

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN

na I. javni dražbi

Okrajno sodišče na Ptuj po sodnici: Simona ČUŠ ZAMUDA,

v izvršilni zadevi upnika:

1. RAIFFEISENBANK PREDLING, Hengsberg St. Nikolai eGen, Preding 284, Preding, ki jo zastopa Ignac HORVAT, odvetnik iz Murske Sobote, zoper dolžnika: 1. JANKO JELEN, Zgornje Gruškovje 56, Podlehnik – osebnem v stečaju, ki ga zastopa stečajna upraviteljica Žana SAVIČ, iz Ljubljane in 2. JULIJANA JELEN, oba Zgornje Gruškovje 56, Podlehnik, ki jo zastopa Odvetniška pisarna STIJEPOVIČ iz Ptuja, in Odvetniška družba ČEFERIN in partnerji, iz Grosuplje, zaradi izterjave: 8.710,02 EUR s pripadki in

2. PORSCHE LEASING SLO d.o.o., Verovškova ulica 74, Ljubljana (prej PORSCHE KREDIT IN LEASING SLO d.o.o., Verovškova ulica 74, Ljubljana), ki ga zastopa odvetniška družba TRATNIK, SOČAN in BOGATAJ o.p., d.o.o. iz Ljubljane, zoper dolžnici : 1 ROMANA JELEN in 2. JULIJANA JELEN, obe Zgornje Gruškovje 56, Podlehnik, ki ju zastopa Odvetniška družba ČEFERIN in partnerji, iz Grosuplje zaradi izterjave: 9.404,07 EUR s pripadki,

na podlagi 181. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju

o d r e j a :

I.

naslednjo odredbo o prodaji:

- solastniškega deleža $\frac{1}{2}$ nepremičnin k.o. 492 – Gruškovje parcela 645/1, 645/2, 645/3, 644, *59/2, 938/1 in 938/2,

last dolžnice Julijane Jelen.

Na vseh zgoraj navedenih nepremičninah je na podlagi odločbe UE Ptuj z dne 26. 9. 2014 vpisana zaznamba zaščitene kmetije.

Na nepremičninah k.o. 492 – Gruškovje parcela 645/1, 645/2 in 645/3 je na podlagi pogodbe o služnosti, št. 137549 z dne 16. 5. 2016, vknjižena služnost za izgradnjo in vzdrževanje hišnega priključka ter služnost dostopa, prehoda in prekopa, v korist Elektro Maribor d.d.

II.

Nepremičnine se prodajajo na I. javni dražbi, ki bo

dne 27. 7. 2020 ob 10. uri,

v zgradbi Okrajnega sodišča na Ptuj, soba št. 115.

III.

Vrednost nepremičnin, ki se prodajajo, je bila ugotovljena z dopolnilnim sklepom Okrajnega sodišča na Ptuj, In 157/2015 (VL 93789/2012) z dne 16. 1. 2020, in po ugotovitvah sodnih cenilk znaša za solastniški delež 1/2 nepremičnin:

- k.o. 492 – Gruškovje parcela *59/2, 938/1 in 938/2, 54.200,00 EUR in
- k.o. 492 – Gruškovje parcela 645/1, 645/2, 645/3 in 644, 1.741,98 EUR.

Za solastniški delež vseh nepremičnin skupaj torej 55.941,98 EUR.

Natančen opis nepremičnin, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenilnih poročil, objavljenih skupaj z odredbo o prodaji, na vpogled pa je tudi v izvršilni pisarni Okrajnega sodišča na Ptuj.

Sodišče na predlog strank, 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 (četrti odstavek 178. člena ZIZ).

IV.

1. Nepremičnine se prodajajo skupaj v deležu do $\frac{1}{2}$.
2. Če prodaja na ta način ne bo uspešna, se bodo nepremičnine v deležu do $\frac{1}{2}$ v nadaljevanju prodajale po sklopih, navedenih v točki III. te odredbe

Nepremičnine se na tem naroku **ne smejo prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti** (prvi odstavek 188. člena ZIZ).

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 (četrti odstavek 188. člena ZIZ).

Če bo nepremičnine za ceno, nižjo od ugotovljene vrednosti nepremičnin, kupil upnik ali z njim povezana oseba in terjatev tega upnika iz zneska, dobljenega s prodajo, ne bi bila v celoti poplačana, se bo štelo, da je upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnin (200.a člen ZIZ).

V.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, **ki najpozneje 3 (tri) delovne dni** pred dražbo položijo varščino (prvi odstavek 185. člena ZIZ), in sicer na TRR sodišča št.: 01100-6950422416, sklic na št. 00 00 18 1572015-02, namen: varščina In 157/2015.

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 $\frac{1}{10}$ (eno desetino) ugotovljene vrednosti nepremičnine, torej za:

- a) solastniški delež $\frac{1}{2}$ vseh nepremičnin skupaj **5.594,20 EUR**,
- b) solastniški delež $\frac{1}{2}$ posameznih sklopov parcel pa za nepremičnine:
 - k.o. 492 – Gruškovje parcela *59/2, 938/1 in 938/2, **5.420,00 EUR** in za
 - k.o. 492 – Gruškovje parcela 645/1, 645/2, 645/3 in 644, **174,20 EUR**.

Ponudnik mora sodišču na dražbi predložiti dokazilo o vplačilu varščine.

