

UNIVERZA V LJUBLJANI

PRAVNA FAKULTETA

**PRIMERJAVA PRODAJE NEPREMIČNINE V  
IZVRŠILNEM IN STEČAJNEM POSTOPKU**

MAGISTRSKO DIPLOMSKO DELO

Avtorica: Lea KRT

Mentorica: doc. dr. Neža POGORELČNIK VOGRINC, univ. dipl. prav.

Ljubljana, september 2020

## ***Zahvala***

*Iskreno in iz srca se zahvaljujem vsem, ki so me tekom študija podpirali in mi stali ob strani.*

*Še posebno moji družini za vso potrpljenje, vlivanje samozavesti in spodbudo! Brez vas bi bilo težje.*

## POVZETEK

Namen tega dela je podrobnejša predstavitev razlik in podobnosti, ki zaznamujejo prodajo nepremičnine v obeh izvršilnih postopkih, tako v izvršilnem kot tudi v stečajnem postopku.

Izvršilni postopki so stalnica vseh pravnih sistemov. Množične so namreč situacije, ko dolžniki svojih obveznosti ne želijo prostovoljno izpolniti, zato morajo upniki za uveljavitev svojih pridobljenih pravic sprožiti izvršilni postopek pred pristojnim sodiščem. Da bi zaščitili svoje interese ter prišli do čim hitrejšega in celostnega poplačila, želijo upniki pogosto doseči poplačilo svoje terjatve iz naslova prodaje nepremičnine, ki nemalokrat predstavlja dolžnikovo najvrednejše premoženje. Kljub temu pravni red nudi številne varovalke, ki v imenu načela enakosti, dostojanstva dolžnika in sorazmernosti ukrepa varujejo dolžnikovo pravico do zasebne lastnine in doma – predvsem v smislu, da ima dolžnik možnost usmerjati upnika, da poplačilo doseže z drugim izvršilnim sredstvom. Za razliko od izvršilnega je temelj stečajnega postopka generalna izvršba, pri kateri pride do prodaje celotnega dolžnikovega premoženja, vključno z njegovim domom. Pravice dolžnika, da ohrani nepremičnino, v kateri prebiva, insolvenčna zakonodaja torej ne pozna.

Kljub mnogim razlikam, ki jih želim predstaviti v tem magistrsko diplomskem delu, med postopkoma iz razloga, da gre v obeh primerih za izvršbo, obstajajo tudi podobnosti. To izhaja že iz dejstva, da se v določbah insolvenčne zakonodaje v nekaterih delih izrecno napotuje na določila zakona, ki jih ureja izvršilni postopek. V obeh postopkih je končni namen enak (čim hitrejšo poplačilo upnikov, in sicer na način, da ti dobijo poplačilo svoje terjatve v čim večjem obsegu). Menim, da bistvene razlike obstajajo predvsem na področju varstva pravic dolžnikov in oseb, ki imajo v postopku pravni interes.

**KLJUČNE BESEDE:** stečajni postopek, izvršilni postopek, prodaja nepremičnine, poplačilo upnikov, varstvo dolžnika, varstvo upnikov

## ABSTRACT

The purpose of this work is to provide a more detailed presentation of the differences and similarities concerning the sale of real estate in both enforcement proceedings, in enforcement proceeding as well as in insolvency proceeding.

Enforcement proceedings are a regular feature in all legal systems. It frequently occurs that debtors are not willing to fulfill their obligations voluntarily, therefore creditors must, in order to assert their acquired rights, initiate enforcement proceeding before the competent court. To protect their interests and receive the most comprehensive repayment as soon as possible, creditors often want their claim to be repaid from the sale of real estate. The latter usually presents debtor's most valuable assets. Nevertheless, the law offers numerous safeguards, which, in the name of the principle of equality, debtor's dignity and proportionality of the measure, protect debtor's right to private property and home. This is introduced predominately with the fact that the debtor has the option to suggest the repayment being fulfilled with different enforcement means. As opposed to enforcement proceeding, the basis of insolvency proceeding is general enforcement, in which the entire debtor's property, including his home, is sold. The debtor's right to keep the real estate, in which he resides, does not exist in insolvency law.

Despite the many differences I mention in this master's thesis, the two procedures, on the other hand, have something in common, as in both cases one is dealing with enforcement. This stems from the fact that the provisions of insolvency law in some parts explicitly refer to the provisions arranged in enforcement proceeding. Both proceedings share the ultimate purpose (creditors to be repaid as quickly as possible and to the greatest extent possible). In my opinion the significant differences are seen especially in protection of the rights of debtors and individuals with a legal interest in the proceeding.

**KEY WORDS:** insolvency proceeding, enforcement proceeding, sale of real estate, repayment of creditors, debtor protection, protection of creditors

## Kazalo vsebine

<b>POVZETEK</b> .....	<b>3</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>4</b>
<b>1. UVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>2. KRATKO O STEČAJNEM POSTOPKU</b> .....	<b>3</b>
<b>3. KRATKO O IZVRŠILNEM POSTOPKU</b> .....	<b>6</b>
<b>4. SPLOŠNO O NEPREMIČNINAH</b> .....	<b>8</b>
<b>5. PRIMERJAVA POSAMIČNIH SEGMENTOV PRODAJE NEPREMIČNINE</b> .....	<b>9</b>
5.1. Zakonska podlaga in sodna pristojnost.....	9
5.2. Kdaj se opravi prodaja dolžnikove nepremičnine.....	10
5.3. Izvzete nepremičnine.....	13
5.4. Dolžnikove pravice na nepremičnini.....	15
5.5. Izvršilna dejanja.....	16
5.6. Kdo ceni nepremičnine in cenitev.....	16
5.7. Ugotovitev vrednosti nepremičnine.....	18
5.8. Podlaga za prodajo in prodajni narok.....	19
5.9. Varščina.....	21
5.10. Predkupni upravičenci.....	23
5.11. Domik pri javni dražbi.....	24
5.12. Domik pri zavezujočem zbiranju ponudb.....	25
5.13. Kupnina.....	26
5.14. Izročitev nepremičnine.....	27
5.15. Poplačilo upnikov.....	29
5.16. Podlaga za delitev kupnine.....	30
5.17. Ustavitev postopka.....	30
5.18. Posledice neuspešne prodaje.....	31
5.19. Skupna prodaja posameznih delov nepremičnine.....	32

<b>6. SKLEP.....</b>	<b>34</b>
<b>7. VIRI IN LITERATURA.....</b>	<b>37</b>
<b>7.1. Monografije.....</b>	<b>37</b>
<b>7.2. Članki.....</b>	<b>37</b>
<b>7.3. Pravni viri.....</b>	<b>38</b>
<b>7.4. Sodna praksa.....</b>	<b>38</b>

## 1. UVOD

Neizpolnjevanje zapadlih obveznosti in (pre)zadolženost sta nekaj, kar človeštvo spremlja že od nekdaj. Že Hamurabijev zakonik, ena prvih zbirk zakonov iz 18. stoletja pr. Kr., je omenjal stečajni postopek, in sicer se je, po preteku treh let v suženjstvu, dolžniku omogočil nov začetek. Zgodovinsko je bilo zaznati mnoge spremembe pri tem, na kakšen način bodo upniki prišli do svojega poplačila. Prvenstveno je to še danes odvisno od tega, ali je dolžnik svoje zapadle obveznosti s svojim premoženjem zmožen poravnati. V kolikor ima dolžnik za poplačilo upnikovih (oziroma upniških) terjatev dovolj premoženja, bo upnik lahko dosegel poplačilo po pravilih izvršilnega prava, ki jih natančneje ureja Zakon o izvršbi in zavarovanju (v nadaljevanju ZIZ<sup>1</sup>), v kolikor pa dolžnik s svojim premoženjem v daljšem obdobju ni sposoben poravnati vseh svojih obveznosti, ki so zapadle v tem obdobju oziroma postane dolgoročno plačilno nesposoben (1. in 2. točka prvega odstavka 14. člena Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (v nadaljevanju ZFPPIPP<sup>2</sup>)), se bo zoper njega na njegov ali upnikov predlog začel stečajni postopek po pravilih ZFPPIPP.

Tako izvršilni kot tudi stečajni postopek sta si po namenu podobna – njun namen je poplačilo upnikov. Kljub temu ju zaznamujejo velike razlike, saj stečajni postopek teži na dejstvu, da dolžnikovo premoženje ne more pokriti vseh njegovih dolgov (ne zadostuje), posledično upniki ne bodo poplačani v celoti. Za razliko od tega pa naj bi bil dolžnik v izvršilnem postopku sposoben poravnati vse svoje zapadle obveznosti, v posledici česar lahko vsi upniki, po načelu vrstnega reda, pričakujejo poplačilo svoje terjatve v celoti.

Predvsem v izvršilnih in stečajnih postopkih zoper fizično osebo je nepremičnina pogosto edino premoženje, ki predstavlja večjo vrednost in posledično večjo možnost za ustrezno poplačilo dolgov. Zaradi tega predstavlja prodaja nepremičnine, tako v izvršbi kakor tudi v stečajnem postopku, najučinkovitejšo pot do ustreznega poplačila, upniki pa v njej pogosto vidijo varnost za dosego poplačila. Ob tem se poraja vprašanje ali moramo v primeru prodaje nepremičnine, ki predstavlja dolžnikov dom, še vedno varovati samo interese upnikov in ali

---

<sup>1</sup> Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ), Uradni list RS, št. 61/2020 z dne 30. 4. 2020.

<sup>2</sup> Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP), Uradni list RS, št. 85/2020 z dne 12. 6. 2020.

prodaja te nepremičnine predstavlja dopusten poseg v dolžnikove pravice. Pogosto se to vprašanje postavi upoštevaje ugotovitev, da se pri prodaji nepremičnine za namen poplačila upnikov na način javne dražbe ali zbiranja ponudb ta pogosto proda za precej nižjo vrednost kot bi se dosegla ob prodaji na trgu. Pravice upnikov namreč niso absolutne in ne smejo pripeljati do ogrožanja temeljnih pravic dolžnika, torej do tega, da bi bila ogrožena njihova eksistenca (ekonomska in socialna) in njihovo dostojanstvo.<sup>3</sup>

Po svoji naravi sta tako izvršilni kot stečajni postopek izvršilna postopka, bistvena razlika med njima pa je, da gre v primeru izvršbe za singularno izvršbo, stečaj pa predstavlja generalno izvršbo.<sup>4</sup> Gre torej za različna postopka z istim namenom – poplačilo upnikov.<sup>5</sup> Njuna urejenost v različnih zakonih in dejstvo, da ju zaznamujejo drugačna načela in vodila, kličeta po previdnosti pri ločevanju in sočasni uporabi. V tem magistrsko diplomskem delu bom natančneje analizirala slovensko pravno ureditev poplačevanja upnikov skozi prodajo nepremičnine v izvršilnem in stečajnem postopku (za lažje razumevanje bodo predstavljene tudi osnove obeh postopkov). Glavni cilj moje magistrsko diplomske naloge je torej analiza podobnosti in razlik med prodajo nepremičnine v izvršilnem in stečajnem postopku. Opredelila se bom tako do ureditve v relevantni zakonodaji kakor tudi do rešitev, do katerih prihaja v praksi z vidika sodišč in drugih pravnih strokovnjakov.

V praksi pogosto prihaja do situacije, da se zoper enega dolžnika vodi več izvršilnih postopkov. V teh primerih si ni težko predstavljati situacije, da dolžnik zaradi množičnih izvršb postane insolventen in je zato obvezan sprožiti stečajni postopek. Tovrstne situacije ureja 132. člen ZFPPIPP. Poglavitne razlike so, da gre iz singularne v generalno izvršbo, da bodo upniki poplačani sorazmerno, ter da ima začetek postopka osebnega stečaja za dolžnika s postavitvijo upravitelja številne posledice (nima več polne poslovne sposobnosti – 386. člen ZFPPIPP, ne more sklepati pogodb in opravljati drugih pravnih poslov ali dejanj, katerih predmet je razpolaganje z njegovim premoženjem, ki spada v stečajno maso, brez soglasja sodišča ne more najeti kredita ali posojila, odpreti novega transakcijskega računa, se odpovedati dediščini in drugim premoženjskim pravicam, ipd.).

---

<sup>3</sup> Dr. Wedam Lukić, Dragica: Prodaja nepremičnine v izvršilnem postopku (2008), str. 55, podobno tudi odločba Ustavnega sodišča št. U-I-93/03 z dne 18. 11. 2004, kjer poudari, da predstavlja varstvo dolžnika eno izmed korektivnih načel izvršilnega prava.

<sup>4</sup> Lajevec, Maja: Uporaba pravil izvršbe v stečaju (2020), str. 23.

<sup>5</sup> Lajevec, Maja: Omejitve stečajne mase v postopku osebnega stečaja (2016), str. 78.



## 2. KRATKO O STEČAJNEM POSTOPKU

Stečajni postopek na podlagi ZFPPIPP spada med postopke zaradi insolventnosti. Zakon loči tri vrste stečajnih postopkov, in sicer stečajni postopek nad pravno osebo, postopek osebnega stečaja in postopek stečaja zapuščine (drugi odstavek 5. člena ZFPPIPP). Stečajni postopek s sklepom začne sodišče na predlog upravičenega predlagatelja zoper insolventnega dolžnika. Gre namreč za položaj, ki nastane, če je dolžnik trajneje nelikviden, torej, da v daljšem obdobju ni sposoben poravnati vseh svojih obveznosti, ki so zapadle v tem obdobju oziroma je dolgoročno plačilno nesposoben (prvi odstavek 14. člena ZFPPIPP).

Za reševanje stečajnih postopkov pravnih in fizičnih oseb so pristojna okrožna sodišča (načelo koncentracije) po sedežu stalnega ali začasnega prebivališča dolžnika oziroma sedeža pravne osebe v stečaju.

Po začetku postopka stečaja je njegov glavni namen, da se poplača upnike, ki bodo v stečaj pravočasno prijavili svoje terjatve. Po oblikovanju končnega seznama preizkušenih terjatev, ki ga sodišče potrdi s sklepom, se začne prodajati oziroma unovčevati dolžnikovo premoženje, ki bo predstavljalo osnovo za oblikovanje stečajne mase, katere namen je plačilo terjatev upnikov (226. člen ZFPPIPP) in stroškov stečajnega postopka (pri tem se stroški poplačujejo prednostno). Stečajni dolžnik seznam svojega premoženja poda že ob predlogu za začetek postopka stečaja (če je predlagatelj on sam). Kljub temu po začetku postopka uradne poizvedbe opravi tudi stečajni upravitelj. V kolikor želi dolžnik v postopku osebnega stečaja kakšno premoženje prikriti in se omenjeno kasneje odkrije, lahko to predstavlja ugovorni razlog zoper odpust obveznosti. Na podlagi določil ZFPPIPP se mora pri vodenju stečajnega postopka slediti načelu zagotavljanja najboljših pogojev za poplačilo upnikov, kar obsega tako najboljše pogoje glede čim višjega poplačila prijavljenih terjatev kakor tudi čim ugodnejše roke, v katerih bodo terjatve poplačane.<sup>6</sup> Temeljno načelo stečajnih postopkov je načelo enakega obravnavanja upnikov (torej tistih upnikov, ki imajo do dolžnika enak položaj), kar pomeni, da se pri razdelitvi stečajne mase za namene poplačila upnikov ti poplačujejo v sorazmernem deležu.<sup>7</sup>

Glede na prej napisano, da gre v stečajnem postopku za generalno izvršbo, kar pomeni, da se unovči celotno dolžnikovo premoženje (upnik ne more izbirati izvršilnega sredstva, s katerim

---

<sup>6</sup> Plavšak, Nina: Prodaja premoženja v stečajnem postopku (2016), str. 19.

