

2769 I 454/2016
VL 5816/2013
I 4051/2017

ODREDBA O PRODAJI

Okrajno sodišče v Ljubljani je v izvršilni zadevi upnika: RAIFFEISENBANK EBERNDORF, registrirana zadruga z omejenim jamstvom, Bahnstrasse 22, Avstrija, ki ga zastopa ODVETNIŠKA PISARNA ZORAN KORENČAN, odvetništvo d.o.o., Komenskega ulica 36, Ljubljana, proti dolžniku: Franc Peternel, Preška cesta 2, Medvode, zaradi izterjave 57.741,93 EUR (I 454/2016),

v izvršilni zadevi upnika: DDM INVEST VII AG, SCHOECHENMÜHLESTRASSE 4 0, 6340 ŠVICA, ki ga zastopa GREGOR LEPOŠA - ODVETNIK, Mestni trg 10A, Slovenske Konjice; (prej NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana, Trg republike 2, Ljubljana), zoper dolžnika FRANC PETERNEL, PREŠKA CESTA 2, MEDVODE, zaradi izterjave 4.350,40 EUR s pp (VL 5816/2013),

v izvršilni zadevi upnika: JORDAN RISTESKI, ŠTEFANČEVA ULICA 14, Ljubljana - Šentvid, ki ga zastopa Odvetniška družba Fašun, Melihen, Milač, Strojan, o.p., d.o.o., Slovenska cesta 56, Ljubljana, proti dolžniku: FRANC PETERNEL, PREŠKA CESTA 2, Medvode, zaradi izterjave 136.956,30 EUR s pp (I 4051/2017)

o d r e d i l o :

1. Predmet prodaje so nepremičnine vpisane v zemljiško knjigo, ki so v naravi kmetijska in gozdna zemljišča, v lasti dolžnika in sicer:

kmetijska zemljišča:

- Franc Peternel - Zemljiška parcela 1976-508/2 do 1/1,
- Franc Peternel - Zemljiška parcela 1976-511/1 do 1/1,

gozdna zemljišča:

- Franc Peternel - Zemljiška parcela 1976-674/0 do 1/1,
- Franc Peternel - Zemljiška parcela 1976-681/1 (prej ID znak 1976 681) do 9/10,
- Franc Peternel - Zemljiška parcela 1976-681/2 (prej ID znak 1976 681) do 9/10,
- Franc Peternel - Zemljiška parcela 1978-460/0 do 1/1.

Nepremičnine se bodo prodajale kot celota.

Nepremičnine so v naravi kmetijska in gozdna zemljišča. Natančnejši opis nepremičnin, površina in njihova namenska raba je razvidna iz:

– mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin ID znak 1976 674 in ID znak 1976 681/1, ID znak 1976 681/2 in ID znak 1978 460, ki so v naravi gozdna zemljišča na dan 12.12.2017;

– mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin ID znak 1976 508/2 in ID znak 1976 511/1, ki so v naravi kmetijska zemljišča na dan 27.11.2017;

ki sta objavljeni na spletni strani sodišča skupaj s to odredbo o prodaji.

2. Prodaja se bo opravila na 1. javni dražbi dne 16. 3. 2020 ob 10.00 uri v razpravni dvorani št. 115 Okrajnega sodišča v Ljubljani, Miklošičeva 10, Ljubljana.

3. Vrednost nepremičnin iz 1. točke, ki so predmet prodaje, znaša skupaj **20.592,25 EUR** in je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom z dne 30.10.2018.

Vrednost posameznih nepremičnin znaša:

- kmetijskih zemljišč na dan cenitve dne 27.11.2017, skupaj 14.589,00 EUR in sicer:

- Franc Peternel - Zemljiška parcela 1976-508/2 do 1/1, 13.127,00 EUR,

- Franc Peternel - Zemljiška parcela 1976-511/1 do 1/1, 1.462,00 EUR,

- gozdnih zemljišč na dan cenitve dne 12.12.2017, skupaj 6.003,25 EUR in sicer:

- Franc Peternel - Zemljiška parcela 1976-674 do 1/1, 644,60 EUR,

- Franc Peternel - Zemljiška parcela (prej ID znak 1976 681), sedaj ID 1976-681/1 in ID 1976-681/2, v deležu do 9/10, 3.514,73 EUR,

- Franc Peternel - Zemljiška parcela 1978-460 do 1/1 1.843,92 EUR.

Sodišče na predlog stranke, 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 (4.odst. 178. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju - v nadaljevanju ZIZ). Sodišče predlog in mnenje sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine vroči strankam in osebam iz drugega odstavka 179. člena ZIZ, da se o njem izjavijo v 8 dneh od vročitve (5.odst. 178. čl. ZIZ).

4. Na prvem prodajnem naroku nepremičnine ne smejo biti prodane za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti iz 2. točke te odredbe (1. odstavek 188.člena ZIZ).

Izklicna cena za prodajo nepremičnin iz 1. točke na prvi javni dražbi znaša **18.000,00 EUR**. Pod to ceno se nepremičnine na prvem naroku ne bodo prodajale. **Najmanjši znesek dviga ponudbe znaša 1.000 EUR**. Dražba traja dokler ponudniki višajo ponudbe. Ponudnik je na svojo ponudbo vezan, dokler ni dana višja ponudba. Dražba se konča, ko ponudniki kljub dvakratnemu pozivu sodnika ne ponudijo višje cene (2. odstavek 189. člena ZIZ).

