



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

Poslovni broj: PŽ-3748/2025-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Tatjane Kujundžić Novak, predsjednice vijeća, doc. dr. sc. Jelene Čuveljak, sutkinje izvjestiteljice i Nevenke Marović, članice vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom BERYLLUS d.o.o. u stečaju, OIB 30125850583, Split, Kvaternikova 31, odlučujući o žalbi ponuditeljice Marije Franulović, OIB 50553139212, Split, Antuna Mihanovića 6, koju zastupa punomoćnik Davor Radić, odvjetnik u Splitu, Vjekoslava Paraća 102, protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-562/2022-134 od 4. rujna 2025., u sjednici vijeća održanoj 18. rujna 2025.

r i j e š i o j e

Ukida se rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-562/2022-134 od 4. rujna 2025. i predmet vraća sudu prvog stupnja na ponovan postupak.

Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-562/2022-134 od 4. rujna 2025. je odbijen prijedlog ponuditeljice za poništenjem prve elektroničke dražbe te joj je dosuđena predmetna nekretnina.

2. Protiv tog rješenja je pravovremeno žalbu izjavila ponuditeljica zbog bitne povrede odredbi postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja te pogrešne primijene materijalnog prava te u žalbi ističe da prvostupanjski sud, a niti stečajni upravitelj, kako je to vidljivo iz obrazloženja prvostupanjskog rješenja ne spore da bi se u procjembenom elaboratu od 7. listopada 2024. nalazile slike unutrašnjosti stana koji nije bio predmet prodaje. Radi se o procjembenom elaboratu koji je naručen od strane stečajnog upravitelja te prihvaćen od strane suda te objavljen na e-Oglasnoj ploči suda. Kupac, a kao što to očigledno nije ni sud, nije imala razloga sumnjati u vjerodostojnost procjembenog elaborata, kao službene sudske procjene, odnosno, da ista sadrži točne slike unutrašnjosti predmetnog stana, a radi čega nije imala potrebu za obilazak unutrašnjosti predmetnog stana. Stoga predlaže da ovaj sud ukine pobijano rješenje i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

3. Žalba je osnovana.

4. Ispitavši pobijano rješenje na temelju odredbe čl. 365. te čl. 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19, 80/22 i 114/22; dalje: ZPP) u vezi s čl. 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17 i 36/22; dalje: SZ) u granicama razloga navedenih u žalbi i pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, ovaj sud nalazi da rješenje suda prvog stupnja nije pravilno i zakonito.

5. Iz obrazloženja pobijane odluke proizlazi da je rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-562/2022-82 od 11. ožujka 2025. određena prodaja predmetne nekretnine uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. Zaključkom o prodaji poslovni broj St-562/2022-95 od 21. svibnja 2025. utvrđena je početna vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 274.000,00 EUR. FINA je obavijestila sud da je kao najviša valjana ponuda evidentirana ona ponuditeljice Marije Franulović s iznosom ponude od 455.250,00 EUR.

6. Ponuditeljica je dostavila podnesak u kojem tvrdi da je nakon dražbe tražila da se dostave nove fotografije predmetnog stana te je utvrdila da se raspored predmetnog stana razlikuje od stana koji je bio predmet Procjembenog elaborata od 7. listopada 2024. izrađenog od strane sudskog vještaka Zdeslava Veiga te u vještvu sadržanih slika predmetnog stana, a temeljem koje procjene je ponuditeljica donijela odluku da sudjeluje na predmetnoj javnoj dražbi. Navodi da predmetni stan oznake br. 2 ne sadrži unutarnje stepenice koje čine komunikaciju između stana položenog na etaži prizemlja, a kako je to prikazano u procjeni sudskog vještaka Zdeslava Veiga te je ujedno evidentno da su u spornom Procjembenom elaboratu sadržane slike stana oznake br. 3 u istoj zgradi. Stoga navodi da je bila dovedena u zabludu u pogledu izgleda i rasporeda predmetnog stana, a u koju zabludu je dovedena pogrešnim Procjembenim elaboratom.

