

REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Vodnikova ulica 2, 2250 Ptuj

In 327/2014

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE

na I. javni dražbi

Okrajno sodišče na Ptuj po okrajni sodnici: Tanja Korošec Vidovič,

v izvršilni zadevi upnika: **ALOJZ ŠIJANEC**, Slovenja vas 61/c, Hajdina, ki ga zastopa Stanislav Klemenčič, odvetnik na Ptuj, zoper dolžnika: **STANISLAV ŠIJANEC**, Skorba 2, Hajdina,

zaradi izterjave: **14.682,00 EUR** s pripadki,

na podlagi 181. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju - ZIZ

ODREJA:

I.

Na I. javni dražbi, ki bo **v petek, 9. 10. 2020 ob 10. uri**, v zgradbi Okrajnega sodišča na Ptuj, **razpravna dvorana št. 115**, se bo prodajala nepremičnina:

- parc. št. ***66 k.o. 396** – **Skorba** (pozidano zemljišče, dvorišče, stanovanjska hiša z naslovom Skorba 2 in pomožni objekt), v celoti.

Dolžnik je lastnik gornje nepremičnine do celote (1/5 + 4/5).

Na nepremičnini je zaznamovana nedovoljena gradnja.

Služnosti, stavbne pravice in stvarnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec, na nepremičnini ni vključenih.

Podatke o vrsti rabe, površini in druge podatke o nepremičninah je možno pridobiti z vpogledom v izvorni evidenci za te podatke, to je z vpogledom v zemljiški kataster in kataster stavb. Podatke se lahko pridobi z brezplačno poizvedbo na internetni strani Geodetske uprave RS.

II.

Vrednost nepremičnine je ugotovljena s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuju In 327/2014 z dne 17. 8. 2020 in po ugotovitvah sodne cenilke znaša **67.800,00 EUR**.

Natančen opis nepremičnine, ki je predmet prodaje, je razviden iz cenilnega poročila, objavljenega na spletni strani sodišča hkrati z odredbo o prodaji.

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.

III.

Nepremičnina se prodaja v celoti in se na tem naroku **ne sme prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti** (prvi odstavek 188. člena ZIZ), torej ne pod **47.460,00 EUR**.

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 70 % ugotovljene vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ).

Če bo nepremičnino za ceno, nižjo od njene ugotovljene vrednosti, kupil upnik ali z njim povezana oseba in pridobljena kupnina ne bi zadostovala za popolno poplačilo tega upnika, se bo štelo, da je upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine (200.a člen ZIZ).

IV.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje **3 (tri) delovne dni** pred dražbo (najkasneje v torek, 6. 10. 2020) položijo varščino (prvi odstavek 185. člena ZIZ), in sicer na TRR sodišča št.: 01100-6950422416, sklic na št. 00 00 18 327 2014 02, namen: varščina In 327/2014.

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 nepremičnine (četrti odstavek 185. člena ZIZ), to je **6.780,00 EUR**.

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

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino na njihov transakcijski račun nakazano nazaj v 15 dneh po koncu javne dražbe (peti odstavek 185. člena ZIZ) razen, če zakon ne določa drugače, pri tem morajo sodišču predložiti podatke o transakcijskem računu, 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.

V.

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

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine, 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).

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).

VI.

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).

VII.

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

VIII.

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.

IX.

Ogled nepremičnin z morebitno navzočnostjo izvršitelja je mogoč v soboto, 3. 10. 2020 med 10. in 12. uro ter v ponedeljek, 5. 10. 2020 med 16. in 18. uro. Morebitni kupci, ki se zanimajo za nakup nepremičnine, morajo pri tukajšnjem sodišču najpozneje do 24. 9. 2020 vložiti zahtevo za dovolitev ogleda nepremičnine. Sodišče o ogledu nepremičnine izda odredbo, s katero zainteresirani osebi na njene stroške dovoli ogled (176. člen ZIZ). Dolžnik je dolžan omogočiti ogled potencialnim kupcem, ki se izkažejo z odredbo sodišča o ogledu nepremičnine vključno z vstopom v stanovanjske in gospodarske prostore, v kolikor je tudi to predmet prodaje. 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, dolžnik 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 dolžnik 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.

X.

Zoper to odredbo ni pravnega sredstva (osmi odstavek 9. člena ZIZ).

Zaradi preprečevanja okužbe z virusom SARS-CoV-2 (COVID-19) vabljenе stranke opozarjamo, da je priporočljivo, da se nahajajo v sodni zgradbi zgolj 5 minut pred razpisanim narokom ter da upoštevajo priporočeno varnostno razdaljo ter druga priporočena pravila obnašanja. Poskrbeti morajo tudi za ustrezno zaščitno opremo (obrazne maske) in razkuževanje rok v skladu z napotili NIJZ.

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Ptuj, 17. avgust 2020

Sodnica:

Tanja Korošec Vidovič