

*Strokovni članek*  
*UDK 347.739(497.4)*

## Javna dražba v izvršbi

GREGOR VERBAJS,  
*univ. dipl. pravnik,*  
*odvetnik v Ljubljani*

### 1. Uvod

Nepremičnine se v izvršilnem postopku prodajajo po določbah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ)<sup>1</sup> predvsem na javni dražbi. To pomeni javno prodajo stvari najboljšemu ponudniku, pri čemer se načini prodaje med seboj razlikujejo, saj na primer Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP)<sup>2</sup> predpisuje več možnih načinov prodaje (z zvišanjem ali znižanjem izklicne cene ...) kot ZIZ. Zakonodajalec je z novelo ZIZ-J<sup>3</sup> sprejel spremembe, s katerimi naj bi se dosegla boljša realizacija prodanih nepremičnin. Kljub dobremu namenu zakonodajalca pa način prodaje na javni dražbi v izvršbi ni dovolj izkoriščen oziroma je javno dražbo mogoče razpisati tudi na način, ki bi bil za potencialne kupce privlačnejši in za upnike uspešnejši.

Dokler se na javni dražbi prodaja posamezna nepremičnina, ni večjih težav, saj je dražba relativno preprosta. V praksi je problem zlasti v t. i. skupni (paketni) prodaji večjega števila nepremičnin in v prodaji nepremičnine kot celote. Sodišča načeloma razpisujejo ločeno prodajo posamičnih nepremičnin (v primerih, ko gre za zaokroženo celoto nepremičnin) in ločeno prodajo zgolj solastniškega deleža dolžnika. Tak način prodaje se izvaja predvsem zaradi lažje razdelitve kupnine, če niso vsi upniki predlagali izvršbe na vse nepremičnine dolžnika. Drugače kot v izvršilnem postopku je v stečajnih postopkih skupna (paketna) prodaja nepremičnin in prodaja nepremičnine kot celote redna praksa. Za potencialne kupce je privlačnejše

<sup>1</sup> Ur.l. RS, št. 51/98 in nasl.

<sup>2</sup> Ur.l. RS, št. 126/07 in nasl.

<sup>3</sup> Ur.l. RS, št. 53/2014.

in za upnike ugodneje, da se zaokrožen sklop nepremičnin proda skupaj in hkrati ter da se nepremičnina proda kot celota. Glede na določbe ZIZ bi se lahko tudi v izvršilnih postopkih opravljala skupna prodaja nepremičnin in prodaja nepremičnine kot celote, slednje je z novelo ZIZ-J izrecno omogočil tudi zakonodajalec.

## 2. Prednosti skupne prodaje nepremičnin in prodaje nepremičnine kot celote

Sodišča v izvršilnih postopkih premalo izkoriščajo vse možnosti javne dražbe. Z nekaj manjšimi spremembami pri odredbah o prodaji bi bile lahko javne dražbe v izvršilnih postopkih uspešnejše, predvsem pa za potencialne kupce privlačnejše. V odredbi o prodaji morajo biti določeni pogoji za prodajo, med drugim tudi način prodaje. S tem se zagotavlja enakopravnost udeležencev. Zaradi javno objavljene odredbe o prodaji bi bili v primeru drugačnega načina prodaje (bolj inovativnega, ki bo predstavljen v nadaljevanju) vsi udeleženci v enakem položaju, zato javna dražba ne bi bila nezakonita.

