

eAukcija



VUKOVIC & PARTNERS
Advokatska kancelarija - Law firm

eAukcija

Šta je novo kod javne prodaje od septembra?

Istekom odložene primene Zakona o izvršenju i obezbeđenju („Sl. glasnik RS“, br. 106/2015, 106/2016 - autentično tumačenje, 113/2017 - autentično tumačenje i 54/2019), počev od 1. septembra 2020. godine javno nadmetanje za prodaju nepokretnih i pokretnih stvari u okviru izvršnog postupka odvijace se u formatu elektronske prodaje, odnosno eAukcije.

U ovom tekstu izloženi su razlozi za uvođenje ovog vida prodaje, opisan način na koji će ona funkcionisati, i izneta očekivanja u pogledu efikasnosti novog rešenja.

Zašto nam je potrebna eAukcija?

Polazeći od obrazloženja Predloga Zakona o izmenama i dopunama Zakona o izvršenju i obezbeđenju, osnovni motiv uvođenja elektronskog javnog nadmetanja je sprečavanje zloupotreba prilikom javnih prodaja. Zloupotrebe su opisane kao nedozvoljene radnje fizičkih i pravnih lica kojima se opstruiše redovan tok i ishod prodaje – bilo motivisanjem drugih učesnika da ne podižu cenu na javnom nadmetanju, bilo fiktivnim podizanjem cene i naknadnim odustankom od kupovine.

Sledom ovog razloga, uvođenjem elektronske prodaje nastoje se postići: ravnomerno učešće svih zainteresovanih lica na javnoj prodaji, transparentan i pošten postupak javnog nadmetanja, adekvatno informisanje o svim informacijama koje se tiču prodaje i postizanje prave cene neumanjene za posledice zloupotreba.

Povrh ovih razloga, ukoliko imamo u vidu da je osnovni cilj izvršnog postupka namirenje potraživanja izvršnog poverioca utvrđeno izvršnom ili verodostojnom ispravom, te da je postizanje adekvatne cene na javnoj prodaji neophodan uslov za ostvarenje tog cilja, model elektronske prodaje doprinosi efikasnosti izvršnog postupka i iz drugih, posrednih razloga.

Najpre, elektronskom prodajom se postiže veća atraktivnost prodaje i širi krug potencijalnih učesnika na prodaji u izvršnom postupku, imajući u vidu da će sada informacije o održavanju prodaje, sa priloženim fotografijama, video snimcima i informacijama o predmetu prodaje biti dostupne na internet prezentaciji eAukcija, umesto dosadašnjeg objavljivanja zaključka na oglasnoj tabli suda i Komore izvršitelja koje u praksi nije omogućavalo široj javnosti da se upozna sa održavanjem prodaje.

Očekuje se i da destimulisanost potencijalnih učesnika na prodaji da u prisustvu izvršnog dužnika daju ponude za kupovinu, bilo iz ličnih razloga ili zbog veza sa izvršnim dužnikom (komšije, poznanici) bude redukovana, s obzirom na anonimnost učesnika na elektronskoj prodaji. Na ovaj način proširuje se krug lica koji učestvuju na prodaji kao zainteresovani kupci i povećava konkurencija, što su faktori koji pogoduju postizanju bolje cene.

Takođe, trajanje prodaje u periodu od 9-13h utire put višim cenama na prodajama, omogućavajući potencijalnim kupcima da preispitaju granice najviše cene koju su spremni da ponude, na mesto dosadašnjeg ročišta za javnu prodaju na kom ne može biti objektivnih uslova za stalozeno preispitivanje „poslednje cene“.

Dakle, iako je osnovni razlog za uvođenje elektronske prodaje bio sprečavanje zloupotreba koje su problematične i same po sebi i za posledicu imale manju postignutu cenu, može se reći da novo rešenje ima kapacitet ne samo da prevaziđe ovaj problem, već i da napravi važan iskorak u ostvarivanju osnovnog cilja izvršnog postupka.



Kako će eAukcija izgledati?

Za učešće na elektronskoj prodaji potrebna je registracija na portalu eAukcija, dostupnom na sajtu <https://eaukcija.sud.rs/>. Registracija podrazumeva legitimisanje korisnika putem elektronskog sertifikata, upis traženih identifikacionih podataka i uplatu članarine. Članarina iznosi 2.000,00 dinara i važi na godišnjem nivou. Samo praćenje toka prodaje u smislu informacija o predmetu prodaje i trenutno najpovoljnijoj ponudi moguće je vršiti i bez registracije lica na portalu, ali bez mogućnosti uvida u istoriju ponuda i davanja nove.

