



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: 3 PŽ-1506/2023-2

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Zubović, predsjednice vijeća, Branke Šabarić Zovko, sutkinje izjaviteljice 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 žalbama ponuditelja KRISTIJANE KELAVE SVEČAK, Zagreb, Medarska 45, OIB 94352321644, i ŽELJANE KRAKIĆ, Zagreb, Sisačka cesta II. Odvojak 35a, 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-4340/2016-286 od 15. ožujka 2023., u sjednici vijeća održanoj 18. travnja 2023.

### riješio je

I. Odbija se žalba Željane Krakić kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-4340/2016-286 od 15. ožujka 2023. u točki II. njegove izreke.

II. Odbija se žalba Kristijane Kelave Svečak kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-4340/2016-286 od 15. ožujka 2023. u točki III. njegove izreke.

### Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-4340/2016-286 od 15. ožujka 2023. određeno je da se zadržava jamčevina u iznosu od 6.583,05 EUR / 49.599,99 kn uplaćena od ponuditelja Stjepana Kudelića, Valbandon, za kupnju nekretnine stečajnog dužnika kat. čestica 2891/2, upisana u zk.ul. 3662 k.o. Klara kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, i to: 2. Suvlasnički dio: 1484/10000 Etažno vlasništvo (E-2), kao i da će se iz iznosa uplaćene jamčevine namiriti razlika dijela kupovnine između ponuđene

kupovnine Stjepana Kudelića u iznosu od 744.000,00 kn (98.745,77 EUR) i uplaćene kupovnine od strane kupca UCOM d.o.o., Mursko Središće, u iznosu od 498.000,00 kn (66.095,96 EUR) (točka I. izreke); u točki II. izreke određeno je da se zadržava jamčevina u iznosu od 6.583,05 EUR / 49.599,99 kn uplaćena od ponuditelja Željane Krakić, Zagreb, za kupnju nekretnine stečajnog dužnika kat. čestica 2891/2, upisana u zk.ul. 3662 k.o. Klara kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, i to: 2. Suvlasnički dio: 1484/10000 Etažno vlasništvo (E-2), kao i da će se iz iznosa uplaćene jamčevine namiriti razlika dijela kupovnine između ponuđene kupovnine Željane Krakić u iznosu od 742.000,00 kn (98.480,32 EUR) i uplaćene kupovnine od strane kupca UCOM d.o.o., Mursko Središće, Ruđera Boškovića 19, OIB 43495403781, u iznosu od 498.000,00 kn (66.095,96 EUR); u točki III. izreke određeno je da se zadržava jamčevina u iznosu od 6.583,05 EUR / 49.599,99 kn uplaćena od ponuditelja Kristijane Kelava Svečak, Zagreb, za kupnju nekretnine stečajnog dužnika kat. čestica 2891/2, upisana u zk.ul. 3662 k.o. Klara kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, i to: 2. Suvlasnički dio: 1484/10000 Etažno vlasništvo (E-2), kao i da će se iz iznosa uplaćene jamčevine namiriti razlika dijela kupovnine između ponuđene kupovnine Kristijane Kelava Svečak u iznosu od 614.000,00 kn (81.491,80 EUR) i uplaćene kupovnine od strane kupca UCOM d.o.o., Mursko Središće, Ruđera Boškovića 19, OIB 43495403781, u iznosu od 498.000,00 kn (66.095,96 EUR).

2. Iz obrazloženja rješenja proizlazi da je prvostupanjski sud tako odlučio primjenom odredbe čl. 106. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20; dalje: OZ).

