



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ИМЕНОВАН ЗА
ПОДРУЧЈЕ ВИШЕГ СУДА У СУБОТИЦИ И
ПРИВРЕДНОГ СУДА У СУБОТИЦИ
ТОВАРИШИЋ БОЈАН

МАКСИМА ГОРКОГ 5А, ДРУГИ УЛАЗ, СТАН БРОЈ 9, СУБОТИЦА, 024/551-489

раднo време, радним данима од 08:00 – 16:00 часова
024/551-489 (радним данима од 08:00 – 12:00 часова)
email: izvrshitelj.tovarisic.bojan@gmail.com

Пословни број ИИ 191/24

Дана 04.04.2025.године

Јавни извршитељ Бојан Товаришић поступајући у извршном поступку по предлогу за извршење на основу извршне исправе извршног повериоца Паула Мурањи, чији је пуномоћник адв. Бојан Мирковић, Нови Сад, Стражиловска 4/2, против извршног дужника Малвин Бата, ради наплате новчаног потраживања, донео је следећи:

ЗАКЉУЧАК

I ОДРЕЂУЈЕ СЕ прва продаја путем ЕЛЕКТРОНСКОГ јавног надметања непокретности у приватној својини извршног дужника Малвин Бата, у обиму удела од 1/1 дела, и то:

1)уписаних у ЛН број 1916 к.о.Трешњевац, и то:

-Пољопривредно земљиште, на парцели број 1699 к.о. Трешњевац, потес Јараш, као њива 4.класе, површине 3319 м2, у процењеној вредности од 353.241,34 динара,

-Пољопривредно земљиште, на парцели број 2385 к.о. Трешњевац, потес Јараш, у укупној површини од 5490 м2, од чега је број дела парцеле:1 као њива 2.класе, површине 3649 м2 и број дела парцеле:2 као њива 3.класе, површине 1841 м2, у процењеној вредности од 687.035,22 динара,

--Пољопривредно земљиште, на парцели број 2386 к.о. Трешњевац, потес Јараш, у укупној површини од 9930 м2, од чега је број дела парцеле:1 као њива 2.класе, површине 6252 м2 и број дела парцеле:2 као њива 3.класе, површине 3678 м2, у процењеној вредности од 1.242.670,26 динара,

-Пољопривредно земљиште, на парцели број 3240 к.о. Трешњевац, потес Салашка земља, у укупној површини од 5438 м2, од чега је број дела парцеле:1 као њива 2.класе, површине 2597 м2, број дела парцеле:2 као њива 3.класе, површине 1727 м2 и број дела парцеле:3 као њива 3.класе, површине 1114 м2, у процењеној вредности од 699.608,00 динара,

-Пољопривредно земљиште, на парцели број 3241/1 к.о. Трешњевац, потес Салашка земља, у укупној површини од 5921 м2, од чега је број дела парцеле:1 као њива 2.класе, површине 2910 м2, број дела парцеле:2 као њива 2.класе, површине 1855 м2 и број дела парцеле:3 као њива 3.класе, површине 1156 м2, у процењеној вредности од 761.746,77 динара, са нелегално изграђеним објектом – виноградарском кућом, површине око 6 м2, у вредности 116.956,10 динара, што укупно износи 878.702,87 динара,

-Пољопривредно земљиште, на парцели број 3241/2 к.о. Трешњевац, потес Салашка земља, у укупној површини од 3479 м2, од чега је број дела парцеле:1 као њива 2.класе, површине 2402 м2 и број дела парцеле:2 као њива 3.класе, површине 1077 м2, у процењеној вредности од 447.579,30 динара,

2)уписаних у ЛН број 575 к.о.Адорјан, и то:

-Пољопривредно земљиште, на парцели број 1441 к.о. Адорјан, потес Сенћански пут - Доњи, у укупној површини од 8079 м2, од чега је број дела парцеле:1 као њива 4.класе, површине 2605 м2 и број дела парцеле:2 као њива 5.класе, површине 5474 м2, у процењеној вредности од 859.848,38 динара.

Напомена: На парцели број 3240, 3241/1 и 3241/2 к.о. Трешњевац уписано је право пролаза у корист ГАСТРАНС доо Нови Сад; Забележба спора и забележба привремене мере забране реализације хипотеке у корист Малвин Бата нису активни, јер је парнични поступак окончан у корист Пауле Мурањи; На парцели број 2385 к.о. Трешњевац уписано је право плодоуживања, али након уписа заложног права, тако да се то право гаси доношењем закључка о предаји непокретности; Укупна процењена вредност непокретности износи 5.168.685,37 динара.

