

VL 9934/2018
(VL 21518/2019
VL 66912/2018
VL 6758/2020
VL 80508/2018)



ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE

Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, okrajna sodnica Petra ČAS ŠPENGER,

v vodilni izvršilni zadevi upnika: **DOM HMELINA, dom za starejše občane d.o.o.**, Koroška cesta 67a, Radlje ob Dravi, ki ga zastopa Odvetniška družba Ternik Bučar o.p., d.o.o. v Radljah ob Dravi, zoper dolžnika: **MIHA SINREIH**, Pod gonjami 65, Prevalje, zaradi **izterjave 3.057,23 EUR s pripadki**,

v pridruženih izvršilnih zadevah, opr. št. VL 66912/2018 upnika: **DOM HMELINA, dom za starejše občane d.o.o.**, Koroška cesta 67a, Radlje ob Dravi, ki ga zastopa Odvetniška družba Ternik Bučar o.p., d.o.o. v Radljah ob Dravi, zoper dolžnika: **MIHA SINREIH**, Pod gonjami 65, Prevalje, zaradi **izterjave 594,21 EUR s pripadki**,

v pridruženih izvršilnih zadevah, opr. št. VL 21518/2019 upnika: **DOM HMELINA, dom za starejše občane d.o.o.**, Koroška cesta 67a, Radlje ob Dravi, ki ga zastopa Odvetniška družba Ternik Bučar o.p., d.o.o. v Radljah ob Dravi, zoper dolžnika: **MIHA SINREIH**, Pod gonjami 65, Prevalje, zaradi **izterjave 2.131,46 EUR s pripadki**,

v pridruženih izvršilnih zadevah, opr. št. VL 6758/2020 upnika: **OSNOVNA ŠOLA FRANJA GOLOBA PREVALJE**, Polje 4, Prevalje, ki ga zastopa Suzana Leš, odvetnica na Ravnah na Koroškem, zoper dolžnika: **MIHA SINREIH**, Pod Gonjami 65, Prevalje, zaradi **izterjave 4.466,04 EUR s pripadki**,

in v pridruženih izvršilnih zadevah, opr. št. VL 80508/2018 upnika: **DŽO, INŠTALATERSTVO, Dean Perić, s.p.**, Javornik 39, Ravne na Koroškem, zoper dolžnika: **MIHA SINREIH**, Pod gonjami 65, Prevalje, zaradi **izterjave 3.402,17 EUR s pripadki**,

14. oktobra 2020

ODREJA:

- I. V zgoraj navedenih izvršilnih zadevah se v skladu z določbo 181. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ) odreja prodaja nepremičnine, v lasti dolžnika MIHE SINREIHA, Pod gonjami 65, Prevalje, do 2/3 od celote in sicer:

- 2/3 zemljiške parcele z ID znakom: 884 68/7, katastrska občina 884 FARNA VAS, parcela 68/7 (ID 2290283), ID osnovnih položajev dolžnika: 1521895 in 1521897, ki v naravi v celoti predstavlja stavbno zemljišče v izmeri 440 m² s stanovanjsko hišo - dvojčkom na naslovu Pod gonjami 64, Prevalje (ID objekta 884-1579-2).

- II. Natančen opis nepremičnine, ki je predmet prodaje, je razviden iz Poročila o oceni vrednosti z dne 15. 3. 2019 sodnega cenilca za gradbeništvo – nepremičnine Branka Maleka, ki je na vpogled v izvršilni pisarni Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu in kot priloga na spletu objavljenega dražbenega razglasa.
- III. Prodaja nepremičnine se bo opravila na **prvi javni dražbi**, ki bo

dne 18. 11. 2020 ob 10.00 uri,

v sobi št. 33 Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu.

- IV. **V sodni stavbi je zaradi preprečitve širjenja epidemije virusa COVID-19 obvezna uporaba zaščitne maske. Stranke in drugi udeleženci javne dražbe naj na sodišče vstopajo največ 10 minut pred razpisano uro.**
- V. Tržna vrednost nepremičnine je bila ugotovljena s sklepom naslovnega sodišča opr. št. VL 9934/2018 dne 1. 8. 2019, pravnomočnim dne 12. 9. 2019, in znaša za 2/3 nepremičnine z ID znakom 884 68/7 52.667,00 EUR.

Na prvem prodajnem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti (prvi odstavek 188. člena ZIZ).

Izklicna cena za nepremičnino z ID znakom 884 68/7 bo na prvi javni dražbi 37.000,00 EUR.