3. Protiv rješenja žalbu su podnijele Željana Krakić i Kristijana Kelava Svečak.

4. Željana Krakić rješenje pobija žalbom u točki II. njegove izreke ne navodeći konkretne žalbene razloge s prijedlogom da se rješenje u pobijanom dijelu ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovan postupak, u kojem će se donijeti rješenje kojim se jamčevina vraća ponuditeljici. U žalbi u bitnom navodi kako je u odredbi čl. 106. st. 1. OZ-a, na koju se odredbu pozvao prvostupanjski sud u obrazloženju rješenja, navedeno „da će sud prodaju oglašiti nevažećom i odrediti novu prodaju“, pa budući da u konkretnom slučaju nije došlo do nove dražbe, niti je ova dražba oglašena nevažećom, smatra da nema zakonskog uporišta za zadržavanje jamčevine. Dalje navodi kako se ovdje postavlja pitanje je li zakonodavac smatra da jamčevinu treba zadržati i time nadoknaditi razliku ako je održana samo jedna dražba, ili smatra da se to odnosi na situacije kada se poništava jedna dražba, pa se u drugoj dražbi ostvari niža cijena. Ističe da predmetna jamčevina predstavlja veliku količinu novca, te da ovakva odluka suda predstavlja kaznu za ponuditeljicu i njezinu obitelj.

5. Kristijana Kelava Svečak rješenje pobija u točki III. njegove izreke ne navodeći konkretne žalbene razloge s prijedlogom da se žalba uvaži i izvrši povrat uplaćene jamčevine. U žalbi u bitnom navodi kako je pozivu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi utvrđena vrijednost predmeta prodaje u iznosu od

496.000,00 kn, dok je početna cijena za nadmetanje 372.000,00 kn, iz čega proizlazi da je nekretnina prodana za iznos koji je veći od utvrđene vrijednosti naznačene u pozivu za javnu dražbu. Zbog toga smatra da nema potrebe za dodatnim zadržavanjem uplaćene jamčevine. Ističe i da je nekretnina prodana na prvoj javnoj dražbi, te nije bilo troškova daljnje prodaje na sljedećim dražbama.

6. Žalbe nisu osnovane.

7. 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 ono pravilno i zakonito.

8. Iz podataka u spisu i obrazloženja rješenja proizlazi da je u ovom stečajnom postupku rješenjem od 19. srpnja 2021. određeno da će se imovina stečajnog dužnika opterećena razlučnim pravom u korist Republike Hrvatske prodavati u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka, dok je zaključkom od 14. rujna 2021. utvrđena njezina vrijednost u iznosu od 496.000,00 kn. Na temelju izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi koji je nakon njenog završetka sastavila Financijska agencija, rješenjem o dosudi od 27. siječnja 2022. predmetna nekretnina dosuđena je Stjepanu Kudeliću, kao najpovoljnijem ponuditelju i određen rok u kojem taj kupac treba izvršiti uplatu razlike kupovnine preko uplaćenog iznosa jamčevine u iznosu od 694.400,00 kn. Kako taj kupac nije izvršio uplatu kupovnine, sud je pozivom na odredbu čl. 103. st. 6. OZ-a, rješenjem od 30. ožujka 2022. oglasio nevažećom dosudu nekretnine Stjepanu Kudeliću te predmetnu nekretninu dosudio Željani Krakić kao sljedećem najpovoljnijem ponuditelju. Međutim, ovaj sud je ukinuo prvostupanjsku rješenje od 30. ožujka 2022. u dijelu koji se odnosi na Željani Krakić, budući da je ona podneskom od 17. veljače 2022. obavijestila sud da odustaje od daljnjeg sudjelovanja u dražbi, te da ne želi, ukoliko kupac Stjepan Kudelić ne uplati preostali dio kupovnine, da se donese rješenje kojim bi se predmetna nekretnina njoj dosudila. Stoga je prvostupanjski sud rješenjem od 15. srpnja 2022. predmetnu nekretninu dosudio Kristijani Kelavi Krakić kao sljedećem najpovoljnijem ponuditelju i odredio rok u kojem taj kupac treba izvršiti uplatu razlike kupovnine preko uplaćenog iznosa jamčevine u iznosu od 564.400,00 kn. Kako niti taj kupac u ostavljenom roku nije uplatio razliku kupovnine, sud je pravomoćnim rješenjem od 23. studenog 2022. oglasio nevažećom dosudu nekretnine Kristijani Kelavi Krakić te predmetnu nekretninu dosudio UCOM d.o.o., Mursko Središće kao sljedećem najpovoljnijem ponuditelju, za iznos kupovnine od 498.000,00 kn te je taj kupac pozvan u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja uplatiti razliku kupovnine u iznosu od 448.400,00 kn. Potom je Financijska agencija podneskom od 7. prosinca 2022. izvijestila sud da je kupac UCOM d.o.o., Mursko Središće, 6. prosinca 2022. uplatio razliku kupovnine u iznosu od 448.400,00 kn. Konačno, zaključkom od 9. prosinca 2022. predmetna nekretnina predana je u posjed kupcu UCOM d.o.o., Mursko Središće, određen je upis vlasništva na predmetnoj nekretnini