Dejstvo, da je skupna (paketna) prodaja nepremičnin in prodaja nepremičnine kot celote v korist upnikov, velikokrat v svojih cenilnih poročilih o vrednosti nepremičnin poudarijo tudi sodni izvedenci. Tako na primer zapišejo, da gre za »sklop zemljišč«, ki »tvorijo zaključeno celoto«. Sodni izvedenci prav tako pogosto opravijo cenitev, ki predvideva skupno prodajo nepremičnin in prodajo po posameznih nepremičninah, pri čemer so ocenjene vrednosti za skupno prodajo nepremičnin načeloma vedno višje od ocenjene vrednosti ob prodaji po posameznih nepremičninah. Razlog za višjo ceno pri skupni prodaji nepremičnin je v možnosti doseči optimalno ceno za celoten paket nepremičnin. Pri prodaji posameznih nepremičnin je realno pričakovati, da takšna prodaja traja daljše časovno obdobje in da nekatere nepremičnine postanejo (brez ostalih nepremičnin, ki tvorijo celoto) nezanimive za nakup in posledično manj vredne. Tako že zgolj iz vpogleda v cenvite nepremičnin jasno izhaja, da je za upnike ugodnejša skupna (paketna) prodaja nepremičnin. Enako velja za prodajo nepremičnine kot celote. Če se prodaja nepremičnina kot celota (vsi solastniški deleži skupaj), se možnost prodaje bistveno poveča oziroma se poveča dosežena vrednost kupnine, kar je bil tudi argument zakonodajalca za sprejem 171.a člena ZIZ.<sup>4</sup>

Skupna prodaja nepremičnin in prodaja nepremičnine kot celote, poleg možnosti prodaje nepremičnin po višji ceni, prinaša tudi druge dodane vrednosti. V praksi se pogosto zgodi, da nepremičnino predstavljajo neki večji objekt (hiša, industrijski obrat itd.) in nekaj manjših nepremičnin (okolica objekta, dovozne poti). Težave nastopijo, če se na prvi javni dražbi prodajo samo boljše nepremičnine, neprodane pa ostanejo slabo dostopne, manjše parcele. Ne samo,

<sup>4</sup> Poročevalec Državnega zbora EPA 1966-VI z dne 8. 5. 2014, str. 18.

da za take nepremičnine na drugi javni dražbi ne bo interesa, ampak bodo cene v primeru posamezne prodaje znatno nižje, kot če bi se celoten sklop nepremičnin prodajal kot celota.

Dodatna prednost skupne prodaje nepremičnin pa je tudi ugotovitev interesa za skupen ali posamezen nakup nepremičnin. Po določbah ZIZ imamo samo dve vrsti prodaje nepremičnin, ki pa ju je mogoče bolje izkoristiti. Upniki so v izvršilnem postopku premalo aktivni, saj bi lahko tudi sami znatno prispevali k boljši prodaji z dajanjem predlogov sodišču glede možnosti prodaje in tudi z objavo odredbe o prodaji v sredstvih javnega obveščanja, saj bi tako objavljena odredba dosegla širši krog potencialnih kupcev.

V zadnjem času se v praksi opaža trend med solastniki nepremičnin, kjer gre en solastnik v stečaj, zoper drugega pa se vodi izvršilni postopek. Ker ni interesa za nakup solastniških deležev oziroma je tak nakup pravno zahtevnejši in povezan z višjimi stroški, solastniki špekulirajo, da bodo lahko isto nepremičnino po polovični ceni kupili prek tretje osebe. S takim ravnanjem pa so oškodovani upniki, zato bi bila bolj smotrna skupna prodaja nepremičnine (ali večjega števila nepremičnin) na javni dražbi. Zakonodajalec je z ureditvijo prodaje nepremičnine kot celote takšno ravnanje izvršilnemu sodišču omogočil. Menim, da stečajna sodišča (niti morebitni ločitveni upniki in upniški odbor) ne bi imela nič proti, če bi upravitelj kot način prodaje predlagal javno dražbo, ki bi se opravila v postopku izvršbe po novem 171.a členu ZIZ. Tudi če bi takemu načinu kdorkoli v stečajnem postopku nasprotoval, ima upravitelj možnost razpisati javno dražbo na isti dan in na istem kraju, kot jo bo opravilo sodišče. Upravitelj mora po določbah ZFPPIPP v razpis javne dražbe vpisati mesto poteka dražbe in je glede tega veliko bolj fleksibilen, kot so sodišča, ki morajo po določbah ZIZ opraviti narok v sodnem posloplju, če sodišče ne odloči drugače. Seveda menim, da bi na podlagi dogovora med sodiščem in upraviteljem dražba lahko potekala tudi drugje, saj za to ni nobene zakonske ovire. Prednost take prodaje bi bila, da bi zaradi objave javne dražbe v izvršilnem in stečajnem postopku pridobili širši krog potencialnih kupcev in da bi lahko potencialni kupci na eni javni dražbi kupili celotno nepremičnino, cena za celotno nepremičnino pa bi bila zagotovo višja. Poleg tega pa bi postopek potekal veliko hitreje in preprosteje.<sup>5</sup> Problem navedene prodaje po 171.a členu ZIZ pa je njegov 5. odstavek (poplačilo solastnika), kar bo podrobno obravnavno v 4. točki tega prispevka.

