

In 723/2013
(prej vodilna zadeva VL 22018/2009)

ODREDBA O PRODAJI
na I. javni dražbi

Okrajno sodišče v Mariboru je po okrajni sodnici svétnici Darji Pukl v izvršilni zadevi upnika: **Vladimir ŠLAMBERGER**, Loka pri Framu 24, Fram, ki ga zastopa odvetnik Mihael Jenčič, Partizanska 13A/III, Maribor, zoper dolžnika: **Bojan ŠLAMBERGER**, Loka pri Framu 25, Fram, zaradi izterjave 14.550,00 EUR s pripadki, dne 9. marec 2020

o d r e d i l o :

I.

Nepremičnine, ki v naravi predstavljajo del zaščitene kmetije na naslovu Loka pri Framu 25, vse katastrska občina **720 - LOKA PRI FRAMU**, last dolžnika do 1/1 celote:

- **parcela *34** (stavbe z zemljiščem površine 1.087 m²),
- **parcela 349/1** (stavba z zemljiščem površine 1.666 m²),
- **parcela 350/1** (dvorišče površine 85 m²),
- **parcela 343/2** (pot površine 558 m²),
- **parcela 343/1** (kmetijsko zemljišče in pot površine 558 m²),
- **parcela 347/1** (kmetijsko zemljišče površine 3.216 m²),
- **parcela 346** (kmetijsko zemljišče površine 939 m²),
- **parcela 345** (kmetijsko zemljišče 6.514 m²),
- **parcela 344** (kmetijsko zemljišče površine 1.928 m²),
- **parcela 339** (kmetijsko zemljišče površine 5.830 m²),
- **parcela 334** (kmetijsko zemljišče površine 12.902 m²),
- **parcela 333** (kmetijsko zemljišče površine 1.029 m²),
- **parcela 332** (kmetijsko zemljišče površine 705 m²),
- **parcela 331** (kmetijsko zemljišče površine 1.957 m²),
- **parcela 330/2** (kmetijsko zemljišče površine 1.147 m²),
- **parcela 330/1** (kmetijsko zemljišče površine 29.873 m²),
- **parcela 342** (gozd površine 12.822 m²),
- **parcela 338/1** (gozd površine 84.408 m²),
- **parcela 337/1** (gozd površine 10.322 m²),
- **parcela 335** (gozd površine 1.554 m²),
- **parcela 330/3** (gozd površine 930 m²),

se prodajo na javni dražbi.

Služnosti, stavbnih pravic in stvarnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec, ni.

II.

Prvi narok za prodajo nepremičnin se bo opravil:

dne 22. 4. 2020 ob 9.00 uri v razpravnih dvorani št. M1 tukajšnjega sodišča.

III.

Nepremičnine, ki so navedene v točki I, se bodo prodajale po sklopih glede na njihovo ugotovljeno vrednost v pravnomočnem sklepu tukajšnjega sodišča **VL 22018/2009** z dne 16.5.2017, in sicer:

Sklop 1: Parcela *34, parcela 349/1, parcela 350/1, parcela 343/2 in parcela 343/1, vse k.o. 720 -Loka pri Framu, katerih ugotovljena tržna vrednost znaša 94.516,04 EUR. Cena nepremičnin, ki se prodajajo na prvi dražbi je **66.200,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 1.000,00 EUR.

Sklop 2: Parcela 347/1 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 1.511,52 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **1.100,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 50,00 EUR.

Sklop 3: Parcela 346 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 441,33 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **310,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 50,00 EUR.

Sklop 4: Parcela 345 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 3.061,58 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **2.150,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 50,00 EUR.

Sklop 5: Parcela 344 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 231,36 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **162,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 50,00 EUR.

Sklop 6: Parcela 339 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 699,60 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **500,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 50,00 EUR.

Sklop 7: Parcela 334 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 1.548,24 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **1.100,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 50,00 EUR.

Sklop 8: Parcela 333 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 123,48 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **90,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 50,00 EUR.

Sklop 9: Parcela 332 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 84,60 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **60,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 50,00 EUR.

Sklop 10: Parcela 331 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 234,84 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **170,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 50,00 EUR.

Sklop 11: Parcela 330/2 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 539,09 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **380,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 50,00 EUR.

Sklop 12: Parcela 330/1 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 3.584,76 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **2.550,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala

za najmanj 50,00 EUR.

Sklop 13: Parcela 342 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 5.000,58 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **3.510,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 50,00 EUR.

Sklop 14: Parcela 338/1 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 32.919,12 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **23.500,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 500,00 EUR.

Sklop 15: Parcela 337/1 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 4.025,58 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **2.900,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 100,00 EUR.

Sklop 16: Parcela 335 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 606,06 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **430,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 50,00 EUR.

