



I 213/2017
I 166/2017
I 372/2017
I 195/2018
VL 46208/2015
VL 70635/2017
VL 4880/2017
VL 89518/2016
I 82/2020

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN

na II. javni dražbi

Okrajno sodišče na Ptuj po sodnici: Simona ČUŠ ZAMUDA,
v izvršilni zadevi upnika:

1. JOSEF REBERNIK, Beerhovenstrasse 3, Schwegenheim, ki ga zastopa Primož POKLIČ, odvetnik iz Slovenskih Konjic, zoper dolžnico: MAŠA JORDANOVSKI (prej REBERNIK), Mejna cesta 17, Ptuj, zaradi izterjave: 3.385,88 EUR s pripadki,
2. JOSEF REBERNIK, Beerhovenstrasse 3, Schwegenheim, ki ga zastopa Primož POKLIČ, odvetnik iz Slovenskih Konjic, zoper dolžnico: MARJANA REBERNIK, Mejna cesta 17, Ptuj, zaradi izterjave: 1.658,50 EUR s pripadki,
3. JOSEF REBERNIK, Beerhovenstrasse 3, Schwegenheim, ki ga zastopa Primož POKLIČ, odvetnik iz Slovenskih Konjic, zoper dolžnike: 1. MAŠA JORDANOVSKI (prej REBERNIK), 2. MARJANA REBERNIK in 3. DAVID VRABL, vsi Mejna cesta 17, Ptuj, zaradi izterjave: 21.104,63 EUR s pripadki,
4. JOSEF REBERNIK, Beerhovenstrasse 3, Schwegenheim, ki ga zastopa Primož POKLIČ, odvetnik iz Slovenskih Konjic, zoper dolžnico: MAŠA JORDANOVSKI (prej REBERNIK), Mejna cesta 17, Ptuj, zaradi izterjave: 597,61 EUR s pripadki,
5. JAVNE SLUŽBE PTUJ d.o.o., Ulica heroja Lacka 3, Ptuj, zoper dolžnico: MAŠA JORDANOVSKI (prej REBERNIK), Mejna cesta 17, Ptuj, zaradi izterjave: 98,66 EUR s pripadki,
6. JAVNE SLUŽBE PTUJ d.o.o., Ulica heroja Lacka 3, Ptuj, zoper dolžnico: MAŠA JORDANOVSKI (prej REBERNIK), Mejna cesta 17, Ptuj, zaradi izterjave: 222,50 EUR s pripadki,

7. JAVNE SLUŽBE PTUJ d.o.o., Ulica heroja Lacka 3, Ptuj, zoper dolžnico: MAŠA JORDANOVSKI (prej REBERNIK), Mejna cesta 17, Ptuj, zaradi izterjave: 122,56 EUR s pripadki,

8. JAVNE SLUŽBE PTUJ d.o.o., Ulica heroja Lacka 3, Ptuj, zoper dolžnico: MAŠA JORDANOVSKI (prej REBERNIK), Mejna cesta 17, Ptuj, zaradi izterjave: 260,70 EUR s pripadki in

9. JOSEF REBERNIK, Beerhovenstrasse 3, Schwegenheim, ki ga zastopa Primož POKLIČ, odvetnik iz Slovenskih Konjic, zoper dolžnike: 1. MAŠA JORDANOVSKI, 2. MARJANA REBERNIK in 3. DAVID VRABL, vsi Mejna cesta 17, Ptuj, zaradi izterjave: 5.766,04 EUR s pripadki,

na podlagi 181. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju

o d r e j a :

I.

naslednjo odredbo o prodaji solastniških deležev nepremičnin, in sicer:

- solastniškega deleža $\frac{25}{48}$ nepremičnine, parc. št. 3445/1 k.o. 400 - Ptuj,

- solastniškega deleža $\frac{25}{48}$ nepremičnine, parc. št. 3444 k.o. 400 - Ptuj,

last dolžnice Marjane Rebernik do $\frac{8}{48}$ in dolžnice Maše Jordanovski do $\frac{17}{48}$

- solastniškega deleža $\frac{22}{24}$ nepremičnin, parc. št. *61, 667, 668 in 671, vse k.o. 401- Brstje,

last dolžnice Marjane Rebernik do $\frac{20}{24}$ in dolžnice Maše Jordanovski do $\frac{2}{24}$,

- solastniškega deleža $\frac{11}{24}$ nepremičnine, parc. št. 658/6 k.o. 436 - Sestrže,

last dolžnice Marjane Rebernik do $\frac{4}{24}$ in dolžnice Maše Jordanovski do $\frac{7}{24}$.