### 3. Način razpisa javne dražbe

V ZIZ je določeno, da se v odredbi o prodaji določi način in pogoje za prodajo ter čas in kraj prodaje in da se nepremičnina proda na javni dražbi.<sup>6</sup> Nadalje morajo pogoji za prodajo poleg

<sup>5</sup> Ta način prodaje se je že uspešno uveljavil v stečajnih postopkih, v katerih upravitelji različnih stečajnih dolžnikov skupaj prodajajo premoženje v solastnini.

<sup>6</sup> Člena 181 in 183 ZIZ.

drugih podatkov navajati natančen opis nepremičnine, njeno vrednost, ceno, rok za položitev kupnine, način prodaje in znesek varščine.<sup>7</sup> Glede na to bi bilo javno dražbo mogoče razpisati na način, da bi bila bolj uspešna, in sicer tako, da se na eni javni dražbi opravi tako skupna kot posamična prodaja nepremičnin ter da sodišče prejme kupnino za vsako posamezno prodano nepremičnino.<sup>8</sup> V nadaljevanju bom predstavil enega od možnih načinov skupne prodaje (večjega števila) nepremičnin. Za lažje razumevanje vzemimo primer, kjer se prodajata dve nepremičnini istega dolžnika. Prodaja nepremičnine kot celote bo predstavljena v 4. točki tega prispevka.

Problem sodišč pri skupni prodaji nepremičnin je v tem, da je po uspešni prodaji treba razdeliti celotno kupnino med posamezne nepremičnine, kar pa je mogoče preprosto rešiti. V določbah ZIZ ni nobene ovire, da sodišče ne bi moglo razpisati javne dražbe tako, da bi vnaprej (že v sami odredbi) določilo »ključ«, po katerem bi se po končani dražbi, na kateri bi se nepremičnine prodajale skupaj (v paketu), določilo kupnino za vsako nepremičnino posebej.

Sodišče bi lahko razpisalo javno dražbo na naslednji način:

**1.** Pri opisu nepremičnin, ki bi bile predmet skupne (paketne) prodaje, bi lahko dopisalo enega od naslednjih pristavkov:

1.1.

»Predmet prodaje sta nepremičnini z ID-znakom X in Y, obe last dolžnika do 1/1, ki se bosta prodajali skupaj v paketu, posamična prodaja nepremičnine v paketu je izključena.«

1.2.

»Predmet prodaje sta nepremičnini z ID-znakom X in Y, obe last dolžnika do 1/1, ki se prodajata v dveh korakih:

a) nepremičnini se v prvem koraku prodajata skupaj kot celota na način javne dražbe z zviševanjem skupne cene obeh nepremičnin, pri čemer je prodaja posamezne nepremičnine izključena;

b) v primeru neuspešne prodaje v prvem koraku javne dražbe se bosta nepremičnini v drugem koraku javne dražbe prodajali posamično, na način javne dražbe z zviševanjem cene posamezne nepremičnine.«

Kot sem že pojasnil, po ZIZ ni ovire za skupno prodajo nepremičnin, nekatera sodišča pa tudi v praksi že izdajajo odredbe za skupno (paketno) prodajo.

