

Izvršilni oddelek

Vodilna opr. št.: I 1622/2017

Pristopi:

I 355/2019

VL 95233/2019

**ODREDBA O PRODAJI
nepremičnine na I. javni dražbi z dne 17. 7. 2020**

Okrajno sodišče v Mariboru je po okrajni sodnici Kseniji Damjan,

v izvršilnih zadevah:

1. upnika: **BRANKO KOŽUH**, Kajuhova ulica 13, Poljčane, ki ga zastopa VUČAJNK NADA – ODVETNICA, Kolodvorska ulica 8, Slovenska Bistrica, zoper dolžnika: **BORIS LEŠNIK**, H kanalu 9, Orehova vas, zaradi **izterjave 405.000,00 EUR s pripadki** (vodilna zadeva I 1622/2017),

2. upnika: **VALENTINO VALENTIN**, Ljubljanska ulica 88c, Maribor, ki ga zastopa ODVETNIŠKA DRUŽBA GODIČ o.p., d.o.o., Partizanska cesta 30, Maribor, zoper dolžnika: **BORIS LEŠNIK**, H kanalu 9, Orehova vas, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Ketiš, Janžekovič in partnerji d.o.o., Ulica Vita Kraigherja 8, Maribor, zaradi **izterjave 9.600,00 EUR s pripadki** (pristopna zadeva I 355/2019),

3. upnika: **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.**, Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, ki ga zastopa Odvetnik – Jure Ivančič, Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 11, Maribor, zoper dolžnika: **BORIS LEŠNIK**, H kanalu 9, Orehova vas, zaradi **izterjave 853,06 EUR s pripadki** (pristopna zadeva VL 95233/2019),

ter zastavnih upnikov:

1. **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.**, Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor (notarski zapis opr. št. SV 674/2007 z dne 20. 4. 2007), zaradi zavarovanja 27.130,00 EUR,

2. **MATJAŽ RAUTER**, Damiševa ulica 12, Maribor (sklep Okrajnega sodišča v

Mariboru opr. št. Z 286/2012 z dne 26. 11. 2012), zaradi zavarovanja 2.881,45 EUR s pripadki,

3. NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor (notarski zapis opr. št. SV 197/2013 z dne 19. 4. 2013), zaradi zavarovanja 16.050,00 EUR,

4. FRANC PLOJ, Babnikova ulica 10, Maribor (sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. In 151/2015 z dne 7. 5. 2015), zaradi zavarovanja 9.600,00 EUR s pripadki,

5. ZAVAROVALNICA SAVA, zavarovalna družba, d.d., Cankarjeva ulica 3, Maribor (sklep o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 263/2016 z dne 6. 7. 2016), zaradi zavarovanja 186,32 EUR s pripadki,

6. FORTUNA storitve in trgovina d.o.o., Koresova ulica 5, Maribor, ki ga zastopa Odvetniška družba Kac in odvetniki o.p. d.o.o., Partizanska cesta 11, Maribor (sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Slovenski Bistrici opr. št. I 138/2018 z dne 30. 4. 2018 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Slovenski Bistrici opr. št. I 138/2018 z dne 25. 1. 2019), zaradi zavarovanja 28.964,00 EUR s pripadki,

7. IZTOK BUKOVNIK, Štrekljeva ulica 62, Maribor, ki ga zastopa PRAVIČEK MAJA – ODVETNICA, Partizanska cesta 30, Maribor (sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Slovenski Bistrici opr. št. I 243/2018 z dne 9. 8. 2018 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Slovenski Bistrici opr. št. I 243/2018 z dne 13. 8. 2019), zaradi zavarovanja 14.000,00 EUR s pripadki,

8. NIGRAD, komunalno podjetje, d.d., Zagrebška cesta 30, Maribor, ki ga zastopa Odvetnik – Jure Ivančič, Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 11, Maribor (sklep o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 51/2019 z dne 20. 2. 2019), zaradi zavarovanja 861,30 EUR s pripadki,

