

Datum: U Zagrebu, dana 15.01.2026. godine

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukošanska ulica 6
21 000 Split

Posl. broj: St-562/2022

Stečajni postupak:

Ponuditelj: JOŠKO NAKIĆ-ALFIREVIĆ, iz Splita, Pujanke 36, OIB: 05893392816, kojeg zastupa odvjetnik Jerko Grgić, iz MAMIĆ GRGIĆ VINTER odvjetničkog društva d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Banjavčičeva 22;

Stečajni dužnik: BERYLLUS d.o.o. u stečaju, Kvaternikova 31, Split, OIB: 30125850583, zastupano po stečajnom upravitelju Srđanu Dvorniku;

VPS: neprocjenjivo
Radi: prodaje nekretnine
Naš broj: FO 25/031
Predaja: e-komunikacijom

PODNEŠAK

2x, punomoć

ponuditelja

I. Ponuditelj je opunomoćio odvjetnika Jerka Grgića iz MAMIĆ GRGIĆ VINTER odvjetničkog društva d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Banjavčičeva 22, da ga zastupa te u prilogu ovog podneska dostavlja odvjetničku punomoć temeljem koje je navedeni odvjetnik ovlašten za zastupanje ponuditelja. S obzirom na navedeno, predlaže se sva pismena ubuduće dostavljati izravno navedenom punomoćniku.

Stoga, moli se sud da punomoćniku Jerku Grgiću, OIB: 39233739077, omogući pristup spisu putem e-Komunikacije.

DOKAZ: Punomoć od dana 13.01.2026. godine

II. Pravomoćnim rješenjem naslovnog suda od dana 11.03.2025. godine, određena je prodaja posebnog dijela nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, katastarska općina 329835 SPLIT, zk.ul.br. 19533, čestica oznake ZEM 8443/2, u naravi stambena zgrada, bazen dvorište ukupne površine 948 m² i to:

4. Suvlasnički dio: 95/714 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) povezan sa stanom br. 2 - etaža prizemlja (sjever), ukupne površine 44,81 m², koji se sastoji od sobe, dnevnog boravka + blagovaonice, kuhinje, hodnika, predprostora i kupaonice, te pripatka: balkona površine 3,70 (korisne površine 1,85 m²). Stanu pripada na etaži podruma pomoćni prostor površine 39,37 m² i terasa površine 19,65 m²

MAMIĆ GRGIĆ VINTER odvjetničko društvo d.o.o.

Upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu

Temeljni kapital: 350.000,00 kn uplaćen u cijelosti

UPRAVA ODVJETNIČKOG DRUŠTVA

Jakov Mamić, odvjetnik

Jerko Grgić, odvjetnik

Martina Vinter, odvjetnica

Banjavčičeva 22

10000 Zagreb, Hrvatska

T +385 1 5566 566

F +385 1 4577 414

E office@mamic-grgic.hr

W odmgv.hr

OIB / PIN 80965217093

MBS 080978255

IBAN HR72 2340 0091 1107 3041 3

Privredna banka Zagreb d.d.

SWIFT PBZGHR2X

(korisne površine 5,97 m²), vanjsko parking mjesto br. 4, površine 14,12 m² (korisne površine 1,41 m²) i vanjsko parking mjesto br. 5, površine 13,66 m² (korisne površine 1,37 m²), (dalje: **Nekretnina**). Točkom IV. istoga rješenja, određeno je da će se zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost predmetne Nekretnine, te način i uvjeti prodaje.

Nakon toga, podneskom od dana 01.04.2025. godine, stečajni upravitelj predložio je sudu sazivanje skupštine vjerovnika na kojoj će se donijeti odluka o utvrđenju vrijednosti spomenute Nekretnine i to na iznos od 274.000,00 EUR, sve sukladno procjembenom elaboratu Nekretnine od dana 07.10.2024. godine, izrađenom po stalnom sudskom vještaku za područja geodezije i procjene vrijednosti nekretnina Zdeslavu Veigu, mag.ing. geodezije i geoinformatike iz Splita (VEIG EKSPERT d.o.o.).

Sukladno tome, dana 08.05.2025. godine održana je predmetna skupština vjerovnika odnosno ročište radi izjašnjenja o vrijednosti predmetne Nekretnine na kojem su stečajni upravitelj i svi vjerovnici imali priliku iznijeti prigovore, prijedloge ili očitovanja u pogledu vrijednosti Nekretnine. **Stečajni upravitelj tom je prilikom izričito predložio da se kao vrijednost Nekretnine utvrdi upravo iznos od 274.000,00 EUR, koji iznos odgovara procjembenom elaboratu, s čime su se suglasili i razlučni vjerovnici.** Sud je prijedlog prihvatio te je zaključkom od 21.05.2025. godine utvrdio vrijednost Nekretnine u navedenom iznosu.