Ko je dražba končana, sodišče ugotovi, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napoti, da v določenem roku vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve prodaje za kmetijska in gozdna zemljišča (25. člen Zakona o kmetijskih zemljiščih). Če je odobritev odklonjena oziroma vloga ni bila vložena v roku, sodišče na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje lahko napoti na pridobitev odobritve drugega oziroma naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz četrtega odstavka 189. člena ZIZ, ali pa prodajo s sklepom razveljavi.

Ponudnik mora v primeru iz 200.a člena tega zakona dati izjavo, ali je z upnikom povezana oseba po določbi 200. b člena ZIZ (3. in 4. odstavek 189. člena ZIZ).

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali pri kakšnem drugem sodišču, se stranke in zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno, nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti oziroma nižjo od polovice ugotovljene vrednosti (4. odstavek 188. člena ZIZ).

5. Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če je najpozneje tri delovne dni pred dražbo položil varščino in če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji (1. odstavek 182. člena ZIZ). Če predkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno.

Osebe, ki bi uveljavljale po zakonu obstoječo predkupno pravico na kmetijskih in gozdnih zemljiščih (solastniki, kmetje in drugi upravičenci) morajo le-to izkazati z ustrezno listino na prodajnem naroku, sicer sodišče ne bo dovolilo, da nastopajo kot kupec.

6. Če je upnik ali z njim povezana oseba kupila nepremičnino za ceno, ki je nižja od njene ugotovljene vrednosti po 178. členu ZIZ, in pridobljena kupnina 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 nepremičnine (200.a člen ZIZ).

7. Kupec mora položiti kupnino v roku **30 dni** od dneva prodajnega naroka na račun Okrajnega sodišča v Ljubljani št. SI56 01100-6000035816 sklic na št. 00 000150045416 (redni pologi), koda plačila ADVA, BIC banke prejemnika BSLJSI2X.

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen polozitve kupnine do višine zneska, ki bi mu pripadal po sklepu o poplačilu. Sodišče o predlogu upnika odloči s posebnim sklepom (2. odstavek 191. člena ZIZ).

8. Če kupec v danem roku **ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa kmetijskih in gozdnih zemljišč po sedmem odstavku 189. člena tega zakona ni bila vložena v roku, 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 oziroma naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz četrtega odstavka 189. člena tega zakona ter jim določi rok za polozitev kupnine ali pa s sklepom prodajo razveljavi in določi novo prodajo.

9. Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo položijo varščino (1. odstavek 185. člena ZIZ) in na naroku za prodajo nepremičnine sodišču predložijo potrdilo o vplačilu, iz katerega je razvidno, da je varščina položena.

10. Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti vseh nepremičnin, to je **2.059,22 EUR**. Vsak ponudnik mora varščino položiti do vključno **11.3.2020** na račun Okrajnega sodišča v Ljubljani št. SI56 01100-6000035816 sklic na št. 00 00017 (redni pologi), koda plačila ADVA, BIC banke prejemnika BSLJSI2X. **Šteje se, da je varščina položena na dan, ko je prejeta na račun sodišča.**

Oseba, ki je navedena kot plačnik varščine, je potencialni kupec. Plačana varščina kupca se všteje v kupnino.

Varščine sta oproščena upnik, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo in zastavni upnik

oziroma upnik zemljiškega dolga, pod pogoji iz 3. odst. 185. čl. ZIZ.

Ponudnikom, katerih ponudbe niso bile sprejete, se varščina vrne na njihov transakcijski račun (5. odstavek 185. člena ZIZ).

11. Sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si jo ogleda. Zainteresirani kupci lahko najkasneje **do 2.3.2020 vložijo zahtevo za ogled nepremičnine**. Pisno zahtevo za ogled nepremičnin je potrebno vložiti pri tem sodišču. Zahteva mora vsebovati ime, priimek in naslov fizične osebe ali firmo ali ime, sedež in poslovni naslov pravne osebe, ki poda tak predlog. Sodišče ogled nepremičnine dovoli z odredbo, s katero določi izvršitelja, ki razpiše datum in uro ogleda. Stroške, ki nastanejo zaradi ogleda ob prisotnosti izvršitelja, nosi tisti, ki je vložil zahtevo za ogled.

12. Davek, ki bremeni promet z nepremičninami, bo poravnan v breme kupnine. Po izdaji sklepa o domiku in po položitvi kupnine v zgoraj določenem roku, bo sodišče izdalo sklep, da se nepremičnina izroči kupcu in po pravnomočnosti sklepa o izročitvi vpiše lastninska pravica v korist kupca v zemljiško knjigo.

13. Na javni dražbi lahko kot ponudniki sodelujejo pravne in fizične osebe, ki imajo na podlagi veljavnih predpisov pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Zakoniti zastopnik pravne osebe, ki se namerava udeležiti dražbe, mora predložiti izpisek iz sodnega registra, fizična oseba pa se mora izkazati z osebno izkaznico ali potnim listom in na zahtevo sodišča predložiti potrdilo o državljanstvu. Pooblaščenec pravne ali fizične osebe mora na naroku predložiti pisno pooblastilo za zastopanje.

14. Odredba se razglasi na sodni deski in na spletni strani sodišča. Na spletu se poleg odredbe o prodaji objavi tudi mnenje sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine.

15. Upnik lahko objavi odredbo o prodaji nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja. Stroški objave bremenijo upnika (5. odstavek 181. člena ZIZ).

16. Zoper odredbo ni pravnega sredstva.

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.

Ljubljana, dne 06.01.2020

okrajna sodnica: Sabina Kač