



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

Poslovni broj: 3 PŽ-1797/2022-2

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Zubović, predsjednice vijeća, Branke Šabarić Zovko, sutkinje izvjestiteljice i Maja Bilandžić, 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 KUDELICA, Ulica Kuntrada 15 A, Valbandon, OIB 44883253197 i ŽELJANE KRAKIĆ, Sisačka cesta II. Odvojak 35a, Zagreb, OIB 06637015085, koju zastupa punomoćnik Alan Milinković, odvjetnik u Zagrebu, Palmotićeve 70, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-4340/2016-225 od 30. ožujka 2022., u sjednici vijeća održanoj 17. svibnja 2022.

#### riješio je

I. Odbija se žalba ponuditelja Stjepana Kudelića kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-4340/2016-225 od 30. ožujka 2022. u točki I. izreke.

II. Uvažava se žalba ponuditeljice Željane Krakić, ukida rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-4340/2016-225 od 30. ožujka 2022. u točkama II. – X. izreke i predmet u tom dijelu vraća prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

#### Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-4340/2016-225 od 30. ožujka 2022. odlučeno je:

„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:

- 2. Suvlasnički dio: 1484/10000 Etažno vlasništvo (E-2) povezan s pravnom vlasništva na trosobnom stanu oznake B-2 u prizemlju stambene zgrade oznake B, koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje, dnevnog boravka i blagovanja, 2 sobe, kupaonice i terase, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P-8 koje se nalazi u dvorištu iza objekta ukupne netto korisne površine 60,34 čm, kod Općinskog suda u

Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, određena rješenjem ovog suda posl.br. 4 St-4340/2016-214 od 27. siječnja 2022.,

II. Kupcu Željani Krakić, Sisačka cesta II. Odvojak 35 A, Zagreb, OIB: 06637015085, 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. - 2. Suvlasnički dio: 1484/10000 Etažno vlasništvo (E-2) povezan s pravnom vlasništva na trosobnom stanu oznake B-2 u prizemlju stambene zgrade oznake B, koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje, dnevnog boravka i blagovanja, 2 sobe, kupaonice i terase, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P-8 koje se nalazi u dvorištu iza objekta ukupne netto korisne površine 60,34 čm,

III. Kupovina za nekretninu navedenu u točki II izreke iznosi 742.000,00 kn.

IV. Kupac Željana Krakić, Sisačka cesta II. Odvojak 35 A, Zagreb, OIB: 06637015085, dužna je u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi uplatiti razliku kupovnine preko uplaćenog iznosa jamčevine, i to iznos od 692.400,00 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 275620),

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 Z27710/2017, brisanje zabilježbe rješenja o prodaji nekretnine stečajnog dužnika pod brojem Z-19697/2021, i brisanje zabilježbe rješenja o dosudi broj Z-2373/2022, 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. Protiv navedenog rješenja žalbu su podnijeli Stjepan Kudelić i Željana Krakić.

3. Stjepan Kudelić u žalbi u bitnom navodi 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 poslovnim brojem Z-1747/2022 i Z-32379/2021. Predložio je poništenje javne dražbe odnosno odgodu prodaje do pravomoćnosti upisanog spora i povrat jamčevine. Navodi da odustaje od kupovine nekretnine jer u vrijeme zaključka o prodaji, poziva za sudjelovanje na dražbi i odluke o kupovini nije bilo navedenog tereta.

4. Željana Krakić u žalbi u bitnom navodi kako je 17. veljače 2022. obavijestila prvostupanjski sud da odustaje od kupnje predmetne nekretnine te je zatražila povrat jamčevine. Stoga smatra da nije bilo osnove za donošenje pobijanog rješenja kojim joj je predmetna nekretnina dosuđena. Predlaže pobijano rješenje ukinuti i donijeti rješenje o dosudi kojim se predmetna nekretnina dosuđuje trećem kupcu u nizu ili oglasiti pobijano rješenje nevažećim i predmet po potrebi vratiti prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

5. Žalba Stjepana Kudelića nije osnovana, dok je žalba Željane Krakić osnovana.

