



Opr. št. 0157 In 260/2013
Pristopi In 90/2015
In 216/2013
In 598/2013
VL 72481/2015

O D R E D B A

o prodaji na I. javni dražbi

Okrajno sodišče v Mariboru po okrajni sodnici svétnici Eljani ROMIH, v izvršilni zadevi upnika

vodilne izvršilne zadeve: **In 260/2013**

IVAN JARC, Rogoška cesta 56, Miklavž na Dravskem polju, ki ga zastopa KRIVOGRAD RIJA - ODVETNICA, Meljska cesta 001, Maribor, zoper dolžnika: IVAN KOS, Hrastje 68, Limbuš, zaradi izterjave 19.245,19 EUR,

pristopljene izvršilne zadeve **In 90/2015**

MARIJANA PINTER, ROŠPOH - DEL 77, Kamnica, ki ga zastopa odv. VEIT MARJAN - ODVETNIK, Ulica kneza Koclja 024, Maribor, zoper dolžnika: IVAN KOS, HRASTJE 68, Limbuš, zaradi izterjave 5.535,41 EUR s pp,

pristopljene izvršilne zadeve **In 216/2013**

Danijel HAUSMEISTER, Ulica 30. maja 8, Limbuš; Tanja HAUSMEISTER, Ulica 30. maja 8, Limbuš, zoper dolžnika: Ivan KOS, Hrastje 68, Limbuš; Ivica KOS, Hrastje 68, Limbuš, zaradi izterjave 5.500,00 EUR s pp,

pristopljene izvršilne zadeve **In 598/2013**

Edvard KOS, Hrastje 56, Limbuš, ki ga zastopa Odvetniška družba Leljak, o.p., d.o.o., Partizanska c. 20, Maribor, zoper dolžnika: Ivan KOS, Hrastje 68, Limbuš; Ivica KOS, Hrastje 68, Limbuš, zaradi izterjave 5.000,00 EUR s pp,

pristopljene izvršilne zadeve **VL 72481/2015**

REPUBLIKA SLOVENIJA, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Dunajska cesta 58, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. IRENA ŠINKO,, zoper dolžnika: Ivan Kos, Hrastje 68, Limbuš, zaradi izterjave 455,88 EUR s pp,

in

hipotekarnega upnika

– Kaerntner Sparkasse Aktiengesellschaft, Neuer Platz 14, Celovec, Avstrija (notarski zapis opr. št. SV

1360/2006, z dne 8. 9. 2006)

– REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 6, Maribor (Z 211/2017))

izven naroka, 9. septembra 2020

o d r e j a :

1.

(Predmet prodaje)

Predmet prodaje so nepremičnine, ki so vpisane v ZK z ID znaki:

- parcela 675 414/6 k.o. 675 Hrastje parcela 414/6 (ID 2854464), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in stanovanjsko hišo na naslovu Hrastje 68, Limbuš in je v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote
- parcela 675 315/3 k.o. 675 Hrastje parcela 315/3 (ID 4190989), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče s stavbnim zemljiščem (objektom) in je v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote
- parcela 675 414/1 k.o. 675 Hrastje parcela 414/1 (ID 4702012), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče s stavbnim zemljiščem (stanovanjski objekt) in je v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote
- parcela 675 315/1 k.o. 675 Hrastje parcela 315/1 (ID 3349201), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in je v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote
- parcela 675 414/10 k.o. 675 Hrastje parcela 414/10 (ID 2519181), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in je v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote
- parcela 414/12 k.o. 675 Hrastje parcela 414/12 (ID 1343301), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in je v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote
- parcela 675 414/13 k.o. 675 Hrastje parcela 414/13 (ID 3526584), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in je v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote
- parcela 675 414/14 k.o. 675 Hrastje parcela 414/14 (ID 3022155), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in je v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote
- parcela 675 414/15 k.o. 675 Hrastje parcela 414/15 (ID 2687268), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in je v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote
- parcela 675 414/16 k.o. 675 Hrastje parcela 414/16 (ID 670962), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in je v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote
- parcela 675 414/18 k.o. 675 Hrastje parcela 414/18 (ID 1511040), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in je v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote
- parcela 675 414/20 k.o. 675 Hrastje parcela 414/20 (ID 4030987), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in je v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote
- parcela 675 414/22 k.o. 675 Hrastje parcela 414/22 (ID 5205192), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in je v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote
- parcela 675 414/23 k.o. 675 Hrastje parcela 414/23 (ID 4030985), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in je v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote
- parcela 675 414/5 k.o. 675 Hrastje parcela 414/5 (ID 4533657), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in je v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote
- parcela 675 437 k.o. 675 Hrastje parcela 437 (ID 3380877), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče-vinograd in je v lasti dolžnika Ivana KOS do 1/1 celote,
- parcela 675 438 k.o. 675 Hrastje parcela 438 (ID 4724162), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in je v lasti dolžnika Ivana KOS do 1/1 celote,
- parcela 675 439 k.o. 675 Hrastje parcela 439 (ID 4053239), kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in je v lasti dolžnika Ivana KOS do 1/1 celote.