- VI. Na predlog, ki mora biti vložen najkasneje 20 dni pred prodajnim narokom, sodišče na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnin, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnin od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (četrti odstavek 178. člena ZIZ).
- VII. Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri tukajšnjem sodišču, se stranke in zastavni upnik oziroma upnik zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti

nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno, nižjo od 70% ugotovljene vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ).

VIII. Če bo nepremičnino za ceno, nižjo od ugotovljene vrednosti nepremičnine, 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 ta upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine.

IX. Nepremičnina bo domaknjena ponudniku, ki bo ponudil najvišjo ceno.

Kupec mora najkasneje na prodajnem naroku podati izjavo, ali je z upnikom povezana oseba po določbi 200. b člena ZIZ. V kolikor najugodnejši ponudnik ne poda izjave, lahko sodišče na predlog upnika ali glede na okoliščine primera domakne nepremičnino drugemu oziroma naslednjemu najboljšemu kupcu ali pa prodajo s sklepom razveljavi.

X. 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. Če predkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno. Za navedeno nepremičnino obstaja predkupna pravica solastnika.

XI. 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 od vročitve sklepa o ponudniku, ki je ponudil najvišjo ceno, vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve. Po ponudnikovi pridobitvi odobritve bo sodišče izdalo sklep o domiku (sedmi odstavek 189. člena ZIZ).

XII. Kupec je dolžan položiti kupnino **v roku 30 dni po prejemu sklepa o domiku.**

*Podatki za izvršitev **plačila kupnine so naslednji:***

Koda namena plačila: GOVT

Namen plačila: plačilo kupnine, VL 9934/2018

BIC banke prejemnika: BSLJSI2X

IBAN: SI56 0110 0696 0422 534

Referenca: SI 11 6130-993420184

Ime in naslov prejemnika: Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu,

Kidričeva 1, Slovenj Gradec.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po sedmem odstavku 189. člena ZIZ ni bila vložena v roku, 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 ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (tretji odstavek 191. člena ZIZ).

XIII. 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 tudi pisno pooblastilo, za pravno osebo pa ažuren izpis iz sodnega registra.

Kupec ne more biti dolžnik, sodnik ali kdo drug, ki uradno sodeluje pri prodaji.

XIV. Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki **najpozneje 3 (tri) delovne dni pred dražbo** (najkasneje v petek 13. 11. 2020) **položijo varščino na račun sodišča** (prvi odstavek 185. člena ZIZ), ki znaša desetino (1/10) ugotovljene vrednosti nepremičnine, to je **5.266,70 EUR**.

Koda namena plačila: GOVT

Namen plačila: plačilo varščine, VL 9934/2018

BIC banke prejelnika: BSLJSI2X

IBAN: SI56 0110 0696 0422 534

Referenca: SI 11 6130-993420184

Ime in naslov prejelnika: Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu,
Kidričeva 1, Slovenj Gradec.

Pred začetkom javne dražbe je potrebno predložiti sodišču veljavno potrdilo o plačani varščini.

Plačana varščina se zadrži in se kupcu všteje v kupnino oziroma se iz položene varščine poravnajo stroški z novo prodajo in nadomesti razlika med ceno, doseženo na prejšnji in novi prodaji.

Varščine so oproščeni upniki, 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).

Ponudniki, katerih ponudbe ne bodo sprejete, bodo dobili varščino na njihov transakcijski račun nakazano nazaj v 15 (petnajstih) dneh, kupcu se bo varščina vračunala v kupnino.

XV. 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).

XVI. Kupec plača prometni davek in stroške v zvezi s prenosom lastništva, davek bo

poravnan v breme kupnine.

XVII. 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.

XVIII. Stranke in druge udeležence dražbe se opozarja, da gre v skladu z 216. členom Kazenskega zakonika 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.

XIX. Sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si jo ogleda (prvi odstavek 176. člena ZIZ). **Zahtevo za dovolitev ogleda** je potrebno vložiti na sodišče najpozneje do 4. 11. 2020.

Čas, v katerem mora dolžnik dopustiti ogled, se določi v soboto 7. 11. 2020 med 10.00 in 12.00 uro in v sredo 11. 11. 2020 med 14.00 in 16.00 uro.

Sodišče o ogledu nepremičnine izda odredbo, s katero zainteresirani osebi dovoli ogled. 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.

XX. Odredba o prodaji se objavi na sodni oglasni deski, spletni strani sodišča ter na oglasni deski Upravne enote Ravne na Koroškem in Občine Prevalje.

XXI. Zoper odredbo ni pravnega sredstva (osmi odstavek 9. člena ZIZ).

Slovenj Gradec, 14. oktober 2020

Sodnica:
Petra ČAS ŠPENGER