

NABITO DNE: 26.08.2020

SNETO DNE: 29.09.2020

REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI

3199 In 68/2014

In 69/2014

ODREDBA O PRODAJI

Okrajno sodišče na Vrhniki, po okrajni sodnici Karmen Rudolf Božič,

v vodilni izvršilni zadevi upnika: Simon Čehovin, Delpinova ulica 18C, Nova Gorica - dostava, proti dolžniku: Alojzij Kavčnik starejši, [REDACTED] Stara cesta 23, Brezovica pri Ljubljani, ki ga zastopajo odvetniki ODVETNIŠKE DRUŽBE DR. ALJOŠA DEŽMAN, o.p., d.o.o., Vurnikova ulica 002, Ljubljana, zaradi izterjave 34.579,53 EUR s pp, opr. št. In 68/2014 in

pristopni izvršilni zadevi upnika: Simon Čehovin, Delpinova ulica 18C, Nova Gorica - dostava, proti dolžniku: Alojzij Kavčnik starejši, [REDACTED] Stara cesta 23, Brezovica pri Ljubljani, ki ga zastopajo odvetniki ODVETNIŠKE DRUŽBE DR. ALJOŠA DEŽMAN, o.p., d.o.o., Vurnikova ulica 002, Ljubljana, zaradi izterjave 114.532,73 EUR s pp, opr. št. In 69/2014,

o d r e j a

p r v o p r o d a j o

dolžnikovih nepremičnin z ID znakom:

- parcela 1996 603/1,
- parcela 1996 619/1,
- parcela 1996 620/1,
- parcela 1996 628/1,
- parcela 1996 631/1,
- parcela 1996 1025,
- parcela 1996 1028.

Prodaja nepremičnin bo potekala na javni dražbi na naroku pri Okrajnem sodišču na Vrhniki, Cankarjev trg 8, Vrhnika, v razpravni dvorani št. 1,

v torek, dne 29.09.2020 ob 10.00 uri.

POGOJI ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

1. Predmet prodaje so dolžnikove nepremičnine z ID znaki: parcela 1996 603/1, parcela 1996 619/1, parcela 1996 620/1, parcela 1996 628/1, parcela 1996 631/1, parcela 1996 1025 in parcela 1996 1028, ki v naravi predstavljajo kmetijska zemljišča, delno pa tudi gozdno zemljišče ter stanovanjsko zazidljivo zemljišče. Podrobnejše informacije o nepremičninah se nahajajo v cenilnem poročilu sodnih cenilcev kmetijske stroke Vojka Bizjaka, gradbene stroke Metoda Pavlice in gozdarske stroke Antona Miklavčiča,

ki je objavljeno hkrati s to odredbo.

2. Pri nepremičninah z ID znakom: parcela 1996 603/1, parcela 1996 619/1, parcela 1996 620/1, parcela 1996 628/1, parcela 1996 631/1, parcela 1996 1025 in parcela 1996 1028, ki so predmet prodaje, je vknjižena zaznamba zaščitene kmetije, tako da bo, v zvezi z morebitnim sklenjenim pravnim poslom, potrebno pridobiti odobritev upravne enote..

Pri nepremičnini z ID znakom: parcela 1996 619/1 je vknjižena neprava stvarna služnost z ID omejitve 15400698, in sicer služnost gradnje, vzdrževanja, uporabe in dostopa do napeljav komunalnih vodov, v korist Občine Log-Dragomer, ki bo ostala vpisana tudi po prodaji nepremičnine.

Drugih služnosti, stavbnih pravic in stvarnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec, pri nepremičninah ni vpisanih.

3. Vrednost nepremičnin je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom tega sodišča opr. št. In 68/2014 z dne 12.07.2019, in na dan 07.04.2019, znaša za:

- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 603/1, 2.423,24 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 619/1, 4.503,68 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 620/1, 72.667,13 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 628/1, 5.295,23 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 631/1, 2.812,15 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 1025, 5.758,67 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 1028, 7.033,72 EUR.

Dolžnikove nepremičnine bodo prodane najboljšemu ponudniku, vendar ne za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti. Izključna cena bo znašala za:

- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 603/1, 1.700,00 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 619/1, 3.200,00 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 620/1, 51.000,00 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 628/1, 3.710,00 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 631/1, 2.000,00 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 1025, 4.050,00 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 1028, 5.000,00 EUR.

Sodišče lahko na prodajnem naroku glede na okoliščine primera določi najnižji znesek, za katerega smejo ponudniki višati ponudbe za nakup nepremičnin.

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 smejo biti nepremičnine prodane na dražbi tudi za ceno, nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti.

4. 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.

5. Javne dražbe se smejo udeležiti le tiste fizične in pravne osebe, ki najpozneje tri delovne dni pred prodajnim narokom plačajo varščino v višini 10 % ugotovljene vrednosti nepremičnin, to je za:

- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 603/1, v višini 242,32 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 619/1, v višini 450,37 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 620/1, v višini 7.266,71 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 628/1, v višini 529,52 EUR,

- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 631/1, v višini 281,22 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 1025, v višini 575,87 EUR,
- nepremičnino z ID znakom: parcela 1996 1028, v višini 703,37 EUR.

Varščine morajo biti plačane ločeno za vsako nepremičnino.

Varščine je treba plačati na račun Okrožnega sodišča v Ljubljani številka: SI56 01100-6960421855, referenca SI00 700170006814, koda namena: ADVA.

Plačila 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.

6. Na naroku morajo ponudniki predložiti dokazilo o plačilu varščine. Fizične osebe morajo na vpogled predložiti tudi veljaven osebni dokument, pravne osebe pa izpisek iz sodnega registra. Pooblaščenec pravne osebe mora predložiti ustrezno pooblastilo za zastopanje pravne osebe.

