

УДК: 347.91:004.738.5
DOI: 10.5937/PDSC24231J

*Мср Анђела Јовановић, сарадник у настави
Правни факултет за привреду и правосуђе у Новом Саду,
Универзитет Привредна академија у Новом Саду
email: andjela.jovanovic@pravni-fakultet.info, 0644287276*

*Др Нина Алексић, доктор правних наука
email: nina.aleksicc@gmail.com, 0642813830*

ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ КАО ЛЕГИСЛАТИВНА НОВЕЛА КОД ПРОДАЈЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ИЗВРШНОМ ПОСТУПКУ

Анстракт:

Извршни поступак је у континуираном стању еволуције. С обзиром да је у правној држави самозаштита забрањена, законодавац је Законом о извршењу и обезбеђењу, омогућио инструменте путем којих ће сваки појединац моћи да оствари своје право посредством уређеног извршног поступка. Ефикасност спровођења извршења од суштинског је значаја за функционисање сваког правног система. Продаја непокретности као средство извршења у извршном поступку представља неопходан инструмент који обезбеђује сигурно и ефикасно намирeње потраживања извршног повериоца и остваривање његових права и интереса. Увођење електронског јавног надметања у поступку продаје непокретности у српско законодавство новелом из 2019. године имало је за циљ не само спречавање злоупотреба, већ и унапређење целокупног процеса на више начина, укључујући повећање транспарентности и смањење корупције, подстицање конкуренције, повећање ефикасности и брзине, смањење трошкова, обезбеђивање равноправности међу учесницима и олакшавање јавног надзора.

Пратећи савремени тренд електронизације, рад је посвећен анализи јавног надметања који се спроводи електронским путем као промени која је у извршни поступак уведена његовом аутоматизацијом. Кроз нормативну анализу, као и анализу правних процедура и изазова, аутор примарно настоји да електронско јавно надметање као начин продаје непокретности, идентификује као ефикаснији и транспарентнији начин продаје непокретности којим се обезбеђује намирeње извршног повериоца.

Кључне речи: *извршни поступак, извршење на непокретности, продаја непокретности, електронско јавно надметање*

УВОД

Поступак извршења на непокретности обухвата низ законом предвиђених радњи којима се путем принуде остварује потраживање извршног повериоца, и то онда када је решењем о извршењу одређено спровођење на непокретности или онда када је претходним средствима било немогуће намирити потраживање извршног повериоца. Спровођење извршења продајом непокретности представља најкомплекснији поступак извршења и највеће задирање у имовину извршног дужника и баш из тог разлога се користи као последње средство извршења односно онда када је потраживање немогуће намирити на други и за извршног дужника повољнији начин. Последњих деценија сведоци смо значајног повећања коришћења информационих и комуникационих технологија (ИКТ). Развој дигиталне технологије значајно утиче на свакодневни живот као и на све сегменте људских делатности, између осталог и на правне системе, где су последњих година извршене значајне адаптације. Промене и новитети нису заобили ни извршни поступак, који представља један од неопходних и сигурних начина заштите и остваривања права и интереса сваког појединца. У законодавство Републике Србије, електронско јавно надметање уведено је као новела 2019. године, којим је Закон о извршењу и обезбеђењу закорачио у савремени глобални тренд електронизације и представља значајан корак ка модернизацији и транспарентности правног система. Увођењем електронског јавног надметања као иновативне методе настоји се постизање равноправног учешћа свих заинтересованих лица на јавној продаји, транспарентан и поштен поступак јавног надметања, адекватно информисање о свим информацијама које се тичу продаје и на крају постизање праве односно реалне продајне цене непокретности.