Sklop 17: Parcela 330/3 k.o. 720 -Loka pri Framu, katere ugotovljena vrednost znaša 362,70 EUR. Cena nepremičnine, ki se prodaja na prvi dražbi je **260,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 50,00 EUR.

Vrednost nepremičnine se lahko dokončno ugotovi na prodajnem naroku. Na predlog, ki mora biti vložen najpozneje 8 dni pred prodajnim narokom in v katerem mora stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine verjetno izkazati, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila, bo sodišče na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovilo vrednost nepremičnine (četrti odstavek 178. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju – ZIZ).

IV.

Na prvem prodajnem naroku nepremičnina **ne sme biti prodana za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti** (prvi odstavek 188. člena ZIZ).

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri tukajšnjem sodišču, se stranke in zastavni upnik oziroma upnik 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 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 ta upnik poplačan do ugotovljene vrednosti nepremičnine (200.a člen ZIZ).

V.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki bodo najpozneje tri delovne dni pred prodajnim narokom položili varščino (pravočasno bo še vplačana varščina, ki bo na račun sodišča položena najkasneje dne 17.4.2020) na račun sodnih pologov Okrožnega sodišča v Mariboru, št. 0110 0695 0421 931, sklic 00 02 012672313-3, namen: varščina **In 723/2013**, katera znaša desetino ugotovljene vrednosti, to je v znesku 9.451,60 EUR za **sklop 1**, 151,15 EUR za **sklop 2**, 44,13 EUR za **sklop 3**, 306,16 EUR za **sklop 4**, 23,14 EUR za **sklop 5**, 69,96 EUR za **sklop 6**, 154,82 EUR za **sklop 7**, 12,35 EUR za **sklop 8**, 8,46 EUR za **sklop 9**, 23,48 EUR za **sklop 10**, 53,91 EUR za **sklop 11**, 358,48 EUR za **sklop 12**, 500,06 EUR za **sklop 13**, 3.291,91 EUR za **sklop 14**, 402,56 EUR za **sklop 15**, 60,61 EUR za **sklop 16** in 36,27 EUR za **sklop 17**, o plačilu katere je pred začetkom javne dražbe potrebno predložiti sodišču dokazilo (prvi in četrti odstavek 185. člena ZIZ).

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).

Ponudniki, katerih ponudbe ne bodo sprejete, bodo dobili varščino nazaj v 15 dneh po koncu javne dražbe (peti odstavek 185. člena ZIZ); kupcu pa se bo varščina vračunala v kupnino.

Kupec je lahko fizična oseba ali pravna oseba, ki ima 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. Kupec ne more biti dolжник, sodnik, izvršitelj ali kdo drug, ki uradno sodeluje pri prodaji (187. člen ZIZ).

VI.

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.

Nepremičnine bodo domaknjene ponudniku, ki bo ponudil najvišjo ceno, in ki bo za nepremičnine, za katere je to potrebno, po končani javni dražbi pridobil odobritev pri pristojni Upravi enoti, če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu. Po ponudnikovi pridobitvi odobritve bo sodišče izdalo sklep o domiku. Kupec mora **položiti celotno kupnino** v hrambo na račun sodnih pologov Okrožnega sodišča v Mariboru, št. 0110 0695 0421 931, sklic 00 02 012672313-3, namen: kupnina **In 723/2013** v roku **30 dni** od vročitve sklepa o domiku. V primeru, če se rok 30 dni od vročitve sklepa o domiku izteče kasneje kot v 6. mesecih od dneva prodaje, pa je dolžan kupec položiti kupnino najkasneje tistega dne, ko poteče 6 mesecev od dneva prodaje (tudi če še 30 dnevni rok od vročitve sklepa o domiku ni pretekel).

Kupec, ki je edini upnik, je lahko na njegovo zahtevo oproščena položitev kupnine do višine zneska, ki bi ji pripadal po sklepu o poplačilu. O predlogu upnika odloči sodišče s posebnim sklepom.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine, se mu položena varščina ne vrne, ampak razdeli v skladu s 197 in 198. členom ZIZ. Če 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, če so nepremičnine kupljene za ceno, ki je nižja od njihove ugotovljene vrednosti (ali je z upnikom povezana oseba po določbi 200.b člena ZIZ) ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo.

VIII.

Tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, bo sodišče na njegovo zahtevo in stroške dovolilo, da si jih ogleda (prvi odstavek 176. člena ZIZ). Zahtevo za ogled z osebnimi podatki in telefonsko številko je potrebno vložiti pisno pri tukajšnjem sodišču najkasneje petnajst dni pred prodajnim narokom.

PRAVNI POUK: Proti tej odredbi ni pravnega sredstva.

Maribor, 9. marec 2020

Okrajna sodnica svétnica Darja Pukl