Podpisnik: **Jože Petrovčič**
Izdajatelj: **SIGOV-CA**
Št. certifikata: **75f9e9c00000000567bf49d**
Podpisano: **08:49, 10.01.2020**

SODSTVO REPUBLIKE SLOVENIJE

REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE V ČRNOMLJU

I 154/2018
(pristop: I 318/2018
I 13/2019)

ODREDBA O PRODAJI

Okrajno sodišče v Črnomlju po okrajnem sodniku Jožetu Petrovčiču

v izvršilni zadevi I 154/2018 upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, matična št. 5854814000, davčna št. 17659957, Gregorčičeva ulica 020, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Šubičeva ulica 002, Ljubljana,

zaradi izterjave 14.883,21 € spp,

v izvršilni zadevi I 318/2018 upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, matična št. 5854814000, davčna št. 17659957, Gregorčičeva ulica 020, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Šubičeva ulica 002, Ljubljana,

zaradi izterjave 117,05 € spp,

v izvršilni zadevi I 13/2019 upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, matična št. 5854814000, davčna št. 17659957, Gregorčičeva ulica 020, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Šubičeva ulica 002, Ljubljana,

zaradi izterjave 199,58 € spp,

zoper dolžnika: SAMO KAIČ, Cesta v Gorice 143, Ljubljana,

dne 7. januarja 2020

ODREJA:

Na predlog upnika se bo **dne 18. 2. 2020 ob 10.30,** soba št. 26, vršila **prva javna**

d r a ž b a

sledečih dolžnikovih nepremičnin:

katastrska občina	označba nepremičnin	ugotovljena vrednost	varščina
1525 Črešnjevec			
	parc. št. 1622 travnik, stavbno zemljišče,	6.026,00 €	602,60 €
	parc. št. 1624 travnik, stavbno zemljišče (na delu parcele stojita stanovanjski stavbi (št. stavbe 64 in 60) na naslovu Cerovec pri Črešnjevcu 18, Semič	101.375,00 €	10.137,50 €
	parc. št. 1623 stavbno zemljišče	2.924,00 €	292,40 €
	parc. št. *79/2 stavbno zemljišče	752,00 €	75,20 €
	parc. št. 1603/1 stavbno zemljišče, delno pot do objektov,	2.104,00 €	210,40 €
	parc. št. 1603/2 urejen dovoz do stanovanjskega objekta, travnik, brežina	4.701,00 €	470,10 €
SKUPAJ:		117.882,00 €	11.788,20 €

Ugotovljena vrednost nepremičnin znaša 117.882,00 € in je bila ugotovljena s sklepom o ugotovitvi vrednosti nepremičnin I 154/2018 (pristop: I 318/2018, I 13/2019) z dne 2.

10. 2019, ki je postal pravnomočen dne 14. 11. 2019.

Na parc. št. 1603/1 in 1603/2 obe k.o. 1525 Črešnjevec bo tudi po prodaji ostala vpisana zaznamba zaščitene kmetije. Na ostalih nepremičninah, ki se prodajajo ni vknjiženih služnosti in realnih bremen, ki bi ostala vpisana še po prodaji.

Na prvem prodajnem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti (1. odstavek 188. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju).

Če nepremičnine ni bo bilo mogoče prodati na prvem prodajnem naroku, bo sodišče dovolilo novo prodajo samo na upnikov predlog, ki ga mora podati v roku šestih mesecev od prvega prodajnega naroka (člen 194 Zakona o izvršbi in zavarovanju).

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, oziroma nižjo od polovice ugotovljene vrednosti.

Narok za prodajo nepremičnin se opravi tudi, če je navzoč en sam ponudnik. Sodišče lahko na predlog stranke ali zastavnega upnika oziroma upnika zemljiškega dolga glede na okoliščine primera preloži prodajni narok, če je prišel nanj en sam ponudnik (člen 186 Zakona o izvršbi in zavarovanju). Vsak ponudnik mora pred pričetkom dražbe položiti varščino v višini, kot je razvidna iz odredbe o prodaji.

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 vrsti red in ugotovljeno vrednost nepremičnine varščina poravnati iz kupnine (185. člen ZIZ).

Če nepremičnine na prvem naroku ni bilo mogoče prodati, razpiše sodišče na predlog upnika drugi narok, na katerem ne sme nepremičnina biti prodana za manj kot za polovico ugotovljene vrednosti (člen 188. ZIZ).

Če upnik ne predlaga nove prodaje v šestih mesecih od prvega naroka, ali če nepremičnine ni bilo mogoče prodati na drugem naroku niti za polovico ugotovljene vrednosti, sodišče ustavi izvršbo.

Vrednost nepremičnine je možno ponovno ugotoviti na prodajnem naroku. Na predlog, ki mora biti vložen najkasneje 20 dni pred prodajnim narokom, sodišče 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. odstavek 178. člena ZIZ). Sodišče na predlog stranke za ugotovitev

tržne vrednosti nepremičnine ne postavi sodnega cenilca, če stranka predloži cenitev iz drugega sodnega postopka, ki ni starejša od dveh let, in ponovne cenitve na svoje stroške ne zahtevajo stranke ali osebe iz 2. odstavka 179. člena tega zakona (sedmi odstavek 178. člena ZIZ).

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 upravičenec oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik ali kupec pri neposredni pogodbi takoj po končani dražbi ali po prejemu obvestila, da je predkupni upravičenec izjavil, da želi izkoristiti svojo pravico, ponuditi višjo ceno. V primeru uspešne prodaje na podlagi postopka zavezujočega zbiranja ponudb pa sodišče pozove odkupnega ali predkupnega upravičenca, da v določenem roku kupi nepremičnino pod enakimi pogoji kot ponudnik, ki je uspel v postopku zavezujočega zbiranja ponudb (drugi odstavek 182. člena ZIZ).

Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo, če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oz. upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga ali če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oz. upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovemu obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oz. upniki zemljiškega dolga, ali če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe (1. odstavek 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju). S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oz. upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga (2. odstavek 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju). S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist (3. odstavek 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju). Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen, če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo (4. odstavek 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju).

Najemno ali zakupno razmerje ne preneha s prodajo stvari, ki je predmet najema ali zakupa. Kupec stopi v pravice in obveznosti najemodajalca oziroma zakupodajalca (člen 175 ZIZ). Če je najemno ali zakupno razmerje nastalo po pridobitvi upnikove zastavne pravice oziroma zemljiškega dolga na nepremičnini, lahko kupec ne glede na zakonske in pogodbene roke odpove pogodbo o najemu ali zakupu z odpovednim rokom enega meseca.

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 (člen 185 Zakona o izvršbi in zavarovanju) in znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine. **Varščina se položi na transakcijski račun Okrožnega sodišča v Novem mestu št. SI56 01100-6960422243 referenca SI00 2089015418, koda namena plačila GOVT, BIC banke prejemnika BSLJSI2X, prejemnik: Okrožno sodišče v Novem mestu, Jerebova ulica 2, Novo mesto. Pri plačilu kot namen nakazila (referenco) navedite opravilno številko zadeve: I 154/2018 (zadnji dan za plačilo: 13. 2. 2020).** Potrdilo o plačilu varščine izročijo sodišču pred prodajnim narokom kot dokaz, da je varščina plačana. Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino ob koncu javne dražbe ali naroka za odpiranje ponudb na njihov transakcijski račun nakazano v 15-tih dneh.

Dražba traja, dokler ponudniki višajo ponudbe. Ponudnik je na svojo ponudbo vezan dokler ni dana višja ponudba. Dražba se konča ko ponudniki kljub dvakratnemu pozivu sodnika ne ponudijo višje cene (drugi odstavek 189. člena ZIZ).

Najboljši ponudnik mora v primeru iz 200.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju dati izjavo, ali je z upnikom povezana oseba po določbi 200.b člena istega zakona, če takšne izjave ne poda, lahko sodišče na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje domakne nepremičnino drugemu oziroma naslednjemu najboljšemu kupcu, ki v to privoli in da izjavo iz četrtega odstavka 189. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju ali pa prodajo s sklepom razveljavi.

Izjavo iz četrtega odstavka 189. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju sodišče osebno vroči dolžniku in upniku, ki lahko nasprotujeta v 8-ih dneh od dneva prejema.

Kupnino mora kupec plačati najkasneje v 30-tih dneh po prejemu sklepa o domiku na transakcijski račun Okrožnega sodišča v Novem mestu, št. SI56 01100-6960422243, referenca SI00 2089015418, koda namena plačila GOVT, BIC banke prejemnika: BSLJSI2X, prejemnik: Okrožno sodišče v Novem mestu, Jerebova ulica 2, Novo mesto. Pri plačilu kot namen nakazila (referenco) navedite opravilno številko zadeve: I 154/2018. Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po 7. odstavku 189. člena ZIZ ni bila vložena v roku, se mu položena varščina ne vrne ampak razdeli v skladu s 197. in 198. členom tega zakona. 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 Zakona o izvršbi in zavarovanju ter jim določi rok za položitev kupnine ali pa s sklepom razveljavi in določi novo prodajo.

V prodajno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin in se poplača iz zneska, dobljenega s prodajo.

Po izdaji sklepa o domiku in po položitvi kupnine bo sodišče izdalo sklep, da se nepremičnina izroči kupcu in po pravnomočnosti sklepa v zemljiški knjigi vpiše nanj

lastninska pravica na nepremičnini ter izbrišejo tiste pravice in bremena za katere je to določeno s sklepom o domiku. Sodišče lahko v sklepu o izročitvi nepremičnine kupcu na predlog osebe, ki je namesto kupca položila kupnino in je do izdaje sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu sodišču predložila listino, sposobno za vknjižbo hipoteke v svojo korist, določi, da se po pravnomočnosti tega sklepa vknjiži hipoteka za zavarovanje terjatve, ki izhaja iz listine, ki je podlaga za vpis, v korist te osebe (prvi odstavek 192. člena ZIZ).

Razveljavitev ali sprememba sklepa o izvršbi po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu nima vpliva na pravice, ki jih je kupec pridobil po členu 192 Zakona o izvršbi in zavarovanju (člen 193 ZIZ).

Dražbene pogoje in listine, ki se tičejo nepremičnin, ki so predmet dražbe, smejo tisti, ki nameravajo nastopiti kot kupci, pregledati pri tem sodišču med uradnimi urami.

Sodišče dovoli na zahtevo in na njegove stroške tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, da si jo ogleda in sicer tako, da poda zahtevek pri tukajšnjem sodišču v sobi št. 5. Čas in način ogleda ter morebitno navzočnost izvršitelja bo določilo sodišče v posebni odredbi (člen 176 ZIZ).

Morebitni kupec mora na prodajni narok prinesti potrdilo o državljanstvu oziroma izpisek iz Sodnega registra za pravne osebe, v primeru prodaje kmetijskih zemljišč pa bo kupec napoten na pridobitev soglasja pristojne upravne enote.

Črnomelj, dne 7. januar 2020

Sodnik:

Jože Petrovčič