Аутоматизација извршног поступка има за циљ његово убрзање, поједностављивање али и снажнију контролу јавности. Електронска огласна табла, електронска комуникација између органа извршног поступка, подношење предлога за извршење у електронском облику и организација електронског јавног надметања за продају непокретности и покретних ствари допринеће стварању ефикасног и транспарентног правног оквира и бољој заштити странака и учесника извршног поступка.¹

Предмет истраживања рада је нормативна анализа и процедурални аспекти процеса електронског јавног надметања код продаје непокретности као легислативна новела у извршном поступку. Основни циљ дефинисаног

¹ Бодирога, Н., (2019), Водич за примену Закона о изменама и допунама Закона о извршењу и обезбеђењу, ЕУ уз Правду – Подршка за Поглавље 23 стр.8

истраживања посвећен је променама које су у извршни поступак уведене његовом аутоматизацијом, као и анализа како су те промене и новитети утицали на њега и све учеснике у њему, колико су утицале на ефикасност поступка извршења а колико су проблема у пракси донеле. Хипотеза истраживања је теоријска и гласи: Увођење електронског јавног надметања у поступак продаје непокретности омогућава ефикасност, транспарентност и саобразност извршног поступка за све учеснике.

МЕТОДОЛОГИЈА

Методолошки приступ истраживању одређен је у складу са претходно дефинисаним циљем истраживања и чине га правно-догматски метод који подразумева нормативну анализу актуелне правне регулативе. Аутор путем нормативне анализе одредаба Закона о извршењу и обезбеђењу утврђује како је увођење дигитализације утицало на целокупан извршни поступак. Емпиријски сегмент истраживања обухвата прикупљање и анализу релевантних и доступних података о свршеним електронским јавним надметањима. Рад је конципиран и написан применом IMRaD приступа научном истраживању.

РЕЗУЛТАТИ

Република Србија у погледу имплементације дигиталних технологија у процесу продаје имовине путем електронског јавног надметања, налази се испред многих земаља чланица Европске уније. Нормативном анализом одредаба Закона о извршењу и обезбеђењу утврђено је да је правни оквир у Србији добро регулисан и прецизиран. Имплементација информационих и комуникационих технологија у правосуђу започета је доношењем Закона о парничном поступку 2011. године увођењем могућности достављања електронским путем.² Данас, сведоци смо аутоматизације правног система која постаје главни катализатор иновација и модернизације, а који се огледа у могућности подношења поднесака електронском поштом, достављање писмена електронским путем, увођење електронске огласне табле, електронског јавног надметања. Све поменуте кључне новине које су унете у наше законодавство, у погледу аутоматизације поступка, имају за циљ његово убрзање, транспарентност и поједностављивање. Имајући у виду чињеницу да је део становништва информатички неписмен поставља се питање могућности

² Закон о парничном поступку, *Службени гласник РС* 72/11

примене предвиђених информационо - комуникационих решења. Међутим, као и код сваке нове технологије, информационим решењима у извршном поступку је потребно време да се у потпуности усвоје и примене.

Увођење електронског јавног надметања у поступку продаје непокретности, представља веома значајну позитивну новину, која је од почетка примене до данас показала значајно већи ниво транспарентности у односу на раније решење када се продаја одвијала путем усменог јавног надметања. Сада постоје уредне евиденције и јасни подаци о заказаним јавним надметањима, све неопходне информације о продаји непокретности доступне су свим заинтересованим лицима. Увођењем електронског поступка јавне продаје, процес организације јавних надметања постао је ефикаснији и једноставнији. Путем платформе еАукција спроводи се све оно што су јавни извршитељи и заинтересоване стране раније непосредно обављали. Аутоматизација процеса продаје путем јавног надметања довела је до смањења трошкова извршења, с обзиром на то да је организација овог процеса значајно економичнија у поређењу са претходним усменим методама вођења јавног надметања у канцеларији јавног извршитеља. Правној сигурности доприноси чињеница да су сви учесници у процесу електронског јавног надметања, укључујући понудиоце, анонимни, с обзиром да у поступку продаје учествују под идентификационим бројем који им систем додељује уколико желе да учествују у надметању. Од почетка употребе платформе еАукција није забележено ниједно корисничко незадовољство због нетранспарентности, нарушавања анонимности или могућности утицаја, што говори у прилог да је увођење електронског јавног надметања као и функционисање портала, испунило сва очекивања у погледу ранијих злоупотреба које су се догађале приликом усменог јавног надметања и потврдиле хипотезу овог истраживања. Интеграцијом електронских платформи и ригорозних правних норми, електронско јавно надметање пружа сигуран и транспарентан начин за све учеснике извршног поступка.