na ime kupca UCOM d.o.o., Mursko Središće, te je određeno brisanje založnog prava u korist Republike Hrvatske i u zaključku navedenih zabilježbi.

9. Prema odredbi čl. 247. st. 1. SZ-a nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. Prema odredbi čl. 106. OZ-a, kupac je dužan uplatiti na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu, kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji; 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; 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.

10. S obzirom na to da je prvu najvišu ponudu za kupnju predmetne nekretnine dao Stjepan Kudelić u iznosu od 744.000,00 kn, da su Stjepan Kudelić, Željana Krakić i Kristijana Kelava Svečak uplatili jamčevine u iznosu od po 49.600,00 kn svaki, te da razlika između prve najviše ponude u iznosu od 744.000,00 kn do iznosa kupovnine koji je u konačnici ostvaren za predmetnu nekretninu u visini od 498.000,00 kn, iznosi 246.000,00 kn, proizlazi da iznos razlike od 246.000,00 kn premašuje zbroj zadržanih jamčevina navedenih troje ponuditelja.

11. Nisu od utjecaja na pravilnost i zakonitost pobijanog dijela rješenja žalbeni navodi Kristijane Kelave Svečak o tome da je predmetna nekretnina prodana za iznos koji je veći od iznosa ispod kojeg se nekretnina ne može prodati na prvoj držabi, kao i da je nekretnina prodana na prvoj dražbi pa nije bilo daljnjih troškova prodaje. Naime, obveza uplate jamčevine propisana je kako bi se nadmetali samo ozbiljni ponuditelji koji zato i daju jamstvo za svoju ponudu i da bi se osiguralo pokriće razlike kupovnine u slučaju odustanka odabranog najpovoljnijeg ponuditelja i razlike u kupovnici između prijašnje i nove prodaje.

12. Isto tako, pogrešan je stav žaliteljice Željane Krakić da nema zakonskog uporišta za zadržavanje jamčevine jer u konkretnom slučaju nije došlo do nove dražbe, niti je ova dražba oglašena nevažećom. Naime, odredbom čl. 106. st. 2. OZ, na koju se žaliteljica poziva u žalbi, propisano je da 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 konkretnom slučaju, kada se ne uplati kupovнина od strane osobe kojoj je dosuđena nekretnina prodaja se u odnosu na nju raskida i nastaju uvjeti za novu prodaju s novim kupcem, a uplaćena jamčevina se zadržava i o njoj sud odlučuje prema odredbi čl. 106. st. 3. OZ-a, kao što je ovdje slučaj.

13. Žalbeni navodi žaliteljice Željane Krakić o tome da odluka suda predstavlja kaznu za žaliteljicu neosnovani su, budući da je zadržavanje jamčevine za pokriće razlike cijene zakonska posljedica odustajanja od kupovine odnosno propuštanja da se uplati kupovna cijena, te nikako ne može predstavljati kaznu.

14. Stoga je žalbe valjalo odbiti kao neosnovane, a prvostupanjsko rješenje u pobijanim točkama II. i III. njegove izreke potvrditi na temelju odredaba 380. t. 2. i čl. 381. ZPP-a, u vezi s odredbom čl. 10. SZ-a.

Zagreb, 18. travnja 2023.

Predsjednica vijeća  
Dubravka Zubović

Broj zapisa: **9-30857-898ef**

Kontrolni broj: **02695-cb202-ad6fe**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=Dubravka Zubović, 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.