<sup>7</sup> Lajevec, Maja: Prodaja dolžnikovega nepremičnega premoženja v stečajnem postopku (2012), str. 22.

se bo poplačal, kot to velja za izvršilni postopek), prihaja do razlike med stečajnim postopkom nad pravno in fizično osebo. Eno glavnih razlik med tema vrstama postopka namreč predstavlja dejstvo, da pri postopku osebnega stečaja po pravnomočnosti sklepa o končanju postopka osebnega stečaja oseba dolžnika ne preneha, pri stečajnem postopku nad pravno osebo pa je ta ob zaključku izbrisana iz registra. V kolikor se dolžniku v postopku osebnega stečaja ni priznala pravna dobrotu odpusta obveznosti, upnikom terjatve, katere iz unovčenega premoženja dolžnika ni bilo mogoče poplačati, ostanejo. V takšnem primeru je namreč pravnomočni sklep o končanju postopka osebnega stečaja izvršilni naslov za izterjavo neplačanih priznanih terjatev (četrti odstavek 396. člena ZFPPIPP). Pri tem pa ZFPPIPP v postopku osebnega stečaja predvideva posebno pravno dobrotu odpusta obveznosti, pravnomočen sklep o odpustu obveznosti namreč predstavlja edino možnost dolžnika, da upnikove terjatve proti njemu ugasnejo tudi, kadar vso njegovo premoženje ne zadošča za njihovo poplačilo. Namen odpusta obveznosti je poštenemu in vestnemu stečajnemu dolžniku omogočiti, da preneha tisti del njegovih obveznosti, ki jih ni zmožen izpolniti s premoženjem, ki ga ima ob začetku postopka osebnega stečaja ali premoženja, ki ga lahko pridobi med postopkom osebnega stečaja do poteka preizkusnega obdobja (prvi odstavek 399. člena ZFPPIPP). Po vložitvi tega predloga sodišče preveri, ali dolžnik izpolnjuje pogoje, ki jih določa ZFPPIPP in so obvezni za priznanje pravne dobrote odpusta obveznosti. Ob izpolnjevanju teh pogojev sodišče izda sklep o začetku postopka odpusta obveznosti, s katerim določi preizkusno obdobje v razponu od dveh do petih let (izjemoma ob izpolnjevanju pogojev iz osmega odstavka 400. člena ZFPPIPP tudi krajše obdobje, vendar ne manj kot 6 mesecev). V kolikor dolžnik tekom preizkusne dobe izpolnjuje vse obveznosti, ki so mu naložene na podlagi določil pododdelka 5.11.2. ZFPPIPP, sodišče izda sklep o odpustu obveznosti, s katerim mu odpusti vse obveznosti, razen tistih, ki so določene v 408. členu ZFPPIPP (npr. terjatve iz naslova plače in nadomestila plač za zadnjih šest mesecev pred začetkom postopka, odškodnine za poškodbe, ki so povezane z delom pri dolžniku, in poklicne bolezni, terjatve iz naslova zakonite preživnine, odškodnine za škodo, nastalo zaradi zmanjšanja življenjskih aktivnosti ali izgube delovne zmožnosti ter odškodnine za izgubljen preživnino zaradi smrti tistega, ki jo je dajal, terjatve iz naslova denarnih kazni ali odvzema premoženjske koristi, pridobljene s kaznivim dejanjem, povrnitve škode, povzročene namerno ali zaradi hude malomarnosti, idr.).<sup>8</sup> V kolikor dolžnik ne izpolnjuje postavljenih obveznosti, oziroma obstaja sum, da želi to pravno dobrotu izkoristiti, lahko upravitelj ali upniki vložijo ugovor zoper odpust obveznosti (403. člen

---

<sup>8</sup> Plavšak, Nina: Komentar ZFPPIPP (2017), str. 77.

ZFPPIPP). O okoliščinah ugovora sodišče razpiše narok, na podlagi katerega izda sklep, s katerim lahko zavrne predlog za odpust obveznosti, v kolikor pa presodi, da razlog, ki se uveljavlja z ugovorom, ne obstaja, zavrne ugovor (405. – 406. člen ZFPPIPP). Jasno je, da je cilj vseh dolžnikov, ki sprožijo postopek osebnega stečaja, da se njihove obveznosti odpustijo – zaradi tega v praksi prihaja do situacije, da vsak dolžnik skupaj s podanim predlogom za začetek postopka stečaja vloži tudi predlog za odpust obveznosti.<sup>9</sup> Pri tem pa mora upravitelj pokazati visoko stopnjo skrbnosti, da se dolgovi ne odpustijo neupravičeno, zadostno stopnjo skrbnosti za varovanje svojih pravic pa morajo pokazati tudi upniki sami. Kljub temu, da je redna praksa slovenskih postopkov stečaja, da se dolžnikom prizna odpust obveznosti, menim da bi morali do tega instituta pristopati restriktivneje, saj je potrebno varovati tudi interese upnikov.

Stečajni postopek se lahko zaključi, ko je unovčeno in razdeljeno vse premoženje stečajnega dolžnika, ki se je tekom postopka nabralo v stečajno maso. Ko upravitelj na podlagi končnega seznama preizkušenih terjatev opravi končno razdelitev, mora v enem mesecu predložiti končno poročilo, na podlagi katerega sodišče, ob upoštevanju ugotovitve vseh podatkov iz drugega odstavka 275. člena ZFPPIPP, izda sklep o končanju stečajnega postopka. V kolikor se tekom stečaja ne nabere nikakršna stečajna masa, sodišče sledeč načelu ekonomičnosti postopka na podlagi prvega odstavka 378. člena ZFPPIPP zaključi postopek brez končne razdelitve.

---

<sup>9</sup> Levstek, Mateja: Odpust obveznosti v postopku osebnega stečaja (2017), str. 25.

### 3. KRATKO O IZVRŠILNEM POSTOPKU

Izvršba oziroma izvršilni postopek izhajajoč iz sodne prakse spada v sklop nepravdnih sodnih postopkov.<sup>10</sup> Cilj izvršilnih postopkov je, da upnik pride do poplačila svoje terjatve, ki je dolžnik v paricijskem roku ni prostovoljno izpolnil. Iz tega torej izhaja, da izvršba predstavlja prisilno izvršitev terjatve, ki jo, na predlog upnika, na podlagi izvršilnega naslova opravi sodišče.<sup>11</sup> Na podlagi prvega odstavka 17. člena ZIZ sodišče dovoli izvršbo na podlagi izvršilnega naslova, torej izvršljive sodne odločbe ali sodne poravnave, izvršljivega notarskega zapisa, oziroma druge izvršljive odločbe ali listine, za katero zakon, ratificirana in objavljena mednarodna pogodba ali pravni akt Evropske unije, ki se v Republiki Sloveniji uporablja neposredno, določa, da je izvršilni naslov. Vse našete oblike izvršilnih naslovov morajo biti ob vložitvi predloga za izvršbo pravnomočne in izvršljive.<sup>12</sup>

Za izvedbo izvršilnega postopka je na podlagi 5. člena ZIZ pristojno okrajno sodišče. Posebna krajevna pristojnost je določena za primere, ko upnik kot izvršilno sredstvo predlaga izvršbo na nepremičnino – v tem primeru je pristojno krajevno sodišče po legi nepremičnine (166. člen ZIZ).

Izvršbo med drugim zaznamuje tudi načelo ekonomičnosti in pospešitve postopka, ki je v izvršilnem postopku bistveno bolj poudarjeno kot v pravdnem. Na podlagi 6. člena Evropske konvencije o varstvu človekovih pravic (v nadaljevanju EKČP) ima vsakdo pravico do poštenega sojenja. Tej pravici pa ni zadoščeno, v kolikor bi pravni red države stranke EKČP dopuščal, da sodna odločba ostane neizvršena. Pri tem intervencija države v izvrševanju sodnih odločb ne sme biti v smeri preprečitve, razveljavitve ali neutemeljenega odloga izvršbe (ne sme biti spodkopana vsebina sodne odločbe).<sup>13</sup> Ob tem je potrebno poudariti, da je potrebno tudi v izvršilnem postopku spoštovati načelo enakosti (14. člen Ustave Republike Slovenije (v nadaljevanju URS)<sup>14</sup>), ki se uresničuje v tem, da pri prodaji dolžnikove nepremičnine konkurirata pravici upnika in dolžnika (zasledovanje zgolj interesov upnika v izvršilnem postopku ni dopustno). Gre namreč za tehtanje med načelom socialne države in načelom pravne države, v sklop katerega spada tudi pravica do poštenega sodnega postopka (vključno z

---

<sup>10</sup> Npr. sklep Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, opr. št. II Ips 275/2017 z dne 4. 6. 2018.

<sup>11</sup> Rotar, Kim: Razmerje med osebnim stečajem in izvršbo (2018), str. 23–24.

<sup>12</sup> Rotar, Kim: Razmerje med osebnim stečajem in izvršbo (2018), str. 27.

<sup>13</sup> Tudi odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije, opr. št. Up-1004/11–16 z dne 8. 11. 2012.

<sup>14</sup> Ustava Republike Slovenije (URS), Uradni list RS/I, št. 33/1991.

izvršbo). Upoštevajoč to ustavno načelo, je cilj postopka ta, da se uravnoteži varstvo upnika in dolžnika, in sicer na način, da se zagotovi uspešna izvršba (poplačilo upnikove terjatve) ob zagotavljanju dostojanstva in varstva eksistence dolžnika.<sup>15</sup>

Kot sem že omenila, gre pri izvršilnem postopku za singularno izvršbo, kar pomeni, da mora upnik ob vložitvi predloga za izvršbo navesti izvršilno sredstvo, s katerim želi, da se njegova terjatev poplača (pri tem naša ureditev ne določa vrstnega reda izvršilnih sredstev, ampak ga lahko upnik prosto izbere<sup>16</sup>). Dolžnikova nepremičnina v izvršilnih postopkih pogosto predstavlja edino premoženje večje vrednosti, ki ga dolžnik premore. Prav zaradi tega nepremičnina predstavlja upniku varnost in najuspešnejšo pot do poplačila zapadle terjatve.<sup>17</sup> Kljub temu si mora, upoštevajoč dejstvo, da izvršba posega v različne položaje dolžnika, ki so ustavno zavarovani, sodišče prizadevati za uresničevanje tako načela pravne države (učinkovito sodno varstvo) kakor tudi načela socialne države (varstvo dolžnika). Kljub temu da je potrebno težiti k čim boljšemu poplačilu upnika, to zaradi drugega ustavnega načela ne sme iti v zakup ogrožanja temeljnih pravic posameznika, kamor spadajo osnovna ekonomska in socialna eksistenca, dostojanstvo idr..<sup>18</sup> Varstvo, ki je zagotovljeno dolžniku tekom izvršilnega postopka, se kaže zlasti skozi določbe o omejitvah in oprostitvah izvršbe, možnosti, da se izvršba odloži, in stroge formalne pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da se izvršba lahko opravi.<sup>19</sup>

Izvršilni postopek zaznamuje tudi načelo prioritete in sorazmernega poplačila upnikov. Velikokrat se namreč zgodi, da ima en dolžnik več upnikov, v posledici česar je pogosta praksa, da več upnikov predlaga izvršbo zoper istega dolžnika na istem predmetu izvršbe. V tem primeru se 98. člen ZIZ opredeljuje do poplačila upnikov, v kolikor je teh več. Poplačajo se namreč po vrstnem redu, po katerem so pridobili pravico do poplačila iz tega predmeta, torej od trenutka, ko je upnik vložil predlog za izvršbo (izjema pri tem so privilegirane oz. zavarovane terjatve). V kolikor pride do primera, ko ima več upnikov isti vrstni red (hkrati predlagajo izvršbo oz. so hkrati pridobili zastavno pravico), se poplačajo sorazmerno z višino njihove terjatve.

---

<sup>15</sup> Mag. Štadler, Sanela: Izvršba na nepremičnine: je pravica upnika nad pravico dolžnika? (2017), str. 19.

<sup>16</sup> Izjeme proste izbire upnika glede izvršilnega sredstva oziroma primeri, ko lahko sodišče spremeni izvršilno sredstvo, bodo predstavljeni v nadaljevanju tega dela.

<sup>17</sup> Dr. Wedam Lukič, Dragica: Prodaja nepremičnine v izvršilnem postopku (2008), str. 55–59.

<sup>18</sup> Mag. Štadler, Sanela: Izvršba na nepremičnino: je pravica upnika nad pravico dolžnika? (2017), str. 20.

<sup>19</sup> Zeilhofer, Nina: Sodna prodaja nepremičnine (2016), str. 3.

## 4. SPLOŠNO O NEPREMIČNINAH

Stvarnopravni zakonik<sup>20</sup> (v nadaljevanju SPZ) v 18. členu opredeljuje pojem nepremičnine, in sicer je to prostorsko odmerjen del zemljiške površine, skupaj z vsemi sestavinami. Enakovredna pojma sta tudi zemljišče in zemljiška parcela. Pri definiciji nepremičnine moramo upoštevati tudi 8. člen SPZ, ki govori o povezanosti zemljišča in objekta (*superficies solo cedit*), iz česar izhaja, da je sestavina nepremičnine vse, kar je po namenu trajno spojeno ali trajno na, nad ali pod nepremičnino. Ob upoštevanju načela specialnosti, opredeljenega v 7. členu SPZ, sestavine delijo pravno usodo nepremičnine in načeloma ne morejo biti predmet stvarnih pravic. Od prej omenjenega poznamo izjemi, in sicer etažno lastnino in stavbno pravico.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Stvarnopravni zakonik (SPZ), Uradni list RS, št. 23/2020.

<sup>21</sup> Mlinar, Maja: Prodaja nepremičnin v stečajnem postopku (2018), str. 2.

## 5. PRIMERJAVA POSAMIČNIH SEGMENTOV PRODAJE NEPREMIČNINE

Kljub dejstvu, da gre tako v izvršilnem kot stečajnem postopku za izvršbo, torej za poplačilo priznanih terjatev upnikom, med njima na posameznih segmentih obstajajo bistvene razlike. Primerjavo razlik, ki zaznamujejo postopek prodaje nepremičnine, bom zaradi lažje preglednosti predstavila v podtočkah.

