

2769 VL 47806/2012

In 772/2013

In 777/2013

VL 52143/2016

ODREDBA O PRODAJI

Okrajno sodišče v Ljubljani je v izvršilni zadevi upnika: SBS TRGOVINA d.o.o., podjetje za zunanjo in notranjo trgovino, proizvodnjo in storitve, Dolenjska cesta 320, Škofljica, ki ga zastopa zak. zast. Matej Slanc, Lavrica, Babškova pot 32 32, Škofljica, po Odvetniška družba Mramor, Sorta & Holec o.p. d.o.o., Komenskega ulica 004, Ljubljana, proti dolžniku: Braho Ličina, CESTA DVEH CESARJEV 104 Z, LJUBLJANA, zaradi izterjave 2.172,54 EUR s pp (VL 47806/2012),

v izvršilni zadevi upnika ŽELVA podjetje za usposabljanje in zaposlovanje invalidov, d.o.o. Ljubljana, Ulica Alme Sodnik 6, Ljubljana, ki ga zastopa RIHTAR MATJAŽ - ODVETNIK, Resljeva cesta 23, Ljubljana, zoper dolžnika Braho Ličina, Cesta dveh cesarjev 104z, Ljubljana, zaradi izterjave 860,16 EUR s pp (In 772/2013),

v izvršilni zadevi upnika ŽELVA podjetje za usposabljanje in zaposlovanje invalidov, d.o.o. Ljubljana, Ulica Alme Sodnik 6, Ljubljana, zoper dolžnika Braho Ličina, Cesta dveh cesarjev 104z, Ljubljana, zaradi izterjave 562,89 EUR s pp (In 777/2013),

v izvršilni zadevi upnika: SBS TRGOVINA d.o.o., podjetje za zunanjo in notranjo trgovino, proizvodnjo in storitve, matična št. 5315964000, davčna št. 70600198, Dolenjska cesta 320, Škofljica, ki ga zastopa Odvetniška družba Mramor, Sorta & Holec o.p. d.o.o., Komenskega ulica 4, Ljubljana, proti dolžniku: BRAHO LIČINA, Cesta dveh cesarjev 104z, Ljubljana, zaradi izterjave 2.329,42 EUR s pp (VL 52143/2016)

o d r e d i l o :

1. Predmet prodaje so solastniški deleži nepremičnin v lasti dolžnika vpisani v zemljiško knjigo in sicer:

- solastniški delež **do 2/45** dolžnikove nepremičnine - **parcele št. 477/136 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722 477/136)**, prej ID znak 1722 477/74
- solastniški delež **do 2/45** dolžnikove nepremičnine - **parcele št. 477/137 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722-477/137)**, prej ID znak 1722 477/74
- solastniški delež **do 1/4** dolžnikove nepremičnine – **parcele št. 477/138 k.o. 1722-Trnovsko**

predmestje (ID znak 1722-477/138), prej ID znak 1722 477/98

- solastniški delež **do 1/4** dolžnikove nepremičnine – **parcele št. 477/139 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722-477/139), prej ID znak 1722 477/98.**

Zgoraj navedene solastniške deleže **se lahko** prodaja ločeno **v dveh sklopih** glede na stanje terjatev posameznih izvršilnih in zastavnih upnikov in sicer:

prvi sklop:

- do 2/45 dolžnikove nepremičnine - parcele št. 477/136 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722 477/136), prej ID znak 1722 477/74
- do 2/45 dolžnikove nepremičnine - parcele št. 477/137 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722-477/137), prej ID znak 1722 477/74

drugi sklop:

- do 1/4 dolžnikove nepremičnine – parcele št. 477/138 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722-477/138), prej ID znak 1722 477/98
- do 1/4 dolžnikove nepremičnine – parcele št. 477/139 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722-477/139), prej ID znak 1722 477/98.

Natančnejši opis nepremičnine je razviden iz mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine na dan dopolnitve cenitve dne 30.6.2017 v zvezi s cenitvijo z dne 7.3.2013, ki je objavljena na spletni strani sodišča skupaj s to odredbo o prodaji.