7. Sud je zatražio očitovanje stečajnog upravitelja o navedenim činjenicama te je samo u obrazloženju odluke prepisao navode stečajnog upravitelja ali niti u jednom navodu niti stečajni upravitelj niti sud nisu se očitovali niti su osporili činjenicu da je u Procjembenom elaboratu sudski vještak stavio fotografije drugog stana, a ne onog koji je predmet prodaje. Stečajni upravitelj je u svojem očitovanju naveo kako ponuditeljica nije prije same dražbe išla vidjeti kako stan izgleda, stoga ovaj sud ne može zaključiti kako je ponuditeljica znala da je drugačije stvarno stanje stana od onoga na fotografijama priloženim uz Procjembeni elaborat.

8. Dakle, stečajni upravitelj i sud prvog stupnja nisu sporili navod žaliteljice da je na fotografijama stana Procjembenog elaborata od 7. listopada 2024. izrađenog od strane sudskog vještaka Zdeslava Veiga i koji nalaz i mišljenje su korišteni u ovom postupku drugi stan. Naime, na predmetnoj fotografiji se jasno vidi da postoje stepenice koje spajaju gornji i donji dio stana, iako predmetne stepenice ne postoje u spornom stanu.

9. Pored tako utvrđenih činjenica, ovaj sud je zaključio da se ponuditeljica mogla pouzdati na nalaz i mišljenje sudskog vještaka koji je korišten u stečajnom

postupku i to kao temelj za utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine. Naime, iako nije često da kupci ne obilaze nekretninu koja je predmet javne dražbe, oni nemaju takvu obavezu po zakonu i s obzirom da je postupak prodaje organiziran od strane suda te postoji nalaz i mišljenje sudskog vještaka, kupac je imao opravdano povjerenje u službenu dokumentaciju dostavljenu u okviru stečajnog postupka.

10. Posebno se naglašava da se kupac mogao u potpunosti pouzdati u fotografije koje su bile sadržane u elaboratu dostavljen od strane stečajnog upravitelja. Elaborat, kao sastavni dio dokumentacije za prodaju, predstavljao je službeni i ovlašteni prikaz nekretnine, a kupac ga je, u nedostatku obveze osobnog pregleda, smatrao točnim i potpunim.

11. Nadalje, važno je istaknuti da je taj elaborat, zajedno s fotografijama, u spis dostavio sam stečajni upravitelj. Stečajni upravitelj je, kao ovlaštena osoba koju je imenovao sud, dužan postupanja s posebnom pažnjom i profesionalnošću. On je, ili njegovi ovlašteni predstavnici, osobno vidio stvarno stanje nekretnine prilikom sastavljanja elaborata. Upravo je na temelju tog svog uviđaja i saznanja o stvarnom stanju stečajni upravitelj bio u mogućnosti i dužnosti da reagira i osigura da dokumentacija koju dostavlja sudu i potencijalnim kupcima bude vjerna i točna.

12. Ako su fotografije u elaboratu prikazivale elemente (poput stepenica) koji u stvarnosti nisu postojali, to se ne može staviti na teret kupca samo zato što se kupac pouzdao u rad stečajnog upravitelja i suda. Kupac je, s pravom, polagao povjerenje u činjenicu da je službena osoba koja vodi postupak već procijenila i točno prikazala stanje. Na stečajnom upravitelju je ležala teritorijalna i profesionalna odgovornost da takve greške otkloni prije dostave materijala sudu, odnosno da ih naznači i objasni kako ne bi doveli do zablude.

13. Stoga, savjesni kupac nije dužan nadzirati rad stečajnog upravitelja niti poduzimati dodatne korake za provjeru informacija koje su mu službeno dostavljene pod nadzorom suda. Njegovo povjerenje u ispravnost tih podataka je opravdano i zakonski zaštićeno.

