



I 57/2018

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN NA JAVNI DRAŽBI

Okrajno sodišče v Trebnjem je po okrajni sodnici Evi Grein,

v izvršilni zadevi upnika: VOLKSBANK KÄRNTEN eG, Pernhartgasse 7, Celovec, Avstrija, ki ga zastopa Odvetniška družba Pirnat - Kovačič - Škofič iz Ljubljane, zoper dolžnika: 1. UROŠ SMRKE, Trebanjski Vrh 15, Velika Loka, 2. MITJA SMRKE, Trebanjski Vrh 15, Velika Loka,

zaradi izterjave 39.215,18 EUR s pp,

na podlagi določil členov 181, 184 in 188 Zakona o izvršbi in zavarovanju (v nadaljevanju ZIZ),

dne 18. julija 2019

O D R E J A :

prodajo nepremičnin na 1. javni dražbi.

1. Predmet prodaje so nepremičnine:

- katastrska občina 1407 ROJE parcela 404/7 in katastrska občina 1407 ROJE parcela 404/5, obe last dolžnika Uroša Smrketa do celote, ki se bosta prodajali skupaj;

- katastrska občina 1407 ROJE parcela 404/4, last dolžnika Mitje Smrketa do celote.

2. **Narok za prodajo bo na Okrajnem sodišču v Trebnjem, Gubčeva cesta 9, dne 10. 10. 2019 ob 8:30 uri, soba 1.**

3. Pri parc. št. 404/5, k.o. 1407 Roje, je vpisana služnost gradnje javnega komunikacijskega omrežja v obsegu iz 3. člena Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. I1367036/11-6-809 z dne 20.12.2012, dostopa do zgrajenega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega upravljanja in vzdrževanja ter odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, upravljanju in vzdrževanju tega omrežja.

4. Vrednost nepremičnin je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom, opr. št. I 57/2018 z dne 26. 4. 2019 in sicer:

- katastrska občina 1407 ROJE parcela 404/7 in katastrska občina 1407 ROJE parcela 404/5, obe last dolžnika Uroša Smrketa do celote, ki se bosta prodajali skupaj, znaša 56.534,00 EUR;

- katastrska občina 1407 ROJE parcela 404/4, last dolžnika Mitje Smrketa do celote, znaša 9.438,00 EUR;

5. Na prvi dražbi nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot 70% ugotovljene vrednosti, na drugi pa ne za manj kot polovico ugotovljene vrednosti.

Izklicna cena nepremičnin:

- katastrska občina 1407 ROJE parcela 404/7 in katastrska občina 1407 ROJE parcela 404/5, obe last dolžnika Uroša Smrketa do celote, ki se bosta prodajali skupaj, znaša 40.000,00 EUR, varščina znaša 5.653,40 EUR;

- katastrska občina 1407 ROJE parcela 404/4, last dolžnika Mitje Smrketa do celote, znaša 6.700,00 EUR, varščina znaša 943,80 EUR.

6. 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 prvi dražbi tudi za ceno nižjo od 70% ugotovljene vrednosti oziroma na drugi dražbi nižjo od polovice ugotovljene vrednosti.

7. Sodišče na predlog stranke, ki mora biti vložen najpozneje **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 (IV. odstavek 178. člena ZIZ).
8. Če nepremičnine ni bilo mogoče prodati na prvem naroku, dovoli sodišče novo prodajo samo na upnikov predlog. Če upnik ne predlaga nove prodaje v šestih mesecih od prvega naroka ali če nepremičnine ni bilo mogoče prodati na drugem naroku niti za polovico ugotovljene vrednosti, sodišče ustavi izvršbo.

Narok za prodajo nepremičnin se opravi tudi, če je navzoč en sam ponudnik. Sodišče lahko na predlog stranke ali zastavnega upnika oziroma upnika zemljiškega dolga, glede na okoliščine primera, preloži prodajni narok.

9. V kolikor bi na dražbi kot kupec sodeloval upnik oz. z njim povezana oseba in bi kupil nepremičnino za ceno, ki je nižja od ugotovljene vrednosti po določbi 178. člena ZIZ, pridobljena kupnina pa ne bi zadostovala za popolno poplačilo tega upnika, se pri poplačilu tega upnika, ne glede na dejansko višino kupnine šteje, da je upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti kupnine. Povezane osebe so osebe, kot jih določa 200b člen ZIZ. V primeru, da je ponudnik z upnikom povezana oseba in so podani zgoraj navedeni pogoji, mora takšen ponudnik na dražbenem naroku o tem podati izjavo. V kolikor pa takšne izjave ne bi hotel podati, lahko sodišče domakne nepremičnino drugemu oz. naslednjemu najboljšemu ponudniku.
10. Nepremičnina bo domaknjena ponudniku, ki bo ponudil najvišjo ceno. Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu (kmetijska in gozdna zemljišča), bo sodišče po končani dražbi najboljšega ponudnika napotilo, naj v določenem roku pri pristojni upravni enoti vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve in potem postopek nadaljevalo.