Istim zaključkom određeno je između ostaloga da se Nekretnina na prvoj dražbi ne može prodati ispod tri četvrtine vrijednosti nekretnine odnosno ispod iznosa 205.500,00 EUR, a sve sukladno odredbi članka 247. Stečajnog zakona (NN 71/2015, 104/2017, 36/2022, 27/2024).

DOKAZ: Uvid u spis

III. Na elektroničkoj javnoj dražbi provedenoj od strane Financijske agencije u razdoblju od 06.08.2025. godine do 21.08.2025. godine, ukupno 11 ponuditelja podnijelo je valjane ponude. Joško Nakić-Alfirević je u spomenutoj elektroničkoj javnoj dražbi podnio **valjanu ponudu za kupnju spomenute Nekretnine i to u iznosu od 258.150,00 EUR**, a koja ponuda je:

- 1) iznad minimalne dopuštene prodajne cijene Nekretnine (205.500,00 EUR),
- 2) u skladu sa svim pravilima Ovršnog i Stečajnog zakona,
- 3) kronološki peta najviša ponuda, računajući od viših prema nižim iznosima.

Nakon završetka elektroničke javne dražbe, četiri više rangiranih ponuditelja dostavljali su sudu podneske kojima ga obavještavaju da zbog činjenica o stanju Nekretnine koje su saznali nakon dražbe, odustaju od kupnje i traže povrat jamčevine.

Naslovni sud je u odnosu na prvoplasiranu ponuditeljicu Mariju Franulović, rješenjem odbio njezin prijedlog za povrat jamčevine. Protiv navedenog rješenja izjavljena je žalba te je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske rješenjem pod posl. brojem Pž-3748/2025 od 18.09.2025. godine ukinuo odluku spomenuto rješenje i predmet vratio na ponovno odlučivanje. Imajući u vidu stajališta izražena u predmetnoj odluci Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske, naslovni sud je bio dužan utvrditi da navedeni ponuditelji pravovaljano odustaju od kupnje, čime su se ispunile pretpostavke da ponuda naše stranke – koja nije povučena te koja je ostala na snazi – postane sljedeća valjana i ujedno najbolja ponuda, kao temelj za donošenje rješenja o dosudi.

DOKAZ: Uvid u spis

IV. Podneskom od 03.12.2025. godine stečajni upravitelj navodi kako su četiri najviša ponuditelja, čije su ponude prelazile procijenjenu vrijednost nekretnine (274.000,00 EUR), povukla svoje ponude uz obrazloženje da se navodno ne mogu pouzdati u vjerodostojnost izrađenog elaborata procjene. Preostale ponude drugih ponuditelja, prema njegovom tumačenju, nalazile bi se ispod procijenjene tržišne vrijednosti Nekretnine te bi njihovo prihvatanje rezultiralo nižim unovčenjem stečajne imovine. Nadalje smatra da elaborat sadrži nedostatke koji utječu na povjerenje sudionika u postupku prodaje, zbog čega je prema njegovom mišljenju nužno izraditi novi elaborat kako bi se utvrdila vjerodostojna tržišna vrijednost nekretnine i omogućila provedba nove prodaje koja bi bila ekonomski opravdana i u interesu vjerovnika. Na temelju toga predlaže da se prodaja određena rješenjem St-562/2022-82 od 11.03.2025. proglašava nevažećom te da se odredi nova prodaja. Navedenom stajalištu stečajnog upravitelja podneskom od 07.01.2026. godine pridružio se i razlučni vjerovnik OTP banka d.d. također predlažući izradu novog elaborata u cilju utvrđivanja vjerodostojne tržišne vrijednosti nekretnine te je ujedno predložio održavanje nove elektroničke javne dražbe.

Navedena stajališta stečajnog upravitelja i razlučnog vjerovnika u cijelosti su neosnovana, a kako se to niže pojašnjava.

Četiri najviša ponuditelja svoju su volju o odustanku od kupnje izrazili tek nakon što je elektronička javna dražba uredno završila, a sud je – imajući u vidu odluku Visokog trgovačkog suda – bio dužan samo utvrditi njihovo odustajanje, bez ocjenjivanja razloga koje su ponuditelji navodili. Time je prestao pravni učinak njihovih ponuda pa je sud bio obavezan utvrditi da su navedeni ponuditelji pravovaljano odustali te da ponuda naše stranke, koja nikada nije povučena, ostaje valjana i predstavlja najvišu ponudu od preostalih ponuda.

