



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 11.St-223/2019-83

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Ani Golub Gruić, u postupku radi naknadne diobe STEČAJNE MASE IZA POSLOVNO SAVJETNIŠTVO E. ROTH d.o.o. u stečaju, OIB:72538824555, Ogulin, Bukovnik 36, dana 24. svibnja 2021.

#### riješio je

I. Iz položenih jamčevina u ukupnom iznosu od 25.500,00 kn koje su (u iznosima od po 12.750,00 kn) u postupku elektroničke javne dražbe koji se kod Financijske agencije vodi pod identifikatorom nadmetanja 25227 uplatili ponuditelji Ante Jurjević iz Kožina, Put Bilina 5, OIB: 80063706608 i Stoljeće 21 d.o.o. Zaprešić, Pere Devčića 11, OIB: 34257353860 za kupnju nekretnine označene kao kat. čest. zem. 3408 Z.U. 2275 K.O. Silba, naknadit će se razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

II. Nalaže se Financijskoj agenciji, Regionalnom centru Split, da nakon pravomoćnosti ovog rješenja, iz sredstava koja se nalaze na njenom računu u ukupnom iznosu od 25.500,00 kn, ostvarenih uplatom jamčevina iz točke I. izreke ovog rješenja, uplati na račun stečajnog dužnika STEČAJNE MASE IZA POSLOVNO SAVJETNIŠTVO E. ROTH d.o.o. u stečaju na broj IBAN: HR5624080021100053137.

#### Obrazloženje

Rješenjem 11.St-223/2019-2 od 13. svibnja 2019. određen je nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza stečajnog dužnika POSLOVNO SAVJETNIŠTVO E. ROTH d.o.o. u stečaju, OIB: 72538824555, Ogulin, Bukovnik 36 (stranice 19-21 spisa), temeljem odredbe članka 289. Stečajnog zakona („Narodne novine“ 71/15 i 104/17; dalje SZ), a rješenjem ovog suda poslovni broj 11.St-223/2019-15 od 22. kolovoza 2019. određena je prodaja nekretnine opisane u točki I. izreke ovog rješenja (stranice 44-45 spisa).

Zaključkom o prodaji poslovni broj 11.St-223/2019-28 od 25. veljače 2020. utvrđena je početna vrijednost nekretnine u iznosu od 255.000,00 kn (bez PDV-a) te uvjeti prodaje (stranice 63-65 spisa), između ostalog, i uplata pripadne jamčevine prema rednom broju dražbe: 19.125,00 kn (prva dražba), 12.750,00 kn (druga dražba), 6.375,00 kn (treća dražba) i 2.000,00 kn (četvrta dražba).

Predmetni zaključak dostavljen je Financijskoj agenciji (dalje FINA) na nadležno postupanje uz Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku (stranice 67-68 spisa).

Prema Izvještaju FINA-e o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi od 12. studenog 2020. (stranice 101-135 spisa), zadnja važeća i najviša ponuda za nekretninu koja je predmet prodaje bila je ona Ante Jurjevića, u iznosu od 257.500,00 kn, pa je rješenjem ovog suda poslovni broj St-223/2019-50 od 25. studenog 2020. (stranice 143-145 spisa) tom ponuditelju dosuđena predmetna nekretnina, a temeljem odredbe članka 103. stavka 3. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17).

Obzirom da kupac Ante Jurjević nije sukladno točki IV. citiranog rješenja u ostavljenom roku uplatio preostali iznos kupovnine od 242.750,00 kn, ovaj sud je rješenjem o dosudi poslovni broj 11.St-223/2019-58 od 29. siječnja 2021. (stranice 166-169 spisa) oglasio nevažećom predmetnu dosudu (točka II. izreke rješenja) odredio da će se iz iznosa položene jamčevine u iznosu od 12.750,00 kn ponuditelja Ante Jurjevića namiriti troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji (točka III. Izreke rješenja). Točkom IV. Izreke rješenja predmetna nekretnina dosuđena je kupcu koji je dao sljedeću najvišu ponudu - Stoljeće 21 d.o.o. Zaprešić, za prodajnu cijenu u iznosu od 255.500,00 kn (točka IV. Izreke rješenja). Točkom V. predmetnog rješenja određeno je da će se predmetna nekretnina predati kupcu Stoljeće 21 d.o.o. Zaprešić, nakon što u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti tog rješenja o dosudi položi kupovninu u iznosu od 255.500,00, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine u iznosu od 12.750,00 kn, dakle, iznos od 242.750,00 kn u korist računa Financijske agencije.