### 5.1. Zakonska podlaga in sodna pristojnost

Stečajni postopki se vodijo na podlagi določil ZFPPIPP, medtem ko se za izvršilne postopke uporabljajo določbe ZIZ. Iz dejstva, da oba postopka stremita k enakemu cilju (poplačilo upnikov), izhaja, da se v insolvenčnih postopkih uporabljajo pravila izvršbe samo, kadar ZFPPIPP na to izrecno napotuje, torej ne gre za subsidiarno uporabo pravil ZIZ. ZFPPIPP v prvem odstavku 121. člena določa, da se za insolvenčne postopke glede vprašanj, ki s tem zakonom niso urejana drugače, smiselno uporabljajo pravila Zakona o pravnem postopku<sup>22</sup> (v nadaljevanju ZPP). Pri tem pa je sodna praksa začela širiti uporabo pravil izvršbe predvsem v postopek osebnega stečaja.<sup>23</sup>

V aktualno veljavni insolvenčni zakonodaji najdemo številna napotila na uporabo pravil izvršilnega postopka, med drugim ZFPPIPP napotuje na uporabo določil ZIZ v četrtem odstavku 395. člena, in sicer glede izvršilnih ravnanj ob prisilni izselitvi, ko veljajo pravila 211. člena ZIZ.

Na podlagi sodne prakse je razvidno, da se uporaba pravil ZIZ širi predvsem na področje osebnih stečajev. Velikokrat smo soočeni tudi s situacijami, ko bi lahko določene institute enostavneje rešili z bolj smiselno uporabo pravil ZIZ, vendar moramo biti vseeno pozorni na vse razlike, ki zaznamujejo oba primerjajoča postopka. Pri poenostavljanju postopka na način prenašanja pravil izvršbe v stečaj moramo biti kritični in tako restriktivno prenašati pravila, da se izognemo izkrivljanju namena postopka.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Zakon o pravnem postopku (ZPP), Uradni list RS, št. 70/2019.

<sup>23</sup> Lajevec, Maja: Uporaba pravil izvršbe v stečaju (2020), str. 23.

<sup>24</sup> Lajevec, Maja: Uporaba pravil izvršbe v stečaju (2020), str. 23.

## 5.2. Kdaj se opravi prodaja dolžnikove nepremičnine

Pogoj za začetek stečajnega postopka je domneva dolžnikove insolventnosti (14. člen ZFPPIPP), torej, da s svojim premoženjem ne more poplačati vseh terjatev upnikov. Iz tega logično izhaja, da tudi ob prodaji celotnega premoženja to ne bo zadostovalo za celotno poplačilo vseh prijavljenih terjatev. Ob tem se sledi tudi načelu čim višjega poplačila upnikov, v posledici česar bo upravitelj tekom postopka želel prodati celotno razpoložljivo premoženje, prav tako se bo stečajna masa z rednimi (oziroma izrednimi, npr. dolžnik je tekom postopka stečaja pridobil premoženje z dedovanjem, ki se mu ne more odpovedati) prihodki dolžnika oziroma prihodki iz poslovanja pravne osebe pridobivala tudi do končanja postopka.<sup>25</sup> Iz dejstva, da gre v stečajnem postopku za generalno izvršbo, torej izhaja, da se prodajo tudi dolžnikove nepremičnine – vse, katerih lastnik je. Upravitelj se seznanja z njegovimi lastniškimi nepremičninami na podlagi seznama premoženja, ki ga dolžnik poda ob vložitvi predloga za začetek stečajnega postopka, natančneje pa iz odgovorov na podane poizvedbe, torej iz izpisa iz uradnih evidenc.

Iz pregleda sodne prakse<sup>26</sup> je ugotoviti, da dolžniki tudi v stečajnih postopkih želijo uporabiti tista pravila izvršilnega postopka, ki bi jim šla v korist, predvsem glede pravice stanovati v prodani nepremičnini, ki dolžniku predstavlja dom še 3 leta kot najemnik ali pravico podati predlog za izločitev določenih predmetov iz izvršbe (navkljub dejstvu, da so ob podaji predloga za začetek postopka izrecno opozorjeni na posledice tega, vključno s tem, da gre v stečajnem postopku za generalno izvršbo in bo prodano vse njihovo premoženje).

Izvršilni postopek medtem temelji na predpostavki, da je dolžnik likviden, da je s svojim premoženjem sposoben poplačati zapadle obveznosti.<sup>27</sup> Iz te predpostavke logično izhaja, da lahko upnik sam predlaga, na katerem premoženju dolžnika se bo opravila izvršba (singularna izvršba). Zakon v izvršilnem postopku ne postavlja omejitev, kako visoka mora biti terjatev, da lahko upnik zahteva izvršbo na nepremičnino – v posledici tega ZIZ teoretično dovoljuje prodajo dolžnikove nepremičnine tudi za poplačilo zelo nizkih, bagatelnih zneskov. Nekatere

---

<sup>25</sup> Sodišče je v svoji odločitvi Cst 144/2019 z dne 3. 4. 2019 utemeljilo, da kljub temu, da je dolžnica že prejela sklep o odpustu obveznosti, ki je postal pavnomočen, prejeto premoženje iz naslova dedovanja zapade v stečajno maso, saj je pomemben trenutek smrti zapustnika, ne pa kdaj je znesek prejela.

<sup>26</sup> Npr. sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 228/2011 z dne 08.09.2011.

<sup>27</sup> V primeru, da se to dejstvo v nadaljevanju postopka spremeni, lahko dolžnik med izvršilnim postopkom poda predlog za začetek stečajnega postopka (132. člen ZFPPIPP), v katerega bodo morali upniki prijaviti svoje zapadle terjatve, poplačani pa ne bodo več po vrstnem redu, temveč sorazmerno.



tuje zakonodaje (npr. med drugim tudi Zakon o izvršbi in zavarovanju, ki se je na območju nekdanje Jugoslavije uporabljal do leta 1978) poznajo pravilo, da lahko upnik doseže poplačilo svoje terjatve s prodajo dolžnikove nepremičnine samo v primeru, ko terjatev presega določen znesek, pod tem zneskom pa le, če upnik izkaže, da z drugimi sredstvi izvršbe ne bi prišel do poplačila.<sup>28</sup> Pri tem gre poudariti belgijsko zakonodajo, po kateri sicer ni omejitev glede izvršbe na nepremičnino, ki predstavlja njegov dom, velja pa načelo, da upniki tega ne smejo zlorabljati (upnik te pravice ne more uveljaviti v kolikor bi s tem škodoval dolžniku oz. bi bilo to izrazito nesorazmerno).<sup>29</sup> Za razliko od naše ureditve, pa finski Zakon o izvršbi določa vrstni red sredstev izvršbe, kjer kot zadnje določa izvršbo na nepremičnino, v kateri dolžnik prebiva.<sup>30</sup> Položaj dolžnika oz. njegove eksistence pa varuje madžarska zakonodaja, ki ureja podrejenost izvršbe na nepremičnine, ki je možna šele, če izvršba na druga izvršilna sredstva ni uspešna.<sup>31</sup>

Aktualno veljavna zakonodaja pušča dolžniku dve možnosti. **Prva** je, da na podlagi 34. člena ZIZ predlaga, da sodišče omeji dovoljeno izvršbo tako, da se ta opravi samo na nekatera sredstva oziroma predmete, če ti zadoščajo za poplačilo terjatve. V kolikor izvršba s posameznim izvršilnim sredstvom ali posameznim predmetom ni uspešna, sodišče omenjeno izvršbo nadaljuje z naslednjimi izvršilnimi sredstvi oziroma na naslednje primere. Mogoče je ugotoviti, da je, tudi v posledici zavarovanja interesov upnika, zakonodaja do dolžnika stroga, saj je na njem dokazno breme, da bo upnik svoje poplačilo lahko prejel z drugim sredstvom.<sup>32</sup> **Druga** možnost dolžnika je, da na podlagi 169. člena ZIZ v 8-ih dneh od vročitve sklepa o izvršbi predlaga, naj sodišče dovoli drugo sredstvo izvršbe ali opravi izvršbo na drugi nepremičnini. V kolikor pa gre za izvršbo na nepremičnino, ki predstavlja dolžnikov dom, zaradi izterave denarne terjatve, ki je v očitnem nesorazmerju z ugotovljeno vrednostjo nepremičnine dopušča ZIZ dolžniku možnost, da tudi po poteku 8-dnevnega roka (vendar najkasneje do izdaje odredbe o prodaji) sodišču predlaga, naj dovoli drugo sredstvo izvršbe ali da opravi izvršbo na drugi nepremičnini (sedmi odstavek 169. člena ZIZ). Ustavno sodišče se je predvsem v primerih, ko ima dolžnik v svojem premoženju več nepremičnin in je upnik kot izvršilno sredstvo predlagal dolžnikov dom, kritično opredelilo, da je potrebno »izvršbo

---

<sup>28</sup> Dr. Wedam Lukić, Dragica: Nepremičninska izvršba – učinkovito izvršilno sredstvo ali zgolj neučinkovita grožnja? (2012), str. 22.

<sup>29</sup> Zeilhofer, Nina: Sodna prodaja nepremičnine (2016), str. 5-12.

<sup>30</sup> Prav tam.

<sup>31</sup> Prav tam.

<sup>32</sup> Lajevec, Maja: Prodaja dolžnikovega nepremičnega premoženja v stečajnem postopku (2012), str. 26.

*opraviti le v obsegu, ki je razumno potreben za poplačilo izterjevanih terjatev*<sup>33</sup>. Predvsem je to posledica spoštovanja ustavnih pravic, zavarovanih v 33. členu URS (pravica do zasebne lastnine) in prvega odstavka 36. člena URS (pravica do doma).

Sodišče lahko tudi po uradni dolžnosti odloči, da se glede nepremičnine, ki predstavlja dolžnikov dom in bi predstavljala poplačilo očitno nesorazmerne terjatve glede na poseben položaj dolžnika ter ob izpolnjevanju drugih pogojev, določenih v četrtem odstavku 71. člena ZIZ, odloži izvršbo na nepremičnino najdlje za šest mesecev in le enkrat. Tako lahko sodišče odloči tudi v primeru, kadar iz evidenc izhaja, da ima dolžnik drugo nepremičnino (sedmi odstavek 169. člena ZIZ).

Na podlagi napisanega lahko ugotovimo, da je nepremičnina, katere lastnik je dolžnik, še posebno v primeru, kadar predstavlja njegov dom, v izvršilnem postopku bistveno bolj varovana kot dom dolžnika, zoper katerega se vodi stečajni postopek – to gre pripisati predvsem razliki, ki je že bila poudarjena, in sicer, da gre v izvršilnem postopku za bistveno manj zadolženega dolžnika in je bolj sorazmerno, da se, v kolikor je to mogoče, dolžniki poplačujejo iz drugih sredstev, ki bi jih utegnili imeti, predvsem sledeč načelu, da se ohrani dolžnikovo dostojanstvo in je tako njemu kakor tudi njegovi družini omogočena eksistenca. Opisane varovalke služijo tudi cilju, da upniki ne bi izigravali dolžnikov in bi, brez utemeljenega razloga, takoj podajali predlog za izvršitev na nepremičnino. Za razliko od tega dolžnik v stečajnem postopku nima posebnih ugovorov, na podlagi katerih bi lahko dosegel vsaj odlog prodaje nepremičnine, svojega doma.

Kljub temu, da so dolžniku v izvršilnem postopku omogočene varovalke v izogib prodaje nepremičnine, ki predstavlja njegov dom menim, da bi bilo ustrežnejše, da bi bila izvršba na takšno dolžnikovo nepremičnino zakonsko urejena kot subsidiarno pravno sredstvo. Na ta način namreč ne bi poslabšali uspešnosti upnikovega poplačila, lahko bi pa preprečili prodajo dolžnikovega doma za poplačilo nesorazmernih terjatev in morebitne zlorabe s strani upnikov.

---

<sup>33</sup> Odločba Ustavnega sodišča opr. št. Up-1298/18 z dne 9. 5. 2019. V opisani zadevi je šlo za poplačilo upnikovih denarnih terjatev, ki niso bile zavarovane s pogodbeno hipoteko.

### 5.3. Izvzete nepremičnine

Razlika med obema postopkoma in strogost stečajnega postopka je razvidna tudi iz primerjave nepremičnin, ki jih je moč izvzeti iz unovčevanja. Insolvenčna zakonodaja ne pozna nobene izjeme, po kateri bi se katera nepremičnina izvzela iz postopka prodaje. Sledi se načelu, da gre za generalno izvršbo, po kateri se poskušajo prodati vse nepremičnine. Dolžniku nepremičnina ostane v lasti samo v primeru, kadar upravitelj, po več poskusih prodaje, premoženja ne uspe unovčiti, niti ga na poziv upravitelja ne želi prevzeti noben upnik (prvi odstavek 374. člena ZFPPIPP). Vendar se v primeru, kadar nepremičnina ostane stečajnemu dolžniku, na njej ne izbrišejo zaznambe izvršb na nepremičnine in hipoteke (kot se to zgodi na podlagi prvega odstavka 342. člena ZFPPIPP v primeru uspešne prodaje). Sodišče je v zadevi z opr. št. Cst 443/2018 z dne 3. 10. 2018<sup>34</sup> pojasnilo, da je podlaga za izbris samo sklep o izročitvi nepremičnine kupcu in sklep o razdelitvi premoženja upnikom.<sup>35</sup>

Primer tega je, da se želijo dolžniki večkrat izogniti prodaji njihove lastne nepremičnine z argumentom dostojanstva oziroma nesorazmernosti. Do tega se je opredelilo Višje sodišče v odločbi Cst 224/2012 z dne 18. 9. 2012<sup>36</sup>, ki se je postavilo na stališče, da nesorazmernost, do katere bi lahko prišlo če bi se tekom postopka stečaja ugotovilo, da ima dolžnik dovolj sredstev za poplačilo vseh prijavljenih terjatev, sama po sebi ni ovira za prodajo premoženja v stečajnem postopku in to ne more iti v breme upnikov. Kljub temu je sodišče nadaljevalo, da se mora tudi dolžniku v stečajnem postopku (smiselno enako kot v izvršilnem postopku) dati možnost, da v trajanju dobe preizkusa za odpust obveznosti uporabi druga, ustrežnejša sredstva izvršbe, ki bi omogočala poplačilo dolga vsem upnikom ter stroške stečajnega postopka.<sup>37</sup> Argument stečajnega dolžnika, ki ga je sodišče<sup>38</sup> obravnavalo v zadevi pod opr. št. Cst 228/2011 z dne 8. 9. 2011 in s katerim se je dolžnik v želji po izključitvi stanovanja iz stečajne mase skliceval na zanj ugodna določila Zakona o socialnem varstvu (ZSV<sup>39</sup>), po določbah katerega pod premoženje ne spada stanovanje, v katerem posameznik ali družina živi, je sodišče zavrnilo, saj se nanaša samo za ugotavljanje višine denarne socialne pomoči in upravičenosti do nje. V

---

<sup>34</sup> Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 443/2018 z dne 3. 10. 2018.

<sup>35</sup> Ko premoženje, ki ga ni moč unovčiti, ostane v lasti dolžnika, ZFPPIPP ne predvideva smiselne uporabe prvega, tretjega in četrtega odstavka 342. člena ZFPPIPP.

