

In 134/2015

ODREDBA

O PRODAJI NEPREMIČNINE

Okrajno sodišče v Piranu, je po okrajni sodnici Samanti KRAVANJA, je v izvršilni zadevi upnika: **DDM INVEST VII AG**, Schoechenmuhlestrasse 40, 6340 Švica, ki ga zastopa odvetnik Gregor Lepoša iz Slovenskih Konjic, zoper dolžnika: **1. EDIJA BUŽEKIJANA**, Lucan 15 A, 6320 Portorož ter **2. ROKA BUŽEKIJANA**, Lucan 15 A, 6320 Portorož, ki ga zastopa odvetniška pisarna Miro Senica in odvetniki d.o.o. iz Ljubljane ter tretje osebe: **JELKA BUŽEKIJAN**, Lucan 15 a, 6320 Portorož, ki jo zastopa odvetnik Žiga Strnad iz Ljubljane,

zaradi izterjave: 602.192,51 EUR s pripadki (oziroma 656.389,83 CHF),

izven naroka,

dne 18.3.2024



odredilo:

1. Odreja se prodaja naslednjih dolžnikovih nepremičnin, in sicer:

1. katastrska občina 2631 PORTOROŽ, parcela št. 4022/5 (ID 2928330), last drugega dolžnika ter

2. katastrska občina 2631 PORTOROŽ, parcela št. 4022/4 (ID 2925450), last drugega dolžnika (ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče, en del pa kmetijsko zemljišče),



na podlagi I. javne dražbe,

ki bo v torek 11.6.2024, ob 10.00 uri, v razpravni dvorani Okrajnega sodišča v Piranu št. 4, na naslovu Tartinijev trg št. 1, 6330 Piran.

2. Na eni od dolžnikovih nepremičnin, to je na parceli št. 4022/4 , k.o. 2631 Portorož, je na podlagi služnostne pogodbe z dne 12.1.2011, št. OV-144/11 z dne 19.1.2011, vknjižena služnostna pravica izgradnje, upravljanja in vzdrževanja srednje-napetostnega kablovoda v kabelski kanalizaciji, in sicer v zemljišču parc. št. 4022/1 v dolžini 5,5 m, v zemljišču parc. št. 4022/4 v dolžini 23,5 m, v zemljišču parc. št. 4022/2 pa 4,3 m, vse po trasi in v obsegu, kot je razvidno iz grafične priloge služnostne pogodbe, za čas, dokler bo to elektroenergetsko omrežje obstajalo.

Na isti nepremičnini je na podlagi pogodbe o ustanovitvi neprave stvarne služnosti opr. št. SV 204/15 z dne 16.3.2015 vknjižena brezplačna neprava stvarna služnost hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi po obstoječi poti, kar je natančneje razvidno iz označene mapne kopije z dne 16.3.2015.

Na podlagi darilne pogodbe opr. št. SV 845/15 z dne 13.10.2015, je na tej nepremičnini ter na nepremičnini - parcela št. 4022/5, k.o. 2631 Portorož, vpisana še služnost brezplačnega dosmrtnega užitka.

3. Tržna vrednost zgoraj navedenih dolžnikovih nepremičnin, ki sta v lasti doolžnika do celote, je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom o ugotovitvi vrednosti naslovnega sodišča z dne 16.6.2017 in znaša 282.306,20 EUR. Na predlog, ki mora biti vložen najkasneje 20 dni pred prodajnim narokom, sodišče na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila.

Sodišče predlog in mnenje sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin vroči strankam in osebam iz II. odstavka 170. člena ZIZ, da se o njej izjavijo v 8 dneh od vročitve, če novega mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin brez objave osebnih in drugih varovanih podatkov ne objavi na spletnih straneh sodišča.

Na predlog, ki mora biti vložen najkasneje 20 dni pred prodajnim narokom, sodišče na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnin, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnin od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila.



Sodišče predlog in mnenje sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin vroči strankam in osebam iz II. odstavka 170. člena ZIZ, da se o njej izjavijo v 8 dneh od vročitve, če novega mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin brez objave osebnih in drugih varovanih podatkov ne objavi na spletnih straneh sodišča.

Sodišče na predlog stranke za ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin ne postavi sodnega cenilca, če stranka predloži cenitev iz drugega sodnega postopka, ki ni starejša od 2 (dveh) let in ponovne cenitev na svoje stroške ne zahtevajo stranke ali osebe iz II. odstavka 179. člena ZIZ.

