



In 197/2013

O D R E D B A

Okrajno sodišče v Domžalah po okrajni sodnici Mateji Jerak,

v izvršilni zadevi upnika: REITENBURG, razvoj nepremičninskih projektov d.o.o.,
Železna cesta 18, Ljubljana, ki ga zastopa Mitja Bartenjev, odvetnik v Ljubljani,
zoper dolžnika: 1. NEŽA ŠKULJ, Cesta Svetega vida 12, Lukovica, 2. zastavitelj:
MATJAŽ ŠKULJ, Cesta Svetega Vida 12, Lukovica,

zaradi izterjave 427.030,47 EUR s pp,

po 181. in 184. členu Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ),

dne 8. januarja 2020

odreja prodajo nepremičnin na 1. javni dražbi.

1. Predmet prodaje so nepremičnine:

- ID znak: parcela 1944 9/20 (kar v naravi predstavlja stavbno zemljišče 27m2), **katere lastnica je dolžnica do 1/1 in na dan 20.01.2016 znaša 410,00 EUR,**

- ID znak: parcela 1944 1618 (kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče - 929 m2), **katere lastnica je dolžnica do 1/1 in na dan 20.01.2016 znaša 1.730,00 EUR,**

- ID znak: parcela 1944 1553 (kar v naravi kmetijsko zemljišče - 8.483 m2), **katere lastnica je dolžnica do 1/1 in na dan 20.01.2016 znaša 31.640,00 EUR,**

- ID znak: parcela 1944 1609 (kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče - 7.316 m2), **katere lastnica je dolžnica do 1/1 in na dan 20.01.2016 znaša 13.640,00 EUR,**

- ID znak: parcela 1944 9/7 (kar v naravi predstavlja stavbno zemljišče - 720 m2), **katere lastnica je dolžnica do 1/2 in na dan 20.01.2016 31.450,00 EUR,**

- ID znak: parcela 1944 1308/5 (kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče - 6.726 m2), **katere lastnica je dolžnica do 1/1 in na dan 20.01.2016 znaša 25.090,00 EUR,**

- ID znak: parcela 1944 1176 (kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče - 12.718 m2), **katere lastnica je dolžnica do 1/1 in na dan 20.01.2016 znaša 47.440,00 EUR.**

2. Narok za prodajo se bo opravil dne 19.3.2020 ob uri 10.00 v prostorih Okrajnega sodišča v Domžalah, Ljubljanska c. 76, v razpravni dvorani št. 1/4.

3. Na prvem prodajnem naroku nepremičnine ne smejo biti prodane za manj kot 70% ugotovljene vrednosti.

4. Nepremičnine se bodo na 1. javni dražbi, dne 19.3.2020 prodajale **po izklicni ceni (70 % od ugotovljene tržne vrednosti):**

- 1/1 nepremičnina **ID znak: 1944 9/20** za znesek **287,00 EUR,**

- 1/1 nepremičnina **ID znak: 1944 1618** za znesek **1.211,00 EUR,**

-1/1 nepremičnina **ID znak: 1944 1553** za znesek **22.148,00 EUR,**

- 1/1 nepremičnina **ID znak: 1944 1609/1** za znesek **9.548,00 EUR**,
 - ½ nepremičnine **ID znak: 1944 9/7** za znesek **22.015,00 EUR**,
 - 1/1 nepremičnina **ID znak: 1944 1308/5** za znesek **17.563,00 EUR**,
 - 1/1 nepremičnina **ID znak: 1944 1176** za znesek **33.208,00 EUR**.
5. 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 na ceno, nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti oziroma nižjo od polovice ugotovljene vrednosti.
 6. Nepremičnine niso obremenjene s služnostjo, stavbno pravico ali stvarnim bremenom, **razen nepremičnina ID znak: parcela 1944 9/7**, ki je obremenjena z vknjiženo stvarno služnostjo/nujna pot/nepravo stvarno breme in sicer na podlagi priposestevanja v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine ID znak: parcela 1944 9/21 Prevoje, obstoji v breme vsakokratnega lastnika nepremičnine ID znak: parcela 1944 9/7 Prevoje in parcela 1944 9/44 Prevoje, služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi vozili. Na podlagi priposestevanja v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine ID znak: parcela 1944 9/21, obstoji v breme vsakokratnega lastnika vzhodnega dela nepremičnine ID znak: parcela 1944 9/7 Prevoje, služnostna pravica parkiranja z vsemi vozili. Na podlagi priposestevanja v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine ID znak: parcela 1944 9/21, obstoji v breme vsakokratnega lastnika dela nepremičnine ID znak: parcela 1944 9/7 Prevoje in parcele 1944 9/44, služnostna pravica napeljave in vzdrževanja komunalnih vodov (fekalna in meteorna kanalizacija) ter obeh elektrovodov.
 7. Na predlog stranke, ki mora biti vložen najpozneje osem dni pred prodajnim narokom, sodišče na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (četrti odstavek 178. člena ZIZ).
 8. V kolikor bi na dražbi kot kupec sodeloval upnik oz. z njim povezana oseba in bi kupil nepremičnino za ceno, ki je nižja od ugotovljene vrednosti po členu 178 ZIZ, pridobljena kupnina pa ne bi zadostovala za popolno poplačilo tega upnika, se pri poplačilu tega upnika, ne glede na dejansko višino kupnine šteje, da je upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine. Povezane osebe so osebe, kot jih določa člen 200.b ZIZ. V primeru, da je ponudnik z upnikom

povezana oseba in so podani zgoraj navedeni pogoji, mora takšen ponudnik na dražbenem naroku o tem podati izjavo. V kolikor pa takšne izjave ne bi hotel podati, lahko sodišče domakne nepremičnino drugemu oz. naslednjemu najboljšemu ponudniku.