<sup>36</sup> Vsebina sodne odločbe povzeta po Lajevec, Maja: Prodaja dolžnikovega nepremičnega premoženja v stečajnem postopku (2012), str. 27.

<sup>37</sup> Lajevec, Maja: Prodaja dolžnikovega nepremičnega premoženja v stečajnem postopku (2012), str. 27.

<sup>38</sup> Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. 228/2011 z dne 8. 9. 2011.

<sup>39</sup> Zakon o socialnem varstvu (ZSV), Uradni list RS, št. 28/2019.

obrazložitvi je jasno povedalo, da določila ZSV v stečajnem postopku niso uporabna, v tem razmerju je ZFPPIPP namreč specialnejši (*lex specialis derogat legi generali*<sup>40</sup>).

V primeru prodaje dolžnikovega premoženja v izvršilnem postopku ZIZ določa izjeme, v katerih so določene nepremičnine lahko izvzete iz prodaje. Gre za kmetijska zemljišča in gospodarska poslopja kmeta, ki jih potrebuje za lastno preživljanje in za preživljanje članov svoje ožje družine ter drugih oseb, ki jih je po zakonu dolžan preživljati (prvi odstavek 177. člena ZIZ). Tega pravila pa ni moč uporabiti v primeru, ko se poplačuje dolg, ki je zavarovan s hipoteko oziroma za poplačilo zemljiškega dolga.<sup>41</sup> Pri tem sodna praksa dolžniku nalaga, da v obrazloženem ugovoru izrecno opredeli vse okoliščine, iz katerih izhaja, da je izpolnjen dejanski stan za postopanje na podlagi 177. člena ZIZ in se na ta način prepreči izvršba na to premoženje. Dolžnik temu kriteriju zadosti z navedbo konkretnih dejstev, iz katerih bo razvidno, da mu dohodek od teh zemljišč predstavlja vir sredstev za preživljanje njega in njegove družine oziroma oseb, ki jih je po zakonu dolžan preživljati – v ugovoru se mora določno opredeliti do kmetijskih zemljišč, ki so mu potrebna za preživljanje, navesti, kaj na njih prideluje oziroma zakaj jih neogibno potrebuje. Prav tako mora konkretizirati prihodek, ki izhaja iz kmetijske dejavnost, število članov, katere je obvezan preživljati, druge prihodke družine ter vse dokazno podpreti.<sup>42</sup> Tako konkretizirano obrazložen ugovor lahko dolžnikom predstavlja težavo, moramo pa se zavedati dejstva, da je potrebno v postopku varovati tudi interese nasprotne stranke, torej upnika.

Zopet lahko opazimo, da gre v primeru stečajnega postopka za strožja pravila, saj sodišče ne dopušča izjem pri prodaji premoženja – dolžnikovo premoženje se, zavoljo poplačila upnikov, prodaja v celoti. Medtem se želi v izvršbi ohraniti dolžnikovo delo – menim, da je temu tako tudi iz razloga, da bi dolžnik lahko naprej prejemal druga finančna sredstva, iz katerih bi se upniki lahko uspešneje poplačali. Iz sodne prakse je moč razbrati, da želijo nekateri dolžniki določbo prvega odstavka 177. člena ZIZ smiselno uporabljati na splošno za dolžnikovo nepremičnino, vendar sodišče to seveda zavrne, saj ZIZ v drugih določbah splošno govori o prodaji dolžnikovega doma.<sup>43</sup> Izjema prvega odstavka 177. člena se mora razlagati restriktivno.

---

<sup>40</sup> Pomen: poseben zakon prevlada nad splošnim.

<sup>41</sup> Lajevec, Maja: Uporaba pravil izvršbe v stečaju (2020), str. 26.

<sup>42</sup> Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. III Ip 3520/2015 z dne 25. 11. 2015.

<sup>43</sup> Sklep Višjega sodišča v Kopru, opr. št. I Ip 167/2019 z dne 14. 5. 2019.

## 5.4. Dolžnikove pravice na nepremičnini

V izvršilnem postopku ima dolžnik, čigar nepremičnina, ki predstavlja njegov dom in bo prodana tekom postopka, možnost, da v roku 60 dni od prejema sklepa o izvršbi uveljavlja pravico, da v prodanem stanovanju ali hiši kot najemnik (kupcu mora plačevati profitno najemnino) prebiva še tri leta, od dneva prodaje dalje (prvi odstavek 210. člena ZIZ). Izjemoma dolžnik te pravice ni upravičen uveljavljati, kadar se izvršba opravlja za plačilo terjatve iz naslova posojila za izgradnjo oziroma nakup te nepremičnine ali zaradi izterjave zemljiškega dolga oz. terjatve, ki je bila zavarovana s hipoteko na tej nepremičnini, ali zaradi izvršitve terjatev za izključitev etažnega lastnika s prodajo posameznega dela zgradbe v etažni lastnini (četrti odstavek 210. člena ZIZ).

Na podlagi teh določil ZIZ so nekateri stečajni dolžniki začeli predvidevati, da se to pravilo smiselno uporablja tudi v stečajnih postopkih, ampak temu ni tako.<sup>44</sup> Te vrste predlogi (ki niso redki) so zavrnjeni. V stečajnih postopkih se je dolžnik na podlagi 395. člena ZFPPIPP dolžan iz nepremičnine izseliti (izprazniti in izročiti upravitelju) v roku 3 mesecev po prejemu sklepa o prodaji – ko takšen sklep postane pravnomočen, predstavlja izvršilni naslov za deložacijo dolžnika oz. izpraznitev nepremičnine. Pri tem zakon to izrecno navaja in ne pušča možnosti, da bi sodišče lahko odločilo, da dolžnik stanovanja ni dolžan izročiti upravitelju, oziroma določiti daljši rok.<sup>45</sup> Lastninska pravica stečajnega dolžnika na njegovem premoženju ter pravica uporabljati stvar se z začetkom postopka stečaja omejita<sup>46</sup>, saj jima v nasprotje pride drug ustavno dopustni cilj (pravica upnika, da učinkovito uveljavlja terjatve, ki so mu bile priznane z izvršilnim naslovom).<sup>47</sup> V stečajnih postopkih, kjer je sodišče izdalo sklep o začetku postopka odpusta obveznosti, v katerem je določilo preizkusno obdobje za odpust dolžnikovih obveznosti, je bila izselitev dolžnika iz nepremičnine, tudi v primeru, ko je ta predstavljala njegov dom, praviloma izvedena brez problemov, saj so dolžniki v izogib vložitvi ugovora zoper odpust obveznosti sledili danim navodilom.<sup>48</sup> Ob tem je zanimiva odločitev sodišča<sup>49</sup>, v kateri je sodišče poudarilo, da samo dejstvo, da se dolžnik po poteku roka ne izseli

---

<sup>44</sup> Primer sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 166/2017 z dne 11. 4. 2017.

<sup>45</sup> Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 320/2019 z dne 9. 7. 2019.

<sup>46</sup> Na podlagi določila 386. člena ZFPPIPP namreč ne more sklepati pogodb in opravljati drugih poslov ali dejanj, katerih predmet je razpolaganje z njegovim premoženjem, ki spada v stečajno maso. V kolikor bi stečajni dolžnik kljub temu opravil kakšen pravni posel ali pravno dejanje, to nebi imelo učinka.

<sup>47</sup> Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 194/2019 z dne 7. 5. 2019.

<sup>48</sup> Lajevec, Maja: Uporaba pravil izvršbe v stečaju (2020), str. 24.

<sup>49</sup> Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 97/2018 z dne 28. 2. 2018.

prostovoljno, samo po sebi ne pomeni ugovornega razloga, temveč se mora dati dolžniku možnost, da razloge za neupoštevanje sklepa sodišča pojasni.<sup>50</sup>

## **5.5. Izvršilna dejanja**

Ob začetku obeh izvršilnih postopkov, tako stečajnega kakor izvršilnega, se to dejstvo zaznamuje v zemljiško knjigo. Izvršilna dejanja izvršilnega postopka opredeljuje 167. člen ZIZ, kamor spadajo zaznamba sklepa o izvršbi v zemljiški knjigi, ugotovitev vrednosti nepremičnine, prodaja nepremičnine in poplačilo upnika iz pridobljene kupnine. Tudi v stečajnem postopku se najprej opravi zaznamba sklepa o začetku stečajnega postopka v zemljiški knjigi, nadalje se oceni vrednost nepremičnin in iz stečajne mase najprej plača stroške stečajnega postopka, potem pa se poplača upnike, katerih terjatve so bile priznane v sorazmernem deležu.

Pri zaznambi postopkov v zemljiški knjigi gre med drugim tudi za zaščito interesov oseb v pravnem prometu, morebiti celo za opozorilo osebam, s katerimi bi dolžnik nadalje želel sklepati posle, da zavarujejo svoje interese, oziroma so seznanjeni z dejstvom morebitnega slabšega vrstnega reda za poplačilo svoje terjatve.

## **5.6. Kdo ceni nepremičnine in cenitev**

Prva faza prodaje nepremičnine v postopku stečaja predstavlja oceno vrednosti premoženja, dolžnost upravitelja pa je tudi, da oceni oz. zbere informacije o načinu, na katerega bo nepremičnino prodajal, da se bo pri unovčevanju dosegla največja možna vsota v korist stečajne mase. Oceno vrednosti na poziv upravitelja izdelata pooblaščenca ocenjevalec, ki pripravi cenilno poročilo, v katerem oceni tako tržno kakor tudi likvidacijsko vrednost nepremičnin v skladu s standardi ocenjevanja vrednosti, določenimi z zakonom, ki ureja revidiranje (327. člen ZFPPIPP). Tržna vrednost je določena na način, da pooblaščenca ocenjevalec primerja stanje za primerljive nepremičnine na trgu, likvidacijska vrednost pa predstavlja vrednost, ki jo lahko razumno prejmemo za prodajo premoženja v določenem obdobju. Pri tem je likvidacijska vrednost praviloma nižja od tržne (to je predvsem zaradi dejstva, da je upravitelj premoženje

---

<sup>50</sup> Lajevec, Maja: Uporaba pravil izvršbe v stečaju (2020), str. 24.

dolžan (čim hitreje) prodati).<sup>51</sup> Pri tem upravitelj ni obvezan, da v vsakem primeru pooblasti ocenjevalca vrednosti nepremičnin, saj bi lahko stroški cenilca predstavljali bistveno večje breme od izkupička, doseženega s prodajo (kar ne bi bilo v skladu z načelom ekonomičnosti postopka). Tako 3. točka prvega odstavka 346. člena ZFPPIPP določa, da v primeru, ko za prodajo nepremičnine na trgu ni pričakovati izkupička, višjega od 15.000,00 EUR, upravitelj ni obvezan pridobiti ocene vrednosti tega premoženja. Zakon šteje, da je za primere v prvem odstavku 346. člena ZFPPIPP smotrnejša in uspešnejša poenostavljena prodaja (kot že povedano, ni potrebe po pridobitvi cenilnega poročila s strani pooblaščenega ocenjevalca, ne zahteva se niti uporaba strogih pravil zakona o načinu prodaje, izklicni in izhodiščni ceni, varščini, prav tako ni potrebe, da sodišče poda soglasje k sklenitvi prodajne pogodbe). Določila poenostavljene prodaje koristijo načelu hitrosti in ekonomičnosti postopka. V praksi upravitelji pomanjkanje cenilnega poročila nadomestijo z določitvijo vrednosti nepremičnine, kot je opredeljena na strani Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS).<sup>52</sup>

V izvršilnem postopku sodišče pri ugotavljanju vrednosti nepremičnine v vsakem primeru določi sodnega cenilca, ki v poročilu ugotovi tržno vrednost na dan cenitve (drugi odstavek 178. člena ZIZ). V kolikor nepremičnina v dveh postopkih prodaje ni uspešno prodana, se postopek ustavi.

Med postopkoma obstaja razlika glede cenitve, in sicer se v izvršilnem postopku cenitev vroči strankam in osebam, ki bi bile iz nepremičnine poplačane v izjavo, ki jo morajo podati v roku 8-ih dni (peti odstavek 178. člena ZIZ). Drugače je v stečajnem postopku, kjer zoper cenitev ni pravnega sredstva, prav tako ni posebnega sklepa in se ta ne pošilja strankam v možnost izjasnitve. Te določbe spodbujajo upnike, da so čim aktivnejši – vse aktivnosti v stečajnih postopkih so javno objavljene na spletnem portalu AJPES (transparentnost postopkov) – in naj, v kolikor menijo, da je dolžnikova nepremičnina vredna več, na to ustrezno opozorijo (s pritožbo zoper sklep o prodaji, v kateri je določena cena, ki je določena za prodajo predmetne nepremičnine).

Menim, da bi morali tudi v stečajnih postopkih imeti upniki večjo možnost sodelovanja pri odzivanju na cenilno poročilo. Gre pa razumeti aktualno ureditev, saj ekonomičnost stečajnega

---

<sup>51</sup> Ocenjevanje netržnih vrednosti nepremičnin, dostopno na: <https://gradbenistvo.finance.si/180885/Ocenjevanje-netrznih-vrednosti-nepremicnin>.

<sup>52</sup> Lajevec, Maja: Prodaja dolžnikovega nepremičnega premoženja v stečajnem postopku (2012), str. 24.

postopka predstavlja pomembno načelo, varstvo upnikom pa med drugim predstavlja tudi upravitelj, ki mora svojo delo opravljati vestno in z vso skrbnostjo skrbeti za interese upnikov in njihovo čim ugodnejše poplačilo.

## **5.7. Ugotovitev vrednosti nepremičnine**

Po pridobitvi ocene vrednosti nepremičnine dolžnika v izvršilnem postopku sodišče, na podlagi 179. člena ZIZ, izda sklep o ugotovitvi vrednosti nepremičnine, zoper katerega lahko vsak, ki ima pravico biti poplačan iz zneska, dobljenega s prodajo, vloži pritožbo (drugi odstavek 179. člena ZIZ). Ko sodišče izda odredbo o prodaji, mora v njej posebej opozoriti na možnost, da se vrednost nepremičnine dokončno ugotovi na prodajnem naroku (tretji odstavek 181. člena ZIZ). Za razliko od tega ZFPPIPP ne določa, da bi sodišče posebej izdalo sklep o ugotovitvi vrednosti nepremičnine. V stečajnem postopku sodišče potrdi ceno, po kateri se bo nepremičnina prodajala, in sicer s sklepom o prodaji (331. člen ZFPPIPP), zoper katerega imajo upniki možnost vložiti pravnega sredstva pritožbe. Sklep o prodaji v primeru osebnega stečaja vsebuje tudi 3 mesečni rok za izselitev dolžnika in oseb, ki z njim v nepremičnini, ki je predmet prodaje, prebivajo (395. člen ZFPPIPP). V izvršilnem postopku pa ima dolžnik, v kolikor v 60-dnevnem roku poda predlog, pravico, da v prodani hiši oziroma stanovanju kot najemnik stanuje še tri leta od dneva prodaje (prvi odstavek 210. člena ZIZ), pri tem pa mora od dneva izdaje sklepa o izročitvi nepremičnine dalje plačevati najemnino za profitno stanovanje (tretji odstavek 210. člena ZIZ).