Na nepremičninah, parc. št. 3444 in 3445/1, obe k.o. 400 - Ptuj je na podlagi odločbe Ministrstva za okolje in prostor, inšpektorata Republike Slovenije, št. 06122-1669/2015/24 z dne 24. 11. 2016, vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje.

II.

Nepremičnine se prodajajo na II. javni dražbi, ki bo

dne 27. 7. 2020 ob 13.30 uri,

v zgradbi Okrajnega sodišča na Ptuju, soba št. 115.

III.

Vrednost nepremičnine, ki se prodajajo, je bila ugotovljena s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuju, I 213/2017 z dne 8. 10. 2018, dopolnjenim 11. 12. 2018, in po ugotovitvah sodnih cenilk znaša za:

- solastniški delež $\frac{25}{48}$ nepremičnine, parc. št. 3445/1 k.o. 400 - Ptuj, 11.700,00 EUR;
- solastniški delež $\frac{25}{48}$ nepremičnine, parc. št. 3444 k.o. 400 - Ptuj, 43.802,09 EUR;
- solastniški delež $\frac{22}{24}$ nepremičnin, parc. št. *61, 667, 668 in 671, vse k.o. 401-Brstje, 20.121,75 EUR in za
- solastniški delež $\frac{11}{24}$ nepremičnine, parc. št. 658/6 k.o. 436 - Sestrže, 3.175,20 EUR.

Natančen opis nepremičnin, ki sta predmet prodaje, je razviden iz cenilnih poročil, objavljenih skupaj z odredbo o prodaji, na vpogled pa je tudi v izvršilni pisarni Okrajnega sodišča na Ptuju.

Sodišče na predlog strank, ki mora biti vložen najkasneje 20 dni pred prodajnim narokom, 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 (četrti odstavek 178. člena ZIZ).

IV.

Nepremičnine se prodajajo v deležih in po sklopih kot izhaja iz točke III. predmetne odrede ter se na tem naroku **ne smejo prodati za manj kot 50 % ugotovljene vrednosti** (drugi odstavek 188. člena ZIZ).

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali pri kakšnem drugem sodišču, se stranki in zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno, nižjo od 50 % ugotovljene vrednosti (četrty odstavek 188. člena ZIZ).

Če bo nepremičnino za ceno, nižjo od ugotovljene vrednosti nepremičnine, kupil upnik ali z njim povezana oseba in terjatev tega upnika iz zneska, dobljenega s prodajo, ne bi bila v celoti poplačana, se bo štelo, da je upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine (200.a člen ZIZ).

V.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, **ki najpozneje 3 (tri) delovne dni** pred dražbo položijo varščino (prvi odstavek 185. člena ZIZ), in sicer na TRR sodišča št.: 01100-6950422416, sklic na št. 00 00 20 2132017-02, namen: varščina I 213/2017.

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 (tretji odstavek 185. člena ZIZ).

Varščina znaša 1/10 (eno desetino) ugotovljene vrednosti nepremičnin, torej za:

- solastniški delež $\frac{25}{48}$ nepremičnine, parc. št. 3445/1 k.o. 400 - Ptuj, 1.170,00 EUR;
- solastniški delež $\frac{25}{48}$ nepremičnine, parc. št. 3444 k.o. 400 - Ptuj, 4.380,21 EUR;
- solastniški delež $\frac{22}{24}$ nepremičnin, parc. št. *61, 667, 668 in 671, vse k.o. 401-Brstje, 2.012,18 EUR in za
- solastniški delež $\frac{11}{24}$ nepremičnine, parc. št. 658/6 k.o. 436 - Sestrže, 317,52 EUR.

Ponudnik mora sodišču na dražbi **predložiti dokazilo o vplačilu varščine.**

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino na njihov transakcijski

račun (TRR) nakazano nazaj v 15 dneh po koncu javne dražbe (peti odstavek 185. člena ZIZ), pri čemer naj v 8 dneh po vplačilu varščine sodišču predložijo podatke o TRR, na katerega se jim naj varščina vrne.

Na javni dražbi lahko sodelujejo fizične in pravne osebe, ki imajo po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Fizična oseba svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom, pooblaščenec pravne ali fizične osebe mora na naroku predložiti pisno pooblastilo.

VI.

Nepremičnina bo domaknjena ponudniku, ki je ponudil najvišjo ceno.

Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, bo sodišče po končani javni dražbi ugotovilo, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napotilo, da v roku 8 dni vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve. Po ponudnikovi pridobitvi odobritve bo sodišče izdalo sklep o domiku (sedmi odstavek 189. člena ZIZ).

