



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

радно време, радним данима од 08:00 – 16:00 часова

024/551-489 (радним данима од 08:00 – 12:00 часова)

email: izvrsitelj.tovarisc.bojan@gmail.com

Посл. бр. **ИИ-113/2024**

Дана 15.07.2025. године

Јавни извршитељ за подручје Вишег суда у Суботици и Привредног суда у Суботици, Товаришић Бојан у извршном предмету извршног повериоца **Ласло Вуковић**, чији је пуномоћник адв. Ервин Гомбош, Сента, Главна 16, против извршног дужника **Корнел Копас**, ради намирења новчаног потраживања, донео је следећи:

ЗАКЉУЧАК

I Презаклажује се прва електронска јавна продаја непокретности заказана за 25.07.2025. године, која се ОТКАЗУЈЕ и неће се одржати због техничке грешке у објављивању продаје на порталу еаукције, услед чега се ставља ван снаге Закључак о продаји непокретности бр. ИИ-113/24 од 20.06.2025.године, па ОДРЕЂУЈЕ СЕ прва продаја путем ЕЛЕКТРОНСКОГ јавног надметања непокретности у приватној својини извршног дужника **Корнел Копас**, у обиму удела од 8636/65552 дела, у ЛН број 2446 к.о. Торњош и то:

- Пољопривредно земљиште, на парцели број 5681/4 к.о. Торњош, потес/улица Доњи Кеви, као њива 3. класе, у површини од 65552 м²,

у износу од **1.466.693,49 динара** (за 8636/65552 дела).

Напомена: На непокретностима нема терета и ограничења, који остају на непокретности и после њене продаје; Заложни поверилац Република Србија – Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде, изјаснио се јавном извршитељу, путем Државног правобранилаштва Одељење у Суботици, у поднеску број И.55/2025 од 31.01.2025.године, да нема потраживања, по основу Хипотекарне изјаве бр. ОВ1. 4049/2012 од 05.03.2012.године, ради обезбеђења уговорене обавезе плаћања закупнине закупца Оливер Рожа.

II Процењена вредност непокретности утврђена је у Закључку овог јавног извршитеља посл, бр. ИИ-113/2024 од 16.05.2025. године, према тржишној цени на дан процене, на основу Информације о тржишној цени непокретности – Стручно мишљење од 05.05.2025. године, израђене од стране судског вештака за грађевинарство и лиценцираног проценитеља непокретности др Миомир Паовица (Процена плус доо Суботица).

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.

V Прво електронско јавно надметање одржаће се дана **15.08.2025. 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% процене вредности** непокретности, а лицитациони корак се одређује у износу од **5 % почетне цене**.

VII На електронском јавном надметању као понудиоци могу да учествују лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која положи јемство у висини од **15% од процене вредности** непокретности најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања, тј. најкасније дана **12.08.2025.године**.

Јемство се полаже уплатом на рачун Министарства правде који је објављен 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 министарству 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 јемства 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 намирују 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 намирују 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 следећа лица:

Атила Балаж, Габриела Балаж Денкович, Рожа Болдичар, Кристофер Кечкемети и Ирен Сиђи, као сувласници и Едит Каталин Хоффман, Карољ Билицки, Ерика Марков, Жужана Нађ Мељкути, као власници суседних парцела пољопривредног земљишта.

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. Сувласници пољопривредног земљишта имају предност у односу на власнике суседних парцела пољопривредног земљишта. Ако обоје сувласника прихвати најповољнију понуду они могу пред јавним извршитељем путем међусобног надметања да повећају понуду за куповину непокретности. Ако сувласници не желе користити право прече куповине, а више власника суседних парцела пољопривредног земљишта 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 ове категорије, 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: izvrshitelj.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

Бојан Товаришић

Дна:

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