V zvezi z izvršilnim postopkom sem že zgoraj opisala edini način ugotovitve vrednosti nepremičnine, torej s postavitvijo zapriseženega sodnega cenilca. Po drugi strani ima upravitelj v stečajnem postopku več maneverskega prostora. Tam, na podlagi prvega odstavka 346. člena ZFPPIPP (opisano pod točko 5.6. predmetnega magistrsko diplomskega dela), veljajo pravila poenostavljene prodaje. Druga možnost je, da, v kolikor upravitelj ne pridobi cenilnega poročila (morebiti zaradi načela ekonomičnosti postopka), postopa po določbi 328. člena ZFPPIPP na podlagi katere v primerih, kadar vrednosti premoženja ni mogoče oceniti na podlagi primerljivih tržnih cen, upravitelj objavi nezavezujoče zbiranje ponudb oziroma opravi dejanja za pridobitev informacij, ki so pomembne za presojo najugodnejših pogojev prodaje. V primeru, da upravitelj postopa na podlagi tega člena, je izključena njegova obveznost, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno (drugi odstavek 328. člena ZFPPIPP),



vse v posledici tega, ker upravitelj šele spoznava trg in preverja obširnost povpraševanja, ki ga s predmetno nepremičnino lahko doseže na trgu.

Ponovna ugotovitev vrednosti je mogoča samo v izvršilnem postopku, kjer mora biti ta predlog, na podlagi četrtega odstavka 178. člena ZIZ, vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim narokom (ob tem je na predlagatelju, da z verjetnostjo izkaže, da se je vrednost od prejšnje cenoitve znatno spremenila<sup>53</sup>). Ponovna ugotovitev vrednosti je odrejena tudi v primeru, kadar stranka uspe s pritožbo zoper sklep o ugotovitvi vrednosti. Za razliko od tega, upniki dolžnika, zoper katerega je začel stečajni postopek, nimajo možnosti predlagati ponovne pridobitve cenoitve.<sup>54</sup> Nestrinjanje s cenoitvijo lahko izrazijo samo na način, da vložijo pritožbo zoper sklep o prodaji. (344. člen ZFPPIPP in 331. člen ZFPPIPP). Iz sodne prakse<sup>55</sup> je razvidno, da se krog upravičencev za vložitev pritožbe širi, oziroma je preseženo stališče, da predkupni upravičenec ne more vložiti pritožbe zoper sklep o prodaji zgolj zaradi tega, ker v prvem odstavku 344. člena ZFPPIPP ni izrecno omenjen.

## **5.8. Podlaga za prodajo in prodajni narok**

V obeh postopkih se prodaja opravi po izrecni odločitvi sodišča, in sicer v izvršilnem postopku na podlagi 181. člena ZIZ sodišče izda odredbo o prodaji, v kateri določi način in pogoje za prodajo ter njen čas in kraj. Prodaja se opravi na način, določen v odredbi, po pravnomočnosti sklepa o ugotovitvi vrednosti premoženja. Po izdaji odredbe o prodaji mora do dne, ko je razpisana prodaja premoženja dolžnika, miniti najmanj 30 dni (šesti odstavek 181. člena ZIZ). Za razliko od tega upravitelj na spletnem portalu AJPES objavi oglas za prodajo premoženja stečajnega dolžnika (vabilo k dajanju ponudb ali javna dražba) po pravnomočnosti sklepa o prodaji, v katerem je sodišče potrdilo vse elemente za razpis javne dražbe oz. vabila k dajanju ponudb. Za razliko od ZIZ, ZFPPIPP določa drugačne roke za razpis javne dražbe, ki so odvisni od višine izklicne cene. Na podlagi tretjega odstavka 334. člena ZFPPIPP mora biti razpis dražbe objavljen najpozneje en mesec pred dnevom dražbe, če je izklicna cena višja od 50.000,00 EUR, v drugih primerih pa 8 dni pred dnevom dražbe. Vabilo k dajanju ponudb mora biti na spletnem portalu AJPES razpisano mesec dni pred potekom roka za oddajo ponudbe

---

<sup>53</sup> Horvat, Cvetka: Tveganja kupca pri nakupovanju na javni dražbi (2014), str. 8.

<sup>54</sup> V praksi upravitelji velikokrat, v želji po čim uspešnejši prodaji premoženja in v skladu z načelom ekonomičnosti, na upnikov predlog sprejmejo njegovo cenoitev, če je bistveno ugodnejša.

<sup>55</sup> Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 355/2019 z dne 17. 7. 2019.

oziroma dva meseca pred potekom roka za oddajo ponudbe, v primeru, da je izklicna cena višja od 100.000,00 EUR (tretji odstavek 335. člena ZFPPIPP).

Po navedbah odvetnika Gregorja Verbajsa<sup>56</sup> bi lahko javne dražbe v izvršilnih postopkih (menim, da podobno velja tudi za stečajni postopek), razpisovali na kupcem privlačnejši način<sup>57</sup>, kar bi za posledico imelo tudi višjo udeležbo in posledično možnost doseganja višjih kupnin. Eden od problemov, ki se pojavljajo, je način razpisa dražbe za več nepremičnin. Vzemimo za primer, da se prodaja nepremičnina, skupaj s funkcionalnim zemljiščem in vrtom. Zavaljo lažje delitve kupnine, dosežene v postopku prodaje (predvsem v primerih, kadar niso vsi upniki predlagali izvršbe na vse nepremičnine dolžnika in zaradi morebitni različnih vpisanih hipotek<sup>58</sup>), je pogosta praksa izvršilnega sodišča, da prodaja vsako nepremičnino zase, ločeno.<sup>59</sup> Za razliko od tega je v stečajnih postopkih pogosta praksa, da upravitelj v postopku proda nepremičnino skupaj s pripadajočimi zemljišči – gre za t. i. skupno (paketno) prodajo.<sup>60</sup> Ta način prodaje omogoča, da se, zaradi smiselne zaključenosti nepremičnine (po sklopih), ta lahko proda za višjo ceno, nasprotno pa dejstvo, da v izvršilnem postopku sodišče pogosto prodaja vsako zemljiško parcelo posebej, predstavlja nevarnost, da bo morebiti prodana (unovčena) samo hiša sama, npr. travnika ob hiši pa ne bo moč prodati, kar bi uspelo oškodovati upnike. To predstavlja nevarnost tudi zaradi določila ZIZ, po katerem se nepremičnine v izvršilnem postopku lahko prodajajo samo na dveh narokih, kar lahko pomeni, da se slabša nepremičnina sploh ne bo prodala, to pa je izrazito neugodno za upnike.<sup>61</sup>

Razlika med postopkoma je razvidna tudi iz načina določitve izklicne cene. V postopku stečaja določila ZFPPIPP določajo, da v prvem sklepu o prodaji izklicna cena ne sme biti nižja od polovice vrednosti, ocenjene na podlagi likvidacijske vrednosti (drugi odstavek 332. člena ZFPPIPP), kasneje pa lahko sodišče z dodatnim sklepom o prodaji določi izhodiščno ceno tudi v nižjem znesku, če s tem soglašata upniški odbor. Medtem v izvršilnih postopkih 188. člen ZIZ določa, da nepremičnina na prvem naroku ne sme biti prodana za manj kot 70 odstotkov ugotovljene vrednosti (prvi odstavek 188. člena ZIZ). Na drugem naroku prodaje v izvršilnem

---

<sup>56</sup> Verbajns, Gregor: Javna dražba v izvršbi – navodila za uporabo (2015), str. 45.

<sup>57</sup> Npr. S paketnimi prodajami (prodaja več nepremičnin skupaj kot smiselna zaključena celota), ki so predvsem za upnike iz vidika boljšega poplačila, ugodnejše. Menim, da bi se bilo smotno postopek modernizirati in uvesti spletne javne dražbe.

<sup>58</sup> Smiselno enako bi bila paketna prodaja smotrna tudi v primerih, ko bi predlog za izvršbo vložil le en upnik.

<sup>59</sup> Verbajns, Gregor: Javna dražba v izvršbi – navodila za uporabo (2015), str. 45.

<sup>60</sup> Pri tem sodna praksa stoji na stališču, da lahko predkupni upravičenec svojo predkupno pravico uveljavlja tudi v primeru, kadar ni lastnik vseh nepremičnin, ki se prodajajo paketno (glej odločbo Up-1581/18 z dne 4. 4. 2019).

<sup>61</sup> Verbajns, Gregor: Javna dražba v izvršbi – navodila za uporabo (2015), str. 45.

postopku velja pravilo, da je nepremičnino mogoče prodati pod ocenjeno vrednostjo, obstaja pa spodnji minimum določitve cene, in sicer ne manj kot polovico ocenjene vrednosti (drugi odstavek 188. člena ZIZ). Iz tega je torej razvidno, da se izhodiščna cena v izvršilnih postopkih postavlja bistveno višje, obstaja pa, za razliko od stečajnega postopka, večja nevarnost neuspešne prodaje, saj sta dovoljena samo dva prodajna naroka.<sup>62</sup> Menim, da bi ta razlika lahko bila tudi posledica dejstva, da se v izvršilnih postopkih želi za dolžnikovo premoženje doseči čim višja cena in se domneva, da bodo upniki nesorazmerno oškodovani v kolikor bi z več razpisanimi naroki prodaje nepremičnine dosegli kupnino, manjšo od polovice ocenjene vrednosti. Tudi stečajni postopek načeloma sledi enakemu cilju dosega čim višje vrednosti, vendar bi se to uspelo umakniti načelu hitrosti postopka in dejanske unovčitve dolžnikovih sredstev, saj bi podaljševanje stečajev pomenilo tudi višanje stroškov postopka (ki se poplačujejo prednostno pred terjatvami).

Po oceni Ustavnega sodišča RS je ureditev, ki v izvršilnem postopku določa, da se nepremičnina lahko na drugem naroku proda tudi po ceni, ki predstavlja polovico ocenjene vrednosti, ustavno nesporna. Ustavno sodišče se je opredelilo, da gre za velik poseg v pravico dolžnika do zasebne lastnine (33. člen URS), vendar to pravilo prestane strogi test sorazmernosti. Bi pa bilo bolj kritično oz. bi strožje presojalo primer, ko bi nepremičnino po ceni v višini polovice ocenjene vrednosti kupil upnik, a terjatev še vedno ne bi bila poplačana v celoti, saj poseg ne bi bil več sorazmeren. V tem primeru se na podlagi 200.a člena ZIZ šteje, da je upnik ne glede na dejansko višino kupnine, poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine. V kolikor ne bi bilo določila 200.a člena ZIZ, bi dolžnik namreč izgubil lastninsko pravico nad nepremičnino, iz istega naslova pa bi mu še vedno ostal dolg.<sup>63</sup>

Prodajni narok v izvršilnem sodišču vodi sodišče (189. in 189.a člen ZIZ), v stečajnem postopku pa to sodi v domeno upravitelja.

## **5.9. Varščina**

Varščino definira 333. člen ZFPPIPP, po katerem ta predstavlja denarni znesek, katerega namen je utrditev obveznosti dražitelja ali ponudnika skleniti prodajno pogodbo, če bo v

---

<sup>62</sup> Dr. Wedam Lukić, Dragica: Prodaja nepremičnine v izvršilnem postopku (2008), str. 55–59.

<sup>63</sup> Odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije, opr. št. Up-1298/18 z dne 9. 5. 2019.

postopku javne dražbe ali zbiranja ponudb izbran za najuspešnejšega dražitelja oz. ponudnika. Tako stečajni kakor izvršilni postopek določata, da je položitev oz. vplačilo varščine pogoj za sodelovanje. Razlika med postopkoma se pojavi pri določitvi višine varščine, in sicer znaša varščina v izvršilnem postopku na podlagi 185. člena ZIZ 10 % ugotovljene vrednosti nepremičnine, varščina v insolvenčnih postopkih pa se določa na podlagi izklicne oz. izhodiščne cene, in sicer za vrednosti do 200.000,00 EUR v vrednosti 10 % določene cene, oziroma ne nižje od 5 % izklicne ali izhodiščne cene pri višjih vrednostih (333. člen ZFPPIPP). Najboljšemu ponudniku oziroma kupcu premoženja se v obeh postopkih varščina všteje v kupnino, ostalim dražiteljem pa se po končanem postopku v roku 15-ih dni vrne. V kolikor najboljši ponudnik v roku za plačilo kupnine, ki je določen v prodajni pogodbi, te ne plača, ostane vplačana varščina del stečajne mase.<sup>64</sup>

Praksa stečajnih upraviteljev je, da se potencialne dražitelje v objavljenem razglasu javne dražbe obvesti, da v kolikor bodo to vplačali in kasneje na dražbo ne pristopijo oziroma pridejo in ne želijo sodelovati, vplačana varščina zapade v korist stečajne mase. Nekateri avtorji menijo, da je ta praksa nepravilna, kar izhaja iz definicije varščine (333. člen ZFPPIPP). V kolikor se varščina plača z namenom utrditve obveznosti skleniti prodajno pogodbo in v kolikor je oseba izbrana za najugodnejšega ponudnika, je zgoraj opisana praksa upraviteljev pretirana. Menim, da se je razvila v interesu varovanja stečajne mase, saj je velikokrat prihajalo do raznih špekulacij in medsebojnih dogovarjanj med potencialnimi ponudniki, te vrste ravnanja pa so oškodovala stečajno maso.<sup>65</sup>

Udeleženci javne dražbe oziroma zbiranja ponudb morajo v izvršilnih postopkih položiti varščino najpozneje tri delovne dni pred dražbo ali pred iztekom roka za zavezujoče zbiranje ponudb (drugi odstavek 185. člena ZIZ). To pravilo je v stečajnih postopkih omiljeno, in sicer mora dražitelj oz. ponudnik položiti varščino en delovni dan pred dražbo oziroma do poteka roka za oddajo ponudb (tretji odstavek 333. člena ZFPPIPP).

Različno zakona urejata tudi možnost oprostitve plačila varščine, in sicer ZIZ v 185. členu določa oprostitvev plačila varščine za upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in zastavnega upnika oziroma upnika zemljiškega dolga, če njegove terjatve dosegajo varščino in

---

<sup>64</sup> Lajevec, Maja: Prodaja dolžnikovega nepremičnega premoženja v stečajnem postopku (2012), str. 25.

<sup>65</sup> Lajevec, Maja: Prodaja dolžnikovega nepremičnega premoženja v stečajnem postopku (2012), str. 24–25.

če se da, glede na njihov vrstni red in ugotovljeno vrednost nepremičnine, varščina poravnati iz kupnine. V kolikor gre za spletno javno dražbo, je potrebno oprostitev predlagati tri delovne dni pred začetkom dražbe. Za razliko od tega določila ZFPPIPP oprostitve plačila varščine sploh ne predvideva.

Postopka sta si složna v tem, da je v obeh primerih tudi predkupni upravičenec obvezan plačati varščino (prvi odstavek 182. člena ZIZ in 347. člen ZFPPIPP).