2. Prodaja se bo opravila na 1. javni dražbi dne 16.11.2020 ob 10.00 uri v razpravni dvorani št. 6 Okrajnega sodišča v Ljubljani, Miklošičeva 10, Ljubljana.

3. Vrednost solastniških deležev nepremičnin vpisanih v zemljiško knjigo:

- **do 2/45** dolžnikove nepremičnine – prej parcele št. 477/74 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722-477/74-0), **sedaj parcele št. 477/136 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722- 477/136) in sedaj parcele št. 477/137 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722-477/137, znaša 10.733,37 EUR** na dan dopolnitve cenitve dne 30.6.2017 v zvezi s cenitvijo z dne 7.3.2013,
- **do 1/4** dolžnikove nepremičnine – prej parcele št. 477/98 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722-477/98, **sedaj parcele št. 477/138 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722- 477/138) in sedaj parcele št. 477/139 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722-477/139, znaša 54.154,80 EUR** na dan dopolnitve cenitve dne 30.6.2017 v zvezi s cenitvijo na dan cenitve dne 7.3.2013.

Skupna vrednost solastniških deležev nepremičnin iz 1. točke znaša **64.888,17 EUR** in je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom z dne 23.3.2018.

Sodišče na predlog stranke, ki mora biti vložen najkasneje 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 (4.odst. 178. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju - v nadaljevanju ZIZ). Sodišče predlog in mnenje sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine vroči strankam in osebam iz drugega odstavka 179. člena ZIZ, da se o njem izjavijo v 8 dneh od vročitve (5.odst. 178. čl. ZIZ).

4. Na prvem prodajnem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti iz 2. točke te odredbe (1. odstavek 188.člena ZIZ).

Izklicna cena za prodajo solastniških deležev obeh sklopov (**v primeru prodaje obeh sklopov skupaj**) nepremičnin iz 1.točke odredbe o prodaji na prvi javni dražbi znaša **55.000,00 EUR**. Pod to ceno se solastniški deleži (v primeru prodaje obeh sklopov) nepremičnin iz 1.točke nepremičnine na prvem naroku ne bodo prodajali.

V primeru prodaje po posameznih sklopih znaša:

izklicna cena za prvi sklop :

- do 2/45 dolžnikove nepremičnine - parcele št. 477/136 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722 477/136), prej ID znak 1722 477/74
- do 2/45 dolžnikove nepremičnine - parcele št. 477/137 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722-477/137), prej ID znak 1722 477/74, **8.000,00 EUR**

izklicna cena za drugi sklop:

- do 1/4 dolžnikove nepremičnine – parcele št. 477/138 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722-477/138), prej ID znak 1722 477/98
- do 1/4 dolžnikove nepremičnine – parcele št. 477/139 k.o. 1722-Trnovsko predmestje (ID znak 1722-477/139), prej ID znak 1722 477/98, **47.000,00 EUR**

Najmanjši znesek dviga ponudbe znaša 2.000,00 EUR. 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 (2. odstavek 189. člena ZIZ).

Ko je dražba končana, sodišče ugotovi, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in razglasi, da je temu ponudniku domaknjena nepremičnina. Ponudnik mora v primeru iz 200.a člena tega zakona dati izjavo, ali je z upnikom povezana oseba po določbi 200. b člena ZIZ (3. in 4. odstavek 189. člena ZIZ).

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali pri kakšnem drugem sodišču, se stranke 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 (4. odstavek 188. člena ZIZ).

5. Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če je najpozneje tri delovne dni pred dražbo položil varščino in če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji (1. odstavek 182. člena ZIZ).

6. Če je upnik ali z njim povezana oseba kupila nepremičnino za ceno, ki je nižja od njene ugotovljene vrednosti po 178. členu ZIZ, in pridobljena kupnina 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 (200.a člen ZIZ).

7. Kupec mora položiti kupnino v roku **30 dni** od dneva prodajnega naroka na račun Okrajnega

sodišča v Ljubljani št. SI56 01100-6000035816 sklic na št. 00 000444780612 (redni pologi), koda plačila ADVA, BIC banke prejemnika BSLJSI2X.