ДИСКУСИЈА

Извршни поступак представља неопходан и ефикасан систем остваривања и заштите права и интереса, путем којег сваки појединац може остварити своје право посредством уређеног извршног поступка, те се функционисање и ефикасност било ког правног система не може замислити без његовог извршног дела. У циљу убрзања, поједностављивања али и снажније контроле јавности, новим Законом о извршењу и обезбеђењу извршена је аутоматизација извршног поступка која је спроведена у складу са Акцијоним

планом за поглавље 23, на тај начин одражавајући посвећеност Републике Србије да своје правне акте и њихову имплементацију у области правосуђа усклади са правном тековином ЕУ.³ Тежњом да се иде у корак са савременим системима извршења и обезбеђења и развојем технологија уопште, новим Законом о извршењу и обезбеђењу предвиђена је могућност да се предлог за извршење на основу извршне или веродостојне исправе може поднети и у електронском облику, у складу са правилником који доноси министар.⁴ То практично значи да ће без одласка у суд, коришћењем рачунара и интернета, поднесак са квалификованим потписом бити поднет суду или јавном извршитељу. На тај начин, коришћење ИКТ у поступку извршења омогућава странкама олакшан и бржи приступ судовима и јавним извршитељима, а носиоцима правосудних функција квалитетније, брже и лакше обављање функција.⁵ Тенденција аутоматизације извршног поступка не завршава се на овоме, већ се наставља кроз увођење електронске огласне табле, која је започела са радом 1. јануара 2020. године. На еТабли грађани и правна лица могу пронаћи сва писмена из извршног поступка, која им нису успешно уручена лично од стране суда или јавног извршитеља. Уношењем својих личних података сваки грађанин може проверити да ли постоји било какав акт или одлука која му се доставља, а потиче из извршног поступка. Овим савременим решењем унапређује се заштита људских права, с обзиром на то да ће путем еТабле свим странкама у поступцима извршења и обезбеђења пред судовима Републике Србије, бити доступна писмена релевантна за њихова права и обавезе у тим поступцима, а која им нису могла бити лично уручена.⁶

Продаја непокретности као средство извршења одувек је била ефикасно и сигурно средство којим извршни поверилац може намирити своје потраживање. С друге стране истовремено представља и веома комплексан, сложен и дуг поступак који подразумева читав низ извршних радњи које закон предвиђа. Уз савремен глобални тренд електронизације и честе злоупотребе у поступку јавне продаје непокретности, законодавац је увођењем електронског јавног надметања настојао да отклони све неправилности које су нарушавале правичност и ефикасност извршног поступка. Радна група за израду нацрта Закона о изменама и допунама Закона о извршењу и обезбеђењу, проучавајући недостатке извршног поступка, закључила је да увођење електронског јавног

³ Акциони план за поглавље 23 – Правосуђе и основна права, Преговарачка група за поглавље 23, 2015 стр.3

⁴ Закон о извршењу и обезбеђењу, *Службени гласник РС* 106/15, 106/16, 113/17, 54/19 чл.62 а- у даљем тексту: ЗИО

⁵ Станковић, Г., П. Д., (2020). Коментар Закона о извршењу и обезбеђењу - Са одабраном судском праксом и примерима поднесака и одлука. Београд: Службени Гласник, стр.376-377

⁶ Министарство правде: “Почела са радом електронска огласна табла”. Доступно на <https://www.mpravde.gov.rs/sr/vest/28739/pocela-sa-radom-elektronska-oglasna-tabla.php>

надметања има три примарне функције: онемогућавање злоупотреба које су се дешавале на усменим јавним надметањима, обезбеђивање транспарентности и доступности података, те постизање тржишне цене предмета извршења који се продаје. Досадашње јавне аукције на којима су се вршиле продаје непокретности у поступку извршења окупљале су углавном исти круг физичких и правних лица која су била заинтересована за куповину предметних непокретности у извршном поступку. Нека од њих била су само фиктивни купци.⁷ Њихов успех није лежао у ванредним способностима надметања, већ у унапред договореним сценаријима којима су прибављали непокретност. Јавна је тајна да су се потенцијални купци физички или на неки други начин мотивисали да одустану од учествовања на аукцији пре њеног почетка. Ако овај метод није успео, прибегавали су фиктивном нуђењу високе цене уз каснији одустанак најбољег понуђача, што је доводило до продаје другом најбољем понуђачу.⁸