## **5.10. Predkupni upravičenci**

Po definiciji ZIZ ima oseba, ki ima priznano zakonito ali pogodbeno predkupno pravico, pravico pri prodaji dolžnikovega premoženja in prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji in pod pogojem, da je pod enakimi pogoji kot drugi dražitelji pravočasno vplačala varščino. V kolikor se za prodajo nepremičnine izvede postopek zbiranja ponudb, je, po izteku roka za podajo ponudbe, predkupni upravičenec o tem obveščen in pozvan, da poda izjavo, ali nepremično kupi pod enakimi pogoji kot ponudnik, ki je bil izbran za najugodnejšega. Pri tem moramo izhajati iz namena prodaje premoženja, torej prodaje po najvišji (možni) ceni. Lahko prihaja do primerov, ko bo najugodnejši ponudnik po tem, ko bo predkupni upravičenec to uveljavljal, ponudil še višjo ceno. Upošteva namen postopka, da se nepremičnina proda po čim ugodnejši ceni, je to sprejemljivo. Pri tem zakon ne določa omejitev, kolikokrat lahko predkupni upravičenec izjavi, da predkupno pravico uveljavlja, stališče sodne prakse pa je, da se lahko ponovi tolikokrat, da se doseže najvišja ponudba.<sup>66</sup>

V primeru, da je pri določeni nepremičnini razvidno, da obstajajo predkupni upravičenci, je Višje sodišče v Ljubljani v zadevi opr. št. Cst 292/2011 z dne 9. 10. 2011 zavzelo stališče, da jih je upravitelj dolžan obvestiti o nameravani prodaji nepremičnine samo v primeru, da se ta prodaja na način javne dražbe. V kolikor se prodaja na način zbiranja ponudb, je upravitelj zavezan, da po prejemu ponudb predkupnemu upravičencu ponudi sklenitev prodajne pogodbe pod enakimi pogoji, kot jih je najugodnejši ponudnik določil v oddani ponudbi (predkupnemu

---

<sup>66</sup> Sklep Višjega sodišča v Mariboru, opr. št. I Ip 555/2009, z dne 16. 10. 2009.

upravičencu se postavi rok 15-ih dni, v katerem mora v primeru uveljavljanja predkupne pravice podpisati pogodbo in plačati celotno kupnino).<sup>67</sup>

Glede na namen stečajnega postopka, torej čim bolj ugodno poplačilo upnikov, je upraviteljeva dolžnost, da s premoženjem dolžnika gospodarno razpolaga, kar pomeni tudi, da lahko dolžnikove nepremičnine daje v najem. Za takšne posle mora upravitelj pridobiti soglasje stečajnega sodišča. Upravitelj lahko ob pridobljenem soglasju sodišča v določenih primerih v korist najemnika nepremičnine, ki je predmet prodaje, v postopku stečaja ustanovi predkupno pravico. Upravitelj predkupne pravice ne more ustanoviti v korist osebe, ki ne izpolnjuje pogojev, ki jih določa 337. člen ZFPPIPP (oseba ne more biti kupec).<sup>68</sup>

Možnost, da se lahko v postopku stečaja ustanovi predkupna pravica v korist najemnika, tudi če predhodno ni obstajala, ter dejstvo, da primerjalno te določbe ne najdemo v ZIZ, je posledica namena obeh postopkov – za čim ugodnejše poplačilo upnikov mora upravitelj ravnati na način, da premoženje kar se da ugodno unovči, za razliko od tega pa je predpostavka izvršilnega postopka ta, da ima dolžnik dovolj premoženja za poplačilo upniških terjatev ter da bodo te v vsakem primeru poplačane (v deležu) do celote.

### **5.11. Domik pri javni dražbi**

Po končanju javne dražbe sodišče ugotovi, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno, in razglasi, da je temu ponudniku domaknjena nepremičnina (tretji odstavek 189. člena ZIZ). O tem dejstvu izda sodišče sklep (sklep o domiku), s katerim se določijo pravice in bremena, ki se brišejo. Ta sklep sodišče vroči vsem, katerim je vročilo odredbo o prodaji, ter vsem udeležencem dražbe. Zoper tak sklep ni pritožbe. Po mnenju nekaterih avtorjev je sklep o domiku, ki ga pozna izvršilni postopek (stečajni pa ne), koristen, saj daje ponudniku, ki je na dražbi sodeloval, pa ni bil izbran kot najugodnejši ponudnik možnost, da se pritoži zoper postopek izbora najugodnejšega ponudnika. Za razliko od tega pa v stečajnem postopku tega ni, saj upravitelj sklene pogodbo z najugodnejšim ponudnikom.<sup>69</sup> V kolikor je za prodajo nepremičnine

---

<sup>67</sup> Lajevec, Maja: Prodaja dolžnikovega nepremičnega premoženja v stečajnem postopku (2012), str. 27–28.

<sup>68</sup> Lajevec, Maja: Prodaja dolžnikovega nepremičnega premoženja v stečajnem postopku (2012), str. 28.

<sup>69</sup> Lajevec, Maja: Prodaja dolžnikovega nepremičnega premoženja v stečajnem postopku (2012), str. 25.

potrebna odobritev pravnega posla (prodaja kmetijskih zemljišč po Zakonu o kmetijskih zemljiščih<sup>70</sup>), se nepremičnina najugodnejšemu ponudniku domakne šele po odobritvi.

Za razliko od postopka, določenega po ZIZ, ZFPPIPP določa, da upravitelj ob koncu javne dražbe razglasi, kdo je uspel, in z najugodnejšim dražiteljem sklene prodajno pogodbo. Upravitelj sklene z izbranim dražiteljem prodajno pogodbo pod odložnim pogojem, ki se izpolni, če stečajno sodišče k tako sklenjeni pogodbi poda soglasje (če je potrebno<sup>71</sup>) in pod razveznim pogojem, da se pogodba razveže v primeru, da sodišče k njej soglasja ne poda. V logični posledici dejstva, da izvršilni postopek že v osnovi vodi sodišče, je jasno, da se na podlagi določil ZIZ soglasja sodišča ne zahteva.

ZFPPIPP v 337. členu taksativno določa osebe, s katerimi stečajni dolžnik ne more skleniti pogodbe o prodaji svojega premoženja. Praksa upraviteljev je ta, da ob sklenitvi pogodbe podajo kupcu v podpis izjavo, s katero potrdijo, da ne spadajo v okvir oseb, s katerimi dolžnik ne more skleniti pogodbe, ta izjava pa je priloga prodajni pogodbi. Podobna omejitev obstaja tudi v izvršilnem postopku, in sicer kupec ne more biti dolžnik, sodnik, izvršitelj ali kdo drug, ki uradno sodeluje pri prodaji, prav tako pa kupec tudi ne more biti nekdo, ki po zakonu ne more pridobiti nepremičnine, ki je predmet izvršbe (187. člen ZIZ), pri tem pa sodna praksa tega kroga ne razširja in se postavlja na stališče, da navedena prepoved velja le za izrecno naštete osebe, ne pa za tretje (npr. njihove zakonce),<sup>72</sup> pri čemer menim, da to predstavlja praznino in možnost za zlorabe.

## **5.12. Domik pri zavezujočem zbiranju ponudb**

Jasno je, da tudi v primeru zbiranja ponudb za prodajo dolžnikove nepremičnine v izvršilnem postopku, sodišče domakne nepremičnino najboljšemu ponudniku, torej tistemu, ki ponudi najvišjo ceno, ki ne sme biti nižja od prodajne cene. V primeru, da več ponudnikov ponudi enako ceno, tistemu, ki ponudi najkrajši rok plačila. V kolikor sta tudi ta podatka enaka, pa tistemu, čigar ponudbo je prej prejelo (drugi odstavek 189a. člena ZIZ). Sodišče ponudbe odpira na za to razpisanem naroku, na katerem razglasi, komu je domaknjena nepremičnina,

---

<sup>70</sup> Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ), Uradni list RS, št. 80/2020.

<sup>71</sup> Šesti odstavek 341. člena ZFPPIPP določa, da upravitelju v primeru, ko kupnina ne presega 100.000,00 EUR, prodajne pogodbe ni potrebno posredovati v soglasje sodišču.

<sup>72</sup> Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Ip 1750/2015 z dne 13. 5. 2015.

ZIZ pa nadalje določa, da se smiselno uporabljajo določbe o prodaji nepremičnine na javni dražbi. Podoben postopek poteka tudi v stečajnem postopku, kjer upravitelj odpre ponudbe in za najugodnejšega ponudnika izbere tistega, ki ponudi najvišjo ceno oz. najhitrejšo plačilo (tretji odstavek 329. člena ZFPPIPP). Upravitelj najboljšega ponudnika obvesti o izboru in mu hkrati pošlje besedilo pogodbe, ostale ponudnike, ki v postopku niso uspeli, pa obvesti, da niso bili izbrani (četrti in peti odstavek 335. člena ZFPPIPP). Ob tem mora biti upravitelj pozoren na morebitne predkupne upravičence, katerim mora ponuditi premoženje, ki je predmet prodaje, v nakup pod enakimi pogoji, kakor so določeni za najugodnejšega ponudnika. V kolikor predkupni upravičenec v roku 15-ih dni od prejema obvestila in pogodbe te ne podpiše in ne poravna kupnine, njegova predkupna pravica ugasne (tretji odstavek 347. člena ZFPPIPP).

### **5.13. Kupnina**

Kupnina je najvišji znesek, ki je dosežen na javni dražbi oz. v postopku zbiranja ponudb. Cilj obeh postopkov je, da se pri prodaji premoženja dolžnika doseže čim višja cena. Pri tem pa je pomembna razlika – glede na to, da postopek prodaje premoženja dolžnika v stečajnih postopkih vodi upravitelj, se z najugodnejšim dražiteljem oziroma ponudnikom sklene prodajna pogodba, postopek prodaje premoženja v izvršilnem postopku pa vodi sodišče, kjer prodajno pogodbo nadomešča odredba o prodaji. Tu pridemo do logičnega zaključka, da je rok plačila kupnine pri prodaji v stečajnem postopku določen v prodajni pogodbi, ZFPPIPP pa določi maksimalni rok plačila, in sicer je to 3 mesece od sklenitve pogodbe (339. člen ZFPPIPP), medtem ko ZIZ roka ne določi, se pa do njega opredeli sodišče v odredbi o prodaji (191. člen ZIZ).

Razlika, ki je posledica dejstva, da prodajo v stečajnem postopku vodi upravitelj in ne sodišče, je, da ZFPPIPP nudi kupcu možnost, da odkloni plačilo dokler sklep o soglasju k sklenitvi prodajne pogodbe, ki ga na predlog upravitelja izda sodišče, ki vodi stečajni postopek, ne postane pravnomočen. (drugi odstavek 339. člena ZFPPIPP).

V kolikor kupec kupnine ne plača, se zopet vidi razlika med postopkoma, in sicer se temu kupcu v izvršilnem postopku varščina ne vrne, sodišče pa na plačilo pozove naslednjega najboljšega ponudnika. V stečajnem postopku zakon določa možnost stečajnega dolžnika, da v primeru, da je zamuda daljša od 15-ih dni, odstopi od pogodbe, varščina pa prav tako zapade



v korist stečajne mase. V tem primeru se ponovi postopek prodaje, začeni s predlogom za prodajo premoženja stečajnega dolžnika. Menim, da je ta razlika na mestu, že zaradi dejstva, da se v izvršilnem postopku ne moreta razpisati več kot 2 prodajna naroka, v stečajnem postopku pa je moč pričakovati, da se bo z naslednjo prodajo dosegla primerljiva kupnina.

Pomembna posledica plačila kupnine v stečajnem postopku je, da s tistim trenutkom prenehajo zastavne pravice, hipoteke, zemljiški dolgovi in prepoved obremenitve in odtujitve (ta bremena prenehajo ne glede na to, kdaj so bila ustanovljena).<sup>73</sup> V primeru, da so bile po začetku stečaja na nepremičnini pridobljene osebne služnosti, stvarna bremena ali stavbna pravica, prenehajo tudi te.<sup>74</sup> Kadar je v zemljiški knjigi že pred začetkom postopka ustanovljena pravica užitka v korist tretje osebe ali stvarna služnost, bodo te pravice ostale vknjižene še naprej. Drugače pa to področje ureja ZIZ, in sicer na podlagi prvega odstavka 192. člena ZIZ se šele v sklepu o domiku določijo pravice in bremena, ki se bodo po pravnomočnosti sklepa o domiku in položitvijo kupnine izbrisala iz zemljiške knjige. To pa predstavlja negotovost za kupca nepremičnine na javni dražbi v izvršilnem postopku, saj se sklep o domiku izda šele, ko je javna dražba, torej je kupec že vplačal varščino in podal najugodnejšo ponudbo.<sup>75</sup>

Menim, da bi bilo smotrnejše, da bi zakonodajalec glede izbrisa pravic iz bremen iz zemljiške knjige uredil enako v obeh postopkih, saj ni temelja za to razlikovanje in je kupec nepremičnine v izvršilnem postopku postavljen v bistveno slabši položaj. Kot problematično bi tudi izpostavila, da se kupec v izvršilnem postopku šele s sklepom o domiku seznanja s tem, katere pravice in bremena se bodo izbrisala, saj mu to onemogoča skrbno postopanje na trgu na način, da se pred odločitvijo o nakupu prepriča o vseh pridobljenih pravicah in obveznostih.

## **5.14. Izročitev nepremičnine**

V stečajnem postopku predlaga upravitelj izročitev nepremičnine kupcu po prejemu celotne kupnine in pravnomočnem sklepu o soglasju k sklenitvi prodajne pogodbe (ki ga na predlog upravitelja izda sodišče, kadar kupnina presega 100.000,00 EUR).

---

<sup>73</sup> Prvi odstavek 342. člena ZFPPIPP.

<sup>74</sup> Lajevec, Maja: Prodaja dolžnikovega nepremičnega premoženja v stečajnem postopku (2012), str. 26.

<sup>75</sup> Leskovec, Borut: Je varno kupiti nepremičnino na javni dražbi (2018).