<sup>7</sup> Člen 184 ZIZ.

<sup>8</sup> Če se prodaja več nepremičnin istega dolžnika in če vsi upniki niso predlagali izvršbe na vseh nepremičninah, mora sodišče za vsako prodano premoženje pridobiti svojo kupnino, ki jo nato deli med tiste upnike, ki so na določenem premoženju predlagali izvršbo.

Bolj zanimiva je javna dražba v dveh korakih. Tako opravljena dražba v dveh korakih bi sodišču omogočala, da v prvem koraku poskusi s skupno prodajo nepremičnin, če pa ta ne bo uspešna, se javna dražba nadaljuje v drugem koraku s posamično prodajo. Ta način prodaje tudi ne bi zavlekel javne dražbe, saj bi se takoj videlo, ali obstaja interes za skupen nakup nepremičnin, in če ga ni, se takoj začne posamična prodaja.

2. Pri določitvi vrednosti nepremičnin bi se pri skupni (paketni) prodaji zapisala zgolj skupna vrednost vseh nepremičnin; seveda se lahko zapiše tudi vrednost posamezne nepremičnine, ni pa to nujno. V praksi sodišča pri skupni (paketni) prodaji ne zapisujejo vrednosti posameznih nepremičnin, ampak zgolj skupno vrednost vseh nepremičnin. Pri določitvi vrednosti nepremičnin pri prodaji v dveh korakih bi se zapisala vrednost posamezne nepremičnine in skupna vrednost obeh nepremičnin. Načeloma je v sklepu o ugotovitvi vrednosti nepremičnin napisana vrednost vsake posamezne nepremičnine, zato bi se kot skupna vrednost nepremičnin zapisal seštevek vrednosti obeh nepremičnin.

3. V točki odredbe o prodaji, v kateri je zapisana cena, za katero se sme nepremičnina prodati, bi bila pri skupni (paketni) prodaji nepremičnin lahko zapisana zgolj skupna cena (na primer 70 odstotkov ugotovljene vrednosti), lahko pa bi bila zapisana cena za posamezno nepremičnino, pod katero se ne bo prodajala, in tudi »ključ« delitve vrednosti in kupnine med nepremičninama. V praksi sodišča pri skupni (paketni) prodaji nepremičnin zapisujejo zgolj skupno izklicno ceno, vendar pa bi lahko zaradi večje preglednosti dopisala tudi »ključ« delitve. K tej točki odredbe o prodaji bi sodišča lahko zapisala naslednji pristavek:

»Razmerje med ugotovljeno vrednostjo nepremičnine z ID-znakom X (20.000,00 EUR) in ugotovljeno vrednostjo nepremičnine z ID-znakom Y (80.000,00 EUR) je 80 : 20.

Sodišče bo v prvem koraku javne dražbe začelo prodajati obe nepremičnini v paketu, zato bo prodajna (in izklicna) cena 100.000,00 EUR.

Če bo javna dražba v prvem koraku uspešna, se bo najvišja cena, ki jo bo ponudil dražitelj, ki bo na dražbi uspel, delila po razmerju 80 : 20 na dva dela. Kupec nepremičnin, ki bo na javni dražbi uspel, bo moral plačati dve kupnini, in sicer eno za nakup nepremičnine z ID-znakom X in eno za nakup nepremičnine z ID-znakom Y.

