

**St – 562/2022**

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

Stečajni dužnik: **BERYLLUS d.o.o., u stečaju**, OIB: 30125850583, Split,  
Kvaternikova 31

Kupac: **MARIJA FRANULović**, OIB 50553139212, iz Splita,  
Antuna Mihanovića 6, zastupane po Davoru Radiću, odvjetniku  
u Splitu, Vjekoslava Paraća 102, OIB: 40327108684

**Ž A L B A**

**protiv Rješenja o dosudi  
Naslovljenog sud, posl. br.  
St-562/2022-134 od 4.09.2025.g.**

- e komunikacijom -

\*\*\*\*\*

Protiv uvodno citiranog rješenja ponuditelj u zakonskom roku izjavljuje žalbu zbog bitne povrede odredbi postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja te pogrešne primijenio materijalno prava, a iz razloga kako slijedi:

Opovrgavanjem rješenjem ponuditelj Marija Franulović, iako je ista zahjevala poništenje prve elektroničke dražbe, je kao kupcu dosuđen poseban dio nekretnine označene kao 95/714 dijela kat. čest. 8443/2 Z.U. 19533 K.O. Split, u naravi suvlasnički dio povezan sa stanom br. 2 - etaža prizemlja (sjever), ukupne površine 44,81 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od sobe, dnevnog boravka + blagovaonice, kuhinje, hodnika, predprostora i kupaonice, te pripadka: balkona površine 3,70 (korisne površine 1,85 m<sup>2</sup>), a kojem stanu pripada na etaži podruma pomoćni prostor površine 39,37 m<sup>2</sup> i terasa površine 19,65 m<sup>2</sup> (korisne površine 5,97 m<sup>2</sup>), vanjsko parking mjesto br. 4, površine 14,12 m<sup>2</sup> (korisne površine 1,41 m<sup>2</sup>) i vanjsko parking mjesto br. 5, površine 13,66 m<sup>2</sup> (korisne površine 1,37 m<sup>2</sup>).

Prvostupanjski suda prvostupanjsku odluku u bitnome obrazlaže navodeći sljedeće:

*14. Prema ocjeni ovoga suda, postupak koji je prethodio postupku elektronske dražbe ne sadrži propuste koji bi utjecali na pravilnost dražbovanja. Naime, uz podnesak od 1. travnja 2025. (prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika), stečajni upravitelj Srđan Dvornik je dostavio procjenu vrijednosti predmetne nekretnine izrađenu od strane stalnog sudskog vještaka za geodeziju Zdeslava Veiga. Predmetni podnesak s prilogom (vještvom) objavljen je na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova dana 3. travnja 2025., dakle, bio je javno*

dostupan. U tom vještvu, vještak daje točan opis nekretnine koja je predmet prodaje (stranica 9 vještva, stranica 964 spisa), a koji opis odgovara načinu na koji je ta nekretnina upisana u zemljišnoj knjizi. Na stranici 21. vještva, u točki 12. (prilozi) sudski vještak daje dvije fotografije vanjskog prikaza nekretnine, nakon čega ispod komentara „fotografije unutrašnjosti preuzete iz prethodne procjene“ daje četiri fotografije.

15. Na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti predmetne nekretnine održanom 8. svibnja 2025. (stranice 890-891 spisa), sud je u smislu odredbe članka 92. OZ-a omogućio strankama, založnim vjerovnicima i sudionicima u postupku da se izjasne o procjeni. Kako na procjenu sudskog vještaka Zdeslava Veiga nije bilo primjedbi od strane nazočnih (stečajnih i razlučnih) vjerovnika (Republika Hrvatska - Ministarstvo financija i Otp banka d.d. Split), ovaj sud je prihvatio predloženu procjenu i na ročištu utvrdio vrijednost nekretnine u iznosu od 274.000,00 EUR. Na temelju takvog utvrđenja, ovaj sud je 21. svibnja 2025. donio zaključak o prodaji predmetne nekretnine (stranice 898-900 spisa).

16. Uz rješenje i zaključak o prodaji ovaj sud je Financijskoj agenciji na nadležno postupanje dostavio obrazac „Zahtjev za prodaju u stečajnom postupku“ u kojem je, uz opis nekretnine preuzet iz vlasničkog lista u rubrici „podaci o mjestu i vremenu razgledavanja te osobi zaduženoj za kontakt“, naznačeno „uz dogovor sa stečajnim upraviteljem Srđanom Dvornikom“, kao i broj mobitela stečajnog upravitelja

Opovrgavano rješenje nije na zakonu osnovano.

Naime, prvostupanjski sud, a niti stečajni upravitelj, kako je to vidljivo iz obrazloženja prvostupanjskog rješenja **ne spore** da bi se u procjemenom elaboratu od 7. listopada 2024.g. nalazile slike unutrašnjosti stana koji nije bio predmet prodaje. Radi se o procjemenom 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 procjemenog 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.

Uostalom u 90 % ovršnih i stečajnih prodaja, s obzirom da se nekretnine nalaze u posjedu ovršenika ili trećih osoba, potencijalni kupci nemaju mogućnost pristupa i obilaska nekretnina koje su predmet prodaje, te je uobičajena praksa **da se pouzdaju u točnost sadržaja sudskih vještačenja i procjena vrijednosti nekretnina.**

**Stoga je apsurdno, da prvostupanjski sud smatra dopuštenim da sudska procjena vrijednosti stana, naručena od strane stečajnog upravitelja kao zakonskog zastupnika prodavatelja, sadrži netočne i obmanjujućih informacija u pogledu stana koji je bio predmet sudske prodaje !**

**Jer, iz obrazloženja stečajnog upravitelja, proizlazi da bi isti bio svjestan da slike unutrašnjosti predmetnog stana u procjembenom elaboratu, nisu slike stana koji je predmet prodaju, a o čemu nije upozoren sud, a niti potencijalni sudinici dražbe, a čime je u konačnici kao zastupnik prodavatelja, doveo u zabludu ponuditeljicu kao kupca na elektroničkoj dražbi.**

S obzirom da je kupac, prilikom sudjelovanja u sudskoj dražbi bila u zabludi u pogledu izgleda i rasporeda predmetnog stana, a u koju zabludu je dovedena pogrešnim i neistinitim sadržajem procjembenom elaboratom, a koji je bio osnov na kojem je ponuditeljica utemeljila odluku da sudjeluje na dražbi to je njena ponuda dana na temelju netočnih i obmanjujućih informacija u pogledu stana koji je bio predmet ponude.

Dakle, kako je kupac zbog grube pogreške u procjeni izrađenoj po sudskom vještaka u ovome postupku, dovedene u zabludu u pogledu stana koji je bio predmet javne elektroničke dražbe, predmetnu javnu elektroničku dražbu je trebalo poništiti.

\*\*\*\*\*

**Slijedom navedenoga, predlaže se da drugostupanjski sud ukine opovrgavano rješenje o dosudi i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.**

U Splitu, 10. rujna 2025.g.

*Punomoćnik:*