Razlika med postopkoma se na tej točki kaže glede izselitve dolžnika, in sicer se v izvršilnem postopku v sklepu o izročitvi določi rok za izselitev dolžnika, ki predstavlja tudi izvršilni naslov za njegovo izselitev (192. člen ZIZ). Za razliko od tega določila, je rok za izselitev dolžnika v stečajnem postopku določen že v sklepu o prodaji premoženja stečajnega dolžnika (395. člen ZFPPIPP). Pri tem je očitna razlika tudi pri transparentnosti, in sicer se sklep v stečajnem postopku objavi na spletnem portalu AJPES, medtem ko se v izvršilnem postopku sklep vroča vsem, ki so prejeli odredbo o prodaji, udeležencem javne dražbe oz. postopka zavezujočega zbiranja ponudb; zoper sklep je v obeh postopkih dovoljeno pravno sredstvo, pritožba. Postavilo se je vprašanje, ali lahko kupec dela nepremičnine zahteva izselitev dolžnika. Sodišče je postavilo stališče, da pridobitelj solastnega dela nepremičnine ne more zahtevati izselitve, dokler nepremičnina ni razdeljena na način, s katerim je točno določeno, kateri del nepremičnine v naravi predstavlja dolžnikov delež, iz katerega se je dolžan izseliti.<sup>76</sup>

Glede obravnave dolžnika pri obveznosti izprazniti stanovanje vidimo, da so določbe ZIZ bistveno ugodnejše za dolžnika, saj lahko z različnimi že opisanimi instituti pod določenimi pogoji doseže odlog, izvršbo na drugo premoženje, v najslabšem primeru pa lahko doseže vsaj, da je ob plačilu tržne najemnine upravičen v svojem domu živeti še tri leta. Za razliko od tega je stečajna zakonodaja bistveno strožja, dolžnik ne more doseči omilitve (da stanovanja ne bi bil dolžan izročiti upravitelju, da bi se mu postavilo rok za izselitev daljši od treh mesecev ali da bi v domu nadalje prebival kot najemnik). Zanimiva se mi je zdela naslednja odločitev sodišča. Stečajna dolžnica je predlagala, da se ji datum izselitve podaljša, saj je najprej postavljeni datum sovpadal z zaključkom šolskega leta in bi izselitev v tem obdobju lahko psihično slabo vplivala na otroka. Temu argumentu navkljub je sodišče tak predlog absolutno zavrnilo ter pred koristi otroka postavilo namen stečajnega postopka in poplačilo upnikov.<sup>77</sup>

Kljub temu da sodišče v obeh postopkih izda sklep o izročitvi nepremičnine kupcu<sup>78</sup>, med njima obstaja bistvena razlika, in sicer glede upravičencev za vložitev pritožbe zoper tak sklep. Višje sodišče v Ljubljani se je v sklepu opr. št. Cst 234/2011 z dne 12. 10. 2012 jasno opredelilo, da je aktivno legitimiran za vložitev pritožbe zoper sklep o izročitvi nepremičnine kupcu v stečajnem postopku samo upnik (344. člen ZFPPIPP), medtem ko imajo na podlagi ZIZ

---

<sup>76</sup> Sklep Višjega sodišča v Mariboru, opr. št. I Ips 240/2020 z dne 13. 5. 2020.

<sup>77</sup> Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 320/2019 z dne 9. 7. 2019.

<sup>78</sup> S sklepom o izročitvi nepremičnine kupcu sodišče preveri samo, da so izpolnjeni pogoji za prenos lastninske pravice, torej da je kupnina plačana.

priložnost vložitve pritožbe vse stranke, zastavni upniki, predkupni upravičenci, torej vse osebe, ki jim izvršilno sodišče vroči sklep o izročitvi. Te osebe lahko s pritožbo grajajo vse napake, ki so jih zaznale tekom postopka prodaje nepremičnine dolžnika. Pri tem upravičeno obstaja nevarnost, da bodo nekateri upniki vlagali pritožbe le z namenom zavlačevanja postopka. To je eden od razlogov, da je stečajni postopek bistveno hitrejši od izvršilnega, saj je insolvenčna zakonodaja restriktivnejša glede možnosti in obsega vlaganja pravnih sredstev.<sup>79</sup>

Izročitev nepremičnine, ki jo je najugodnejši dražitelj oz. ponudnik pridobil v postopku izvršbe ali stečaja, se opravi po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu, ki hkrati predstavlja tudi podlago za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo.

### **5.15. Poplačilo upnikov**

Poplačilo upnikov je bistveni namen obeh postopkov. Glede izvedbe tega pa se določbe obeh obravnavanih zakonov razlikujejo. V izvršilnem postopku sodišče po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine razpiše razdelitveni narok, na katerem razdeli znesek, pridobljen s prodajo (207. člen ZIZ). Ob razpisu sodišče nanj povabi stranke ter osebe, ki imajo, glede na ugotovitve v spisu in po uradnih podatkih iz zemljiške knjige, pravico do poplačila iz pridobljenega zneska. Po opravljenem naroku sodišče, upošteva stanje spisa, podatke iz zemljiške knjige in ugotovitve iz naroka, izda sklep.

ZIZ prav tako opredeljuje vrstni red poplačila terjatev – na podlagi 197. člena ZIZ imajo prednost pri poplačilu v prvi vrsti stroški izvršilnega postopka ter davščine. Sledijo terjatve, zavarovane z zastavno pravico, ter terjatve upnikov, na katerih predlog je sodišče dovolilo izvršbo, zemljiški dolg. Kot zadnja se poplačajo nadomestila za osebne služnosti, stavbne pravice in stvarna bremena, ki s plačilom kupnine ugasnejo (196.–198. člen ZIZ).

Za razliko od izvršilnega postopka se v stečajnem postopku po prejemu kupnine ne razpisuje posebnega naroka, upravitelj pa pripravi predlog načrta razdelitve, ki ga posreduje sodišču v roku 8-ih dni. Vrstni red poplačila terjatev določa 359. člen ZFPPIPP, in sicer se najprej

---

<sup>79</sup> Lajevec, Maja: Prodaja dolžnikovega nepremičnega premoženja v stečajnem postopku (2012), str. 26.

poplačujejo prednostne terjatve, sledijo navadne, zadnje so podrejene terjatve. Iz stečajne mase se, preden se začnejo poplačevati prijavljene terjatve, izplačajo stroški stečajnega postopka. V kolikor imajo upniki stečajnega dolžnika svojo terjatev zavarovano, se pod pogojem, da splošna razdelitvena masa zadošča za plačilo polovice zneska prednostnih terjatev, opravi prednostna delitev. Načrt, ki ga pripravi upravitelj pri prednostni delitvi stečajne mase, mora vsebovati vse elemente drugega odstavka 363. člena ZFPPIPP, hkrati z načrtom pa mora upravitelj predložiti tudi posodobljeni končni seznam preizkušenih terjatev.

Proti načrtu, ki ga sodišču posreduje upravitelj, lahko ugovarja vsak upnik (364. člen ZFPPIPP), in sicer pri prvi prednostni razdelitvi mora upnik tak ugovor vložiti v 15-ih dneh od objave.

Iz opisanega je razvidno, da se, zaradi različnega interesa upnikov, pri delitvi kupnine, dosežene s prodajo premoženja dolžnika v stečajnih postopkih lahko razbohotijo množični ugovorni postopki, s katerimi si upniki želijo zagotoviti ugodnejši položaj poplačila.

### **5.16. Podlaga za delitev kupnine**

Podlaga za delitev kupnine, dosežene v prodaji v izvršbi, je sklep o poplačilu, do katerega se opredeljuje 208. člen ZIZ. Zoper sklep je dopustna vložitev pritožbe, ki zadrži izvršitev samo v primeru, če bi to lahko vplivalo na poplačilo. Tudi v stečajnem postopku je podlaga za delitev kupnine sklep sodišča, natančneje sklep o razdelitvi, opredeljen v 365. členu ZFPPIPP, zoper katerega imajo, tako kakor v izvršbi, upniki možnosti pritožbe.

### **5.17. Ustavitev postopka**

Pri primerjavi faze ustavitve postopka je ponovno razvidna posledica temeljne razlike med postopkoma, in sicer k izvršilnemu postopku kot singularni izvršbi in stečajnemu postopku kot generalni izvršbi. Na podlagi te ugotovitve se postopek stečaja zaključi, ko je unovčeno celotno dolžnikovo premoženje. V izvršilnem postopku je več možnosti ustavitve postopka. Predvsem se ta lahko ustavi, če nepremičnine na dveh narokih ni bilo mogoče prodati, oziroma če upnik v 6-ih mesecih od neuspešne prodaje ne predlaga novega naroka. Pri tem gre zopet poudariti potrebo, ki izhaja iz več delov izvršilnega postopka, in sicer nujnost aktivnosti upnika. Izvršilni postopek se lahko ustavi tudi, v kolikor pri neposredni prodaji nepremičnina ni bila prodana v

dogovorjenem roku. V kolikor se postopek ustavi, upnik kljub temu obdrži zastavno pravico na nepremičnini.

Iz domneve, da vse dolžnikovo premoženje ne bo zadoščalo za poplačilo vseh terjatev, ki jih imajo upniki proti dolžniku, logično izhaja, da ZFPPIPP ne ureja možnosti predčasne ustavitve postopka. V praksi se je pokazalo, da je (sicer v redkih primerih) tudi to mogoče. Predvsem bi do te posledice prišlo, ko bi bila odločitev za začetek stečajnega postopka morebiti prenačljiva, saj se dolžniki ob vložitvi predloga za začetek postopka osebnega stečaja pogosto ne zavedajo intenzivnosti posledic, ki jih bodo zadele, vključno s posledično prodajo nepremičnine, ki predstavlja njihov dom. Predčasna ustavitev stečajnega postopka bi bila torej smotrna v primerih, ko ne bi vsi upniki prijavili svojih zapadlih terjatev ali bi se ob unovčevanju premoženja nabrala stečajna masa v obsegu, ki bi zadoščala za poplačilo vseh upnikov v deležu do celote. Gre torej za nabor stečajne mase, ki bi bila sposobna pokriti tako stroške stečajnega postopka, vključno z vrnitvijo predujma, kot tudi vse prijavljene in priznane terjatve upnikov, vključno z zamudne obresti. Sodnica Lajevec meni, da bi se pravilo izvršbe (možnost dolžnika, da omeji obseg prodaje drugih predmetov in sredstev poplačila) lahko v tem primeru smiselno uporabilo tudi v stečaju (predvsem zaradi načela sorazmernosti).<sup>80</sup>

## 5.18. Posledice neuspešne prodaje

Razlika med postopkoma je jasno razvidna tudi iz posledic, ki se izrazijo v primeru, ko dolžnikovega premoženja ni mogoče prodati. V izvršilnem postopku ZIZ dopušča, da se za prodajo dolžnikove nepremičnine razpišeta dva prodajna naroka. V kolikor se na teh narokih premoženje dolžnika ne proda, se postopek ustavi, ob neuspešni prodaji pa upnik obdrži zastavno pravico, prav tako se iz zemljiške knjige ne izbriše zaznamba sklepa o izvršbi (194. člen ZIZ). V kolikor pride do takšne situacije, je za izvršbo s prodajo tega premoženja ponovno potrebno podati predlog.<sup>81</sup>

Za razliko od ZIZ ZFPPIPP upraviteljev v stečajnem postopku ne omejuje s številom dovoljenih možnosti prodaj. Kljub temu je upravitelj obvezan spoštovati načelo hitrosti in ekonomičnosti postopka. 374. člen ZFPPIPP določa, da mora upravitelj v primeru, da

---

<sup>80</sup> Lajevec, Maja: Omejitve stečajne mase v postopku osebnega stečaja (2016), str. 17.

<sup>81</sup> Lajevec, Maja: Uporaba pravil izvršbe v stečaju (2020), str. 26.

premoženja ni mogoče unovčiti oziroma bi to bilo povezano z nesorazmernimi stroški, pozvati upnike na prevzem. V kolikor upniki v prevzem ne privolijo, se uporabljajo različna določila za stečajne postopke nad pravno osebo oziroma postopka osebnega stečaja. V primeru stečajnega postopka nad pravno osebo se namreč nepremičnine, ki jih ni moč unovčiti, na podlagi 2. točke drugega odstavka 374. člena ZFPPIPP prenesejo na lokalno skupnost po legi nepremičnine. Na podlagi 5. točke drugega odstavka 383. člena ZFPPIPP pa se to določilo v postopkih osebnih stečajev ne uporablja. Iz tega sledi, da pri prodaji nepremičnine v postopku osebnega stečaja, kadar te ni mogoče unovčiti, prav tako pa je ne želi prevzeti noben upnik, nepremičnina ostane v lasti dolžnika. Kot je poudarjeno že v točki 5.3. predmetnega magistrsko diplomskega dela, se v tem primeru na tej nepremičnini kljub morebitnemu sklepu o odpustu obveznosti bremena ne izbrišejo.<sup>82</sup>

### **5.19. Skupna prodaja posameznih delov nepremičnine**

Pogosto pride do situacije, ko je nepremičnina, zlasti če predstavlja dolžnikov dom, v solasti druge osebe (pogosto partnerja). Jasno je, da se na trgu lahko doseže višja prodajna cena za prodajo celotne nepremičnine, kot samo za prodajo solastniškega deleža. V posledici tega je v obeh postopkih prisoten interes, da se opravi prodaja nepremičnine kot celote. ZIZ se do tega izrecno opredeljuje v 171.a členu, ki ureja možnost, da se nepremičnina proda kot celota tudi v primeru, ko se izvršilni postopek vodi samo zoper enega od solastnikov. Na predlog upnika sodišče solastnike nepremičnine, katere delež je predmet izvršbe, o tej možnosti obvesti in jih seznaniti s pogoji prodaje. V kolikor se solastniki s tem načinom prodaje strinjajo, to izjavijo s soglasjem na zapisnik oz. z notarsko overjeno izjavo (ta predlog lahko do izdaje odredbe o prodaji umaknejo). Solastnikom, zoper katere se ne vodi izvršilni postopek in pristanejo na ta način prodaje, se varnost nudi na način, da se pri uspešni prodaji poplačajo najprej (celo pred stroški postopka). Iz prakse izhaja, da je primerov, ko bi se solastniki s tem načinom prodaje strinjali, malo. Lahko si predstavljamo, da v primeru, da gre za družino, ki živi v stanovanjski hiši, in se izvršilni postopek vodi zoper enega člana, ni logično pričakovati, da bi ta določba prišla v praktično uporabo. Pri tem je Višje sodišče v Ljubljani v odločbi opr. št. Cst 458/2018 z dne 19. 9. 2018 poudarilo, da določba 171.a člena ZIZ predstavlja zakonsko podlago za prodajo nepremičnine kot celote tudi v primeru, ko je en solastnik v stečajnem postopku, pri čemer mora upravitelj pred podajo soglasja za ta način prodaje pridobiti tudi soglasje

---

<sup>82</sup> Odločba Višjega sodišča opr. št. Cst 443/2018 z dne 3. 10. 2018.

stečajnega sodišča.<sup>83</sup> V praksi se je postavilo vprašanje postopanja v primeru, da si lastništvo nad nepremičnino delita dve osebi, pri čemer se nad prvo osebo vodi postopek osebnega stečaja, zoper drugo osebo pa je že podan predlog za izvršbo, pri čemer ima upnik v postopku osebnega stečaja priznana ločitveno pravico. Predlagal je, da se nepremičnina kot celota proda v izvršilnem postopku po določili 171a. člena ZIZ. Višje sodišče v Ljubljani se je v zadevi<sup>84</sup> opr. št. Cst 510/2019 z dne 13. 11. 2019 postavilo na stališče, da se mora v takem primeru pred prodajo na podlagi 171.a člena ZIZ pridobiti soglasje upnikov, saj je postopek prodaje v izvršbi daljši in za dolžnika ugodnejši (opraviti bi bilo treba cenitev, dolžnik ima v izvršilnem postopku na voljo več pravnih sredstev, kar lahko bistveno vpliva na trajanje izvršilnega postopka). Kljub temu pa je potrebno poudariti, da je v interesu upnikov obeh postopkov, da se s prodajo doseže čim višja kupnina. Tako je v praksi že izoblikovano stališče, da je tako za kupce kakor tudi za upnike smotrnejše, da se posamezna nepremičnina proda kot zaokrožen sklop oziroma celota, s čimer se praviloma možnost uspešne prodaje bistveno poveča.<sup>85</sup>

V primeru, kadar sta solastnika nepremičnine oba stečajna dolžnika, se prav tako lahko ta nepremičnina prodaja kot celota, in sicer na način, da upravitelja obeh stečajnih dolžnikov izvedeta enotno prodajo – od tega načina je pričakovati, da se bo v postopku prodaje lahko dosegel višji znesek kupnine, ki bo zapadla v dobro stečajne mase obeh stečajnih dolžnikov v skladu z lastniškim deležem posameznega stečajnega dolžnika. Višje sodišče v Ljubljani je v sklepu<sup>86</sup> poudarilo, da je naloga stečajnega upravitelja unovčenje celotnega premoženja dolžnika in poplačilo upnikov na način, da so upniki poplačani najhitreje in v največjem deležu.

