Podpisnik: Simona Čuš Zamuda
Izdajatelj: SIGOV-CA
Št. certifikata: 4014f000000000567bd12f
Podpisano: 11:30, 16.06.2020
SODSTVO REPUBLIKE SLOVENIJE

REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

In 197/2006
In 85/2011

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN

na I. javni dražbi

Okrajno sodišče na Ptuju po sodnici: Simona ČUŠ ZAMUDA,

v izvršilni zadevi upnikov:

1. SLOVENSKI REGIONALNI RAZVOJNI SKLAD (prej JAVNI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA REGIONALNI RAZVOJ IN OHRANJANJE POSELJENOSTI SLOVENSKEGA PODEŽELJA), Škrabčev trg 9/a, Ribnica, ki ga zastopa Irena KOČEVAR, odvetnica iz Ljubljane, zoper dolžnika: 1. SREČKO PŠENIČNIK in 2. CVETKA PŠENIČNIK, oba Stogovci 9, Ptujska Gora, zaradi izterjave: 61.038,66 EUR s pripadki,

2. LEDAVA, investicije d.o.o., Cesta v mestni log 1, Ljubljana (prej Nova Ljubljanska banka d.d.), MŠ: 7093578000, ki ga zastopa Luka INKRET, odvetnik v Ljubljani, zoper dolžnika: 1. SREČKO PŠENIČNIK, Stogovci 9, Ptujska Gora in 2. CVETKA PŠENIČNIK, Stogovci 9, Ptujska Gora, ki ju zastopata Bojana ŠELIH in Andrej ŠELIH, odvetnika iz Slovenske Bistrice, zaradi izterjave: 381.896,16 EUR s pripadki,

na podlagi 181. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju

o d r e j a :

I.

naslednjo odredbo o prodaji:

- celote nepremičnin k.o. 441 - Stogovci parcela 68, 69, 71, 344/5, 344/7, 77, 78 in 79,

last dolžnikov Cvetke Pšeničnik in Srečka Pšeničnika, vsakega do ½;

- celote nepremičnin k.o. 438 - Lešje parcela 347/1, 347/2, *173, 608/35, 333, 338/2, 1011/1, 1011/2 in 1018,

  last dolžnika Srečka Pšeničnika ter

- celote nepremičnine k.o. 442 - Skrblje parcela 1178, 1179/1, 1179/2, 1181, 1182 in *121,

  last dolžnika Srečka Pšeničnika.

Na vseh zgoraj navedenih nepremičninah je na podlagi odločbe Upravne enote Ptuj, Oddelka za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, z dne 3. 3. 2013, št. 32100-24/2002-05108, *vpisana zaznamba zaščitene kmetije.*

Na nepremičninah k.o. 438 – Lešje parcela 347/1, 347/2, *173, 608/35, 333, 338/2, 1011/1, 1011/2 in 1018 je na podlagi izročilne pogodbe z dne 4. marca 1998 vknjižena služnostna pravica stanovanja in realno breme preužitka v korist Jerneja Šoštera, ki pa je po podatki Centralnega registra prebivalstva *umrl 19. 6. 2005.*[1]

Na nepremičnini k.o. 438 – Lešje parcela 347/1 je na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti *v javno korist za izgradnjo kanalizacijskega omrežja* za naselje Lešje z dne 19. marca 2008, vknjižena služnostna pravica za izgradnjo kanalizacijskega omrežja za naselje Lešje v korist Občine Majšperk.

Na nepremičninah k.o. 438 – Lešje parcela 1011/1, 1011/2 in 1018 je na podlagi *pogodb o služnosti plinovoda* z dne 16. aprila 2003 in 23. april 2003 vknjižena služnostna pravica gradnje, obratovanja, vzdrževanja, nadzora in rekonstrukcije plinovoda (za čas trajanja plinovoda), v širini 5 m levo in desno od osi plinovoda M1, in 5m levo in desno od osi plinovoda M1/1, oziroma v skupni širini 16 metrov, v korist GEOPLIN d.o.o. Ljubljana, oziroma njegovega pravnega naslednika, skladno s 3. členom citirane pogodbe v korist Plinovodi, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o..

Na nepremičnini k.o. 441 – Stogovci parcela 344/5 je na podlagi odloka o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Ur. vestni občin Ormož-Ptuj, št. 35/89) zaznamovan spomenik: Stogovci – znamenje.

1 CRP v prilogi spisa pod D.

II.

Nepremičnine se prodajajo na I. javni dražbi, ki bo

dne 30. 7. 2020 ob 10. uri,

v zgradbi Okrajnega sodišča na Ptuju, soba št. 114.

III.