Kupec mora položiti celotno kupnino v roku **30 dni** od dneva prejema sklepa o domiku nepremičnine. Kupec naj všteje varščino v kupnino.

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen položitve kupnine do višine zneska, ki bi mu pripadal po sklepu o poplačilu. Sodišče o predlogu upnika odloči s posebnim sklepom (drugi odstavek 191. člena ZIZ).

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma ne vloži v danem roku vloga za odobritev nakupa po sedmem odstavku 189. člena ZIZ, se mu položena varščina ne vrne, ampak razdeli v skladu s 197. in 198. členom ZIZ, sodišče pa 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 četrtega odstavka 189. člena ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (tretji odstavek 191. člena ZIZ).

VII.

Davek, ki bremeni promet z nepremičninami, bo poravnan v breme kupnine.

Po položitvi kupnine v zgoraj določenem roku bo sodišče po uradni dolžnosti izdalo sklep o izročitvi nepremičnine kupcu in po pravnomočnosti tega sklepa vpisalo v korist kupca lastninsko pravico v zemljiško knjigo.

VIII.

Pravice, ki ne bi dopuščale prodaje, je potrebno prijaviti sodišču najkasneje na prodajnem naroku, preden se začne prodaja, ker bi se sicer teh pravic ne moglo več uveljavljati na škodo dražitelja v dobri veri.

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

IX.

Ta odredba velja istočasno kot vabilo na narok za prodajo nepremičnin ter stranke in udeleženci postopka posebnega vabila na narok ne bodo prejeli.

X.

Stranke in druge udeležence dražbe se opozarja, da gre v skladu z 216. členom Kazenskega zakonika (v nadaljevanju: KZ-1) za **kaznivo dejanje** zlorabe izvršbe, kadar kdo v izvršbi protipravno izterja več, kot je kdo dolžan plačati, ali si prilasti zmotno preplačilo dolga, in se kaznuje z denarno kaznijo ali zaporom do dveh let. Enako se kaznuje, kdor v izvršbi izigra upnika za njegovo terjatev z dogovorom z udeleženci dražbe. Poskus je kazniv.

XI.

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, si je mogoče ogledati v soboto 18. 7. 2020 med 10. in 12. uro ter v ponedeljek 20. 7. 2020 med 16. in 18. uro

Sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si jo ogleda (prvi odstavek 176. člena ZIZ). Predlog za izdajo odredbe o ogledu je potrebno vložiti na sodišče najpozneje do 10. 7. 2020.

Dolžnik je dolžan omogočiti ogled potencialnim kupcem, ki se izkažejo z odredbo sodišča o ogledu nepremičnine, vključno z vstopom v stanovanjske in gospodarske prostore. Dolžnik, ki ne dovoli ali ovira ogled nepremičnine, se lahko denarno kaznuje (33. člen ZIZ).

Če tistemu, ki mu je sodišče izdalo odredbo o dovolitvi ogleda nepremičnine, dolжник kljub temu ne dopusti ogleda ali v primeru drugih utemeljenih razlogov, se ogled lahko opravi v navzočnosti izvršitelja, ki lahko tudi nasilno odpre zaklenjene prostore dolžnika, če dolжник ni navzoč ali prostorov noče odpreti, da se opravi dovoljeni ogled nepremičnine. Sodišče določi izvršitelja, ki si ga izbere tisti, ki mu je sodišče izdalo odredbo o dovolitvi ogleda nepremičnine, na njegove stroške in na poseben predlog, ki ga je potrebno vložiti najpozneje naslednji delovni dan po neuspelem ogledu.

XII.

Zainteresirane kupce nepremičnin in stranke ter udeležence postopka pozivamo, da zaradi ukrepov preprečitve širjenja okužbe z virusom COVID -19 sodišču do 21. 7. 2020 sporočijo, ali se bodo dražbe udeležili, da bo sodišče lahko zagotovilo prostorsko dovolj veliko obravnavno dvorano v skladu z veljavnimi napotili in protokoli. V primeru prevelikega števila udeležencev in nezmožnosti zagotoviti prostorsko dovolj velike razpravne dvorane zaradi nastale situacije bo sodišče narok preklicalo.

Hkrati opozarjamo, da je priporočljivo, da se nahajajo v sodni zgradbi zgolj 5 minut pred narokom ter da upoštevajo priporočeno varnostno razdaljo ter druga priporočena pravila obnašanja. Poskrbeti morajo tudi za ustrezno zaščitno v skladu z napotili NIJZ.

XIII.

PRAVNI POUK: Zoper to odredbo ni pritožbe.

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
Ptuj, 5. junij 2020

SODNICA:
Simona Čuš Zamuda