

Podpisnik: **Jože Petrovčič**  
Izdajatelj: **SIGOV-CA**  
Št. certifikata: **75f9e9c0000000567bf49d**  
Podpisano: **10:58, 07.01.2020**



  
**REPUBLIKA SLOVENIJA**  
**OKRAJNO SODIŠČE V ČRNOMLJU**

**In 49/2015**

## ODREDBA O PRODAJI

Okrajno sodišče v Črnomlju po okrajnem sodniku Jožetu Petrovčiču

v izvršilni zadevi upnika: VESNA JANIČ, Cankarjeva ulica 2, Črnomelj, ki ga zastopa Olga Tanko, odvetnica v Ribnici, zoper dolžnika: VANJA VLAH, Trg svobode 2, Metlika,

zaradi izterjave 30.260,80 € spp,

dne 7. januarja 2020

### ODREJA:

Na predlog upnika se bo **dne 18. 2. 2020 ob 9.30 uri**, soba št. 26, vršila **prva javna**

### **d r a ž b a**

sledeče dolžnikove nepremičnine:

katastrska občina	označba nepremičnin	ugotovljena vrednost	varščina
----------------------	------------------------	-------------------------	----------



polovico ugotovljene vrednosti (člen 188. ZIZ).

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.

Vrednost nepremičnine je možno ponovno ugotoviti na prodajnem naroku. 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 (4. odstavek 178. člena ZIZ). Sodišče na predlog stranke za ugotovitev tržne vrednosti nepremičnine ne postavi sodnega cenilca, če stranka predloži cenitev iz drugega sodnega postopka, ki ni starejša od dveh let, in ponovne cenitve na svoje stroške ne zahtevajo stranke ali osebe iz 2. odstavka 179. člena tega zakona (sedmi odstavek 178. člena ZIZ).

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 upravičenec oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik ali kupec pri neposredni pogodbi takoj po končani dražbi ali po prejemu obvestila, da je predkupni upravičenec izjavil, da želi izkoristiti svojo pravico, ponuditi višjo ceno. V primeru uspešne prodaje na podlagi postopka zavezujočega zbiranja ponudb pa sodišče pozove odkupnega ali predkupnega upravičenca, da v določenem roku kupi nepremičnino pod enakimi pogoji kot ponudnik, ki je uspel v postopku zavezujočega zbiranja ponudb (drugi odstavek 182. člena ZIZ).

Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo, če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oz. upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga ali če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oz. upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovem obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oz. upniki zemljiškega dolga, ali če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe (1. odstavek 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju). S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oz. upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga (2. odstavek 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju). S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist (3. odstavek 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju). Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice

s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen, če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo (4. odstavek 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju).

Najemno ali zakupno razmerje ne preneha s prodajo stvari, ki je predmet najema ali zakupa. Kupec stopi v pravice in obveznosti najemodajalca oziroma zakupodajalca (člen 175 ZIZ). Če je najemno ali zakupno razmerje nastalo po pridobitvi upnikove zastavne pravice oziroma zemljiškega dolga na nepremičnini, lahko kupec ne glede na zakonske in pogodbene roke odpove pogodbo o najemu ali zakupu z odpovednim rokom enega meseca.

Javne dražbe ali postopka zavezujočega zbiranja ponudb se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo ali pred iztekom roka za zavezujoče zbiranje ponudb položijo varščino (člen 185 Zakona o izvršbi in zavarovanju) in znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine. **Varščina se položi na transakcijski račun Okrožnega sodišča v Novem mestu št. SI56 01100-6960422243 referenca SI00 2305004915, koda namena plačila GOVT, BIC banke prejemnika BSLJSI2X, prejemnik: Okrožno sodišče v Novem mestu, Jerebova ulica 2, Novo mesto. Pri plačilu kot namen nakazila (referenco) navedite opravilno številko zadeve: In 49/2015 (zadnji dan za plačilo: 13. 2. 2020).** Potrdilo o plačilu varščine izročijo sodišču pred prodajnim narokom kot dokaz, da je varščina plačana. Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino ob koncu javne dražbe ali naroka za odpiranje ponudb na njihov transakcijski račun nakazano v 15-tih dneh.

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 (drugi odstavek 189. člena ZIZ).

Najboljši ponudnik mora v primeru iz 200.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju dati izjavo, ali je z upnikom povezana oseba po določbi 200.b člena istega zakona, če takšne izjave ne poda, lahko sodišče na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje domakne nepremičnino drugemu oziroma naslednjemu najboljšemu kupcu, ki v to privoli in da izjavo iz četrtega odstavka 189. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju ali pa prodajo s sklepom razveljavi.

Izjavo iz četrtega odstavka 189. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju sodišče osebno vroči dolžniku in upniku, ki lahko nasprotujeta v 8-ih dneh od dneva prejema.

**Kupnino mora kupec plačati najkasneje v 30-tih dneh po prejemu sklepa o domiku na transakcijski račun Okrožnega sodišča v Novem mestu, št. SI56 01100-6960422243, referenca SI00 2305004915, koda namena plačila GOVT, BIC banke prejemnika: BSLJSI2X, prejemnik: Okrožno sodišče v Novem mestu, Jerebova ulica 2, Novo mesto. Pri plačilu kot namen nakazila (referenco) navedite opravilno številko zadeve: In 49/2015.** 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 razdeli v skladu s 197. in 198. členom tega zakona. 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 Zakona o izvršbi in zavarovanju ter jim določi rok za položitev kupnine ali pa s sklepom razveljavi in določi novo prodajo.

V prodajno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin in se poplača iz zneska, dobljenega s prodajo.

Po izdaji sklepa o domiku in po položitvi kupnine bo sodišče izdalo sklep, da se nepremičnina izroči kupcu in po pravnomočnosti sklepa v zemljiški knjigi vpiše nanj lastninska pravica na nepremičnini ter izbrišejo tiste pravice in bremena za katere je to določeno s sklepom o domiku. Sodišče lahko v sklepu o izročitvi nepremičnine kupcu na predlog osebe, ki je namesto kupca položila kupnino in je do izdaje sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu sodišču predložila listino, sposobno za vknjižbo hipoteke v svojo korist, določi, da se po pravnomočnosti tega sklepa vknjiži hipoteka za zavarovanje terjatve, ki izhaja iz listine, ki je podlaga za vpis, v korist te osebe (prvi odstavek 192. člena ZIZ).

Razveljavitev ali sprememba sklepa o izvršbi po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu nima vpliva na pravice, ki jih je kupec pridobil po členu 192 Zakona o izvršbi in zavarovanju (člen 193 ZIZ).

Dražbene pogoje in listine, ki se tičejo nepremičnin, ki so predmet dražbe, smejo tisti, ki nameravajo nastopiti kot kupci, pregledati pri tem sodišču med uradnimi urami.

Sodišče dovoli na zahtevo in na njegove stroške tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, da si jo ogleda in sicer tako, da poda zahtevek pri tukajšnjem sodišču v sobi št. 5. Čas in način ogleda ter morebitno navzočnost izvršitelja bo določilo sodišče v posebni odredbi (člen 176 ZIZ).

Morebitni kupec mora na prodajni narok prinesiti potrdilo o državljanstvu oziroma izpisek iz Sodnega registra za pravne osebe, v primeru prodaje kmetijskih zemljišč pa bo kupec napoten na pridobitev soglasja pristojne upravne enote.

Črnomelj, dne 7. januar 2020

Sodnik:  
Jože Petrovčič