Vrednost nepremičnine, ki se prodaja, je bila ugotovljena z dopolnilnim sklepom o ugotovitvi vrednosti Okrajnega sodišča na Ptuju, In 197/2006 z dne 13. 1. 2020, in po ugotovitvah sodnih cenilcev znaša za:

- celoto nepremičnin k.o. 441 - Stogovci parcela 68, 69, 71 in 344/5, ***384.000,00 EUR***,
- celoto nepremičnine k.o. 441 - Stogovci parcele 344/7, ***9.540,00 EUR,***
- celoto nepremičnin k.o. 438 - Lešje parcela 347/1, 347/2 in *173, ***49.500,00 EUR;***
- celoto nepremičnin k.o. 442 - Skrblje parcela 1178, 1179/1, 1179/2, 1181, 1182 in *121, ***6.344,34 EUR;***
- celoto nepremičnine k.o. 438 - Lešje parcela 608/35, ***9.882,14 EUR***;
- celoto nepremičnin k.o. 441 - Stogovci parcel 77, 78 in 79, ***13.571,20 EUR;***
- celoto nepremičnine k.o. 438 - Lešje parcela 333, ***1.996,80 EUR***;
- celoto nepremičnine k.o. 438 - Lešje parcela 338/2, ***2.333,50 EUR***;
- celoto nepremičnin k.o. 438 - Lešje parcela 1011/1 in 1011/2, ***122.522,60 EUR*** in
- celoto nepremičnine k.o. 438 - Lešje parcela 1018, ***19.657,60 EUR.***

Vrednost vseh navedenih nepremičnin skupaj tako znaša ***619.348,18 EUR***.

Natančen opis nepremičnin, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenilnih poročil, objavljenih skupaj z odredbo o prodaji, na vpogled pa je tudi v izvršilni pisarni

Okrajnega sodišča na Ptuju.

Sodišče na predlog strank, 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 (četrti odstavek 178. člena ZIZ).

IV.

1. Nepremičnine se prodajajo skupaj do celote.

2. Če prodaja na ta način ne bo uspešna, se bodo nepremičnine v nadaljevanju prodajale do celote po sklopih, navedenih v točki III. te odredbe.

Nepremičnine se na tem naroku **ne smejo prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti** (prvi odstavek 188. člena ZIZ).

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 (četrti odstavek 188. člena ZIZ).

Če bo nepremičnine za ceno, nižjo od ugotovljene vrednosti nepremičnin, kupil upnik ali z njim povezana oseba in terjatev tega upnika iz zneska, dobljenega s prodajo, ne bi bila v celoti poplačana, se bo štelo, da je upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnin (200.a člen ZIZ).

V.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, **ki najpozneje 3 (tri) delovne dni** pred dražbo položijo varščino (prvi odstavek 185. člena ZIZ), in sicer na TRR sodišča št.: 01100-6950422416, sklic na št. 00 00 18 1972006-02, namen: varščina In 197/2006.

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 (tretji odstavek 185. člena ZIZ).

1. Varščina znaša $^{1}/_{10}$ (eno desetino) ugotovljene vrednosti nepremičnine, torej za:

- celoto vseh nepremičnin skupaj ***61.934,82 EUR.***

2. V primeru prodaje nepremičnin po sklopih pa $^{1}/_{10}$ (eno desetino) varščine znaša za:

- celoto nepremičnin k.o. 441 - Stogovci parcela 68, 69, 71 in 344/5, ***38.400,00 EUR,***
- celoto nepremičnine k.o. 441 - Stogovci parcele 344/7, ***954,00 EUR***,
- celoto nepremičnin k.o. 438 - Lešje parcela 347/1, 347/2 in *173, ***4.950,00 EUR;***
- celoto nepremičnin k.o. 442 - Skrblje parcela 1178, 1179/1, 1179/2, 1181, 1182 in *121, ***634,43 EUR***;
- celoto nepremičnine k.o. 438 - Lešje parcela 608/35, ***988,21 EUR***;
- celoto nepremičnin k.o. 441 - Stogovci parcel 77, 78 in 79, ***1.357,12 EUR***;
- celoto nepremičnine k.o. 438 - Lešje parcela 333, ***199,68 EUR***;
- celoto nepremičnine k.o. 438 - Lešje parcela 338/2, ***233,35 EUR***;
- celote nepremičnine k.o. 438 - Lešje parcela 1011/1 in 1011/2, ***12.252,26 EUR*** in
- celoto nepremičnine k.o. 438 - Lešje parcela 1018, ***1.965,76 EUR.***

Ponudnik mora sodišču na dražbi **predložiti dokazilo o vplačilu varščine.**

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino na njihov transakcijski račun (TRR) nakazano nazaj v 15 dneh po koncu javne dražbe (peti odstavek 185. člena ZIZ), pri čemer naj v 8 dneh po vplačilu varščine sodišču predložijo podatke o TRR, na katerega se jim naj varščina vrne.