Če bo odobritev odklonjena ali kupec vloge ne bo vložil v naloženem roku, bo sodišče na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje, napotilo na pridobitev odobritve drugega oz. naslednje najboljše kupce, ki bodo v to privolili ali pa bo prodajo s sklepom razveljavilo.

11. Kupec mora položiti kupnino v hrambo na račun sodnih plogov v roku 30 dni od prejema sklepa o domiku nepremičnin na račun Okrožnega sodišča v Novem mestu št. 01100-6960422243 referenca SI00 60845718 pri Banki Slovenija, SWIFT oz. BIC CO BSLJSI2X.
12. Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po 7. odstavku 189. člena ZIZ ni bila vložena v roku, se mu položena varščina ne vrne, ampak se razdeli v skladu s 197. in 198. členom 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 4. odstavka 189. člena ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine ali pa prodajo s sklepom razveljavi.
13. Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je **najkasneje do 7. 10. 2019** položijo varščino in o tem pred začetkom dražbe predložijo dokaz. Kasneje vplačanih varščin sodišče ne bo upoštevalo.

14. Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine in se plača na transakcijski račun Okrožnega sodišča v Novem mestu št. 01100-6960422243 referenca SI00 60845718 pri Banki Slovenija, SWIFT oz. BIC CO BSLJSI2X.
15. Varščine so pod pogoji iz 3. odstavka 185. člena ZIZ oproščeni upnik(i) v tej zadevi, zastavni upniki in upniki zemljiškega dolga. Ponudniki, katerih ponudba ni bila sprejeta, dobijo varščino na njihov transakcijski račun nakazano nazaj v 15. dneh po koncu javne dražbe.
16. Zainteresirani kupci lahko najkasneje 14 dni pred dnevom dražbe pri tukajšnjem sodišču vložijo pisno zahtevo za ogled nepremičnine, ki bo ob navzočnosti izvršitelja in plačilu varščine na njihove stroške opravljen v nadaljnjih 10 dneh.
17. Kupec je lahko fizična oseba ali pravna oseba. Na prodajnem naroku mora fizična oseba predložiti veljavni osebni dokument, ki izkazuje državljanstvo. Morebitni pooblaščenec fizične osebe mora predložiti pooblastilo za zastopanje.

Zakoniti zastopnik oziroma pooblaščenec pravne osebe morata na prodajnem naroku predložiti izpisek iz sodnega registra, pooblaščenec pa tudi ustrezno pooblastilo za zastopanje.

Kupec ne more biti dolжник, sodnik, ali kdo, ki uradno sodeluje pri prodaji. Kupec ne more biti nekdo, ki po zakonu ne more pridobiti nepremičnine, ki je predmet izvršbe. Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen položitve kupnine do višine zneska, ki mu pripada po sklepu o poplačilu. Sodišče o predlogu upnika odloči s posebnim sklepom.
18. Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti in stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen, če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo. Najemno ali zakupno razmerje ne preneha s prodajo stvari, ki je predmet najema ali zakupa. Kupec vstopi v pravice in obveznosti najemodajalca oziroma zakupodajalca.
19. Kdor ima zakonito ali vknjiženo predkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji (1. odst. 182. čl. ZIZ) in če najpozneje tri delovne dni pred prodajo položi varščino.
20. Davek na promet nepremičnin se poplača iz zneska dobljenega s prodajo.
21. Interesente za nakup nepremičnine, ki je predmet izvršbe se opozarja, da je po 2. v zvezi s 1. odstavkom 216. člena Kazenskega zakonika – KZ-1 dogovor z udeleženci dražbe, s katerim se v izvršbi izigra upnika za njegovo terjatev, kaznivo dejanje, ki se kaznuje z denarno kaznijo ali zaporom do dveh let. Tudi poskus je kazniv (čl. 216/3 KZ-1).

Trebnje, 18. julij 2019

Okrajna sodnica: Eva Grein