II Процењена вредност непокретности утврђена је у Закључку овог јавног извршитеља посл, бр. ИИ-191/24 од 10.01.2025.године, према тржишној цени на дан процене, на основу Извештаја о процени тржишне вредности непокретности од 13.12.2024.године, са допуном од 19.12.2024.године, израђеног од стране Горан Пивнички, стални судски вештак за област пољопривреде из Бечеја.

III У извештају стручног лица о процени вредности непокретности није утврђено да је непокретност слободна од ствари.

IV На непокретности не постоје права трећих лица која остају након продаје, нити постоје стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима, осим наведеног права пролаза.

V Прво електронско јавно надметање одржаће се дана **06.05.2025. године, у периоду од 09,00 до 15,00 часова преко портала електронског јавног надметања, који је доступан на интернет страници портала: www.eaukcija.sud.rs**, с тим што време за давање понуда траје у периоду од 09,00 до 13,00 часова, од чега период за прихватање почетне цене траје 30 минута од почетка еАукције (од 9,00 до 9,30 часова). Ако учесници само прихвате почетну цену, тако да нико не да понуду увећану за лицитациони корак сматраће се да је најбољи понудилац онај који је први прихватио почетну цену. У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека 13 часова, време трајања електронског јавног надметања се продужава за још пет минута, а овај поступак се понавља све док у последњих пет минута електронског јавног надметања не буде дата ниједна понуда, а најдуже до 15 часова, када се поступак електронског јавног надметања мора окончати.

VI Почетна цена непокретности на првом електронском јавном надметању износи **70% процењене вредности** непокретности, а лицитациони корак се одређује у износу од **5 % почетне цене**.

На заједнички предлог странака или на предлог извршног повериоца јавни извршитељ је дужан да одреди да почетна цена на првом јавном надметању буде виша од 70% процењене вредности непокретности.

VII На електронском јавном надметању као понудиоци могу да учествују лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која положе јемство у висини од **15% од процењене вредности** непокретности најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања, тј. најкасније дана **03.05.2025.године**.

Јемство се полаже уплатом на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала електронског продаје, а лицима која уплату јемства изврше након рока ускратиће се учествовање на јавном надметању.

Регистрација корисника на порталу електронског јавног надметања врши се подношењем захтева уз употребу квалификованог електронског потписа. Након регистрације на порталу електронског јавног надметања корисник електронским путем подноси пријаву за учествовање на овом електронском јавном надметању, а уз пријаву доставља доказ о уплати јемства. Регистрованом кориснику као понудиоцу, насумично се додељује јединствени идентификациони број ради учествовања на овом електронском јавном надметању.

VIII Упозоравају се понудиоци да купац непокретности не може бити: јавни извршитељ, заменик јавног извршитеља, помоћник јавног извршитеља или друго лице које је запослено код јавног извршитеља, независно од тога да ли поступа у конкретном извршном поступку, нити лице које је њихов крвни сродник у правој линији, а у побочној до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник; свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном поступку; лице запослено у министартву као администратор портала електронског јавног надметања, нити лице које је његов крвни сродник у правој линији а у побочној до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник. Купац не може бити ни извршни дужник.

IX Најповољнији понудилац је дужан да у року од 15 дана од доношења закључка о додељивању непокретности исплати разлику између уплаћеног јемство и пуног износа цене за коју је купио непокретност уплатом на наменски рачун јавног извршитеља број 340-13004014-27, који се води код ЕРСТЕ БАНК АД НОВИ САД, са позивом на број предмета.

Ако најповољнији понудилац не плати понуђену цену у року, закључком се оглашава да је продаја без дејства према њему и непокретност се додељује другом по реду понудиоцу уз одређивање рока од 15 дана за плаћање понуђене цене. Ако ни он цену не плати у року, закључком се оглашава да је продаја без дејства према њему и непокретност се додељује трећем по реду понудиоцу уз одређивање рока од 15 дана за плаћање понуђене цене. Ако ни трећи по реду понудилац не плати цену у року, јавни извршитељ утврђује да електронско јавно надметање није успело.

X Понудиоцима чија понуда није прихваћена јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања, осим другом и трећем по реду понудиоцу којима се јемство враћа када најповољнији понудилац плати понуђену цену у року, а трећем по реду понудиоцу када други по реду понудилац плати понуђену цену у року. Из јемства понудиоца који није платио понуђену цену намирају се трошкови јавног надметања и разлика између цене коју је он понудио и плаћене цене, а ако након тога преостане вишак, уплатиће се на рачун буџета Републике Србије. Ако прва три понудиоца не плате понуђену цену у року, из њиховог јемства намирају се трошкови првог и другог јавног надметања, односно непосредне погодбе и разлика у цени постигнутој на првом и другом јавном надметању, односно разлика у цени која је постигнута на другом јавном надметању и цени која је постигнута у поступку продаје путем непосредне погодбе, а ако након тога преостане вишак, уплатиће се на рачун буџета Републике Србије. Јемство губи учесник који не понуди ни почетну цену, као и учесник који одустане од јавног надметања.