Na javni dražbi lahko sodelujejo fizične in pravne osebe, ki imajo po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Fizična oseba svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom, pooblaščenec pravne ali fizične osebe mora na naroku predložiti pisno pooblastilo.

VI.

Nepremičnina bo domaknjena ponudniku, ki je ponudil najvišjo ceno.

Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, bo sodišče po

končani javni dražbi ugotovilo, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napotilo, da v roku 8 dni vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve. Po ponudnikovi pridobitvi odobritve bo sodišče izdalo sklep o domiku (sedmi odstavek 189. člena ZIZ).

Kupec mora položiti celotno kupnino v roku **30 dni** od dneva prejema sklepa o domiku nepremičnine. Kupec naj všteje varščino v kupnino.

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 (drugi odstavek 191. člena ZIZ).

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma ne vloži v danem roku vloga za odobritev nakupa po sedmem odstavku 189. člena ZIZ, se mu položena varščina ne vrne, ampak razdeli v skladu s 197. in 198. členom ZIZ, sodišče pa 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 prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (tretji odstavek 191. člena ZIZ).

VII.

Davek, ki bremeni promet z nepremičninami, bo poravnan v breme kupnine.

Po položitvi kupnine v zgoraj določenem roku 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.

VIII.

Pravice, ki ne bi dopuščale prodaje, je potrebno prijaviti sodišču najkasneje na prodajnem naroku, preden se začne prodaja, ker bi se sicer teh pravic ne moglo več uveljavljati na škodo dražitelja v dobri veri.

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 oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno (četrti odstavek 182. člena ZIZ).

IX.

Ta odredba velja istočasno kot vabilo na narok za prodajo nepremičnin ter stranke in udeleženci postopka posebnega vabila na narok ne bodo prejeli.

X.

Stranke in druge udeležence dražbe se opozarja, da gre v skladu z 216. členom Kazenskega zakonika (v nadaljevanju: KZ-1) za **kaznivo dejanje** zlorabe izvršbe, kadar kdo v izvršbi protipravno izterja več, kot je kdo dolžan plačati, ali si prilasti zmotno preplačilo dolga, in se kaznuje z denarno kaznijo ali zaporom do dveh let. Enako se kaznuje, kdor v izvršbi izigra upnika za njegovo terjatev z dogovorom z udeleženci dražbe. Poskus je kazniv.

XI.

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, si je mogoče ogledati v soboto 24. 7. 2020 med 10. in 12. uro ter v ponedeljek 27. 7. 2020 med 16. in 18. uro.

Sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si jo ogleda (prvi odstavek 176. člena ZIZ). Predlog za izdajo odredbe o ogledu je potrebno vložiti na sodišče najpozneje do ponedeljka 20. 7. 2020.

Dolžnik je dolžan omogočiti ogled potencialnim kupcem, ki se izkažejo z odredbo sodišča o ogledu nepremičnine, vključno z vstopom v stanovanjske in gospodarske prostore. Dolžnik, ki ne dovoli ali ovira ogled nepremičnine, se lahko denarno kaznuje (33. člen ZIZ).

Če tistemu, ki mu je sodišče izdalo odredbo o dovolitvi ogleda nepremičnine, dolžnik kljub temu ne dopusti ogleda ali v primeru drugih utemeljenih razlogov, se ogled lahko opravi v navzočnosti izvršitelja, ki lahko tudi nasilno odpre zaklenjene prostore dolžnika, če dolžnik ni navzoč ali prostorov noče odpreti, da se opravi dovoljeni ogled nepremičnine. Sodišče določi izvršitelja, ki si ga izbere tisti, ki mu je sodišče izdalo odredbo o dovolitvi ogleda nepremičnine, na njegove stroške in na poseben predlog, ki ga je potrebno vložiti najpozneje naslednji delovni dan po neuspelem ogledu.

XII.

Zainteresirane kupce nepremičnin in stranke zaradi ukrepov preprečitve širjenja okužbe z virusom COVID -19 opozarjamo, da je priporočljivo, da se nahajajo v sodni zgradbi zgolj 5 minut pred narokom ter da upoštevajo priporočeno varnostno razdaljo ter druga priporočena pravila obnašanja, vse v skladu z napotili NIJZ.

XIII.

PRAVNI POUK: Zoper to odredbo ni pritožbe.

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
Ptuj, 16. junij 2020

SODNICA:
Simona Čuš Zamuda