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino na njihov transakcijski račun (TRR) nakazano nazaj v 15 dneh po koncu javne dražbe (peti odstavek 185. člena ZIZ), pri čemer naj v 8 dneh po vplačilu varščine sodišču predložijo podatke o TRR, na katerega se jim naj varščina vrne.

Na javni dražbi lahko sodelujejo fizične in pravne osebe, ki imajo po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Fizična oseba svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom, pooblaščenec pravne ali fizične osebe mora na naroku predložiti pisno pooblastilo.

VI.

Nepremičnina bo domaknjena ponudniku, ki je ponudil najvišjo ceno.

Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, bo sodišče po končani javni dražbi ugotovilo, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napotilo, da v roku 8 dni vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve. Po ponudnikovi pridobitvi odobritve bo sodišče izdalo sklep o domiku (sedmi odstavek 189. člena ZIZ).

Kupec mora položiti celotno kupnino v roku **30 dni** od dneva prejema sklepa o domiku nepremičnine. Kupec naj všteje varščino v kupnino.

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

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma ne vloži v danem roku vloga za odobritev nakupa po sedmem odstavku 189. člena ZIZ, se mu položena varščina ne vrne, ampak razdeli v skladu s 197. in 198. členom ZIZ, sodišče pa 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 ZIZ ter jim določi rok za polžitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (tretji odstavek 191. člena ZIZ).

VII.

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

Po polžitvi kupnine v zgoraj določenem roku bo sodišče po uradni dolžnosti izdalo sklep o izročitvi nepremičnine kupcu in po pravnomočnosti tega sklepa vpisalo v korist kupca lastninsko pravico v zemljiško knjigo.

VIII.

Pravice, ki ne bi dopuščale prodaje, je potrebno prijaviti sodišču najkasneje na prodajnem naroku, preden se začne prodaja, ker bi se sicer teh pravic ne moglo več uveljavljati na škodo dražitelja v dobri veri.

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 oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno (četrti odstavek 182. člena ZIZ).

IX.

Ta odredba velja istočasno kot vabilo na narok za prodajo nepremičnin ter stranke in udeleženci postopka posebnega vabila na narok ne bodo prejeli.

X.

Stranke in druge udeležence dražbe se opozarja, da gre v skladu z 216. členom Kazenskega zakonika (v nadaljevanju: KZ-1) za **kaznivo dejanje** zlorabe izvršbe, kadar kdo v izvršbi protipravno izterja več, kot je kdo dolžan plačati, ali si prilasti zmotno preplačilo dolga, in se kaznuje z denarno kaznijo ali zaporom do dveh let. Enako se kaznuje, kdor v izvršbi izigra upnika za njegovo terjatev z dogovorom z udeleženci dražbe. Poskus je kazniv.

XI.

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, si je mogoče ogledati v soboto 18. 7. 2020 med 10. in 12. uro ter v ponedeljek 20. 7. 2020 med 16. in 18. uro

Sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si jo ogleda (prvi odstavek 176. člena ZIZ). Predlog za izdajo odredbe o ogledu je potrebno vložiti na sodišče najpozneje do 10. 7. 2020.

Dolžnik je dolžan omogočiti ogled potencialnim kupcem, ki se izkažejo z odredbo sodišča o ogledu nepremičnine, vključno z vstopom v stanovanjske in gospodarske prostore. Dolžnik, ki ne dovoli ali ovira ogled nepremičnine, se lahko denarno kaznuje (33. člen ZIZ).

Če tistemu, ki mu je sodišče izdalo odredbo o dovolitvi ogleda nepremičnine, dolžnik

kljub temu ne dopusti ogleda ali v primeru drugih utemeljenih razlogov, se ogled lahko opravi v navzočnosti izvršitelja, ki lahko tudi nasilno odpre zaklenjene prostore dolžnika, če dolжник ni navzoč ali prostorov noče odpreti, da se opravi dovoljeni ogled nepremičnine. Sodišče določi izvršitelja, ki si ga izbere tisti, ki mu je sodišče izdalo odredbo o dovolitvi ogleda nepremičnine, na njegove stroške in na poseben predlog, ki ga je potrebno vložiti najpozneje naslednji delovni dan po neuspelem ogledu.

XII.

Zainteresirane kupce nepremičnin in stranke ter udeležence postopka pozivamo, da zaradi ukrepov preprečitve širjenja okužbe z virusom COVID -19 sodišču do 21. 7. 2020 sporočijo, ali se bodo dražbe udeležili, da bo sodišče lahko zagotovilo prostorsko dovolj veliko obravnavno dvorano v skladu z veljavnimi napotili in protokoli. V primeru prevelikega števila udeležencev in nezmožnosti zagotoviti prostorsko dovolj velike razpravne dvorane zaradi nastale situacije bo sodišče narok preklicalo.

Hkrati opozarjamo, da je priporočljivo, da se nahajajo v sodni zgradbi zgolj 5 minut pred narokom ter da upoštevajo priporočeno varnostno razdaljo ter druga priporočena pravila obnašanja. Poskrbeti morajo tudi za ustrezno zaščitno opremo (obrazne maske) v skladu z napotili NIJZ.

XIII.

PRAVNI POUK: Zoper to odredbo ni pritožbe.

**OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
Ptuj, 1. junij 2020**

**SODNICA:
Simona Čuš Zamuda**