XI Законско право прече куповине имају власници суседних парцела пољопривредног земљишта, и то:

- за парцелу бр. 1699 к.о. Трешњевац: Карољ Бан и Габор Шарингер,
- за парцелу бр. 2385 к.о. Трешњевац: Иштван Бата и Општина Кањижа,
- за парцелу бр. 2386 к.о. Трешњевац: 33 Трешњевац и Општина Кањижа,
- за парцелу бр. 3240 к.о. Трешњевац: Ержебет Ђерђ,
- за парцелу бр. 3241/2 к.о. Трешњевац: Гелерт Андраш,
- за парцелу бр. 1441 к.о. Адорјан: Жомбор Бабински, Валентина Бабински, Ђула Молнар и Општина Кањижа.

Ималац законског права прече куповине непокретности има првенство над најповољнијим понудиоцем ако у року од 3 дана од дана достављања извештаја о електронској продаји изјави да купују непокретност под истим условим као и најповољнији понудилац. Ако више ималаца права прече куповине прихвате најповољнију понуду, они могу пред јавним извршитељем путем међусобног надметања да повећају понуду за куповину непокретности. Ималац права прече куповине чије се пољопривредно земљиште граничи претежним делом са пољопривредним земљиштем које је предмет продаје нема првенство у односу на друге имаоце права прече куповине, што значи да у овом извршном поступку нема сходне примене одредбе члана 6. став 2. Закона о промету непокретности, а у циљу постизања веће продајне цене непокретности.

Имаоци права прече куповине уколико желе бити купци на јавном надметању региструју се на порталу е аукција и полажу јемство као и друга лица, прихватају почетну цену и учествују у јавном надметању. Имаоци права прече куповине губе јемство из истих разлога као и друга лица (чл. 182 ст. 5 ЗИО).

Сходно члану 174. став 4. ЗИО јавни извршитељ није у обавези да закључак о продаји непокретности достави имаоцу права прече куповине чије право није уписано у катастру непокретности, услед чега неуредно достављање овог закључка имаоцима права прече куповине није од утицаја на испуњење услова за одржавање јавног надметања.

XII Заинтересованим лицима за куповину непокретности дозволиће се да изврше увид сваког радног дана од 10,00-14,00 часова, у канцеларији јавног извршитеља у Суботици, ул.Максима Горког 5А/9, у Процену овлашћеног проценитеља, а на основу претходно поднетог захтева путем е-поште: izvrsitelj.tovarisc.bojan@gmail.com, с тим да се све потребне информације могу добити позивом на број телефона 024/551-489.

XIII Непокретност може да се прода непосредном погодбом по споразуму странака, који је могућ до доношења закључка о додељивању непокретности после јавног надметања или доношења закључка којим се утврђује да друго јавно надметање није успело. Споразум није дозвољен док траје јавно надметање, а ако се непокретност прода на првом јавном надметању - док се не утврди да оно није успело иако је ствар продата (чл. 183 ст 2 ЗИО). После тога, споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. Споразумом странака одређују се рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу да се одреде и други услови.

XIV Купац стиче право својине доношењем закључка о предаји, који се доноси одмах после исплате продајне цене. Ако непосредни држалац непокретности не преда купцу државину у року одређеном закључком о предаји, јавни извршитељ доноси, на предлог купца, закључак о спровођењу исељавања лица и уклањању ствари из непокретности и предају непокретности у државину купцу. Трошкове тог поступка предујмљује купац, а сноси их непосредни држалац чије се исељење спроводи (члан 195 ЗИО).

XV Закључак о јавној продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља и на порталу електронске продаје, а странке могу о свом трошку да објаве закључак у средствима јавног информисања и да о закључку обавесте посреднике у продаји.

Образложење

Јавни извршитељ је применом чланова 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 178, 182, 186. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл гласник РС“, бр 106/2015, 106/2016-аут.тум., 113/2017-аут.тум., 54/2019 и 9/2020-аут.тум.), одлучио као у изреци.

ПРАВНА ПОУКА:

Против овог закључка није дозвољен приговор.

Јавни извршитељ

Bojan Tovarish

Бојан Товаришић

Дна:

- изв.поверилац, путем пуном,
- изв.дужник,
- имаоци права прече куповине,
- електронска огласна табла Коморе јавних извршитеља,
- портал електронске јавне продаје,
- а/а