По овлашћењу из ЗИО, министар правде је донео Правилник о организацији и поступку електронског јавног надметања. Министарство правде Владе Републике Србије је успоставило платформу за еАукцију и на овај начин, кроз електронизацију поступка јавног надметања учинило искорак ка јачању правне сигурности. Овим правилником уређује се организација и поступак електронског јавног надметања ради продаје непокретности и покретних ствари у извршном поступку.⁹ О организацији продаје непокретности на електронском јавном надметању одлучује јавни извршитељ закључком. Закључак о продаји

непокретности садржи услове продаје као и од када и како непокретност може да се прода непосредном погодбом по споразуму странака. Када је реч о условима продаје они садрже ближи опис непокретности са њеним припацама, назнаку да ли је непокретност слободна од лица и ствари, да ли у њој и са ким живи извршни дужник или неки други држалац непокретности, права трећих лица која остају и након продаје непокретности, стварне и личне службености које купац преузима, процењену вредност непокретности и дан процене, посебну напомену да ће се продаја спровести преко портала електронске продаје, као и тзв. лицитациони корак одређен у проценту од почетне цене не вишем од 10%, износ јемства које се полаже, рок у коме се полаже и коме, рок у коме је купац дужан да исплати продајну цену као и упозорење ко не може бити купац непокретности. У вези са објављивањем и достављањем закључка о

⁷ Божић, В., (2019), Најзначајније новеле у Предлогу закона о изменама и допунама Закона о извршењу и обезбеђењу, *LEGE ARTIS* прописи у пракси стр.37

⁸ Деретић, Ј., (2019). Нова решења - аутоматизација извршног поступка. *Iustitia – Часопис удружења судија и тужилаца Србије и удружења судијских и тужилачких помоћника Србије*, 13

⁹ Милутиновић, Ј., (2020). Новине у поступку извршења и обезбеђења. *Бранич - Часопис за правну теорију и праксу Адвокатске коморе Србије*, 89-109, стр.97

продаји непокретности на електронском јавном надметању у члану 174 ЗИО прописано је да се закључак о продаји објављује на електронској огласној табли Коморе као и на порталу електронске продаје. Прецизиран је круг лица којима се доставља закључак о продаји. Закључак о продаји непокретности на јавном надметању доставља се странкама, заложним повериоцима, учесницима у поступку, имаоцу уговорног и законског права прече куповине које је уписано у катастар непокретности.¹⁰ Одредбама ЗИО предвиђено је да на јавном надметању као понудиоци могу учествовати само лица која су положила јемство најкасније два дана пре одржавања јавног надметања.¹¹ Висина јемства је изменама из 2019.године повећана са 10% на 15%. Последњим изменама закона битно је измењен сам ток надметања, где сада јавни извршитељ руководи јавним надметањем. Понудиоци не могу више сами стављати понуде и то без икаквог ограничења, него ако најмање један понудилац прихвати почетну цену, јавни извршитељ објављује следећу цену која је виша и то највише за 10% од почетне цене (лицитациони корак). Овај поступак се понавља све док последња објављена цена остане неприхваћена, након чега се јавно надметање закључује.¹² У случају продаје непокретности на електронском јавном надметању, јавни извршитељ по пријему извештаја о електронској продаји, најпре објављује ко је најповољнији понудилац и после могућег коришћења права прече куповине, доноси закључак о додељивању непокретности. Закључак о додељивању непокретности садржи име и презиме односно пословно име прва три најповољнија понудиоца. Уколико најповољнији понудилац не исплати цену, непокретност се додељује другом по реду најповољнијем понудиоцу, а ако ни он не плати цену онда трећем по реду.

Неплаћање цене ових лица резултује „падањем“ њиховог јемства, које се користи да се покрију трошкови јавног надметања, као и разлике између цене које је понудило такво лице и цене која је исплаћена од стране другог лица. Новелом 2019. године унето је правило да се након тога евентуални вишак који преостане уплаћује на рачун буџета Републике Србије. Свим другим лицима јемство се враћа по закључењу јавног надметања.¹³

Примена платформе еАукција почев од 01.09.2020. године у Републици Србији представља једини начин јавне продаје у извршном поступку. Платформа омогућава одвијање читавог поступка продаје електронским путем, почев од објављивања надметања, преко лицитирања до оглашавања

¹⁰ Бодирога, Н., (2019), Водич за примену Закона о изменама и допунама Закона о извршењу и обезбеђењу, ЕУ уз Правду – Подршка за Поглавље 23, стр.68

¹¹ Члан 175 ЗИО

¹² Бодирога, Н., (2019), Водич за примену Закона о изменама и допунама Закона о извршењу и обезбеђењу, ЕУ уз Правду – Подршка за Поглавље 23, стр.69

¹³ Кеча, Р., Кнежевић, М., (2020). Грађанско процесно право, Службени гласник РС стр.610

најповољније понуде. Право да учествују у електронском надметању имају сва заинтересована правна и физичка лица уз електронски сертификован потпис, сви понудиоци су анонимни, па тако ни они, ни јавни извршитељи неће знати ко се крије иза идентификационог броја, који им систем додељује уколико се одлуче да учествују у јавном надметању. На платформи еАукција сви заинтересовани могу да виде шта се продаје у извршним поступцима. Такав поступак је транспарентан, поштен и омогућава фер надметање. Основни циљ, поред транспарентности, је постизање најповољније цене што за крајњи резултат има повољан третман и за извршног дужника и за извршног повериоца.¹⁴

Електронско јавно надметање као нови модел продаје непокретности у извршном поступку даје веће изгледе да предмет извршења буде продат по адекватној тржишној цени и истовремено онемогућава учеснике да утичу на потенцијалне понудиоце да одустану од даљег надметања. Такође, електронско јавно надметање као модел који примењује сва битна својства електронске трговине у области извршног поступка (транспарентност, доступност података и конкуренција) представља значајан помак ка праведнијем извршењу у Републици Србији.

ЗАКЉУЧАК

Реализованим истраживањем дефинисана хипотеза је потврђена. Увођење електронског јавног надметања у поступак продаје непокретности омогућава ефикасност, транспарентност и саобразност извршног поступка за све учеснике. Анализом нормативних аката који регулишу материју извршног процесног права, закључено је да се важећи законски прописи којима се уређује извршни поступак могу оценити као велики корак напред у процесу аутоматизације извршног поступка, остављајући простора и могућности да се у релативно блиској будућности извршни поступак у потпуности аутоматизује.

Кроз анализу правних процедура и изазова у примени овог средства извршења, демонстрирано је да је продаја непокретности путем електронског јавног надметања, поред свих својих специфичности веома значајан и сигуран механизам остваривања права односно намирења извршног повериоца. Имплементација ИКТ омогућила је да се комплексни процеси јавне продаје непокретности спроведу онлајн, пружајући учесницима широк приступ информацијама и олакшавајући административне поступке. Процес продаје непокретности путем електронског јавног надметања, уз све законске аспекте

¹⁴ Министарство правде: „Почела примена платформе „е-Аукција“. Доступно на: <https://www.mpravde.gov.rs/vest/30558/pocela-primena-platforme-e-aukcija.php>

који га прате дефинитивно доприноси ефикасности, транспарентности и сигурности у поступку извршења на непокретности.

Допуњени нормативни оквир и свеобухватна примена информационо-комуникационих технологија у извршном поступку, а нарочито у делу који се односи на јавну продају непокретности, представљају значајан напредак у правосудном систему Републике Србије. Наведени приступ не само да повећава доступност правде и унапређује правну сигурност, већ и показује тенденцију увођења нових технологија у правни систем, са потенцијалом да се извршни поступак у будућности даље усавршава и прилагођава потребама модерног друштва.

Електронско јавно надметање омогућава већу конкуренцију међу учесницима, чиме се постиже реалнија и тржишно оправдана цена непокретности, што додатно повећава ефикасност и правичност извршног поступка. Увођењем овог система значајно се смањују могућности за злоупотребе и манипулације које су биле карактеристичне за традиционалне методе јавног надметања.

Стога, електронско јавно надметање представља важан корак у правцу модернизације и дигитализације правосуђа, са позитивним ефектима на све актере извршног поступка. Иновативни модел продаје непокретности у оквиру извршног поступка истовремено служи као модел за будућа унапређења у другим областима правног система.

Anđela Jovanović, LL.M

*Teaching Associate in Faculty of Law for Commerce and Judiciary in Novi Sad,
University Business Academy in Novi Sad*

Nina Aleksić, PhD

ELECTRONIC PUBLIC BIDDING AS A LEGISLATIVE AMENDMENT IN THE SALE OF REAL ESTATE IN ENFORCEMENT PROCEEDINGS

Abstract:

The enforcement procedure is in a continuous state of evolution. Given that self-help is prohibited in a rule-of-law state, the legislator has enabled instruments through the Enforcement and Security Act, by which every individual can realize their right through an organized enforcement procedure. The efficiency of enforcement implementation is of essential importance for the functioning of any legal system. The sale of real estate as a means of enforcement in the enforcement procedure represents a necessary instrument that ensures the secure and efficient satisfaction of the creditor's claim and the realization of their rights and interests. The introduction of electronic public bidding in the process of real estate sales into Serbian legislation through the 2019 amendment aimed not only to prevent abuses but also to improve the overall process in several ways, including increasing transparency and reducing corruption, encouraging competition, enhancing efficiency and speed, reducing costs, ensuring equality among participants, and facilitating public oversight.

Following the modern trend of digitalization, this work is dedicated to the analysis of public bidding conducted electronically. Through normative analysis, as well as the analysis of legal procedures and challenges, the author primarily aims to identify electronic public bidding as a more efficient and transparent method of real estate sale that ensures the satisfaction of the creditor.

Keywords: *enforcement proceedings, enforcement on real estate, sale of real estate, electronic public bidding*

ЛИТЕРАТУРА

1. Бодирога, Н., (2019). *Водич за примену Закона о изменама и допунама Закона о извршењу и обезбеђењу*, ЕУ уз Правду – Подршка за Поглавље 23
2. Бодирога, Н., (2017). *Нови извршни поступак*, Београд: Универзитет у Београду - Правни факултет
3. Кеча, Р., Кнежевић М., (2020). *Грађанско процесно право*, Службени гласник РС стр.610
4. Станковић, Г., П. Д., (2020). *Коментар Закона о извршењу и обезбеђењу - Са одабраном судском праксом и примерима поднесака и одлука*. Београд: Службени Гласник.
5. Божић, В., (2019). *Најзначајније новеле у Предлогу закона о изменама и допунама Закона о извршењу и обезбеђењу*, LEGE ARTIS прописи у пракси
6. Деретић, Ј., (2019). *Нова решења - аутоматизација извршног поступка*. Iustitia – *Часопис удружења судија и тужилаца Србије и удружења судијских и тужилачких помоћника Србије*, 13
7. Милутиновић, Ј., (2020). *Новине у поступку извршења и обезбеђења*. Бранич - *Часопис за правну теорију и праксу Адвокатске коморе Србије*, 89-109
8. Акциони план за поглавље 23 – Правосуђе и основна права, Преговарачка група за поглавље 23, 2015
9. Закон о парничном поступку, *Службени гласник РС* 72/11
10. Закон о извршењу и обезбеђењу, *Службени гласник РС* 106/15, 106/16, 113/17, 54/19
11. Министарство правде: „Почела са радом електронска огласна табла“, (2024. Јул 15). Преузето са: <https://www.mpravde.gov.rs/sr/vest/28739/pocela-sa-radom-elektronska-oglasna-tabla.php>
12. Министарство правде: „Почела примена платформе „е-Аукција“, (2024. Јул 15). Преузето са: <https://www.mpravde.gov.rs/vest/30558/pocela-primena-platforme-e-aukcija.php>