V primeru neuspešne prodaje v prvem koraku javne dražbe se bo ta nadaljevala v drugem koraku, v katerem se bosta nepremičnini prodajali posamično, pri čemer se bo prodaja posamične nepremičnine začela s prodajno (in izklicno) ceno, in sicer za nepremičnino z ID-znakom X v višini 20.000,00 EUR in za nepremičnino z ID-znakom Y v višini 80.000,00 EUR.«

Tak pristavek bi sodišču omogočil določitev »ključa«, po katerem bi se delila kupnina v primeru skupne (paketne) prodaje nepremičnin, prav tako pa bi se kupca zavezalo, da bi na račun sodišča plačal dve kupnini, za vsako nepremičnino posebej. Tak način delitve je najprepro-

stejši, seveda pa je mogoče določiti tudi kakšen drug ključ (glede na podatke GURS, glede na površino nepremičnin ...). Prednost take prodaje je v tem, da se resnim kupcem omogoči nakup celotnega sklopa nepremičnin in da sodišče prejme za vsako prodano nepremičnino svojo kupnino, ki jo nato razdeli med upnike, ki so na posamezni nepremičnini predlagali izvršbo. Poleg tega pa se preprečijo anomalije, da se prodajo zgolj nepremičnine, ki na primer predstavljajo dovozne poti do vrednejših nepremičnin, ali da se prodajo okoliške nepremičnine, ki lahko zajemajo dvorišče ali površino pred objektom.

4. Glede varščine pri skupni (paketni) prodaji nepremičnine ne bo problema, saj bodo sodišča zapisala, da je dražitelj dolžan plačati varščino od skupne vrednosti vseh nepremičnin. Zaradi prodaje v dveh korakih ter načina prodaje, pri katerem se prodajajo nepremičnine skupaj in nato posamično, bi sodišče lahko zapisalo naslednji pristavek:

»Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine, to je 2.000,00 EUR za nepremičnino z ID-znakom X in 8.000,00 EUR za nepremičnino z ID-znakom Y. Dražitelj, ki želi sodelovati v prvem koraku javne dražbe, mora plačati varščini za obe nepremičnini. Če je dražitelj plačal varščini za obe nepremičnini za sodelovanje v prvem koraku javne dražbe, prvi korak pa ni bil uspešen, lahko sodeluje tudi pri nakupu posamičnih nepremičnin v drugem koraku javne dražbe.«

Tak zapis je dovolj jasen, da bodo potencialni kupci vedeli, kako sodelovati na javni dražbi, hkrati pa daje dražiteljem možnost nakupa v obeh korakih javne dražbe.

## 4. Prodaja solastniških deležev oziroma prodaja nepremičnine kot celote

Upniki so z novelo ZIZ-J pridobili novo upravičenje, in sicer lahko sodišču predlagajo, da o začetni izvršbi na solastniških deležih nepremičnine obvesti tudi preostale solastnike nepremičnine, katerih deleži niso predmet izvršbe, in jih obvesti, da lahko podajo soglasje, da se nepremičnina proda kot celota, in jih seznaniti s pogoji prodaje. Vsi solastniki morajo podati soglasje do izdaje sklepa o ugotovitvi vrednosti. Solastniki lahko soglasje umaknejo najpozneje do izdaje odredbe o prodaji na prvi javni dražbi. Poplačilo solastnikov se izvede na način, da se poplačajo pred stroški izvršilnega postopka in upniki iz 196. člena ZIZ.

Navedena možnost je zelo dobrodošla, vendar pa sama rešitev zakonsko ni dodelana in bo tako nedvomno prepuščena presoji v sodni praksi. Na probleme navedene ureditve je bilo v praksi že opozorjeno.<sup>9</sup>

Eden od najpomembnejših je procesni položaj solastnika, saj ZIZ ne določa, ali je stranka v postopku ali ne. Menim, da je solastnika treba obravnavati kot stranko v postopku, sicer lahko

<sup>9</sup> A. Drev in K. Klug, *Novosti nepremičninske izvršbe po noveli ZIZ-J*, Pravna praksa, št. 36/2014, str. 22.

