



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 34 PŽ-1798/2022-2

**U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E**  
**R J E Š E N J E**

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Jagode Crnokrak, predsjednice vijeća, Dubravke Matas, sutkinje izvjestiteljice i Gorane Aralice Martinović, članice vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom IMAGO STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Franje Hermana 13/A, OIB 26389176131, odlučujući o žalbama ponuditelja STJEPANA KUDELIĆA, Ulica Kuntrada 15 A, Valbandon, OIB 44883253197 i KRISTIJANE KELAVA SVEČAK, Medarska 45, Zagreb, OIB 94352321644, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-4340/2016-226 od 30. ožujka 2022., u sjednici vijeća održanoj 9. svibnja 2022.

**r i j e š i o j e**

Odbijaju se žalbe ponuditelja Stjepana Kudelića i Kristijane Kelava Svečak kao neosnovane i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, poslovni broj St-4340/2016-226 od 30. ožujka 2022.

**Obrazloženje**

1. Rješenjem označenim u izreci Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, je odlučio:

„I Oglašava se nevažećom dosuda dužnikove nekretnine kat. čestica 2891/2, stambena zgrada br. 35A, Sisačka cesta, Odvojak 2 i dvorište, upisana u zk.ul. 3662 k.o. Klara, i to:

- 8. Suvlasnički dio: 1467/10000 Etažno vlasništvo (E-8) povezan s pravnom vlasništva na trosobnom stanu oznake B-8 u potkrovlju stambene zgrade oznake B, koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje, blagovanja i boravka, 2 sobe, kupaonice i terase, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P-6 koje se nalazi u dvorištu iza objekta ukupne netto korisne površine 59,66 čm, kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, određena rješenjem ovog suda posl.br. 4 St-4340/2016-215 od 27. siječnja 2022.

II Kupcu Kristijani Kelava Svečak, Medarska 45, Zagreb, OIB: 94352321644, dosuđuje se nekretnina stečajnog dužnika IMAGO STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Franje Hermana 13/A, OIB 26389176131, upisana kod Općinskog suda u Novom

Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, kat. čestica 2891/2, stambena zgrada br. 35A, Sisačka cesta, Odvojak 2 i dvorište, upisana u zk.ul. 3662 k.o. Klara, i to.

- 8. Suvlasnički dio: 1467/10000 Etažno vlasništvo (E-8) povezan s pravnom vlasništva na trosobnom stanu oznake B-8 u potkrovlju stambene zgrade oznake B, koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje, blagovanja i boravka, 2 sobe, kupaonice terase, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P-6 koje se nalazi u dvorištu iza objekta ukupne netto korisne površine 59,66 čm.

III Kupovina za nekretninu navedenu u točki II izreke iznosi 629.500,00 kn.

IV Kupac Kristijana Kelava Svečak, Medarska 45, Zagreb, OIB: 94352321644, dužna je u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi uplatiti razliku kupovnine preko uplaćenog iznosa jamčevine, i to iznos od 580.500,00 kn na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu (račun IBAN: HR1123900011300028787, model: HR11. Pod poziv na broj kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 342963, a kao podatak drugi (P2) broj 277967).

V Određuje se upis prava vlasništva u korist kupca na dosuđenoj nekretnini, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac uplati razliku kupovnine navedenu u točki IV izreke ovog rješenja.

VI Određuje se brisanje prava i tereta koji prestaju prodajom, i to brisanje založnog prava za korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, OIB 18683136487, pod brojem Z-60224/11, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu.

Određuje se i brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka pod brojem Z-27710/2017, brisanje zabilježbe rješenja o prodaji nekretnine stečajnog dužnika pod brojem Z-19697/2021, i brisanje zabilježbe rješenja o dosudi broj Z-2374/2022, sve nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu.

VII Nalaže se Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb izvršiti upis prava vlasništva kupca na dosuđenim nekretninama te brisanje prava i tereta na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovog suda da je kupac položio kupovninu.

VIII Nekretnina iz točke II ovog rješenja predat će se kupcu zaključkom o predaji nekretnine nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac uplati kupovninu.

Nekretnina će se dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom slijedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena

nevažećom. U tom slučaju iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

IX Ovo će se rješenje objaviti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu te se smatra da je isto dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen zaključak o prodaji, te svim sudionicima koji su sudjelovali na dražbi, istekom trećeg dana od dana njegovog isticanja na oglasnoj ploči.

X Nalaže se Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zabilježiti u zemljišnim knjigama dosudu nekretnine navedene u točki II ovog rješenja.“

2. Stjepan Kudelić je podnio pravovremenu žalbu protiv toga rješenja, navodeći kako nije uplatio razliku kupovnine po rješenju o dosudi jer su tijekom dražbe u odnosu na predmetne nekretnine upisane zabilježbe sporova u zemljišnim knjigama pod Z-1747/2022 i Z-32379/2021. Predložio je poništenje javne dražbe odnosno odgodu prodaje do pravomoćnosti upisanog spora i povrat jamčevine. Odustaje od kupovine nekretnine jer u vrijeme zaključka o prodaji, poziva za sudjelovanje na dražbi i odluke o kupovini nije bilo navedenog tereta.

3. Kristijana Kelava Svečak je u pravovremenoj žalbi protiv istog rješenja navela kako se u periodu nakon objave i početka dražbe pojavila dodatna zabilježba spora u zemljišnim knjigama pa se ne radi o istom predmetu prodaje oglašenog na dražbi. Stoga odustaje od daljnjeg polaganja kupovnine i moli povrat jamčevine.

4. Žalbe nisu osnovane.

5. Ispitavši pobijana rješenja na temelju odredbe iz čl. 365. i 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13 i 70/19; dalje: ZPP) i čl. 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17), u granicama razloga navedenih u žalbi i pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj je sud utvrdio da su pravilna i zakonita.

