



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 3 PŽ-3585/2022-2

R E P U B L I K A H R V A T S K A

R J E Š E N J E

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Zubović, predsjednice vijeća, Branke Šabarić Zovko, sutkinje izvijestiteljice i Nevenke Baran, članice vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom IMAGO STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Franje Hermana 13/A, OIB 26389176131, odlučujući o žalbi ponuditeljice KRISTIJANE KELAVA SVEČAK, Zagreb, Medarska 45, OIB 94352321644, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-4340/2016-247 od 15. srpnja 2022., u sjednici vijeća održanoj 13. rujna 2022.

r i j e š i o j e

Odbija se žalba ponuditeljice Kristijane Kelava Svečak kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-4340/2016-247 od 15. srpnja 2022.

Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-4340/2016-247 od 15. srpnja 2022. odlučeno je:

„I 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. - 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, kupaoalice i terase, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P-8 koje se nalazi u dvorištu iza objekta ukupne netto korisne površine 60,34 čm.

II Kupovina za nekretninu navedenu u točki I izreke iznosi 614.000,00 kn.

III 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 564.400,00 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 277959).

IV 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 III izreke ovog rješenja.

V 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, brisanje zabilježbe rješenja o dosudi broj Z-2373/2022, i brisanje zabilježbe rješenja o dosudi broj Z-8879/2022, sve nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu.

VI 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.

VII Nekretnina iz točke I 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.

VIII 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.

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

2. Protiv navedenog rješenja žalbu je podnijela Kristijana Kelava Svečak u bitnome navodeći kako se u periodu nakon objave i početka dražbe pojavila dodatna zabilježba spora u zemljišnim knjigama vezano uz tužbe Zorana Krakića, pa se ne radi o istom predmetu prodaje oglašenog na dražbi. Stoga smatra da joj predmetna nekretnina nije trebala biti dosuđena i moli povrat jamčevine.

3. U odgovoru na žalbu stečajni upravitelj dužnika osporava žalbene navode kao neosnovane, ističući da upis spora ne utječe na zakonitost rješenja o dosudi, niti bi žaliteljica uplatom kupovnine izgubila pravo na upis vlasništva na kupljenoj nekretnini. Ukazuje i da je Općinski sud u Novom Zagrebu odbio prijedlog za upis zabilješke spora.

4. Žalba nije osnovana.

5. 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.

6. 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 Krilić, 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. Međutim, budući da kupac Stjepan Kudelić nije položio kupovninu u roku koji mu je određen, sud je rješenjem od 30. ožujka 2022. oglasio nevažećom

dosudu nekretnine kupcu Stjepanu Kudeliću (točka I. izreke), te predmetnu nekretninu dosudio kupcu Željani Krakić (točka II. do X. izreke). Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1797/22 od 17. svibnja 2022. potvrđena je točka I. izreke prvostupanjskog rješenja od 30. travnja 2022., dok je rješenje u preostalom dijelu ukinuto i predmet vraćen prvostupanjskom sudu na ponovan postupak uz uputu da prvostupanjski sud predmetnu nekretninu valja dosuditi slijedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, budući da je Željana Krakić obavijestila sud da odustaje od daljnjeg sudjelovanja u dražbi. Uz navedeno, sud je podredno napomenuo da je stečajni upravitelj podneskom od 6. srpnja 2022. izvijestio sud kako je u zemljišnim knjigama pod poslovnim brojem Z-4387/2022 zabilježeno da je rješenjem od 17. lipnja 2022. Općinski sud u Novom Zagrebu odbio prijedlog Zorana Krakića za upis zabilježbe spora radi utvrđenja prava vlasništva i izdavanja tabularne isprave (prvenstveni red upisa Z-1747/2022).

7. 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 s obzirom na to da je ona ponudila cijenu u iznosu od 614.000,00 kn.

8. Odredbom čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona, 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 donio jasno obrazloženo rješenje u kojem je pravilno primijenio materijalno pravo, što žaliteljica nije dovela 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. Iz dostavljenog izvotka iz zemljišne knjige proizlazi kako je u zemljišnim knjigama pod poslovnim brojem Z-4387/2022 zabilježeno da je rješenjem od 17. lipnja 2022. Općinski sud u Novom Zagrebu odbio prijedlog Zorana Krakića za upis zabilježbe spora radi utvrđenja prava vlasništva i izdavanja tabularne isprave.

10. 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 odlučiti i o predmetnoj jamčevini odnosno, donijeti odluku o zadržavanju jamčevine, djelomično ili u cijelosti.

11. Zbog navedenog, primjenom odredbe čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Zagreb, 13. rujna 2022.

Predsjednica vijeća
Dubravka Zubović

Broj zapisa: **eb310-b300a**

Kontrolni broj: **05527-0583a-20f73**

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.