

ODREDBA

Okrajno sodišče v Domžalah je po okrajni sodnici svetnici Mateji Jerak

v izvršilni zadevi upnika: ŽELJKO LALEVIČ, Ljubljanska cesta 12/A, Trzin, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Bernard Zupanc iz Ljubljane, zoper dolžnika: 1. MARKO PETROVICKI, Mengeška cesta 41, Trzin, 2. KATARINA PETROVICKI, Mengeška cesta 41, Trzin, ki ju oba zastopa Vinko Šimc, odvetnik v Ljubljani,

zaradi izterjave 160.068,06 EUR s pp,

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

19. avgusta 2020

odreja prodajo nepremičnin na 1. javni dražbi.

1. Predmet prodaje sta nepremičnini do celote:
 - ID znak: **parcela 1961 441/3 in parcela 1961 439/3** (ki v naravi predstavljata stanovanjsko stavbo s pripadajočim zemljiščem, vse na naslovu Mengeška cesta 41, 1236 Trzin), in se prodajata skupaj in za kateri je ugotovljena tržna vrednost na dan **04.06.2019 345.000,00 EUR.**
2. Narok za prodajo se bo opravil dne 12.11.2020 ob uri 10.00 v prostorih Okrajnega sodišča v Domžalah, Ljubljanska c. 76, v razpravni dvorani št. 4/I.
3. Na prvem prodajnem naroku nepremičnini ne smeta biti prodani za manj kot 70% ugotovljene vrednosti.
4. Nepremičnini se bosta na 1. javni dražbi, dne 12.11.2020 prodajali po izklicni ceni (70 % od ugotovljene tržne vrednosti):
 - nepremičnina **ID znak: 1961 441/3** in nepremičnina **ID znak: 1961 439/3** za znesek **241.500,00 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 smeta biti nepremičnini prodani na dražbi tudi na ceno, nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti oziroma nižjo od polovice ugotovljene vrednosti.
6. Nepremičnini nista obremenjeni s služnostjo, stavbno pravico ali stvarnim bremenom.
7. Na predlog stranke, ki mora biti vložen najpozneje dvajset dni pred prodajnim narokom, sodišče na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnin, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnin 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 nepremičnini 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 nepremičnine 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 09.11.2020)** položijo varščino in o tem pred začetkom dražbe predložijo dokaz. Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine, in sicer za:

- nepremičnino ID znak: 1961 441/3 in nepremičnino ID znak: 1961 439/3 v višini 34.500,00 EUR, in se plača na transakcijski račun tega sodišča št. 01100-6960421855, sklic 00 10015-0032718.

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 dolжник, sodnik ali kdo, ki uradno sodeluje pri prodaji. Kupec ne more biti nekdo, ki po zakonu ne more pridobiti nepremičnin. 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 nepremičninah, ki so predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnine pod enakimi pogoji in če najpozneje 3 (tri) delovne dni pred dražbo položi varščino (prvi odstavek 182. člena ZIZ).
12. V primeru, da nepremičnini na prvem prodajnem naroku ne bosta prodani, bo sodišče (samo) na upnikov predlog razpisalo 2. (drugi) prodajni narok, na katerem se smeta nepremičnini 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 nepremičnin 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.: 0010015-0032718. 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 nepremičninah z njeno prodajo ne ugasnejo, prav tako pa s prodajo nepremičnin 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 nepremičnini izročita kupcu in po pravnomočnosti sklepa v zemljiški knjigi vpiše nanje lastninska pravica. Nepremičnini sodišče izroči kupcu po pravnomočnosti sklepa o izročitvi. Razveljavitev ali sprememba sklepa o izvršbi po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnin kupcu, nima vpliva na njegovo pridobitev lastninske pravice.
17. Dražbene pogoje in listine, ki zadevajo nepremičnini, ki so predmet dražbe, smejo tisti, ki nameravajo nastopiti kot kupci, pregledati pri sodišču med uradnimi urami.
18. Dolžnik je dolžan dne 04.11.2020 dopustiti ogled nepremičnin 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 29.10.2020 in sodišču v primeru, da je pri ogledu potrebna navzočnost izvršitelja, sporočiti tudi ime izvršitelja, ki bo omogočil ogled nepremičnin.
19. Sodišče dovoljuje upniku, da objavi odredbo o prodaji nepremičnin v sredstvih javnega obveščanja. Stroške objave nosi upnik sam.

PRAVNI POUK: Zoper odredbo ni pritožbe.

Domžale, 19. avgust 2020

Okrajna sodnica svetnica:
Mateja Jerak