14. Neosnovano je sud prvog stupnja zaključio da iz činjenice kako na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti predmetne nekretnine održanom 8. svibnja 2025. (str. 890.-891. spisa), stranke, založni vjerovnici i sudionici u postupku nisu imali primjedbe na procjenu proizlazi kako je predmetna procjena bez nedostataka. Naime, nije za očekivati da su stranke, založni vjerovnici i ostali sudionici u postupku vidjeli predmetnu nekretninu, te da su znali ili mogli znati da predmetne stepenice ne postoje, iako su sadržane na fotografiji u elaboratu sudskog vještaka Zdeslava Veiga.

15. Neosnovano se sud prvog stupnja poziva u svojoj odluci na stav Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, izraženog u rješenju poslovni broj PŽ-4168/2023-2 od 11. prosinca 2023., da se ponuda dana sudjelovanjem na javnoj dražbi ne može povući. Naime, u ovoj pravnoj stvari predlagateljica nije povukla predmetnu ponudu nego je upozorila na nedostatke u dokumentaciji koja je bila javno objavljena i dostupna ponuditeljima i temeljem koje je ona donijela odluku da sudjeluje u javnoj dražbi.

16. Članak 280. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23), propisuje da je bitna ona zabluda koja se odnosi na objekt ugovora, bitna svojstva objekta ugovora, na osobu s kojom se sklapa ugovor ako se zaključuje s obzirom na tu osobu, a i na okolnosti koje se po običajima u prometu ili po namjeri stranaka smatraju odlučnim, a stranka koja je u zabludi ne bi inače sklopila ugovor takvog sadržaja. Slijedom toga, vidi se da je Zakon o obveznim odnosima kao bitne zablude prvo primjerice naveo zabludu o osobi, zabludu o objektu ugovora i bitnim svojstvima tog objekta te zabludu u motivu kod besplatnih pravnih poslova, te da ima jednu opću odredbu za ostale moguće vrste bitnih zabluda. Kod te opće odredbe uzima se u obzir dva elementa i to jedan objektivni element, gdje se navodi da su bitne one zablude koje se odnose na okolnosti koje se po običajima u prometu ili po namjeri stranaka smatraju odlučnim. Te drugi subjektivni element, kod kojeg se uzima u obzir činjenica da stranka inače (bez zablude) ne bi sklopila ugovor takvog sadržaja. Da bi zabluda bila bitna, u konkretnom slučaju je potrebno da budu ispunjena istovremeno oba uvjeta. U ovoj pravnoj stvari, činjenica postojanja stepenica koja povezuju gornji i donji dio stana (bez izlaska iz stana) je bitan element objekta prodaje, a podnositeljica prigovora je jasno navela da ne bi sudjelovala u dražbi da je znala kako tih stepenica nema.

17. Slijedom navedenog, a s obzirom da sud prvog stupnja nije objasnio zašto smatra da se ponuditelji u postupku javne dražbe ne mogu pouzdati u fotografije koje su sastavni dio objavljenog elaborata iz postupka utvrđivanja vrijednosti predmetne nekretnine, odluka suda prvog stupnja nema elementa o odlučnim činjenicama.

18. Slijedom navedenog, rješenje suda prvog stupnja je ukinuto i predmet je vraćen sudu prvog stupnja na ponovan postupak (čl. 380. t. 3. ZPP-a u vezi čl. 10. SZ-a), a sud će utvrditi da li je predmetni nedostatak utjecao samo na jednog ponuditelja ili i na ostale te će donijeti novu, na zakonu osnovanu odluku.

Zagreb, 18. rujna 2025.

Predsjednica vijeća
Tatjana Kujundžić Novak

Broj zapisa: **9-3087c-c1759**

Kontrolni broj: **05c77-23b48-1897b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

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.