Kupec na javni dražbi ne more biti dolžnik, sodnik, izvršitelj, kdor uradno sodeluje pri prodaji in kdor po zakonu ne more pridobiti nepremičnin, ki so predmet prodaje.

7. Vplačana varščina se bo uspelemu ponudniku vračunala v kupnino, ostalim ponudnikom pa bo vrnjena v roku 15 dni od dneva javne dražbe.

8. Kupec zemljišča, ki ne leži na območju posebnega pomena za obrambo (Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo in ukrepih za njeno varovanje - Uradni list RS, št. 7/1999 – 26/2010) ali na zavarovanem območju, na katerem lahko država uveljavlja predkupno pravico, ki bo na javni dražbi uspel, bo moral plačati kupnino v roku 30 dni od dneva javne dražbe, sicer bo sodišče na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje pozvalo na plačilo kupnine drugega oziroma naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz četrtega odstavka 189. člena ZIZ, ali pa prodajo s sklepom razveljavilo in določilo novo prodajo.

Ponudnik, ki bo na javni dražbi ponudil najvišjo ceno za zemljišče, ki leži na območju posebnega pomena za obrambo (Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo in ukrepih za njeno varovanje - Uradni list RS, št. 7/1999 – 26/2010) ali se nahaja na zavarovanem območju, na katerem lahko država uveljavlja predkupno pravico po Zakonu o ohranjanju narave (ZON – Uradni list RS, št. 56/1999 – 31/2018), in ni država ali lokalna skupnost, bo po končani javni dražbi napoten na Ministrstvo za obrambo (Ministrstvo za obrambo, Uprava za obrambo Ljubljana, Vojkova cesta 55a, Ljubljana) oz. na pristojno upravno enoto, da v roku, ki mu ga bo določilo sodišče, poda vlogo za pridobitev soglasja Ministrstva za obrambo oz. pristojne upravne enote. Če je soglasje odklonjeno oziroma vloga ni bila vložena v roku, sodišče na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje lahko napoti na pridobitev soglasja naslednje najboljše ponudnike, ki v to privolijo in dajo izjavo iz četrtega odstavka 189. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ali pa prodajo s sklepom razveljavi.

Ponudnik, ki bo na javni dražbi ponudil najvišjo ceno za kmetijsko ali gozdno zemljišče oz. nepremičnino, pri kateri je vpisana zaznamba urejanja prostora zaščitene kmetije, bo po končani javni dražbi napoten na pristojno upravno enoto, da v roku, ki mu ga bo določilo sodišče, poda vlogo za pridobitev odobritve pravnega posla (25. člen Zakona o kmetijskih zemljiščih). Če je odobritev odklonjena oziroma vloga ni bila vložena v roku, sodišče na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje lahko napoti na pridobitev odobritve naslednje najboljše ponudnike, ki v to privolijo in dajo izjavo iz četrtega odstavka 189. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ali pa prodajo s sklepom razveljavi.

Kupec kmetijskega ali gozdnega zemljišča oz. nepremičnine, pri kateri je vpisana zaznamba urejanja prostora zaščitene kmetije, kupec zemljišča, ki leži na območju posebnega pomena za obrambo in kupec zemljišča, ki se nahaja na zavarovanem območju, na katerem lahko država uveljavlja predkupno pravico

po Zakonu o ohranjanju narave, ki bo na javni dražbi uspel in pridobil odobritev pravnega posla oz. soglasje Ministrstva za obrambo in pristojne upravne enote, bo moral plačati kupnino v roku 30 dni od prejema sklepa o domiku nepremičnine. Če kupec v roku ne položi kupnine, 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, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa oz. pridobitev soglasja, ni bila vložena v roku, se mu položena varščina ne vrne, ampak se razdeli v skladu s 197. in 198. členom ZIZ.

9. Sodišče dovoli ogled nepremičnin na zahtevo in stroške tistega, ki se zanima za nakup. Zahtevo za ogled mora vložiti zainteresirani kupec pri naslovnem sodišču najkasneje do dne 15.09.2020, pri tem pa mora tudi navesti, ali zahteva sodelovanje izvršitelja. Če kupec ne bo predlagal drugače, bo pri ogledu sodeloval izvršitelj Peter Omahen. Ogled bo mogoč dne 22.09.2020 od 10.00 do 12.00 ure. Če bo zahtevan ogled z izvršiteljem, se bo ogled opravil takrat, ko bo določil izvršitelj. Dolžnik je dolžan omogočiti ogled osebam, katerim je sodišče z odredbo dovolilo, da si nepremičnino ogledajo. V kolikor dolžnik ogleda ne omogoči ali ga ovira, ga sodišče lahko kaznuje z denarno kaznijo do 10.000,00 EUR.

10. Upnik tega izvršilnega postopka sme odredbo o prodaji nepremičnine objaviti v sredstvih javnega obveščanja. Stroški objave bremenijo upnika.

11. V primeru, da nepremičnin na prvem prodajnem naroku ne bo mogoče prodati, bo sodišče razpisalo drugo javno dražbo samo na upnikov predlog, ki mora biti vложен v šestih mesecih od prvega prodajnega naroka. Na drugi javni dražbi se nepremičnin ne sme prodati za manj kot za polovico ugotovljene vrednosti. Če upnik ne predlaga nove prodaje v šestih mesecih od prvega naroka, ali če nepremičnin ni bilo mogoče prodati na drugem naroku niti za polovico ugotovljene vrednosti, sodišče ustavi izvršbo (prvi in drugi odstavek 194. člena ZIZ).

PRAVNI POUK:

Zoper to odredbo ni pritožbe.

Okrajno sodišče na Vrhniki, dne 26.08.2020

Okrajna sodnica
Karmen Rudolf Božič