9. NIGRAD, komunalno podjetje, d.d., Zagrebška cesta 30, Maribor, ki ga zastopa Odvetnik – Jure Ivančič, Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 11, Maribor (sklep o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 75/2019 z dne 19. 3. 2019), zaradi zavarovanja 1.212,77 EUR s pripadki,

10. ZAVAROVALNICA SAVA, zavarovalna družba, d.d., Cankarjeva ulica 3, Maribor (sklep o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 104/2019 z dne 29. 3. 2019), zaradi zavarovanja 149,17 EUR s pripadki,

11. NIGRAD, komunalno podjetje, d.d., Zagrebška cesta 30, Maribor, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Zečevič, d.o.o., Trg Leona Štuklja 5, Maribor (sklep o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru opr. št. Z 417/2019 z dne 11. 12. 2019), zaradi zavarovanja 759,75 EUR s pripadki,

po 181., 184. in 188. členu Zakona o izvršbi in zavarovanju – ZIZ,

17. julija 2020

o d r e d i l o :

I.

Predmet prodaje je nepremičnina:

- **katastrska občina 707 HOTINJA VAS parcela 450/9** (ID 1333903, ID znak: parcela 707 450/9), **last dolžnika Borisa Lešnika do 1/1 celote**, ki v naravi predstavlja eno stanovanjsko stavbo (številka stavbe 103 številka dela stavbe 1) na naslovu H kanalu 9, 2312 Orehova vas.

- S prodajo ne ugasnejo na nepremičninah vknjižene neprave stvarne služnosti:

a) Na nepremičnini katastrska občina 707 HOTINJA VAS parcela 450/9, je na podlagi Pogodbe o služnostni pravici z dne 17. 2. 2005 vknjižena služnostna pravica vožnje in hoje ob graditvi in vzdrževalnih delih na nizkonapetostnem priključku, v korist ELEKTRO MARIBOR d.d. (ID pravice / zaznambe 11046001), ki jih mora prevzeti kupec.

II.

Prodaja se bo opravila na I. javni dražbi v četrtek, **dne 3. 9. 2020 ob 13:00 uri v razpravni dvorani RD M1** v medetaži stavbe **Okrajnega sodišča v Mariboru, Cafova ulica 1, Maribor**.

III.

Vrednost nepremičnin na dan cenitve 3. 9. 2018:

- **katastrska občina 707 HOTINJA VAS parcela 450/9** (ID 1333903, ID znak: parcela 707 450/9), **last dolžnika Borisa Lešnika do 1/1 celote**, ki v naravi predstavlja eno stanovanjsko stavbo (številka stavbe 103 številka dela stavbe 1) na naslovu H kanalu 9, 2312 Orehova vas, **znaša 103.400,00 EUR**, od tega: vrednost vsakega od obeh deležev dolžnika do 1/2 celote znaša 51.700,00 EUR in je bila ugotovljena s sklepom tukajšnjega sodišča opr. št. I 1622/2017 z dne 26. 9. 2019, ki je postal pravnomočen dne 26. 10. 2019.

Natančen opis nepremičnin, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenitvenega poročila sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin, ki je objavljeno na spletni strani sodišča hkrati z odredbo o prodaji. Vpogled v cenitveno poročilo potencialnim kupcem je mogoč v izvršilni pisarni Okrajnega sodišča v Mariboru v času uradnih ur.

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 (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** iz III. točke te odredbe (prvi odstavek 188. člena ZIZ). **Izklicna cena nepremičnine:**

- ID znak: parcela 707 450/9, last dolžnika Borisa Lešnika do 1/1 celote, **znaša 72.380,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi povečevala za najmanj **500,00 EUR**.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali pri kakšnem drugem sodišču, se stranki in zastavni upnik oziroma upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno, nižjo od 70% ugotovljene vrednosti (četrty odstavek 188. člena ZIZ). Če bo nepremičnino kupil upnik ali z njim povezana oseba za ceno, ki je nižja od njene ugotovljene vrednosti in pridobljena kupnina ne bo zadostovala za popolno poplačilo tega upnika, se pri poplačilu tega upnika, ne glede na dejansko višino kupnine, šteje, da je ta upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine (200.a člen ZIZ).