6. Iz spisa proizlazi kako prvostupanjski sud nekretninu stečajnog dužnika prodaje se na prijedlog stečajnog upravitelja u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Agencija je nakon provedene elektroničke javne dražbe dostavila sudu Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi od 13. siječnja 2022., sukladno odredbi čl. 25. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, u vezi s odredbom čl. 103. st. 2. Ovršnog zakona. Uvidom u dostavljeni Izvještaj sud je utvrdio da je predmetna nekretnina prodana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je završena 12. siječnja 2022. u 09:59:59 sati, time da je produljeno nadmetanje završeno 12. siječnja 2022. u 11:17:20 sati, te je utvrđeno da su jamčevinu u iznosu od 49.000,00 kn uplatili: IVAN-MARIO URŠIĆ, Ulica Božidara Magovca 39, Zagreb, OIB: 38835331768; STJEPAN KUDELIĆ, Ulica Kuntrada 15 A, Valbandon, OIB:

44883253197; LJUBICA HAK, Bana Josipa Jelačića 30, Eminovci, OIB: 02280396210; UCOM d.o.o., Ruđera Boškovića 19, Mursko Središće, OIB: 43495403781; INES ERDELJI KRILČIĆ, Avenija Većeslava Holjvca 36 E, Zagreb, OIB: 37901104812; KRISTIJANA KELAVA SVEČAK, Medarska 45, Zagreb, OIB: 94352321644. Nadalje, uvidom u listu ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju, utvrđeno je da su valjane ponude dali UCOM d.o.o. Mursko Središće, (najviši iznos valjane ponude 497.500,00 kn); Kristijana Kelava Svečak, Zagreb (najviši iznos valjane ponude 629.500,00 kn); Stjepan Kudelić, Valbandon (najviši iznos valjane ponude 635.500,00 kn), dok preostali ponuditelji nisu dali niti jednu valjanu ponudu u nadmetanju. Dakle, uvidom u listu ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju te dnevnik nadmetanja, utvrđeno je da je na dražbi najvišu valjanu ponudu za kupnju predmetne nekretnine u iznosu od 635.500,00 kn dao ponuditelj Stjepan Kudelić, Valbandon. Slijedom navedenog, sud je rješenjem poslovni broj St-4340/201-215 od 27. siječnja 2022. predmetnu nekretninu dosudio kupcu Stjepanu Kudeliću, a citirano rješenje o dosudi postalo je pravomoćno 8. veljače 2022. te je s potvrdom pravomoćnosti dostavljeno Financijskoj agenciji 21. veljače 2022., koja ga je istog dana objavila na svojim mrežnim stranicama. Rješenjem o dosudi od 27. siječnja 2022. kupac je pozvan da u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi uplati razliku kupovnine preko uplaćenog iznosa jamčevine, tj. iznos od 586.500,00 kn na poseban račun Financijske agencije. Podneskom od 21. ožujka 2022. Financijska agencija izvijestila je sud da na računu Agencije u propisanom roku nije evidentirana uplata kupovnine u predmetnom postupku. Sukladno odredbi čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona sud je utvrdio da je Kristijana Kelava Svečak sljedeći kupac koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, obzirom na to da je ista ponudila cijenu u iznosu od 629.500,00 kn.

7. Odredbom čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17; dalje: OZ), koji se u ovom postupku na temelju čl. 247. SZ-a na odgovarajući način primjenjuje, propisano je da će se nekretnina dosuditi kupcima koji ponude nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, a u istom rješenju će najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

8. Ovaj sud utvrđuje kako je prvostupanjski sud donio jasno obrazloženo rješenje u kojem je pravilno primijenio materijalno pravo, što žalitelji nisu doveli u pitanje niti jednim žalbenim navodom. Navod o upisu zabilježbe spora na nekretnini dužnika koja je predmet prodaje nakon početka javne dražbe (13. prosinca 2021.) ne dovodi u sumnju pravilnost ni zakonitost pobijanog rješenja, niti činjenicu kako se prodaje ista nekretnina, jer su žalitelji imali mogućnost izvršiti uvid u zemljišne knjige prije podnošenja ponuda. Ne postoji obveza suda provjeravati je li upisana zabilježba u zemljišnim knjigama nakon početka prodaje.

9. U odnosu na žalbene navode u pogledu povrata jamčevine, ukazuje se da prvostupanjski sud u izreci niti obrazloženju rješenja nije naveo da žalitelju neće biti vraćena jamčevina, jer o tome nije niti odlučio. Ukazuje se, da imajući u vidu odredbu čl. 106. st. 3. OZ-a, o vraćanju jamčevine sud može odlučivati samo nakon dovršetka prodaje nekretnine jer tek tada može utvrditi koliko iznose troškovi nove prodaje i

kolika je razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. Slijedom navedenog, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što kupac kojem je nekretnina dosuđena uplati kupovninu, tek tada će prvostupanjski sud moći utvrditi koji su troškovi nove prodaje i postoji li eventualno razlika između kupovnine postignute na ranijoj i novoj prodaji. Tada će prvostupanjski sud moći meritorno odlučiti i o predmetnoj jamčevini odnosno, donijeti odluku o zadržavanju jamčevine, djelomično ili u cijelosti.

10. Slijedom navedenog valjalo je primjenom odredbe čl. 380. t. 2. ZPP-a odbiti obje žalbe kao neosnovane i potvrditi rješenje suda prvog stupnja.

Zagreb, 9. svibnja 2022.

Predsjednica vijeća  
Jagoda Crnokrak

Broj zapisa: **eb30b-44482**

Kontrolni broj: **0ad1b-7e132-c0600**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=JAGODA CRNOKRAK, L=ZAGREB, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.