pride do ustavno nedopustnega posega v njegovo lastninsko pravico. Zakaj se to lahko zgodi, je razvidno že iz prvega odstavka 171.a člena ZIZ, na podlagi katerega mora sodišče solastnika obvestiti o pogojih prodaje. Glede na dejstvo, da se bodo pogoji prodaje določili šele v odredbi o prodaji, v trenutku, ko bo solastnik podal soglasje (mora ga podati do izdaje sklepa o ugotovitvi vrednosti nepremičnine), niti sodišče niti solastnik ne bodo seznanjeni s pogoji prodaje. Solastnika se bo tako lahko obvestilo le o zakonsko predvidenih pogojih prodaje, in sicer možnih načinih prodaje, prodajni ceni in možnosti ponovne ugotovitve vrednosti nepremičnin na javni dražbi.<sup>10</sup> Nadalje je nerodna ureditev, da solastnik poda soglasje pred izdajo sklepa o ugotovitvi vrednosti nepremičnine, saj se bo solastnik šele na podlagi ugotovljene vrednosti nepremičnine lahko odločil, ali bo podal soglasje. V ta namen bi bilo smotno, da sodišča tudi solastnikom vročajo cenitveno poročilo. Glede na navedeno se izpostavi vprašanje možnosti umika soglasja. Solastniki lahko podajo umik do izdaje odredbe o prodaji na prvi javni dražbi. Glede na ureditev v ZIZ imajo solastniki po podanem soglasju med izdajo sklepa o ugotovitvi vrednosti nepremičnine do izdaje odredbe o prodaji na prvi javni dražbi možnost presoditi, ali jim ugotovljena cena ustreza. Vendar pa je solastnik v negotovosti, kdaj bo sodišče izdalo odredbo o prodaji na prvi javni dražbi, posledično pa je negotov tudi rok solastnika za umik soglasja.

Dodaten zaplet se pojavi, če sodišče na dražbi ponovno ugotovi vrednost nepremičnine, ki pa je nižja od vrednosti, ugotovljene v prvotnem sklepu o ugotovitvi vrednosti nepremičnine. Kljub jasni zakonski diktaciji menim, da bi morali solastniku dopustiti umik soglasja tudi v tem primeru. Navedeno pa bi nedvomno pomenilo preklic javne dražbe, saj če solastnik na dražbi ne bi bil navzoč osebno ali prek pooblaščenca, bi mu sodišče moralo omogočiti določen rok, v katerem bi se lahko izjavil, ali umika soglasje. Sicer bi lahko prišlo do nedopustnega posega v lastninsko pravico solastnika.

Peti odstavek 171.a člena ZIZ določa, da se solastniki iz kupnine poplačajo pred stroški izvršilnega postopka in upniki iz 196. člena ZIZ. Navedena določba je nedodelana in omogoča vsaj dve razlagi. Sodišče bo moralo pri prodaji celotne nepremičnine razdeliti kupnino na del, ki odpade na dolžnikov solastniški delež, in na del, ki odpade na solastniški delež solastnika. Vprašanje je, kako obravnavati delež solastnika, ki je obremenjen s hipotekami. Glede na določbo petega odstavka 171.a člena ZIZ se iz kupnine poplača izključno solastnik, poplačilo njegovih upnikov pa ni predvideno. Zaradi navedenega sta možni vsaj dve pravni razlagi. Prva je, da hipoteka s prodajo solastniškega deleža solastnika ne ugasne, ampak jo prevzame kupec. V tem primeru se bodo v praksi potencialni kupci obračali na upnike solastnika in na solastnika z namenom sklenitve dogovora, da se kupnina nakaže neposredno na račun upnika solastnika in da upnik solastnika kupcu izstavi dovoljenje za izbris hipoteke. Če do

---

<sup>10</sup> Prav tam.