Elektronska prodaja započinje prijavom za učešće koja se mora izvršiti najkasnije dva dana pred zakazanu prodaju. Uz prijavu za učešće, podnosi se dokaz o uplati jemstva za učešće na prodaji i potencijalno ovlašćuje punomoćnik kupca koji će učestvovati u prodaji.

Nakon isteka roka za prijave, sledi period verifikacije prijavljenih učesnika, koji vrši javni izvršitelj. U toku verifikacije, izvršitelj proverava ispunjenost opštih uslova za održavanje prodaje i dužan je da potvrdi održavanje prodaje najkasnije sat vremena pre održavanja iste.

Sam tok prodaje u celosti je automatizovan i licitiranje se vrši prema unapred utvrđenom licitacionom koraku. Opcija davanje ponude uvećane za licitacioni korak automatski je dostupna svim učesnicima na prodaji, osim licu čija je ponuda u tom trenutku najveća. Svaka ponuda se i pojedinačno verifikuje elektronskim sertifikatom, te se i u tom smislu nastojalo da se zloupotrebe u najvećoj meri onemoguće.

Učešće na javnoj prodaji preko punomoćnika takođe je omogućeno, s tim da prijavu za učešće u javnoj prodaji mora podneti lično stranka i istovremeno ovlastiti punomoćnika. Može se priložiti već izdato punomoćje, a može se izdati direktno na portalu elektronske prodaje. Punomoćje može biti opšte – za sve prodaje na kojima učestvuje vlastodavac i specijalno – za tačno određenu prodaju (koje može biti dodatno ograničeno najvišom cenom koju punomoćnik sme licitirati na javnoj prodaji).

Elektronska prodaja može se obustaviti, u slučaju nastupanja okolnosti usled kojih se javna prodaja ne može sprovesti (primera radi: ukoliko je predmet prodaje bilo više stvari, od kojih je jedna dovoljna za namirenje potraživanja i ona bude uspešno prodana). Pored obustave, Pravilnikom o organizaciji i postupku elektronskog javnog nadmetanja („Sl. glasnik RS“ br. 14/2020) je predviđen i prekid javnog nadmetanja usled tehničkih smetnji, a javno nadmetanje moguće je nastaviti uz najavu nastavka prodaje objavljenu na portalu elektronskog javnog nadmetanja 48h pre početka.

Po izvršenom javnom nadmetanju, javnom izvršitelju dostavlja se izveštaj o elektronskoj prodaji koji sadrži evidenciju svih podataka o održanoj prodaji, a izvršitelj isti dostavlja svim učesnicima kojima se dostavlja i zaključak o prodaji.



Kakva su očekivanja u pogledu efikasnosti eAukcije?

Uvođenje elektronske prodaje predstavlja strukturno i suštinski novo rešenje na mesto dosadašnjeg formata javne prodaje koja se odvijala na ročištu. Prema tome, očekivano je da negativne posledice primene prethodnog modela ubuduće ne susrećemo u praksi, s obzirom da za njihov nastanak neće ni biti mesta (zloupotrebe od strane „profesionalnih kupaca“, nedovoljna vidljivost prodaje i slično).

Shodno tome, opštu efikasnost elektronske prodaje treba preispitati u odnosu na to u kojoj meri je ovo rešenje podobno da ostvari osnovni cilj javne prodaje i izvršnog postupka uopšte. Nadovezujući se na sve navedeno u prvom delu ovog teksta, elektronska prodaja obezbeđuje uslove za postizanje najpovoljnije cene na prodaji u izvršnom postupku i u tom smislu se kvalifikuje kao značajan iskorak u organizaciji izvršnog postupka.

Međutim, mogu se naslutiti faktori koji prete da ugroze ostvarenje tog cilja.

Prvi faktor koji se prilikom sagledavanja organizacije elektronske javne prodaje nameće jeste rasprostranjenost upotrebe i primena interneta od strane državljana Republike Srbije. Konkretno, mora se uzeti u obzir posedovanje računara i pristup internetu, osnovna računarska pismenost, ali i obezbeđen čitač elektronskog sertifikata i motivisanost za učešće na prodaji koja se odvija na netradicionalan način.

Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku za 2019. godinu, preko 80% domaćinstava u našoj zemlji poseduje pristup internetu, a preko 95% pojedinaca sa pristupom redovno koristi internet. Međutim, samo 43,9% ispitanika koristi internet za poručivanje robe i usluga za ličnu upotrebu. Procenat lica koji bi putem interneta kupili nepokretnost ili vrednu pokretnu stvar, iskustveno gledano, može biti samo niži od ovog.

