



**Vodilna zadeva I
101/2019
Pristopljena
zadeva VL
4064/2019 -**

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN NA PRVI JAVNI DRAŽBI

Okrajno sodišče v Murski Soboti je po okrajni sodnici Sonji Horvat Kustec

v izvršilni zadevi upnika: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., matična št. 5860580000, davčna št. 94314527, Ulica Vita Kraigherja 004, Maribor, ki ga zastopa ČEH-GEREČNIK ALENKA - ODVETNICA, Minoritski trg 005, Ptuj, proti dolžniku: MATJAŽ ČOH, EMŠO 0612990500318, SOTINA 75, ROGAŠOVCI; Angela Linhard, davčna št. 31642241, Kuzma 22c, Kuzma, zaradi izterjave 46.451,87 EUR in 18.886,48 EUR s pripadki,

dne 10. januar 2020

ODREDILO :

I. Predmet prodaje je nepremičnina: parc. št. 1388 in 1389 obe v k.o. 25 Dolič last prvega dolžnika do 1/1.

Nepremičnine se prodajajo kot celota. Podatke o površini in druge podatke lahko pridobite z vpogledom v zemljiški kataster in kataster stavb, ki sta izvorni evidenci za te podatke. Podatke lahko pridobite z brezplačno poizvedbo na internetni strani Geodetske uprave RS na naslovu <http://prostor3.gov.si/javni/>.

II. Narok za prvo prodajo bo dne 17.2.2020 ob 9.20 uri v prostorih Okrajnega sodišča v Murski Soboti, 2 Slomškova 21, v razpravni dvorani števil. 10

III. Na nepremičninah je vknjižena neprava stvarna služnost, druge služnosti, stavbne pravice in stvarna bremena, ki jih mora kupec prevzeti na nepremičninah ni. Pri obeh nepremičninah je vknjižena zaznamba da ležita nepremičnini v zavarovanem območju po Uredbi o krajinskem parku Goričko.

IV. **Vrednost prodajanih nepremičnin znaša 38.096,12 EUR** in je ugotovljena s sklepom naslovnega sodišča opr. št. I 101/2019 – 31 z dne 4.12.2019.

Sodišče na predlog stranke, ki mora biti vložen najpozneje 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. člena ZIZ).

Na prvem prodajnem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot 70% ugotovljene vrednosti.

Izklicna cena za prvi narok je 26.667,30 EUR vsaka naslednja ponudba mora biti za 1.000,00 EUR višja.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali pri kakšnem drugem sodišču, se stranke in zastavni upniki lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno, nižjo od 70% ugotovljene vrednosti, oz. nižje od polovice ugotovljene vrednosti.

V. Kupec mora položiti kupnino v roku 30 dni od dneva prejema pismenega odpravka sklepa o domiku nepremičnin kupcu.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa 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 polžitev kupnine, ali pa prodajo

s sklepom razveljavi in določi novo prodajo.

Na dražbi ne more biti kupec dolžnik (zastavni dolžnik), sodnik in drugi, ki uradno sodeluje pri prodaji kot tudi ne oseba, ki po zakonu ne more pridobiti nepremičnine, ki je predmet prodaje.

VI. 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.

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.

Upnik mora predlog za oprostitev plačila varščine podati najmanj tri delovne dni pred dražbo skupaj z dokazili.

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino na njihov transakcijski račun nakazano nazaj v 15 dneh po koncu javne dražbe ali naroka za odpiranje ponudb razen, če zakon ne določa drugače.

Varščina znaša 1/10 (eno desetino) ugotovljene vrednosti nepremičnine, tj. 3.809,61 EUR Varščina se položi na račun Okrožnega sodišča v Murski Soboti, št. 01100-6964004550, sklic na št. 00 1141019 koda namena plačila ADVA, BIC, banka prejemnika BSLJSI2X.

Osebe, ki sodelujejo na javni dražbi, morajo pred začetkom dražbe sodišču predložiti originalno potrdilo o vplačilu, iz katerega je razvidno, da je varščina položena izključno na račun okrožnega sodišča, kot je ta naveden v gornjem odstavku te odredbe o prodaji. Vsak ponudnik, katerega ponudba ni bila sprejeta, tudi tisti, ki se dražbe ne udeleži je dolžan v roku 15 dni po vplačilu varščine sodišču predložiti podatke o računu, na katerega se mu vrne vplačana varščina.