9. Javne dražbe se smejo udeležiti domače pravne in fizične osebe, ki najpozneje **tri delovne dni pred dražbo (to je najkasneje dne 16.3.2020)** položijo varščino in o tem pred začetkom dražbe predložijo dokaz. Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine, in sicer za:

- nepremičnina **ID znak: 1944 9/20** za znesek **41,00 EUR**,
- nepremičnina **ID znak: 1944 1618** za znesek **173,00 EUR**,
- nepremičnina **ID znak: 1944 1553** za znesek **3.164,00 EUR**,
- nepremičnina **ID znak: 1944 1609/1** za znesek **1.364,00 EUR**,
- nepremičnina **ID znak: 1944 9/7** za znesek **3.145,00 EUR**,
- nepremičnina **ID znak: 1944 1308/5** za znesek **2.509,00 EUR**,
- nepremičnina **ID znak: 1944 1176** za znesek **4.744,00 EUR**,

in se plača na transakcijski račun tega sodišča št. 01100-6960421855, sklic 00 10017-0019713.

10. Varščine so pod pogoji iz tretjega odstavka 185. člena ZIZ oproščeni upniki, zastavni upniki in upniki zemljiškega dolga. Kupec je lahko fizična ali pravna oseba. Na prodajnem naroku mora fizična oseba predložiti veljavni osebni dokument, pravna oseba pa mora predložiti izpisek iz sodnega registra, ki ni starejši kot 15 dni. Kupec ne more biti dolžnik, sodnik ali kdo, ki uradno sodeluje pri prodaji. Kupec ne more biti nekdo, ki po zakonu ne more pridobiti nepremičnine. Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino nakazano nazaj na svoj transakcijski račun v 15 dneh po koncu javne dražbe.
11. Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno 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 3 (tri) delovne dni pred dražbo položi varščino (prvi odstavek 182. člena ZIZ).

12. V primeru, da nepremičnina na prvem prodajnem naroku ne bo prodana, bo sodišče (samo) na upnikov predlog razpisalo 2. (drugi) prodajni narok, na katerem se sme nepremičnina prodati pod ugotovljeno vrednostjo, vendar ne za manj kot polovico te vrednosti (drugi odstavek 188. člena ZIZ).
13. Če upnik ne bo predlagal nove prodaje v 6 (šestih) mesecih od prvega naroka, ali če nepremičnine ne bo mogoče prodati na drugem naroku niti za polovico ugotovljene vrednosti, bo sodišče izvršbo ustavilo (drugi odstavek 194. člena ZIZ).
14. Kupec mora položiti kupnino v roku 15 dni od prejema sklepa o domiku nepremičnine na račun Okrožnega sodišča v Ljubljani št.: SI56 0110 0696 0421 855 sklic na št.: 00 10017-0019713. Če kupec v danem roku ne položi kupnine, se mu položena varščina ne vrne, sodišče pa na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje pozove na plačilo kupnine drugega oz. naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz četrtega odstavka 198. čl. ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo.
15. Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo, prav tako pa s prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane pred pravicami zastavnih upnikov oz. upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upniki zemljiškega dolga.
16. Po izdaji sklepa o domiku in položitvi kupnine, bo izdan sklep, da se nepremičnina izroči kupcu in po pravnomočnosti sklepa v zemljiški knjigi vpiše nanj lastninska pravica. Nepremičnino sodišče izroči kupcu po pravnomočnosti sklepa o izročitvi. Razveljavitev ali sprememba sklepa o izvršbi po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu, nima vpliva na njegovo pridobitev lastninske pravice.
17. Dražbene pogoje in listine, ki zadevajo nepremičnine, ki so predmet dražbe, smejo tisti, ki nameravajo nastopiti kot kupci, pregledati pri sodišču med uradnimi urami.
18. Dolžnik je dolžan dne 9.3.2020 dopustiti ogled nepremičnine od 15.00-18.00 ure zainteresiranim kupcem, ki jim sodišče na njihovo zahtevo in stroške s sklepom dovoli, da si jo ogleda. Zainteresirani za ogled morajo podati sodišču pisno zahtevo za ogled najkasneje do dne 5.3.2020 in sodišču v primeru, da je pri ogledu potrebna navzočnost izvršitelja, sporočiti tudi ime izvršitelja, ki bo omogočil ogled nepremičnine.

19. Sodišče dovoljuje upniku, da objavi odredbo o prodaji nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja. Stroške objave nosi upnik sam.

PRAVNI POUK: Zoper odredbo ni pritožbe.

Domžale, 8. januar 2020

Okrajna sodnica: Mateja Jerak