Kako ni kupac Stoljeće 21 d.o.o. Zaprešić nije postupio po nalogu suda i u ostavljenom roku uplatio ostatak kupovnine, ovaj sud je rješenjem o dosudi poslovni broj 11.St-223/2019-67 od 25. ožujka 2021. (stranice 183-186 spisa) oglasio nevažećom predmetnu dosudu (točka II. izreke rješenja) odredio da će se iz iznosa položene jamčevine u iznosu od 12.750,00 kn ponuditelja Stoljeće 21 d.o.o. Zaprešić namiriti troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji (točka III. Izreke rješenja). Točkom IV. Izreke rješenja predmetna nekretnina dosuđena je kupcu koji je dao sljedeću najvišu ponudu –Mariji Kaniški, za prodajnu cijenu u iznosu od 227.500,00 kn (točka III. Izreke rješenja).

Zaključkom o predaji ovoga suda poslovni broj St-223/2019-74 od 15. travnja 2021. (stranice 197-199 spisa) utvrđeno je da je kupac Marija Kaniški uplatila cjelokupan iznos kupovnine (ponuđena cijena umanjena za uplaćenu jamčevinu) u iznosu od 227.500,00 kn (točka I. izreke zaključka), određena je predaja predmetne nekretnine u posjed kupcu (točka II. izreke zaključka) te uknjižba prava vlasništva na ime kupca uz brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom (točka III. izreke zaključka).

Podneskom od 4. svibnja 2021. (stranice 207-209 spisa) stečajni upravitelj Zdravko Tešić naveo je:

- da je za nekretninu koja je bila predmetom prodaje bila određena jamčevina u iznosu od 12.750,00 kn
- da nije bilo novih troškova prodaje

te da su se stvorile pretpostavke da se iznosima dviju jamčevine koje su položili Ante Jurjević i Stoljeće 21 d.o.o. u ukupnom iznosu od 25.500,00 kn naknadi razlika između kupovnih postignutih na prijašnjim nevažećim prodajama (257.500,00 kn i 255.500,00 kn) u odnosu na konačno postignuti iznos kupovnine od 227.500,00 kn.

Uplata jamčevine jedan je od uvjeta podaje prema pravilima ovrhe koja se primjenjuju i u stečajnom postupku prema odredbi članka 247. stavka 1. SZ-a. Ovršni zakon propisuje da se ovrha na nekretnini provodi zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenoga prodajom (članak 80. OZ-a). Dakle, u okviru ovršnih radnji kod ovrhe na nekretnini jedna od radnji je i prodaja nekretnine pa se pravila o uplati jamčevine i njezinom zadržavanju uređena Ovršnim zakonom, odgovarajuće primjenjuju i u slučaju kada se ta nekretnina prodaje u stečajnom postupku.

U pogledu jamčevine, već kod vraćanja jamčevine ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena, Ovršni zakon je propisao da se vraća na temelju naloga suda.

Međutim, kupcu, osobi čija je ponuda prihvaćena, jamčevina se neće vratiti. Kupac, je dužan položiti kupovninu u roku određenom u rješenju suda (članak 106. stavak 1. OZ-a). Prodaja se, po sili zakona, raskida s učinkom *ex tunc* ako kupovнина u tom roku ne bude položena. Na takav zaključak upućuje odredba po kojoj je sud dužan rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu (članak 106. stavak 2. OZ-a). Rješenje o proglašenju prodaje nevažećom je deklaratorno.

Ako prodaja bude oglašena nevažećom, iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. O tome odluku donosi sud i dostavlja je Agenciji radi prijenosa novčanih sredstava (članak 106. stavak 3. OZ-a). Ova pravila su uvedena su da bi se prevenirala ponašanja kupaca koji ponude najvišu cijenu i postignu da im nekretnina bude dosuđena, a ne uplate kupovninu u roku i tako bez sankcija onemoguće, odnosno odugovlače prodaju nekretnine.