---

<sup>83</sup> Lajevec, Maja: Uporaba pravil izvršbe v stečaju (2020), str. 26.

<sup>84</sup> Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 510/2019 z dne 13.11.2019.

<sup>85</sup> Prav tam.

<sup>86</sup> Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 16/2017 z dne 24. 1. 2017.

## 6. SKLEP

Nepremično premoženje je pogosto edina stvar večje vrednosti, ki si jo lastijo dolžniki. Prav zaradi tega upniki v tem premoženju vidijo večjo varnost za poplačilo svoje terjatve. Problem (zlasti, kadar je kot izvršilno sredstvo predlagana prodaja dolžnikove nepremičnine) nastane, ker ima pogosto zoper enega dolžnika pravico terjati znesek zapadle terjatve več različnih upnikov, od katerih želi vsak doseči poplačilo svoje terjatve v celoti in čim hitreje (tudi iz namena varovanja svoje terjatve, saj kasneje morebiti do plačila ne bi mogli priti).

Problem bi lahko predstavljal tudi dejstvo, da bi upniki predlagali izvršbo na dolžnikovo nepremičnino s špekulativnim namenom, da dolžnika prestrašijo in lažje ter hitreje pridejo do poplačila svoje terjatve. Kot navaja dr. Wedam Lukićeva, je zanimiva ugotovitev, da mnogokrat v primerih, kadar je upnik predlagal prodajo dolžnikove nepremičnine, do tega kasneje ni dejansko prišlo, saj je dolžnik v izogib izgubi doma prostovoljno poravnal zapadlo terjatev z drugim sredstvom,<sup>87</sup> iz česar lahko zaključimo, da upniki pogosto izvršbo na nepremičnino, ki predstavlja dolžnikov dom predlagajo kot grožnjo, s katero dosežejo poplačilo svoje terjatve.

Ena izmed bolj očitnih razlik med primerjanima postopkoma je način poplačila upnikov, in sicer se v izvršilnem postopku upniki poplačujejo po vrstnem redu, po katerem so podali predlog za izvršbo, poplačajo pa se v celoti. Za razliko od tega za začetek stečajnega postopka velja domneva, določena v 14. členu ZFPPIPP – gre za domnevo, da je dolžnik insolventen in da njegovo celotno premoženje ne zadošča za poplačilo vseh odprtih zapadlih terjatev upnikov. V posledici tega se na podlagi generalne izvršbe unovči celotno dolžnikovo premoženje, upniki (katerih terjatve so tekom postopka priznane) pa se poplačajo sorazmerno z višino njihove terjatve, pri tem je odvisno tudi katero terjatev imajo, torej ali je ta prednostna, zavarovana, navadna ali podrejena.

Za dolžnika je izvršilni postopek bistveno ugodnejši – to je razvidno iz dejstva, da so mu ponujene varovalke za varovanje nepremičnine, ki predstavlja dom njemu in njegovi družini. Kot npr. ima možnost predlagati omejitev izvršbe na le eno od nepremičnin (pri čemer mora z

---

<sup>87</sup> Dr. Wedam Lukić, Dragica: Nepremičninska izvršba – učinkovito izvršilno sredstvo ali zgolj neučinkovita grožnja? (2012), str. 22.



verjetnostjo izkazati, da poplačilo upnika z izvršbo na drugo nepremičnino ne bo oteženo oz. nemogoče).

Stečajni in izvršilni postopek sta si v bistvenem podobna glede namena, torej čim hitrejšega in ugodnejšega poplačila upnikov, številne podobnosti pa so razvidne tudi v ureditvi načina unovčevanja premoženja (posledice so za upnike v bistvenem enake). Pri tem gre poudariti razliko, da so stečajni postopki mnogo hitrejši, prav tako je varstvo dolžnika v stečajnem postopku zmanjšano, gre namreč za generalno izvršbo, v kateri se prodaja celotno premoženje dolžnika, prav tako pa je dolžnik v posledici omejitve poslovne sposobnosti, ki jo določa 386. člen ZFPPIPP tudi pod bistveno večjim nadzorom. Pri tem en segment postopka osebnega stečaja za dolžnika predstavlja bistveno ugodnost (v primerjavi z izvršilnim), in sicer ima ob zaključku postopka dolžnik možnost, da kljub nepoplačilu vseh dolgov začne na novo – v kolikor tekom postopka spoštuje zahteve, ki so mu postavljene in izpolnjuje svoje obveznosti, se mu prizna pravna dobrota odpusta obveznosti, na podlagi katerega se mu izbrišejo zapadle (in neporavnane) obveznosti. Ta pravna dobrota pa predstavlja strah upnikov, saj obstaja možnost, da v posledici tega ne bodo dobili nikakršnega poplačila svoje terjatve.<sup>88</sup>

Pri tem bi rada poudarila, da je pravna dobrota odpusta obveznosti pogosto edina stvar, na katero so dolžniki ob vložitvi predloga za začetek stečajnega postopka osredotočeni – pogosto se namreč dolžniki ne zavedajo težjih omejitev in posledic, ki jih ta postopek ima za njihovo nadaljnje življenje (ob upoštevanju dejstva, da lahko sodišče postavi preizkusno dobo do 5-ih let, kar pomeni, da lahko postopek traja tudi bistveno dlje od tega). Kljub temu da so ob vložitvi predloga izrecno opozorjeni na posledice, menim, da se pogosto ne zavedajo celovitosti omejitev, ki jih prinese stečaj. Pogosti so tudi primeri, ko dolžniki menijo, da bodo z uporabo pravil izvršbe lahko iz stečajne mase izvzeli npr. svojo nepremičnino oziroma, da jim bo vsaj omogočeno, da v njej prebivajo še 3 leta (kot to velja v primeru prodaje nepremičnine v izvršilnem postopku). Seveda se stečajni dolžniki pri tem motijo – vsa pravila izvršbe ne morejo biti smiselno uporabljiva v stečajnem postopku, saj insolvenčna zakonodaja sledi drugačnim načelom. Kot ugotavlja sodnica Lajevec in kot tudi sama menim, se pravna dobrota odpusta v praksi vse pre pogosto prizna. Menim, da bi to morala biti izjema, saj ne smemo pozabiti na temeljni namen postopka, ki je v poplačilu upnikov in na postopek ne smemo

---

<sup>88</sup> Lajevec, Maja: Prodaja dolžnikovega nepremičnega premoženja v stečajnem postopku (2012), str. 28.

gledati enosmerno, pač pa moramo slediti tudi spoštovanju ustavno zavarovanih pravic upnikov.

Pravica do doma, pravica do zasebne lastnine, dostojanstvo in načelo socialne države predstavljajo argumente za varstvo dolžnikov v primeru želje upnikov po poplačilu njihove terjatve iz naslova kupnine, pridobljene s prodajo dolžnikove nepremičnine. Na drugi strani imamo načelo pravne države, pod katero spada tudi pravica do učinkovitega sodnega varstva (zavarovana tudi z EKČP), ki varuje upnika, ki upravičeno pričakuje, da bo dobil poplačano svojo zapadlo in s pravnomočno sodno odločbo ali drugim izvršilnim naslovom zavarovano terjatev. Tehtanje teh interesov je zahtevno, vendar menim, da je kljub temu potrebno med njima najti sorazmernost, ki bo omogočala tako varstvo pravic upnika kakor tudi dolžnika.

Po primerjavi ugotavljam, da sta oba postopka, tekom katerih se prodaja nepremičnina dolžnika, zelo invazivna ter predstavljata hud poseg v pravice dolžnika in varstvo eksistence njega in njegove družine. To je v skladu z načelom sorazmernosti dopustno, v kolikor varstva upnika ni mogoče doseči z milejšimi sredstvi ali pa je nujno za varstvo pravic drugih.

Menim, da obstajajo pri obeh postopkih možnosti za izboljšave – predvsem v smislu poenostavitve in moderniziranja postopkov. Modernizacija bi se lahko izkazala predvsem na način drugačnega urejanja unovčevanja premoženja dolžnika, in sicer, da bi k prodaji premoženja pritegnili čim širši krog zainteresiranih oseb, povečano povpraševanje pa bi lahko bistveno vplivalo na doseženo kupnino. Menim, da bi se tudi v izvršilnih postopkih morali čim bolj posluževati skupne prodaje premoženja dolžnika (po sklopih), kar lahko doprinese k bolj uspešni prodaji. Zakonodajalec bi prav tako moral razmišljati, da nakup premoženja tako v izvršilnem kot tudi v stečajnem postopku približa javnosti – to bi lahko dosegel na način, da bi določil učinkovitejše možnosti za deložacijo dolžnika po preteku časa, ki mu ga aktualna zakonodaja nudi, ter izvajanjem javnih dražb preko spleta, kar bi, po mojem mnenju, zaradi enostavnejšega sodelovanja pripomoglo k večjemu številu dražiteljev.

## 7. VIRI IN LITERATURA

### 7.1. Monografije

- Juhart, Miha; Tratnik, Matjaž; Vrenčur, Renato: Stvarnopravni zakonik (SPZ) s komentarjem, Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana 2016.
- Mlinar, Maja: Prodaja nepremičnin v stečajnem postopku, magistrsko delo, Maribor 2018.
- Plavšak, Nina: Komentar ZFPPIPP, Tax-Fin-Lex, Ljubljana 2017.
- Rotar, Kim: Razmerje med osebnim stečajem in izvršbo, magistrsko diplomsko delo, Ljubljana 2018.

### 7.2. Članki

- Horvat, Cvetka: Tveganje kupca pri nakupu na javni dražbi, v: Pravna praksa, št. 34, Ljubljana 2014.
- Lajevec, Maja: Prodaja dolžnikovega nepremičnega premoženja v stečajnem postopku, v: Pravna praksa, št. 44, Ljubljana 2012.
- Lajevec, Maja: Uporaba pravil izvršbe v stečaju, v: Revija Odvetnik, št. 94, Ljubljana 2020.
- Lajevec, Maja: Omejitve stečajne mase v postopku osebnega stečaja, v: Revija Odvetnik, št. 78, Ljubljana 2016.
- Plavšak, Nina: Prodaja premoženja v stečajnem postopku, v: Pravni letopis, Ljubljana 2016.
- Rajević Lah, Markoo: Zloraba pravil o postopku na podlagi verodostojne listine in o fikciji vročitve, v: Odvetnik, št. 81, Ljubljana 2017.
- Štadler, Sanela: Izvršba na nepremičnino: je pravica upnika nad pravico dolžnika?, v: Pravna praksa, št. 28, Ljubljana 2017.
- Tratnik, Matjaž: Pridobitev lastninske pravice pri prisilni prodaji v izvršbi in stečaju, v: Pravna praksa, št. 21–22, Ljubljana 2019.
- Verbajs, Gregor: Javna dražba v izvršbi – navodila za uporabo, v: Pravna praksa, št. 45–46, Ljubljana 2015.
- Wedam Lukić, Dragica: Nepremičninska izvršba – učinkovito izvršilno sredstvo ali zgolj neučinkovita grožnja?, v: Pravna praksa, št. 11, Ljubljana 2012.

- Wedam Lukić, Dragica: Prodaja nepremičnine v izvršilnem postopku, v: Pravni letopis, št. 1, Ljubljana 2008.
- Zeilhofer, Nina: Sodna prodaja nepremičnine, primerjalni pregled, Ljubljana 2016, internet. Dostopno na [https://fotogalerija.dzrs.si/datoteke/Publikacije/Zborniki\\_RN/2016/Sodna\\_prodaja\\_nepremicnine.pdf](https://fotogalerija.dzrs.si/datoteke/Publikacije/Zborniki_RN/2016/Sodna_prodaja_nepremicnine.pdf). (dostopano dne 7. 7. 2020).

### 7.3. Pravni viri

- Ustava Republike Slovenije (URS), Uradni list RS, št. 75/2016.
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ), Uradni list RS, št. 61/2020.
- Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP), Uradni list RS, št. 85/2020.
- Stvarnopravni zakonik (SPZ), Uradni list RS, št. 23/2020.
- Zakon o pravnem postopku (ZPP), Uradni list RS, št. 70/2019.
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ), Uradni list RS, št. 80/2020.
- Zakon o socialnem varstvu (ZSV), Uradni list RS, št. 28/2019.

### 7.4. Sodna praksa

- Ustavno sodišče Republike Slovenije, št. U-I-93/03 z dne 18. 11. 2004.
- Ustavno sodišče Republike Slovenije, št. Up-1298/18 z dne 9. 5. 2019.
- Ustavno sodišče Republike Slovenije, št. Up-1004/11 z dne 8. 11. 2012.
- Ustavno sodišče Republike Slovenije, št. Up-1581/18 z dne 4. 4. 2019.
- Sklep Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, opr. št. II Ips 275/2017.
- Sklep Višjega sodišča, opr. št. Cst 287/2013 z dne 2. 10. 2012.
- Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 355/2019 z dne 17. 7. 2019.
- Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 443/2018 z dne 3. 10. 2018.
- Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 16/2017 z dne 24. 1. 2017.
- Sklep Višjega sodišča v Kopru, opr. št. I Ip 167/2019 z dne 14. 5. 2019.
- Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. III Ip 3520/2015 z dne 25. 11. 2015.
- Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 320/2019 z dne 9. 7. 2019.
- Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 194/2019 z dne 7. 5. 2019.
- Sklep Višjega sodišča v Mariboru, opr. št. I Ip 555/2009, z dne 16.10.2009.
- Sklep Višjega sodišča v Mariboru, opr. št. I Ips 240/2020 z dne 13. 5.2020.

- Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 458/2018 z dne 19. 9. 2018.
- Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 166/2017 z dne 11. 4. 2017.
- Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Ip 1750/2015 z dne 13. 5. 2015.
- Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. 228/2011 z dne 8. 9. 2011.
- Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 97/2018 z dne 28. 2. 2018.
- Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 292/2011 z dne 9. 10. 2011.
- Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 510/2019 z dne 13.11.2019.