



In 51/2012
(pristop: In 57/2015)

ODREDBA O PRODAJI

Okrajno sodišče v Črnomlju

v vodilni izvršilni zadevi In 51/2012 upnika: Ledava, investicije, d.o.o., Cesta v Mestni log 001, Ljubljana, ki ga zastopa LUKA INKRET - ODVETNIK, Štefanova ulica 013A, Ljubljana, zoper dolžnika: Darinka BALKOVEC, Mali Nerajec 3, Dragatuš, ki ga zastopa odv. Tomaž Toldi, Šmartinska 47, Ljubljana,

zaradi izterjave 424.985,34 EUR spp

in v pristopni izvršilni zadevi In 57/2015 upnika: David LEVSTEK, Jesenkova ulica 2, Ljubljana, zoper dolžnika: Darinka BALKOVEC, Mali Nerajec 3, Dragatuš, ki ga zastopa odv. Kristjan Žalec, Zadružna cesta 33, Črnomelj in hipotekarnega dolžnika: Kristijan BALKOVEC, Mali Nerajec 8, Dragatuš, ki ga zastopa Kristjan Žalec, Zadružna cesta 33, Črnomelj,

zaradi izterjave 95.707,44 EUR spp, skraćeno na 40.000,01 EUR spp

O D R E J A :

Na predlog upnikov se bo **dne 28.07.2020 ob 12:45 uri** vršila v prostorih Okrajnega sodišča v Črnomlju, soba št. 26, **prva javna**

d r a ž b a

sledečih nepremičnin, ki so v solasti dolžnice Darinke Balkovec:

katastrska občina	označba nepremičnin	ugotovljena vrednost	varščina
1535 ČRNOMELJ	- 1500/10000-ink parc.št. 225/10 (nestanovanjska stavba ident. št. 120, z dvema posameznima deloma stavbe (št. dela stavbe 1 je prodajalna polizdelkov, št. dela stavbe 2 je gostinski lokal), na naslovu Kolodvorska cesta 53, Črnomelj)	48.465,00 €	4.846,50 €
	- 1500/10000-ink parc.št. 225/11 (funkcionalno zemljišče nepremičnini parc.št. 225/10 k.o. 1535 Črnomelj)	1.730,00 €	173,00 €
1550 DRAGATUŠ	- 3/4-ine parc.št. 388/2 - 3/4-ine parc.št. 389/2 - 3/4-ine parc.št. *34 - 3/4-ine parc.št. 4679/6 (v naravi sta na teh nepremičninah dve poslovno stanovanjski stavbi št. 78 in št. 651 in zemljišče v izmeri 131 m2)		
SKUPAJ:		397.304,46 €	39.730,45 €

Ugotovljena vrednost nepremičnin znaša 447.499,46 EUR in je bila ugotovljena s sklepom o ugotovitvi vrednosti nepremičnin In 51/2012 (pristop: In 57/2015) z dne 5. 11. 2019, ki je postal pravnomočen dne 5. 12. 2019.

Na nepremičnini parc.št. 225/10 k.o. 1535 Črnomelj je vknjižena služnostna pravica izgradnje, vzdrževanja, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi ter neovirano uporabo in nadzorom objekta, ki ostane vknjižena tudi po prodaji.

Nepremičnine pod k.o. 1535 Črnomelj se bodo prodajale po parcelnih številkah, nepremičnine pod k.o. 1550 Dragatuš pa skupaj, tako, kot so tudi ocenjene.

Na prvem prodajnem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti (1. odstavek 188. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju - v nadaljevanju ZIZ).

Če nepremičnine ne bo bilo mogoče prodati na prvem prodajnem naroku, bo sodišče dovolilo novo prodajo samo na upnikov predlog, ki ga mora podati v roku šestih mesecev od prvega prodajnega naroka (člen 194 Zakona o izvršbi in zavarovanju).

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, oziroma nižjo od polovice ugotovljene vrednosti (4. odstavek 188. člena ZIZ).

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, če je prišel nanj en sam ponudnik (186. člen ZIZ). Vsak ponudnik mora pred pričetkom dražbe položiti varščino v višini, kot je razvidna iz odredbe o prodaji.

Varščine sta oproščena 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 vrsti red in ugotovljeno vrednost nepremičnine varščina poravnati iz kupnine (185. člen ZIZ).

Na predlog, ki mora biti vložen najpozneje 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 starejši od dveh let, in ponovne ceno na svoje stroške ne zahtevajo stranke ali osebe iz 2. odstavka 179. člena ZIZ (7. 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 (1. odstavek 182. člena ZIZ).

Če je bila nepremičnina prodana na podlagi postopka zavezujočega zbiranja ponudb, pozove sodišče predkupnega oziroma odkupnega upravičenca, če je bil postopek zbiranja ponudb uspešen, da v določenem roku kupi nepremičnino pod enakimi pogoji kot ponudnik, ki je uspel v postopku zavezujočega zbiranja ponudb (2. odstavek 182. člena ZIZ).

Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik ali kupec pri neposredni pogodbi pravico takoj po končani dražbi ali po prejemu obvestila, da je predkupni upravičenec izjavil, da želi izkoristiti svojo pravico, ponuditi višjo ceno (4. odstavek 182. člena ZIZ).

Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo, če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma 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 oziroma upniki zemljiškega dolga, ali če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe (1. odstavek 174. člena ZIZ). S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, 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 upnik zemljiškega dolga (2. odstavek 174. člena ZIZ). S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist (3. odstavek 174. člena ZIZ). 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 ZIZ).

Najemno ali zakupno razmerje ne preneha s prodajo stvari, ki je predmet najema ali zakupa. Kupec vstopi v pravice in obveznosti najemodajalca oziroma zakupodajalca. 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 (175. člen ZIZ).

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 (1. odstavek 185. člena ZIZ) in znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (4. odstavek 185. člena ZIZ). **Varščina se položi na**

transakcijski račun Okrožnega sodišča v Novem mestu št. SI56 01100-6960422243 referenca SI00 2305005112, 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 51/2012. 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 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 (2. odstavek 189. člena ZIZ).

Najboljši ponudnik mora v primeru iz 200.a člena ZIZ 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 4. odstavka 189. člena ZIZ ali pa prodajo s sklepom razveljavi.

Izjavo iz 4. odstavka 189. člena ZIZ sodišče osebno vroči dolžniku in upniku, ki lahko nasprotujeta v osmih dneh od dneva prejema (5. odstavek 189. člena ZIZ).

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 2305005112, 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 51/2012. 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 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 in določi novo prodajo (3. odstavek 191. člena ZIZ).

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 izda sodišče 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 (1. 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 192. členu ZIZ (193. člen 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 (176. člen 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, 9. junij 2020

Sodnik:
Jože Petrovčič