DOKAZ: Uvid u spis

V. Osobito je važno za istaknuti da tijekom postupka utvrđivanja vrijednosti nekretnine, **nijedan vjerovnik**, uključujući jedinog razlučnog vjerovnika OTP banku d.d. koji je i naručio izradu predmetnog elaborata, **nije osporavao procjembeni elaborat niti utvrđenu tržišnu vrijednost Nekretnine u iznosu od 274.000,00 EUR**. Štoviše, svi sudionici postupka, uključujući stečajnog upravitelja, izričito su prihvatili da je procjena od 274.000,00 EUR vjerodostojna te da su uvjeti prodaje definirani zaključkom suda od 21.05.2025. doneseni u skladu sa zakonom. Istim zaključkom određeno je da se Nekretnina na prvoj dražbi ne može prodati ispod iznosa od 205.500,00 EUR, koji predstavlja zakonom dopuštenu najnižu kupoprodajnu cijenu.

Ponuda ponuditelja, iako niža od procijenjene tržišne vrijednosti Nekretnine, viša je od minimalnog iznosa za koji se Nekretnina smije prodati, pa je stoga valjana, dopuštena i u cijelosti u skladu s uvjetima prodaje utvrđenima zaključkom od 21.05.2025. godine.

Stoga tvrdnja stečajnog upravitelja da procjena „*nije vjerodostojna*“ te da su preostale ponude „*preniske*“ predstavlja naknadno i neosnovano preispitivanje provedenog postupka prodaje, koje nije utemeljeno na zakonu. Takvo postupanje narušava načelo pravne sigurnosti te ugrožava transparentnost elektroničke javne dražbe. Odredbama važećeg Stečajnog zakona i Ovršnog zakona nije predviđeno da sud, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, naknadno može poništiti učinke zakonito provedene elektroničke javne dražbe ili preispitivati valjanost ponuda preostalih sudionika.

Nadalje, ovime se podsjeća na odluku skupštine vjerovnika od dana 08.05.2025. godine, kojom je prihvaćena tržišna vrijednost Nekretnine u skladu s procjembenim elaboratom. Prema članku 229. stavku 2. Stečajnog zakona, stečajni upravitelj dužan je unovčiti imovinu stečajne mase u skladu s odlukama skupštine vjerovnika i odbora vjerovnika. Bilo kakvo naknadno poništavanje valjano provedene elektroničke javne dražbe temeljem nejasnih ili neosnovanih razloga stečajnog upravitelja i razlučnog vjerovnika, predstavljalo bi izravno kršenje ove zakonske odredbe i bilo bi suprotno odluci skupštine vjerovnika. Navodi stečajnog upravitelja da je „oportuno oglasiti predmetnu prodaju nevažećom“ i da je potrebna „ekonomski opravdana nova prodaja“ su pravno neutemeljeni, štoviše isti su protivni zakonu. Ako je stečajni upravitelj imao dvojbe oko utvrđene vrijednosti Nekretnine, imao ih je priliku iznijeti tijekom postupka, a što nije učinio. S druge strane, ako razlučni vjerovnik OTP banka d.d. smatra da je vrijednost Nekretnine procjembenim elaboratom prenisko utvrđena nema više pravo osporavati zakonito provedenu elektroničku javnu dražbu.

Osim toga, u spomenutoj odluci Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 18.09.2025. godine, pod posl. brojem Pž-3748/2025, prvostupanjskom sudu je naloženo utvrditi je li nedostatak ili nepotpunost dokumentacije utjecala samo na jednog ponuditelja ili i na ostale te da potom donese novu, na zakonu utemeljenu odluku. Predmetni nedostatak u materijalima dostavljenim sudu nije utjecao na odluku Joška Nakića-Alfirevića, ovdje ponuditelja, o sudjelovanju u elektroničkoj dražbi niti na podnošenje ponude. Ponuda naše stranke bila je valjana, zakonita i podnesena u skladu sa svim pravilima Stečajnog i Ovršnog zakona stoga ne postoji okolnost koja bi mogla dovesti u pitanje njenu valjanost ili zakonitost.

DOKAZ: Uvid u spis

VI. Stoga, imajući u vidu sve navedeno, ponuditelj obavještava sud da ostaje pri navodima iz svog podneska od 15.12.2025. godine, dopunjenim ovim podneskom, te ujedno predlaže sudu da rješenjem utvrdi kako ponuditeljica Marija Franulović, OIB: 50553139212, Antuna Mihanovića 6, Split, nije u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi položila kupovninu, da su ostali ponuditelji rangirani ispred Joška Nakića-Alfirevića valjano odustali od svojih ponuda, da se Nekretnina dosuđuje prvom sljedećem kupcu koji ispunjava uvjete, odnosno Jošku Nakiću-Alfireviću, OIB: 05893392816, Pujanke 36, Split te da mu se istovremeno uputi poziv za uplatu kupovnine.

JOŠKO NAKIĆ-ALFIREVIĆ

kojeg zastupa: