJAVE IN PRODAJE V IZVRŠILNEM POSTOPKU IN POSTOPKU ZARADI INSOLVENTNOSTI IN PRISILNEGA PRENEHANJA

1. Potek postopka objave predmeta prodaje v izvršilnem postopku in postopku zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja

Zaradi lažjega razumevanja postopka objave predmetov prodaje ter s tem boljše predstave o poteku načrtovanega postopka objave predmetov prodaje, je v nadaljevanju na kratko opisan postopek objave v izvršilnem postopku in v postopku zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja.

Podatki o predmetu prodaje so trenutno objavljeni razpršeno, kot na primer na spletni strani Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (v nadaljevanju AJPES) za javne dražbe in prodaje z zavezujočim ter nezavezujočim zbiranjem ponudb v postopkih zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja, na spletni strani sodišča za javne dražbe v izvršilnih postopkih, na spletnih straneh bank, Zbornice upraviteljev Slovenije, Zbornice izvršiteljev Slovenije, pa tudi na komercialnih spletnih straneh, ki se ukvarjajo s prodajo nepremičnin.

1.1. Potek postopka objave predmeta prodaje v izvršilnem postopku

V izvršilnih postopkih je objava prodaje premoženja obvezna, saj je v 181. členu ZIZ za prodajo nepremičnin predpisano, da mora sodišče odredbo o prodaji in mnenje sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine razglasiti na sodni deski in na svoji spletni strani, pri prodaji premičnin pa mora izvršitelj po 89. členu Pravilnika o opravljanju službe izvršitelja razglasiti javno dražbo z oklicem na sodni deski in spletni strani sodišča.

Uredniki na sodiščih na spletni strani http://www.sodisce.si/sodni_postopki/javne_obravnavе/drazbe/ objavljajo javne dražbe tako, da v spletni urejevalnik ADS vnašajo podatke o javnih dražbah, ki jih prepisujejo iz oklicev javnih dražb (dražbenih razglasov)¹ in iz odredb o prodaji,² katere dobivajo po elektronski pošti ali v papirni obliki od sodnega osebja, ki vodi izvršilni postopek, v katerem se opravi javna dražba. Izvršitelji dražbene razglase pošiljajo sodiščem bodisi preko portala e-sodstvo z e-opravitom 111 kot vlogo, bodisi na elektronski naslov sodišča (tak primer je Okrajno sodišče v Mariboru, kjer jih izvršitelji iz okrožja Maribora pošiljajo na elektronski naslov izvrbsba.ojmb@sodisce.si), nekateri pa tudi po faksu ali še v papirni obliki, kar terja digitalizacijo dražbenega razglasa, da ga je mogoče objaviti na spletni strani. Postopek objave je torej ročen, kar ni le zamudno, ampak tudi podvrženo tveganju za napake³ pri prepisovanju podatkov.

Nekateri izvršitelji predmete prodaje objavljajo tudi na spletni strani Zbornice izvršiteljev Slovenije ter drugih spletnih straneh, saj želijo doseči čim širši krog potencialnih kupcev z namenom boljše prodaje premičnega premoženja.

Sodišča javne dražbe v izvršilnih postopkih objavljajo tudi na sodni deski sodišča. Objavljajo praviloma uredniki, ki dražbeni razglas ali odredbo o prodaji opremijo z datumom objave in snetja, kar ima za posledico, da se po snetju datirana objava digitalizira, da se jo lahko pripne v konkretno (elektronsko vodeno) izvršilno zadevo..

Javne dražbe so na spletni strani vidne 30 dni pred dnevom javne dražbe, čeprav zakonodaja ne preprečuje, da bi bile (s ciljem pritegnitve širšega kroga potencialnih dražiteljev) vidne že prej, saj ZIZ določa le minimalni čas objave, tj. najmanj 30 dni mora preteči od razglasitve odredbe o prodaji na sodni deski⁴ do dneva prodaje.

1 Oklic javne dražbe (dražbeni razglas) je akt, ki ga skladno z 89. členom Pravilnika o opravljanju službe izvršitelja izda izvršitelj v postopku prodaje premičnin na javni dražbi.

2 Odredba o prodaji je akt, ki ga skladno s 181. členom ZIZ izda sodišče v postopku prodaje nepremičnin in pravic na javni dražbi in skladno s 189. a členom ZIZ v postopku prodaje z zavezujočim zbiranjem ponudb.

3 Če se objavljeni podatki razlikujejo, štejejo skladno s 17.a členom Zakona o sodiščih (v nadaljevanju ZS) kot pravilni podatki, objavljeni na oglasni deski, ne na spletni strani.

4 Enak rok velja tudi za objavo na spletni strani sodišč, saj 17.a člen ZS pod pojmom „sodna deska“ vključuje tako

Podatek o preklicu javne dražbe vnesejo uredniki v spletni urejevalnik ADS, kar je na spletni strani vidno kot prečrtana dražbena objava, namesto dražbenega razglasa v PDF formatu ali odredbe o prodaji pa je zapisano „PREKLICANO“.

Objave javnih dražb se s spletne strani umaknejo avtomatsko na dan javne dražbe (čas umika objave javne dražbe ni zakonsko določen), kar velja tudi za preklicane javne dražbe.

Vsebine vseh objav na spletni strani so tudi v strojno berljivi obliki (XML oblika), kar omogoča posredovanje objav prek RSS kanala komercialnim spletnim stranem, ki se ukvarjajo s prodajo nepremičnin.

1.1.1. Potek postopka objave predmeta prodaje v izvršilnem postopku v spletnem iskalniku prodaj

Zadnja novela ZIZ (v nadaljevanju ZIZ-L) določa naslednje novosti pri objavi predmetov prodaje:

- Vrhovno sodišče Republike Slovenije bo za namen pregledne in uspešne prodaje nepremičnin in premičnin vzpostavilo, upravljalo in vzdrževalo spletni iskalnik prodaj nepremičnin (181.a člen ZIZ) in spletni iskalnik prodaj premičnin (93.a člen ZIZ)
- izvršitelj bo moral najmanj 8 dni pred začetkom javne dražbe v spletnem iskalniku prodaj premičnin objaviti oklic in fotografijo predmeta ter v spletni iskalnik vpisati podatke o premičnini
- zainteresiranim kupcem bo v spletnem iskalniku prodaj premičnin in spletnem iskalniku prodaj nepremičnin omogočeno iskanje predmetov prodaje zlasti po naslednjih merilih:
 - vrsta rabe nepremičnine (stanovanje, hiša, poslovni prostor, zemljišče)
 - vrsta stvari (npr. nakit, računalniki, avdio in video naprave, bela tehnika, avtomobili, umetnine)
 - čas in kraj dražbe oziroma spletni naslov, na katerem poteka spletna javna dražba
 - pristojno sodišče.

ZIZ-L je le za izvršitelje izrecno določil, da bodo morali oklice, fotografije predmetov in podatke o premičnini objavljati v spletnem iskalniku prodaj premičnin, medtem ko za sodišča ostaja določba o objavi nespremenjena, torej da odredbo o prodaji in mnenje sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine sodišče razglasi na svoji spletni strani, vendar naročnik navedeno določbo v luči nove določbe o spletnem iskalniku prodaj nepremičnin, ki vključuje tudi minimalni nabor iskalnih kriterijev, razume tako, da bo tudi za sodišča veljalo, da bodo odredbo o prodaji in mnenje sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine objavila v spletnem iskalniku prodaj nepremičnin (saj gre za spletno stran sodišča), kjer bodo vpisala tudi podatke o nepremičnini (sicer iskanje zainteresiranih kupcev po zakonsko določenih minimalnih iskalnih kriterijih ne bo izvedljivo). Zaradi opisanega razumevanje določb ZIZ torej naročnik z objavo na portalu e-dražbe nadomešča trenutno objavljane javnih dražb v izvršilnih postopkih na spletni strani sodstva „Sodstvo Republike Slovenije“ http://www.sodisce.si/sodni_postopki/javne_obravnave/drazbe/.

Poleg tega je ZIZ-L izvršiteljem predpisal objavo v spletnem iskalniku prodaj premičnin le, ko se premičnine prodajajo na javni dražbi, ne pa tudi pri komisijski prodaji, vendar tudi v tem primeru naročnik meni, da navedeno za izvršitelje ne sme predstavljati ovire, da bodo v (sicer v praksi redkih) primerih komisijske prodaje le-to objavili v spletnem iskalniku prodaj premičnin in s tem povečali možnost prodaje.

1.2. Potek postopka objave predmeta prodaje v postopku zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja

Bistvena razlika s postopkom objave predmeta prodaje v izvršilnem postopku je v tem, da je v postopku zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja objava prodaje premoženja obvezna, vendar

ne na oglasni deski in spletni strani sodišča, ampak na spletni strani AJPES (334. člen ZFPPIPP).⁵

Naročnik meni, da to za stečajne upravitelje ne sme biti ovira za objavljjanje vseh vrst prodaj na portalu e-dražbe, saj je v interesu postopkov zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja, da se zagotovijo najboljši pogoji za poplačilo upnikov, kar vključuje tudi objavo predmetov prodaje v teh postopkih, na način, kot ga predvideva ta dokument. Poleg tega nekateri stečajni upravitelji že danes objavljajo predmete prodaje tudi na spletni strani Zbornice upraviteljev Slovenije ter drugih spletnih straneh, saj želijo doseči čim širši krog potencialnih kupcev z namenom boljše prodaje premoženja.

2. Potek postopka prodaje v izvršilnem postopku

Zaradi lažjega razumevanja prodaje na javni dražbi ter s tem boljše predstave o poteku načrtovane spletne prodaje v izvršilnih postopkih, je v nadaljevanju na kratko opisan postopek prodaje nepremičnin in premičnin v izvršilnem postopku.

V izvršilnem postopku se lahko prodaja opravi na največ dveh dražbah.

V postopku prodaje nepremičnin ZIZ omogoča, da sodišče skupno prodaja nepremičnine (tj. na eni dražbi se prodaja več nepremičnin tako, da se prodaja vsako nepremičnino posebej) ali da prodaja nepremičnine kot celoto (tj. na eni dražbi se prodaja več nepremičnin tako, da se prodajajo skupaj). Skupno prodajo nepremičnin bo mogoče izvesti spletno le, če ne bo sledila (neuspešni) prodaji nepremičnine kot celote (tj. prodaja v dveh korakih – v prvem koraku prodaja nepremičnin skupaj, pri čemer je prodaja posamezne nepremičnine izključena, v drugem koraku pa prodaja posameznih nepremičnin).

2.1. Prodaja nepremičnine v izvršilnem postopku na javni dražbi

Sledi opis postopka prodaje nepremičnine v izvršilnem postopku na klasični javni dražbi in opis posebnosti, ki bodo veljale za prodajo nepremičnine v izvršilnem postopku na spletni javni dražbi.

2.1.1. Prodaja nepremičnine v izvršilnem postopku na klasični javni dražbi

V postopku prodaje nepremičnine v izvršilnem postopku sodišče najprej zaznamuje sklep o izvršbi v zemljiški knjigi, nato na podlagi cenitve sodnega cenilca s sklepom ugotovi vrednost nepremičnine, pri tem pa upošteva tudi morebitne pravice, ki ostanejo na nepremičnini tudi po prodaji, sledi izdaja odredbe o prodaji nepremičnine, v kateri so določeni način in pogoji za prodajo, čas in kraj prodaje ter čas in kraj ogleda nepremične (kdor si želi ogledati nepremičnino mora sodišču posredovati zahtevo za ogled, ki ga izvršitelj izvede na stroške osebe, ki je ogled zahtevala), po poteku najmanj 30 dni od razglasitve odredbe o prodaji pa se opravi prodaja.

Prodaja se lahko opravi na tri načine: 1.) na javni dražbi, 2.) z zavezujočim zbiranjem ponudb in 3.) z neposredno pogodbo. Ker se nepremičnina praviloma proda na javni dražbi in ker ZIZ-L predvideva, da se bo v izvršilnem postopku spletno prodajalo le na javni dražbi, je v nadaljevanju opisan samo ta način prodaje.

Nepremičnina se prodaja na 1. javni dražbi, kjer se nepremičnine ne smejo prodati pod 70% ugotovljene vrednosti, razen če se stranke z izjavo na zapisnik na sodišču sporazumejo, da se nepremičnina proda za ceno nižjo od 70% ugotovljene vrednosti. Na javni dražbi lahko sodeluje katerakoli pravno in poslovno sposobna fizična in pravna oseba, tudi tuja, če v skladu z zakonodajo Republike Slovenije lahko pridobi lastninsko pravico na nepremičninah, razen če je dolжник, sodnik, izvršitelj ali kdo drug, ki uradno sodeluje pri prodaji. Za pristop k dražbi je treba pravočasno (najpozneje 3 delovne dni pred javno dražbo) plačati varščino, ki znaša eno desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine, in se neuspešnim dražiteljem vrne (po sodni praksi enako tudi, ko se dražitelj, ki je varščino plačal, dražbe ne udeleži ali se jo udeleži, pa ne draži), kupcu pa vračuna v

5 Postopka objave na AJPES naročnik ne bo opisal, saj za namene tega razpisa ni pomemben.

kupnino (če kupnine ne plača ali če ne vloži odobritve za sklenitev prodajne pogodbe, se mu varščina ne vrne). Varščine ni treba plačati upniku, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, zastavnemu upniku in upniku zemljiškega dolga, če njihove terjatve dosegajo varščino in se da glede na njihov vrstni red in ugotovljeno vrednost nepremičnine varščina poravnati iz kupnine. Odločitev o tem, ali so oproščeni varščine, sprejme sodišče na naroku za javno dražbo, če predloga za oprostitev varščine ne vložijo že pred javno dražbo. Če sodišče predlogu za oprostitev plačila varščine na naroku za javno dražbo ali 3 dni pred javno dražbo ne ugotovi, na dražbo ne morejo pristopiti (ker mora biti varščina plačana najpozneje 3 delovne dni pred javno dražbo). Varščine ni treba plačati tudi predkupnemu upravičencu, če se nepremičninski postopek vodi po določbah ZIZ pred ZIZ-J, saj mu varščine takrat ni bilo treba plačati.

Javna dražba se začne, ko sodnik ugotovi, da so izpolnjeni pogoji (tj. da je bila odredba o prodaji objavljena predpisan čas, da je bila vsem, ki jim mora biti, vročena, da je bil izdan sklep o ugotovitvi vrednosti nepremičnine, cena, za katero se prodaja (izklicna cena), koliko je varščina, kdaj in kam mora kupec plačati kupnino). Javna dražba se opravi tudi, če ni navzočega nobenega ponudnika (v tem primeru se šteje, da dražba ni uspela – glej naslednji odstavek), če pa je navzoč le en dražitelj, lahko sodišče na predlog strank in glede na okoliščine v tem primeru prodajo tudi preloži. V tem primeru se naslednjič spet izvede 1. javna dražba. Javna dražba poteka z zviševanjem cene, običajno je določen korak, tj. znesek, za katerega se dviguje cena nepremičnine. Nepremičnina je prodana tistemu dražitelju, ki ponudi najvišjo ceno in po dvakratnem pozivu sodnika nihče ne ponudi višje cene.

Če 1. javna dražba ne uspe, ker nepremičnina ni bila prodana (npr. nihče od navzočih ni dražil ali na dražbo ponudniki niso pristopili), se na predlog upnika, ki mora biti podan v 6 mesecih od 1. javne dražbe, najmanj 30 dni po 1. javni dražbi opravi 2. javna dražba, kjer se nepremičnino lahko proda pod ugotovljeno vrednostjo, a ne pod polovico ugotovljene vrednosti, pri čemer se lahko tudi v tem primeru stranke z izjavo na zapisnik na sodišču sporazumejo, da se nepremičnina proda za ceno nižjo od polovice ugotovljene vrednosti. Tudi 2. dražba se začne, ko sodnik ugotovi, da so izpolnjeni pogoji, in poteka enako, kot je opisano za 1. dražbo.

Ko se (1. ali 2.) javna dražba konča, ker je bila ponujena najvišja cena, sodišče ugotovi, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno. Če ponudniku ni treba pridobiti odobritve za sklenitev prodajne pogodbe, sodišče že na samem naroku razglasi (in zapiše v zapisnik o poteku dražbe sklep), da je najboljšemu ponudniku domaknjena nepremičnina, pisni odpravek sklepa pa izide naknadno. Če jo mora pridobiti, sodišče izda sklep o domiku nepremičnine po pridobitvi soglasja. Če je na dražbi prisoten predkupni ali odkupni upravičenec in po končani dražbi uveljavlja pravico kupiti nepremičnino pod enakimi pogoji, lahko najboljši ponudnik ponudi višjo ceno, ki jo predkupni ali odkupni upravičenec lahko zopet potrdi, kar se ponavlja vse dokler predkupni ali odkupni upravičenec preneha z uveljavljanjem svoje pravice ali ko najboljši ponudnik ne ponudi višje cene. Sodišče takrat že na samem naroku razglasi komu je domaknjena nepremičnina.

O poteku dražbe sodišče vodi zapisnik, v katerega zapiše dejstva o dražbi, kot npr. navede izpolnjene pogoje za dražbo, kdo je pristopil na narok, kdo je plačal varščino, ponudbe dražiteljev, ter sklepe, kot npr. sklep o domiku, izjavo kupca, da ni z upnikom povezana oseba po 200.b členu ZIZ (ta sklep sprejme sodišče le takrat, ko je bila nepremičnina prodana za ceno, nižjo od ugotovljene vrednosti, in pridobljena kupnina ne bi zadostovala za popolno poplačilo tega upnika), o tem, kako se vrača in vračuna varščina, da je narok končan.

Če kupec ne položi kupnine, ne vloži ali pridobi odobritve za sklenitev prodajne pogodbe, ali če ne da izjave po 200.b členu ZIZ, sodišče s sklepom razveljavi prodajo in določi novo (po sodni praksi zaporedno isto) javno dražbo (npr. ko razveljavi 1. dražbo, naslednjič spet razpiše 1. dražbo), razen če na predlog upnika in okoliščine prodaje pozove na plačilo kupnine drugega najboljšega ponudnika oziroma naslednje najboljše ponudnike po vrsti, in ti v to privolijo in dajo izjavo po 200.b členu ZIZ.

Če sodišče dražbo pred začetkom prekliče (npr. upnik predlaga odlog izvršbe, odsotnost sodnika,

itd.), naslednjič izvede zaporedno isto javno dražbo.

2.1.1.1. Prodaja nepremičnine v izvršilnem postopku na spletni javni dražbi

ZIZ-L za spletne javne dražbe nepremičnin večjih posebnosti postopka, kot je opisan zgoraj, ne določa, saj izvedbo prepušča podzakonskemu aktu, ki še ni sprejet⁶, kljub temu pa bodo v primerjavi s klasično izvršbo, pri javni dražbi preko spleta naslednje posebnosti:

- sodišče bo najkasneje en delovni dan pred začetkom spletne javne dražbe z odredbo ponovno ugotovilo vrednost nepremičnine, če bo stranka najkasneje 20 dni pred prodajnim narokom s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine verjetno izkazala, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila
- sodišče bo določilo rok, v katerem bo predkupni ali odkupni upravičenec po končani spletni javni dražbi lahko uveljavljal pravico kupiti nepremičnino pod enakimi pogoji, kot jih je ponudil najboljši ponudnik
- če se na spletno javno dražbo ne bo prijavil noben dražitelj, bo sodnik lahko odločil, da ponovi zaporedno isto dražbo v klasični obliki, torej da opravi narok za prodajo nepremičnine na javni dražbi
- oprostitev plačila varščine bo pri spletni javni dražbi treba predlagati tri delovne dni pred začetkom spletne javne dražbe
- spletne javne dražbe se bo smel udeležiti le tisti, ki se bo nanjo prijavil najpozneje tri delovne dni pred začetkom dražbe
- po prijavi in plačilu varščine bo pridobil enolični znak, s katerim bo anonimno sodeloval na dražbi
- spletne javne dražbe, ki se jo udeleži le en ponudnik, ne bo dovoljeno preložiti, ampak se bo vedno opravila
- spletna javna dražba se bo začela samodejno, ko bo nastopil čas, določen (v odredbi o prodaji) za začetek spletne javne dražbe
- čas trajanja spletne javne dražbe bo določilo sodišče v odredbi o prodaji.

2.1.2. Prodaja premičnine v izvršilnem postopku na javni dražbi

Sledi opisa postopka prodaje premičnine v izvršilnem postopku na klasični javni dražbi in opis posebnosti, ki bodo veljale za prodajo premičnine v izvršilnem postopku na spletni javni dražbi.

2.1.2.1. Prodaja premičnine v izvršilnem postopku na klasični javni dražbi

V postopku prodaje premičnine v izvršilnem postopku sodišče najprej na podlagi upnikovega predloga imenuje izvršitelja, ki bo opravljal izvršbo, ta pa najprej opravi rubež stvari (rubež stvari se opravi tako, da jih izvršitelj vidno označi, da so zarubljene, o njih sestavi rubežni zapisnik ter odvzame listine, s katerimi se dokazuje lastništvo zarubljene premičnine, in registrske označbe za to premičnino, če jih najde oziroma če je to mogoče opraviti brez večjih stroškov; z zarubljenimi stvarmi dolžnik ne sme razpolagati) in jo oceni (če v 15 dneh po prejetju rubežnega zapisnika stranka izvršitelju posreduje cenitev sodnega cenilca, ki ga je izbrala sama na svoje stroške, velja kot ocenjena vrednost vrednost iz predloženega cenitvenega poročila). V rubežnem in cenilnem zapisniku tudi navede, kje se zarubljene stvari hranijo (pri izvršitelju ali osebi, ki jo izvršitelj pooblasti za hrambo, na predlog upnika ali zaradi visokih stroškov hrambe pa tudi pri dolžniku), zapiše izjave strank, udeležencev v postopku in tretjih oseb, o obstoju pravic, ki preprečujejo

⁶ Za ponudnika sistema je ta podatek pomemben zato, ker bo s podzakonskim aktom morebiti predpisan nekoliko drugačen postopek, kot je opisan v tem dokumentu, ki ga bo moral ponudnik sistema podpreti v storitvah e-dražb.

izvršbo, ter določi in zabeleži način in datum prodaje stvari; če kot način prodaje določi javno dražbo, v zapisniku določi tudi datum in kraj javne dražbe (tj. v prostorih izvršitelja; v javnih prostorih, namenjenih za dražbo; v kraju, za katerega sta se sporazumela upnik in dolžnik; v kraju, kjer bo dosežena večja kupnina, če to na svoje stroške predlaga upnik ali dolžnik; v prostoru in kraju, kjer se zarubljene stvari nahajajo, če jih zaradi njihove količine, kakovosti ali drugih lastnosti ni mogoče fizično odstraniti in odpeljati na drug kraj oziroma v drug prostor).

Prodaja, ki mora biti opravljena v 3 mesecih od rubeže, vendar ne prej kot po 15 dneh od rubeža (izjemoma tudi prej kot v 15 dneh, če gre za stvari, ki se hitro kvarijo, ali obstaja nevarnost, da bo cena stvari občutno padla), se lahko opravi na tri načine: 1.) na javni dražbi, 2.) z neposredno pogodbo in 3.) preko osebe, ki opravlja komisijske posle. Ker ZIZ-L predvideva, da se bo v izvršilnem postopku spletno prodajalo le na javni dražbi, je v nadaljevanju opisan samo ta način prodaje.

Za prodajo stvari na javni dražbi izvršitelj objavi oklic, v katerem določi kraj, dan in uro dražbe, vrsto in opis stvari, ki se bodo prodajale, ter navede, kje si je stvari mogoče ogledati do dneva dražbe. Stvari, ki so v hrambi pri dolžniku, upniku ali pri kom drugem, mora izvršitelj pravočasno prevzeti in jih odpeljati na kraj, kjer bo potekala prodaja stvari.

Premičnine se prodajajo (praviloma se prodaja vsaka stvar posamezno, če pa se prodaja večja količina istovrstnih stvari, se smejo prodajati skupaj) na 1. javni dražbi, kjer se ne smejo prodati pod ocenjeno vrednostjo, ki je tudi izklicna cena. Na javni dražbi lahko sodeluje katerakoli pravno in poslovno sposobna fizična in pravna oseba, tudi tuja, razen če je dolžnik, sodnik, izvršitelj ali kdo drug, ki uradno sodeluje pri prodaji. Za pristop k dražbi praviloma ni treba plačati varščine, razen če glede na naravo in vrednost posameznega predmeta izvršitelj oceni, da morajo udeleženci javne dražbe plačati varščino, ki pa ne sme biti višja od 10% izklicne cene predmeta, in se neuspehim dražiteljem vrne, kupcu pa vračuna v kupnino.

Javno dražbo vodi izvršitelj (na svoje stroške lahko za vodenje pooblasti tudi izklicatelj) in se začne, ko izvršitelj najkasneje 15 minut po času, določenem za začetek dražbe, zaključi otvoritvena opravila (tj. pojasni, da se stvari prodajo samo, če dražitelj takoj položi kupnino v gotovini in stvar prevzame, da je dražitelj, ki odstopi od prodaje, ker ni položil kupnine, dolžan plačati razliko v ceni, ki je nastala s prodajo naslednjemu najboljšemu ponudniku na isti dražbi oziroma s prodajo na ponovljeni dražbi ter stroške ponovljene dražbe, da kupec glede prodane stvari nima pravic iz jamčevanja za napake stvari, pri prodaji kateri predmetov bo od udeležencev javne dražbe zahteval plačilo varščine in višino zahtevane varščine, določi vrstni red, po katerem se posamezni predmeti dražijo – če ga je določil skupaj z oklicem javne dražbe, ga na naroku za javno dražbo ne sme spreminjati, razen če s tem soglašata upnik in dolžnik) in pozove udeležence k dajanju ponudb (draženju). Javna dražba se opravi tudi, če ni navzočega nobenega ponudnika (v tem primeru se šteje, da dražba ni uspela), proda pa se lahko tudi, ko je navzoč le en ponudnik, ki ponudi ceno, višjo od izklicne. Javna dražba poteka z zviševanjem cene. Premičnina je prodana tistemu dražitelju, ki ponudi najvišjo ceno in po dvakratnem pozivu izvršitelja nihče ne ponudi višje cene.

Če 1. javna dražba ne uspe, ker premičnina ni bila prodana, se na predlog upnika ali dolžnika, ki mora biti podan v 30 dneh od 1. javne dražbe, najkasneje v dveh mesecih po prejemu strankinega obvestila opravi 2. javna dražba, kjer se premičnino lahko proda pod ocenjeno vrednostjo, a ne pod tretjino ocenjene vrednosti. Tudi 2. dražba se začne točno ob času, določenem v oklicu, in poteka enako, kot je opisano za 1. dražbo.