VII. Na javni dražbi lahko sodelujejo fizične in pravne osebe, ki imajo po veljavnih predpisih pravico pridobiti nepremičnine v Republiki Sloveniji. Fizične osebe morajo na naroku svojo identiteto izkazati z osebno izkaznico in na zahtevo sodišča predložiti potrdilo o državljanstvu. Pooblaščenec fizičnih oseb morajo predložiti pisno pooblastilo. Pooblaščenec pravne osebe, ki nastopa kot kupec mora predložiti izpisek iz sodnega registra oziroma izpisek iz katerega je razvidno, da je pravna oseba registrirana in pa pooblastilo, če ni zakoniti zastopnik pravne osebe. V primeru, da je kupec tuji državljan, se mora na sodišču javiti najmanj 3 dni pred dnevom razpisane dražbe v okviru uradnih ur sodišča.

VIII. 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 (1. odst. 182. čl. ZIZ). Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno (3. odst. 182. čl. ZIZ). Osebe, ki bi uveljavljale po zakonu obstoječo predkupno pravico (solastniki, kmetje ...) morajo le-to izkazati z ustrežno listino na prodajnem naroku, sicer sodišče ne bo dovolilo, da nastopajo kot kupec. Pravice, ki ne bi dopuščale prodaje, je potrebno prijaviti sodišču najkasneje na prodajnem naroku, preden se začne prodaja, ker bi se sicer te pravice ne moglo več uveljavljati na škodo dražitelja v dobri veri.

IX. Nepremičnina bo domaknjena ponudniku, ki bo ponudil najvišjo ceno. Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, bo sodišče po končani dražbi najboljšega ponudnika napotilo, naj v določenem roku vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve in potem postopek nadaljevalo.

X. Nepremičnino, ki je predmet prodaje, si je mogoče ogledati dne 6. in 7. februar 2020 na kraju, kjer se nepremičnina nahaja in sicer v času od 15.00 do 17.00 ure. Dolžnik je dolžan ogled omogočiti potencialnim kupcem vključno z vstopom v stanovanjske in gospodarske prostore. Vsak potencialni kupec, ki se zanima za ogled nepremičnine, mora pri tukajšnjem sodišču **pet delovnih dni pred dnevom ogleda** predhodno vložiti še pismeni predlog, da si namerava nepremičnino ogledati. Potrdilo sodišča o vloženem predlogu mora potencialni kupec pred nameravanim ogledom pokazati dolžniku. Če dolžnik ne bo dovolil ogleda nepremičnine, bo sodišče, na zahtevo in stroške tistega, ki se zanima za nakup te nepremičnine, omogočilo ogled ob prisotnosti izvršitelja in drugih ustreznih organov, če bo to potrebno. Dražbene pogoje in listine, ki se tičejo nepremičnin, ki so predmet prodaje, smejo tisti, ki nameravajo nastopiti kot kupci pregledati na sodišču med rednimi uradnimi urami.

XI. Ta odredba o prodaji se razglasi na sodni oglasni deski tukajšnjega sodišča, na spletni strani naslovnega sodišča in oglasni deski Upravne enote Murska Sobota. Sodišče upniku dovoljuje, da objavi odredbo o prodaji v sredstvih javnega obveščanja. Stroški objave bremenijo upnika. **Odredba velja istočasno za vabilo na narok za prodajo nepremičnin ter stranke in udeleženci posebnega vabila ne bodo prejeli. Za zakonite predkupne upravičence velja ta odredba kot obvestilo o prodaji.**

XII. Stranke in vse druge udeležence dražbe se opozarja, da pomeni kaznivo dejanje zlorabe izvršbe po 216. členu Kazenskega zakonika (KZ-1), kdor 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.

XIII. Udeleženci, ki so invalidi ali osebe s posebnimi potrebami, imajo pravico do enakopravnega sodelovanja v postopku. Udeleženci, ki so invalidi ali osebe s posebnimi potrebami, morajo sodišču pred narokom sporočiti, da bodo uveljavljali pravico do enakopravnega sodelovanja v postopku.

PRAVNI POUK: Zoper to odredbo ni pravnega sredstva.

Murska Sobota, 10. januar 2020

Sodnica :
Sonja Horvat Kustec

ODREDBA:

-

- VROČITI ODREDBO
- UPNIKU NKBM d.d. PO ODVETNICI ALENKI ČEH GEREČNIK
- DOLŽNIKU MATJAŽU ČOH
- DOLŽNICI ANGELI LINHARD
- ZASTAVNEMU UPNIKU RS PO DO V MS
- ARSO KOT PREDKUPNEMU UPRAVIČENCIJU ZA KRAJINSKI PARK GORIČKO
- DO MURSKA SOBOTA ZA RS
- FINANČNI URAD MURSKA SOBOTA
- UPRAVNA ENOTA MURSKA SOBOTA
- OGLASNA DESKA SODIŠČA
- SPLETNA STRAN NASLOVNEGA SODIŠČA SKUPAJ S CENILNIM POROČILOM