Predlog in mnenje sodnega cenilca o tržni vrednosti iz prejšnjega odstavka ne vroči strankam in osebam iz II. odstavka 179. člena ZIZ, da se o njem izjavijo v 8 (osmih) dneh od vročitve.

4. Ker gre za prvi prodajni narok nepremičnini ne smeta biti prodani za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti, kar znaša 197.614,34 EUR (I. odstavek 188. člena ZIZ).

Izklicna cena se bo na dražbi povečala za najmanj 2.000,00 EUR.

Če nepremičnine na prvem prodajnem naroku ne bo mogoče prodati, bo sodišče razpisalo drugi prodajni narok na predlog upnika, na katerem se smeta nepremičnini prodati tudi pod ugotovljeno vrednostjo, vendar ne manj kot za polovico te vrednosti.

5. Kupec nepremičnine, mora položiti kupnino najkasneje v roku 30 dni od dneva prodajnega naroka.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine, se mu položena varščina ne vrne, ampak se razdeli v skladu z določilom 197. ter 198. člena ZIZ. Sodišče na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje pozove na plačilo kupnine drugega oziroma naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz 189/4 ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (191/2 ZIZ).

6. Javne dražbe se lahko udeležijo le osebe, ki bodo predhodno plačale varščino v višini 1/10 (ene desetine) ugotovljene vrednosti, kar v konkretnem primeru znaša 28.230,62 EUR.

Ponudnik mora podati v primeru iz 200. a člena ZIZ izjavo, ali je z upnikom povezana oseba po določbi 200. b člena ZIZ. Izjavo bo sodišče vročilo upniku in dolžniku, ki ji lahko nasprotujeta v roku 8 (osmih) dni. Ponudniki, katerih ponudbe ne bodo sprejete, bodo dobili varščino vrnjeno v roku 15 (petnajstih) dni.

Varščino je potrebno položiti na račun tega sodišča:

KODA NAMENA: GOVT ali OTHR

IBAN: SI56 011006950421640

BIC: BSLJSI2X



referenca; SI 00 – 3110- 134-2015.

naslov: Okrožno sodišče v Kopru, Ferrarska ulica 9, 6000 Koper, in sicer do najkasneje tri delovne dni pred dražbo - to je do vključno dne 6.6.2024, potrdilo o plačilu varščine pa prinesite s seboj na prodajni narok,

na račun sodišča, ki je naveden v 6. točki te odredbe. Varščine so oproščeni upnik, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo in zastavni upnik oziroma upnik zemljiškega dolga, če njihove terjatve dosegajo varščino in če se da glede na njihov vrstni red in ugotovljeno vrednost nepremičnine varščina poravnati iz kupnine.

Vplačana varščina se bo uspelemu ponudniku obračunala v kupnino, ostalim ponudnikom pa bo vrnjena na njihov transakcijski račun v roku 15 (petnajstih) dni od dneva javne dražbe (V. odstavek 185. člena ZIZ).

Kdor ima zakonito ali vknjiženo predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če takoj po javni dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji in če najpozneje 3 (tri) dni pred dražbo položi varščino (I. odstavek 182. člena ZIZ). Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno (IV. odstavek 182. člena ZIZ).

7. Ogled nepremičnine je mogoč na posebno dovoljenje sodišča. Zahtevo za ogled nepremičnine je potrebno vložiti **do najkasneje dne 28.5.2024**. Zahtevo za ogled v fizični obliki, napisana, ali natisnjena in lastnoročno podpisana, se vloži pri tem sodišču v enem izvodu. Zahteva za ogled v elektronski obliki, podpisana z varnim elektronskim podpisom, overjenim s kvalificiranim potrdilom, se vloži tako, da se pošlje po elektronski poti informacijskemu sistemu sodstva, v enem izvodu. V obeh primerih mora zahteva vsebovati ime, priimek in naslov tistega, ki poda tak predlog. V kolikor zahteva teh podatkov ne bo vsebovala, ali ne bo vložena na način, kot je opisan v tem odstavku, sodišče zahteve za ogled ne bo obravnavalo. Stroške, ki nastanejo zaradi ogleda in zaradi morebitne prisotnosti izvršitelja, nosi tisti, ki se zanima za nakup in je vložil zahtevo za ogled.

8. Pooblaščenec pravne osebe, ki se namerava udeležiti dražbe, mora predložiti izpisek iz sodnega registra in ustrezno pooblastilo za zastopanje, fizična oseba pa mora predložiti osebno izkaznico.

Piran, 18.3.2024

Okrajna sodnica:
SAMANTA KRAVANJA