takih dogovorov med kupcem, solastnikom in upnikom solastnika ne bo prihajalo, hipoteka na solastniškem deležu solastnika po določbah ZIZ ne bo ugasnila in jo bo moral prevzeti novi kupec. Navedeno bo zmanjšalo možnost prodaje, saj kupci zagotovo ne bodo želeli kupiti solastniškega deleža, obremenjenega s hipoteko, saj bodo lahko upnikom solastnika odgovarjali s kupljenim solastniškim deležem. Druga možna razlaga pa je,<sup>11</sup> da peti odstavek člena 171.a ZIZ ureja zgolj razdelitev kupnine na del nepremičnine, ki pripada solastniku, in na del nepremičnine, ki pripada dolžniku, pri čemer se iz kupnine za del nepremičnine, ki pripada solastniku, pred poplačilom solastnika poplačajo terjatve njegovih upnikov v skladu s pravili ZIZ. Takšna razlaga je zagotovo ustrežnejša glede na namen novele ZIZ-J, vendar pa zakonsko besedilo jasno pravi, da se solastniki poplačajo pred stroški izvršilnega postopka in upniki iz 196. člena ZIZ. Navedeno dilemo bo nedvomno morala rešiti sodna praksa.

Ne glede na zakonsko določilo o prodaji nepremičnine kot celote je prodaja nepremičnine v solastnini mogoča tudi na naslednji način. Velikokrat se za potencialnega kupca izve že pred samo dražbo, in v tem primeru bi lahko upniki (ki imajo največji interes za prodajo) povezali tako solastnika kot tudi kupca ter omogočili, da bi se solastniški delež solastnika prodal tudi izvensodno. V že opisanem primeru, ko je en solastnik v stečajnem postopku, zoper drugega pa poteka izvršba, je mogoče narediti nekakšno skupno (paketno) prodajo nepremičnin. Stečajni upravitelj bo na podlagi ZFPPIPP za prodajo pridobil sklep o prodaji,<sup>12</sup> pri čemer bo v predlogu za izdajo sklepa o prodaji sodišču pojasnil in predlagal, da se premoženje proda skupaj in sočasno s prodajo drugega solastniškega deleža, ki se prodaja v izvršilnem postopku. Po prejemu sklepa o prodaji pa se bo upravitelj z izvršilnim sodiščem dogovoril za dan in kraj prodaje. Tako bi lahko sodišče na javni dražbi prodalo zgolj solastniški delež dolžnika, na istem kraju in ob istem času pa bi tudi upravitelj prodajal solastniški delež stečajnega dolžnika. Ustrezno pa bi bilo, da bi tako sodišče kot tudi upravitelj v objavi javne dražbe zapisala, da se bo hkrati prodajala celotna nepremičnina oziroma vsi solastniški deleži. Tehnično bi se celoten postopek po končani dražbi opravil za solastniški delež dolžnika v izvršbi in za solastniški delež dolžnika v stečaju.

## 5. Sklep

V izvršilnih postopkih bi bile lahko javne dražbe uspešnejše, če bi upniki v izvršilnih postopkih sodelovali bolj aktivno (saj je prav upnik *dominus litis* izvršilnega postopka) in če bi sodišča razpisovala javne dražbe, ki bi omogočile več različnih možnosti prodaje. Tako bi lahko obe javni dražbi v izvršilnem postopku maksimalno izkoristili. Skupna prodaja nepremičnin

<sup>11</sup> To zagovarjata tudi A. Drev in K. Klug v navedenem članku.

<sup>12</sup> Člen 330 ZFPPIPP.





(kot paket več nepremičnin ali kot prodaja nepremičnine kot celote) je v stečajnih postopkih uspešna in ni razloga, da ne bi bila uspešna tudi v izvršilnih. Nedvomno po določbah ZIZ obstaja možnost za skupno prodajo nepremičnin na javni dražbi (zdaj je zakonsko urejena tudi prodaja nepremičnin kot celote) in upam, da bo za tak način prodaje tudi volja na izvršilnih sodiščih. Uspeh izvršilnega postopka pa je v veliki meri odvisen tudi od aktivnosti upnikov, saj sodišču lahko vedno predlagajo način prodaje, za katerega vedo, da bo uspešnejši.