V ZK so pri nepremičnini vpisani v ZK z ID znakom parcela 675 414/23 k.o. 675 Hrastje parcela 414/23 (ID 4030985) vknjižene stvarne služnosti, ki jih bo kupec moral prevzeti.

2.

(Način, čas in kraj prodaje)

Zaradi prodaje se opravi **I. javna dražba, v torek, dne 20. 10. 2020, ob 9.00 uri, v razpravni dvorani RD M 1**, stavbe Okrajnega sodišča v Mariboru, Cafova ulica 1, Maribor.

3.

(Ugotovljena vrednost)

S sklepom sodišča z dne 19. 12. 2017, ki je postal pravnomočen dne 1. 8. 2018, je bila na podlagi cenitve, po tržni ceni na dan cenitve, ugotovljena tržna vrednost nepremičnin, ki so predmet prodaje in sicer za:

I.

– **parcele 675 315/3, 414/1- del (413m²), 414/6 vse k. o. 675 Hrastje**, v so lasti dolžnika Ivana KOSA do 1/2 celote, na dan 5. 8. 2016 znaša **111.321,61 EUR**,

II.

– **parcele 675 315/1, 414/1- del, 414/10, 414/12, 414/13, 414/14, 414/15, 414/16, 414/18, 414/20, 414/22, 414/23, 414/5, vse k. o. 675 Hrastje** v so lasti dolžnika Ivana Kosa do 1/2 celote in **parcele 675 437, 438 in 439, vse k. o. 675 Hrastje** v lasti dolžnika Ivana Kosa do 1/1 celote na dan 11.7.2016 znaša **41.369,79 EUR**.

Na predlog, ki mora biti vložen najkasneje dvajset 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 (četrti odstavek 178. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju ZIZ-L).

4.

(Kmetijsko zemljišče)

Pri nakupu kmetijskega zemljišča na javni dražbi lahko uveljavljajo predkupno pravico predkupni upravičenci ob smiselni uporabi 23. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih – ZKZ (Uradni list RS, št. 55-2003) po naslednjem vrstnem redu:

1. solastnik;
2. kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki je naprodaj;
3. zakupnik zemljišča, ki je naprodaj;
4. drug kmet;
5. kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jima je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske ali gozdarske dejavnosti;
6. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo.

5.

(Prodajna cena, način prodaje na dražbi in rok za položitev kupnine)

Na prvem prodajnem naroku nepremičnine **ne smejo biti prodane za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti** (prvi odstavek 188. člena ZIZ).

Nepremičnine se bodo na I. javni dražbi prodajale za izklicno ceno :

I.

– parcele 675 315/3, 414/1- del (413m²), 414/6 vse k. o. 675 Hrastje, **77.925,13 EUR**,

ki se bo lahko povečevala za najmanj **500,00 EUR**.

II.

– parcela 675 315/1, 414/1- del, 414/10, 414/12, 414/13, 414/14, 414/15, 414/16, 414/18, 414/20, 414/22, 414/23, 414/5, parcele 675 437, 438 in 439, vse k. o. 675 Hrastje, **28.958,85 EUR**,

ki se bo lahko povečevala za najmanj **500,00 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 (četrty odstavek 188. člena ZIZ).

Kupec **mora položiti celotno kupnino v roku 60 dni** od dneva javne dražbe, na račun sodnih plogov, št.: 01100-6950421931, sklic na št.: 00 02-052626013-3, namen: kupnina In 260/2013. Rok za položitev kupnine ne sme biti daljši od 6 mesecev od dneva prodaje, ne glede na to ali plača kupnino naenkrat ali v obrokih.