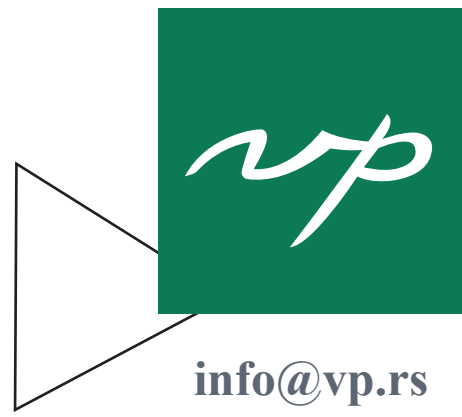
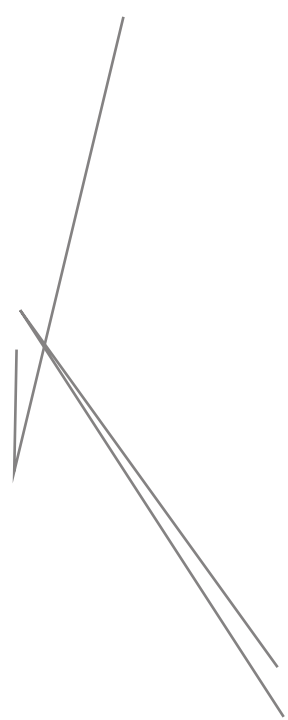
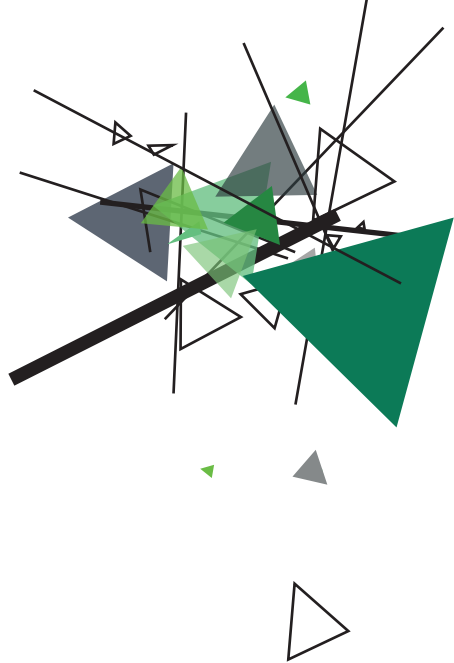
Dakle, bez obzira što se elektronskom prodajom omogućuje svim licima sa pristupom internetu da steknu uvid u najavljene elektronske prodaje i učestvuju na istim, u praksi je ograničen broj lica koji koriste internet u slične svrhe i poseduju odgovarajuća znanja i alate potrebna za učešće na elektronskoj prodaji. U tom smislu, eAukcija je i domaći zadatak za računarsku pismenost učesnika na javnim prodajama, a očekivano je da se na početku primene elektronske prodaje na tržištu pojavi ponuda pružalaca usluga asistencije na eAukciji kako bi se trenutni nesklad uspešno prevazišao.

Drugi faktor koji se može sprečiti postizanju najpovoljnije cene na javnoj prodaji jeste put kojim se do te cene stiže. Naime, tehničko rešenje, ali i sam Pravilnik onemogućavaju lica koje je dalo trenutno najpovoljniju ponudu da licitira cenu uvećanu za naredni licitacioni korak. Obrazloženje predloga Zakona o izmenama i dopunama Zakona o izvršenju i obezbeđenju ne pruža posebnu pažnju ovoj odredbi, ali se može naslutiti da je njen cilj sprečavanje zloupotreba sa „podizanjem cene“.

Ipak, nije svako podizanje cene istovremeno i zloupotreba. U praksi je podizanje cene često neophodno bilo zbog računovodstvenog zatvaranja duga kupovinom od strane izvršnog poverioca, bilo radi postizanja odgovarajuće cene za sporazumno pronađenog kupca, ali i u okviru različitih dogovora u pogledu načina isplate dugovanja o kom se mogu sporazumeti izvršni poverilac i izvršni dužnik. Sve i da nijedan od ovih razloga nije dovoljno jak da nadjača strah od potencijalnih zloupotreba, postizanje povoljnije cene na javnoj prodaji je u interesu svih učesnika u izvršnom postupku, te je, polazeći od cilja izvršnog postupka, teško odbraniti rešenje kojim se onemogućava da se od postignute cene namiri veći iznos potraživanja unovčenjem nepokretnosti ili pokretnih stvari.

Svakako je za očekivati da će se i u praksi pojaviti pitanja tehničkog karaktera, ali sveukupno gledano razlozi za elektronsku prodaju nesumnjivo odnose prevagu.

U pitanju je moderno, tehničko rešenje, koje suštinski menja način prinudne prodaje u izvršnom postupku, čini je dostupnijom i doprinosi njenoj uspešnosti. Ono čemu pretenduje je, sledstveno, u duhu postupka u kom se sprovodi i slobodno se može reći da se radujemo početku primene eAukcije.



info@vp.rs

www.vp.rs