V.

Kupec nepremičnine mora položiti kupnino v roku 30 dni od razglasitve domika na I. javni dražbi na račun sodnih pologov Okrožnega sodišča v Mariboru, Sodna ulica 14, Maribor, in sicer:

- koda namena plačila: GOVT
- namen plačila: kupnina I 1622/2017
- BIC banke prejemnika: BSLJSI2X
- IBAN prejemnika: SI 56 0110 0695 0421 931
- referenca prejemnika: SI00 02-0205162217-3
- ime in naslov prejemnika: Okrožno sodišče v Mariboru, Sodna ulica 14, 2503 Maribor.

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen položitve kupnine do višine zneska, ki bi mu pripadal po sklepu o poplačilu. Sodišče o predlogu upnika odloči s posebnim sklepom.

Če 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 ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa s sklepom prodajo razveljavi in določi novo prodajo.

Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, bo sodišče po končani dražbi ugotovilo, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napotilo, da v določenem roku vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve

VI.

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, ki se namerava udeležiti dražbe, mora predložiti pisno pooblastilo.

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine, in sicer:

- **10.340,00 EUR** za

- ID znak: parcela 707 450/9, last dolžnika Borisa Lešnika do 1/1 celote.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti ponudniki, ki najpozneje **tri delovne dni pred dražbo položijo varščino** (do dne 31. 8. 2020 prejete varščine na račun sodišča), katera znaša desetino (1/10) ugotovljene vrednosti nepremičnine (10.340,00 EUR), in sicer:

- koda namena plačila: GOVT
- namen plačila: varščina I 1622/2017
- BIC banke prejemnika: BSLJSI2X

- IBAN prejemnika: SI 56 0110 0695 0421 931
- referenca prejemnika: SI00 02-0205162217-3
- ime in naslov prejemnika: Okrožno sodišče v Mariboru, Sodna ulica 14, 2503 Maribor.

Šteje se, da je varščina plačana na dan, ko je položena na račun sodišča.

Varščine so oproščeni upnik, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo in zastavni upnik oziroma upnik zemljiškoknjžnega 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). Plačana varščina kupca se všteje v kupnino. Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino na njihov transakcijski račun nakazano nazaj v 15 dneh po koncu javne dražbe (peti odstavek 185. člena ZIZ).

VII.

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet prodaje, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji (prvi odstavek 182. člena ZIZ) **in če najpozneje tri delovne dni pred dražbo položi varščino**. Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno (četrti odstavek 182. člena ZIZ).

VIII.

Davek, ki bremeni promet z nepremičninami, bo poravnan v breme kupnine. Po položitvi kupnine v zgoraj določenem roku in po izdaji sklepa o domiku, 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.

IX.

Ogled nepremičnine ter morebitna navzočnost izvršitelja je, na lastne stroške, mogoč v petek, 21. 8. 2020 od 16:00 do 19:00 ure in v soboto, 22. 8. 2020 od 10:00 do 13:00 ure. Dolžnik mora v tem času omogočiti nemoten ogled nepremičnine.

Zahtevo za ogled je treba vložiti pri Okrajnem sodišču v Mariboru, Cafova ulica 1, Maribor, najpozneje do 17. 8. 2020. Sodišče o ogledu nepremičnine izda odredbo, s katero zainteresirani osebi dovoli ogled.

Če dolžnik ravna v nasprotju z odredbo sodišča o dovolitvi ogleda ali v primeru drugih razlogov, da se ogled opravi v navzočnosti izvršitelja, bo sodišče določilo izvršitelja na predlog in stroške tistega, ki se zanima za ogled nepremičnine.

X.

To odredbo o prodaji razglasi sodišče na sodni deski in na svoji spletni strani.

Zoper odredbo ni pravnega sredstva (deveti odstavek 9. člena ZIZ).

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU

Maribor, 17. 7. 2020

Okrajna sodnica : Ksenija Damjan