6. Ispitavši pobijano rješenje na temelju odredaba čl. 365. i čl. 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13 i 89/14; dalje: ZPP) u vezi s čl. 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ), u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud je utvrdio da je pobijano rješenje pravilno i zakonito u odnosu na Stjepana Kudelića, dok je u odnosu na Željane Krakić nepravilno i nezakonito.

7. Iz spisa proizlazi kako se predmetna nekretnina stečajnog dužnika prodaje 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 11:59:59 sati, time da je produljeno nadmetanje završeno 12. siječnja 2022. u 13:38:30 sati, te je utvrđeno da su jamčevinu u iznosu od 49.600,00 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; Mira Pavić Peteh, Prisavlje 8, Zagreb, OIB 32562540731; 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; Željana Krakić, Sisačka cesta II. Odvojak 35 A, Zagreb, OIB 06637015085. 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 498.000,00 kn); Kristijana Kelava Svečak, Zagreb (najviši iznos valjane ponude 614.000,00 kn); Željana Krakić, Zagreb (najviši iznos valjane ponude 742.000,00 kn); Stjepan Kudelić, Valbandon (najviši iznos valjane ponude 744.000,00 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 744.000,00 kn dao ponuditelj Stjepan Kudelić, Valbandon. Slijedom navedenog, sud je rješenjem poslovni broj St-4340/2016-214 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 694.400,00 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 Željana Krakić sljedeći kupac koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi s obzirom na to da je ona ponudila cijenu u iznosu od 742.000,00 kn.

8. 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. st. 1. SZ-a na odgovarajući način primjenjuje, propisano je da će u rješenju o dosudi sud odrediti da će se nekretnina 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 sljedećem 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.

9. Ocjena je ovog suda kako je prvostupanjski sud, u odnosu na Stjepana Kudelića, donio jasno obrazloženo rješenje u kojem je pravilno primijenio materijalno pravo, što žalitelj Stjepan Kudelić nije doveo u pitanje niti jednim žalbenim navodom. Navod o upisu zabilježbe spora na nekretnini dužnika koja je predmet prodaje nakon početka javne dražbe ne dovodi u sumnju pravilnost ni zakonitost pobijanog rješenja, niti činjenicu kako se prodaje ta nekretnina. To iz razloga što žalitelj nesporno nije

uplatio kupovninu u određenom roku, a eventualne razloge na koje se poziva u žalbi koji bi opravdali ne uplatu, je bio dužan iznijeti u roku za uplatu kupovnine.

10. Međutim, u odnosu na žaliteljicu Željenu Krakić, prvostupanjski sud je pogrešno zaključio kako su ispunjeni uvjeti za dosudu predmetne nekretnine. Naime, žaliteljica je nesporno podneskom od 17. veljače 2022., dakle, prije donošenja predmetnog rješenja o dosudi, obavijestila sud da odustaje od daljnjeg sudjelovanja u dražbi, te da ne želi, ukoliko kupac Stjepan Kudelić ne uplati preostali iznos od 694.000,00 kn, da se donese rješenje o dosudi kojim bi se predmetna nekretnina dosudila žaliteljici. Ujedno je predložila da sud naloži Financijska agencija da joj izvrši povrat jamčevine. Dakle, imajući u vidu sadržaj predmetne obavijesti sudu od 17. veljače 2022., iz kojeg proizlazi kako je žaliteljica odustala od daljnjeg sudjelovanja u prodaji predmetne nekretnine stečajnog dužnika, po ocjeni ovog suda nije bilo uvjeta za donošenje rješenja o dosudi predmetne nekretnine Željani Krakić, već je prvostupanjski sud predmetnu nekretninu trebao dosuditi sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi.

11. U odnosu na žalbene navode u pogledu povrata jamčevine, 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.

12. Zbog navedenog, primjenom odredbe čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a odlučeno je kao pod točkom I. izreke ovog rješenja, dok je primjenom odredbe čl. 380. t. 3. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a odlučeno kao pod točkom II. izreke ovog rješenja.

Zagreb, 17. svibnja 2022.

Predsjednica vijeća  
Dubravka Zubović

Broj zapisa: **eb30c-0efbd**

Kontrolni broj: **0b5c4-9d992-d0ea5**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DUBRAVKA ZUBOVIĆ, 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.