Kada se ne uplati kupovнина od strane osobe kojem je dosuđena nekretnina, kao u konkretnom slučaju prodaje se u odnosu na nju raskida i nastaju uvjeti za novu prodaju s novim kupcem, a uplaćena jamčevima se zadržava i o njoj sud odlučuje prema odredbi članka 106. stavka 3. OZ-a.

U konkretnom slučaju proizlazi:

- da je nekretnina unovčena na drugoj elektroničkoj dražbi te da nije bilo dodatnih troškova nove prodaje
- da između ponuđene cijene ponuditelja Stoljeće 21. d.o.o. (u iznosu od 255.500,00 kn) i nove (konačne) kupovnine ponuditeljice Marije Kaniški (u iznosu od 227.500,00 kn), razlika iznosi 28.000,00 kn (28.000,00 kn = 255.500,00 kn - 227.500,00 kn) a što je više od uplaćene jamčevine u iznosu od 12.750,00 kn, pa je on dužan trpjeti zadržavanje jamčevine u cijelosti
- da razlika između ponuđene cijene ponuditelja Ante Jurjevića u iznosu od 257.500,00 kn i zbroja konačne kupovnine ponuditeljice Marije Kaniški (u iznosu od

227.500,00 kn) i zadržanog jamstva ponuditelja Stoljeće 21. d.o.o. (u iznosu od 12.750,00 kn) iznosi 17.250,00 kn ( $17.250,00 \text{ kn} = 257.500,00 \text{ kn} - /227.500,00 \text{ kn} + 12.750,00 \text{ kn}/$ ), a što je više od uplaćene jamčevine u iznosu od 12.750,00 kn pa je on dužan trpjeti zadržavanje jamčevine u cijelosti.

Dakle, i u slučajevima kada u provedenoj dražbi više kupaca kojima je sukcesivno dosuđivan predmet prodaje (nakon što su dosude prethodnim najpovoljnijim ponuditeljima utvrđivane nevažećim zbog neuplata dosuđenih im kupovna), odustaje od uplate dosuđene im kupovnine, oni trebaju trpjeti uskratu od povratka njihove jamčevine i to do iznosa kojom se tom uskratom namiruju troškovi nove prodaje (ako ih ima) i naknaditi razlika između iznosa kupovnine koju je on (kao ranije dosuđeni kupac) propustio uplatiti i iznosa kupovnine postignute u konačnoj (uspješnoj) prodaji uvećane za iznose drugih zadržanih jamčevina (slijedećih najpovoljnijih ponuditelja - dosuđenih kupaca), koji su nakon njegovog odustajanja također odustajali od uplata dosuđenih im kupovna.

U protivnom, zadržavanje jamčevine samo ponuditelju koji prethodi ponuditelju koji je i konačno uplatio dosuđenu mu kupovninu, upućivalo bi neosnovanim oslobađanjem svih ponuditelja koji su prije njega također odustajali od uplata dosuđenim im kupovna, čime bi ti ponuditelji izbjegli svrhovite posljedice odredbi članka 106. OZ-a (u svezi članka 247. stavka 1. SZ-a), garancije za ozbiljnost ponude.

Tako zadržane jamčevine (od svih prethodnih dosuđenih kupaca) uz iznos konačno uplaćene kupovnine, sačinjavao bi ukupno unovčenje predmeta prodaje (što u konkretnom slučaju iznosi 253.000,00 kn ( $253.000,00 \text{ kn} = 227.500,00 \text{ kn} + 25.500,00 \text{ kn}$ )).

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Splitu 24. svibnja 2021.

Sutkinja  
Ana Golub Gruić

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba. Žalba se može izjaviti u roku od osam dana od dostave rješenja, a dostava ovog rješenja smatra se obavljenom istekom osmog dana od dana njegove objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Splitu, pismeno u tri primjerka, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- stečajni upravitelj Zdravko Tešić
- Ante Jurjević, Kožino, Put Bilina 5,
- Stoljeće 21 d.o.o. Zaprešić, Pere Devčića 11
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **eb2fb-40abb**

Kontrolni broj: **0f4fc-f84fb-9024d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA GOLUB GRUIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, 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, **Trgovački sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.