Ko se (1. ali 2.) javna dražba konča, ker je bila ponujena najvišja cena, izvršitelj domakne stvar najboljšemu ponudniku, ki mora takoj položiti kupnino (razen če upnik na svojo nevarnost v mejah zneska, ki bi mu šel iz dosežene kupnine, privoli v izročitev stvari brez polžitve kupnine) in prevzeti stvar; ko je bila premičnina prodana za ceno, nižjo od ocenjene vrednosti, in pridobljena kupnina ne bi zadostovala za popolno poplačilo tega upnika, pa mora tudi takoj podati izjavo, da ni z upnikom povezana oseba po 200.b členu ZIZ.

Če kupec do konca dražbe ne plača kupnine ali ne da izjave po 200.b členu ZIZ, 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 kljub temu takoj proda naslednjemu najboljšemu ponudniku, vendar le, če njegova ponudba ni nižja od 50 % vrednosti najboljših ponudb, vendar višja od izklicne cene, sicer izvršitelj na istem dražbenem naroku stvar ponudi v draženje, pri tem draženju pa najboljši ponudnik ne sme sodelovati.

Izvršitelj objavi, da je dražba končana, če so vse stvari prodane, če glede posameznih stvari ali posameznih skupin stvari ni bila dosežena izklicna cena stvari, ali če je s prodajo dela zarubljenih stvari že dosežen znesek, ki zadostuje za popolno poplačilo upnika.

O poteku dražbe izvršitelj piše zapisnik, ki vsebuje osebno ime in naslov izklicatelja, če sodeluje pri dražbi, kraj in datum oprave dražbe ter označbo, ali gre za 1. ali 2. dražbo, uro in minuto začetka dražbenega naroka, začetka draženja in konca dražbe, da so bila udeležencem dana pojasnila, navedena pri opisu otvoritvenih opravil (glej zgoraj), oznako stvari, ki so bile dražene, z navedbo njihove vrste, zaporedne številke rubežnega zapisnika, v katerega so vpisane, ter njihove izklicne cene in ocenjene vrednosti, če je ta različna od izklicne cene, dosežene najvišje ponudbe, osebna imena in naslove dražiteljev, ki so ponudili najvišje cene in osebno ime in naslov kupca, privolitev upnika za prodajo naslednjemu najboljšemu ponudniku zaradi neplačila kupnine ter predmete, ki niso bili prodani.

Izvršitelj je dolžan kupcu, ki je prevzel stvari, 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 od pristojnega organa, ki vodi register, zahteva, da opravi izbris vseh bremen in prepovedi na prodani premičnini ter vpis novega lastnika, če se lastninska pravica vpisuje v register. Kupec pridobi stvar prosto vseh bremen in postane lastnik stvari tudi, kadar dolжник ni bil njen lastnik. Pri prodaji nematerializiranih vrednostnih papirjev, ki ne kotirajo na borzi, ko se vrednostni papirji glasijo na ime, mora izvršitelj ob prodaji zagotoviti prepis na ime kupca in vse za prodajo potrebne listinske izjave s pravnim učinkom namesto dolžnika.

Če sodišče dražbo pred začetkom prekliče (npr. upnik predlaga odlog izvršbe, odsotnost izvršitelja, itd.), naslednjič izvede zaporedno isto javno dražbo.

2.1.2.2. Prodaja premičnine v izvršilnem postopku na spletni javni dražbi

ZIZ-L za spletne javne dražbe premičnin večjih posebnosti postopka, kot je opisan zgoraj, ne določa, saj izvedbo prepušča podzakonskemu aktu, ki še ni sprejet⁷, kljub temu pa bodo v primerjavi s klasično izvršbo, pri javni dražbi preko spleta naslednje posebnosti:

- na spletni javni dražbi bo lahko sodeloval tisti, ki se bo prijavil najpozneje 24 ur pred začetkom spletne javne dražbe
- po prijavi bo pridobil enolični znak, pod katerim bo anonimno sodeloval na spletni javni dražbi
- trajanje spletne javne dražbe bo izvršitelj določil v oklicu.

⁷ Glej opombo 6.