

ODREDBA O PRODAJI **na I. javni dražbi**

Okrajno sodišče v Mariboru je po sodnici svetnici Daiji Pukl v izvršilni zadevi upnika: **SADIK FEJZULI**, Ob železnici 8, Maribor, ki ga zastopa PRELOG MILENA - ODVETNICA, Ulica talcev 023, Maribor, zoper dolžnika: **DANIJEL POLSE**, Ulica Milana Skrbinška 3, Maribor, zaradi izterjave 285,99 EUR s pp in 7.500,00 EUR s pp., 14. julija 2020

o d r e d i l o :

I.

Nepremičnine **parcela 153/10** (v naravi kmetijsko zemljišče v izmeri 69,00 m²), **153/11** (v naravi kmetijsko zemljišče v izmeri 397,00 m² in **153/12** (v naravi stavbno zemljišče izven ureditvenih območij v izmeri 300,00 m²), vse katastrska občina **609 JARENINSKI DOL**, last dolžnika do 1/1 celote,

se prodajo na javni dražbi.

Na vseh parcelah je na osnovi kupne pogodbe oziroma dodatka z dne 26.1.2014 vknjižena služnost vožnje, v korist vsakokratnih lastnikov zemljišč parcela 85.

Drugih služnosti, stavbnih pravic in stvarnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec, ni.

II.

Prvi narok za prodajo nepremičnin se bo opravil:

dne 7. 10. 2020 ob 10.00 uri v razpravni dvorani št. M1 tukajšnjega sodišča.

III.

Vrednost nepremičnin, ki je navedena v točki I, je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom tukajšnjega sodišča **I 1779/2017** z dne 5.7.2018 in znaša 12.124,00 EUR. Cena nepremičnin, ki se prodajajo na prvi dražbi je **8.500,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj 500,00 EUR.

Vrednost nepremičnine se lahko dokončno ugotovi na prodajnem naroku. Na predlog, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim narokom in v katerem mora stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine verjetno izkazati, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila, bo sodišče na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovilo vrednost nepremičnine (četrti odstavek 178. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju - ZIZ).

IV.

Na prvem prodajnem naroku nepremičnina **ne sme biti prodana za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti** (prvi odstavek 188. člena ZIZ).

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri tukajšnjem sodišču, se stranke in zastavni upnik oziroma upnik zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno, nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ).

Ce bo nepremičnino za ceno, nižjo od ugotovljene vrednosti nepremičnine, kupil upnik ali z njim povezana oseba in tečajev tega upnika iz zneska, dobljenega s prodajo, ne bi bila v celoti poplačana, se bo štelo, daje ta upnik poplačan do ugotovljene vrednosti nepremičnine (200.a člen ZIZ).

V.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki bodo najpozneje tri delovne dni pred prodajnim narokom položili varščino (pravočasno bo še vplačana varščina, ki bo na račun sodišča položena najkasneje dne 2. 10. 2020) na račun sodnih plogov Okrožnega sodišča v Mariboru, št. 0110 0695 0421 931, sklic 00 02 0105177917-3, namen: varščina **I 1779/2017**, katera znaša desetino ugotovljene vrednosti, to je v znesku **1.212,40 EUR**, o plačilu katere je pred začetkom javne dražbe potrebno predložiti sodišču dokazilo (prvi in četrti odstavek 185. člena ZIZ).

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).

Ponudniki, katerih ponudbe ne bodo sprejete, bodo dobili varščino nazaj v 15 dneh po koncu javne dražbe (peti odstavek 185. člena ZIZ); kupcu pa se bo varščina vračunala v kupnino.

Kupec je lahko fizična oseba ali pravna oseba, ki ima 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. Kupec ne more biti dolжник, sodnik, izvršitelj ali kdo drug, ki uradno sodeluje pri prodaji (187. člen ZIZ).

VI.

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če na poziv sodišča 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).

VII.

Nepremičnine bodo domaknjene ponudniku, ki bo ponudil najvišjo ceno. Kupec mora **položiti celotno kupnino** v hrambo na račun sodnih plogov Okrožnega sodišča v Mariboru, št. 0110 0695 0421 931, sklic 00 02 0105177917-3, namen: kupnina **I 1779/2017** v roku 30 dni od vročitve sklepa o domiku. V primeru, če se rok 30 dni od vročitve sklepa o domiku izteče kasneje kot v 6. mesecih od dneva prodaje, pa je dolžan kupec položiti kupnino najkasneje tistega dne, ko poteče 6 mesecev od dneva prodaje (tudi če še 30 dnevni rok od vročitve sklepa o domiku ni preteklo).

Kupec, ki je edini upnik, je lahko na njegovo zahtevo oproščena položitve kupnine do višine zneska, ki bi ji pripadal po sklepu o poplačilu. O predlogu upnika odloči sodišče s posebnim sklepom.

Ce kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po sedmem 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 četrtega odstavka 189. člena ZIZ, če je nepremičnina kupljena za ceno, ki je nižja od njene ugotovljene vrednosti (ali je z upnikom povezana oseba po določbi 200.b člena ZIZ) ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo.

VIII.

Tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, bo sodišče na njegovo zahtevo in stroške dovolilo, da si jih ogleda (prvi odstavek 176. člena ZIZ). Zahtevo za ogled z osebniimi podatki in telefonsko številko je potrebno vložiti pisno pri tukajšnjem sodišču najkasneje petnajst dni pred prodajnim narokom.

PRAVNI POUK: Proti tej odredbi ni pravnega sredstva.

Maribor, 14. julij 2020

Okrajna sodnica svétnica: Darja Pukl