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 (2. odstavek 191. člena ZIZ).

8. Če kupec v danem roku **ne položi kupnine, 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 tega zakona ter jim določi rok za položitev kupnine ali pa s sklepom prodajo razveljavi in določi novo prodajo.

9. Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo položijo varščino (1. odstavek 185. člena ZIZ) in na naroku za prodajo nepremičnine sodišču predložijo potrdilo o vplačilu, iz katerega je razvidno, da je varščina položena.

10. Varščina znaša ne glede na obseg prodaje (v celoti ali po sklopih) desetino ugotovljene vrednosti solastniškega deleža nepremičnin iz 1. točke, to je **6.488,81 EUR**. Vsak ponudnik mora varščino položiti do vključno **11.11.2020** na račun Okrajnega sodišča v Ljubljani št. SI56 01100-6000035816 sklic na št. 00 000444780612 (redni pologi), koda plačila ADVA, BIC banke prejemnika BSLJSI2X. **Šteje se, da je varščina položena na dan, ko je prejeta na račun sodišča.** Oseba, ki je navedena kot plačnik varščine, je potencialni kupec. Plačana varščina kupca se všteje v kupnino.

Varščine sta oproščena upnik, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo in zastavni upnik oziroma upnik zemljiškega dolga, pod pogoji iz 3. odst. 185. čl. ZIZ.

Ponudnikom, katerih ponudbe niso bile sprejete, se varščina vrne na njihov transakcijski račun (5. odstavek 185. člena ZIZ).

11. Sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si jo ogleda. Zainteresirani kupci lahko najkasneje **do 15.10.2020 vložijo zahtevo za ogled nepremičnine**. Pisno zahtevo za ogled nepremičnin je potrebno vložiti pri tem sodišču. Zahteva mora vsebovati ime, priimek in naslov fizične osebe ali firmo ali ime, sedež in poslovni naslov pravne osebe, ki poda tak predlog.

Ogled nepremičnine se opravi v navzočnosti izvršitelja Gorana Ivkoviča, Breznikova 15, 1230 Domžale najkasneje do 9.11.2020. Izvršitelj določi datum in uro ogleda. Varščino in plačilo za delo ter povračilo stroškov, ki nastanejo zaradi ogleda ob prisotnosti izvršitelja, izvršitelj zahteva od osebe, ki je zahtevala ogled.

12. Davek, ki bremeni promet z nepremičninami, bo poravnan v breme kupnine. Po izdaji sklepa o domiku in po položitvi kupnine v zgoraj določenem roku, bo sodišče izdalo sklep, da se nepremičnina izroči kupcu in po pravnomočnosti sklepa o izročitvi vpiše lastninska pravica v korist kupca v zemljiško knjigo.

13. Na javni dražbi lahko kot ponudniki sodelujejo pravne in fizične osebe, ki imajo na podlagi veljavnih predpisov pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Zakoniti zastopnik pravne osebe, ki se namerava udeležiti dražbe, mora predložiti izpisek iz sodnega registra, ki ni

starejši od 15 dni, fizična oseba pa se mora izkazati z osebno izkaznico ali potnim listom in na zahtevo sodišča predložiti potrdilo o državljanstvu. Pooblaščenec pravne ali fizične osebe mora na naroku predložiti pisno pooblastilo za zastopanje.

14. Odredba se razglasi na sodni deski in na spletni strani sodišča. Na spletu se poleg odredbe o prodaji objavi tudi mnenje sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine.

15. Upnik lahko objavi odredbo o prodaji nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja. Stroški objave bremenijo upnika (5. odstavek 181. člena ZIZ).

16. Zoper odredbo ni pravnega sredstva.

Invalidi in druge osebe s posebnimi potrebami imajo pravico do enakopravnega sodelovanja v postopku. Če boste zaradi invalidnosti ali drugih posebnih potreb uveljavljali pravico do enakopravnega sodelovanja v postopku, vas prosimo, da sodišču to sporočite pred narokom.

Ljubljana, 18. 9. 2020

Okrajna sodnica Sabina Kač