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 na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje pozove na plačilo kupnine drugega oz. naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz četrtega odstavka 189. člena ZIZ, ter jim določi rok za položitev kupnine ali prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo.

Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, bo sodišče po končani dražbi ugotovilo, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napotilo, da v določenem roku vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve.

6.

(Položitev varščine)

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki **najpozneje tri delovne dni pred dražbo položijo varščino** (prvi odstavek 185. člena ZIZ), na račun sodnih plogov, št.: 01100-6950421931, sklic na št.: 02-052626013-3, namen: varščina In 260/2013.

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 desetino ugotovljene vrednosti nepremičnin (četrty odstavek 185. člena ZIZ), to je znesek za :

I.

– parcele 675 315/3, 414/1- del (413m²), 414/6 vse k. o. 675 Hrastje, **11.132,16 EUR**,

II.

– parcela 675 315/1, 414/1- del, 414/10, 414/12, 414/13, 414/14, 414/15, 414/16, 414/18, 414/20, 414/22, 414/23, 414/5, parcele 675 437, 438 in 439, vse k. o. 675 Hrastje, **4.136,98 EUR**.

Šteje se, da je varščina plačana pravočasno, če je plačilo prispelo na račun sodišča 3 delovne dni pred pričetkom javne dražbe, torej do vključno **15.10.2020**. Plačana varščina kupca se všteje v kupnino.

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino nakazano nazaj na njihove transakcijske

račune, ki jih morajo v ta namen sporočiti sodišču v 15 dneh po koncu javne dražbe (peti odstavek 185. člena ZIZ).

7.

(Predkupna in odkupna pravica)

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če na poziv sodišča takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji (prvi odstavek 182. člena ZIZ-L) **in če najpozneje tri delovne dni pred dražbo položi varščino**. Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno (četrti odstavek 182. člena ZIZ). Sodišče ugotavlja, da obstaja predkupna upravičenka Ivica KOS, stan. Hrastje 68, Limbuš.

8.

(Splošni pogoji)

Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki imajo po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Fizična oseba svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom, zastopnik pravne osebe pa z izpiskom iz AJPES, pridobljenim najkasneje 30 dni pred narokom za javno dražbo. Pooblaščenec pravne ali fizične osebe mora na naroku predložiti tudi pisno pooblastilo.

9.

(Davek in pridobitev lastninske pravice)

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

Po izdaji sklepa o domiku in po položitvi kupnine v zgoraj določenem roku izda sodišče po uradni dolžnosti sklep, da se nepremičnine izročijo kupcu in po pravnomočnosti tega sklepa v zemljiški knjigi vpiše nanj lastninska pravica na nepremičninah, ter izbrišejo tiste pravice in bremena, za katere je to določeno s sklepom o domiku.

10.

(Ogled)

Ogled nepremičnin, ter morebitna navzočnost izvršitelja sta na lastne stroške mogoča v petek, dne **9.10.2020 in soboto, dne 10.10.2020 od 16.00 do 18.00 ure**. V kolikor dolžnik ogleda ne dovoli, sodišče na predlog interesenta za ogled določi izvršitelja, ki si ga ta poimensko izbere. Ta predlog je potrebno vložiti najpozneje naslednji delovni dan po neuspelem ogledu. Izvršitelj nasilno odpre zaklenjene prostore dolžnika, če dolžnik ni navzoč ali prostorov noče odpreti, da se lahko opravi dovoljeni ogled.

10.

(Objava odredbe)

To odredbo o prodaji razglasi sodišče na sodni deski in objavi na spletni strani tukajšnjega sodišča. Na spletni strani sodišče objavi tudi mnenje sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin.

Skladno s petim odstavkom 181. člena ZIZ lahko upnik objavi odredbo o prodaji nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja. Stroški objave bremenijo upnika.

12.

(Pravni pouk)

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

Invalidi in druge osebe s posebnimi potrebami imajo pravico do enakopravnega sodelovanja v postopku. Če

boste zaradi invalidnosti ali drugih posebnih potreb uveljavljali pravico do enakopravnega sodelovanja v postopku, vas prosimo, da sodišču to sporočite pred narokom.

Maribor, 9. september 2020

okrajna sodnica svétnica: Eljana Romih