

Stečajni upravitelj  
Srđan Dvornik  
Split, Bukovčeva 4

TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Stečajni predmet:  
Poslovni broj: 11.St-562/2022  
Stečajni sudac: Ana Golub Gruić

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

## OČITOVANJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

---

Zaključkom Trgovačkog suda u Splitu, broj: St-562/2022-123 od 29. kolovoza 2025. naloženo je stečajnom upravitelju očitovati se na navode Marije Franulović iz podneska od 28. kolovoza 2025., ujedno najpovoljnije ponuditeljice na završenoj elektroničkoj javnoj dražbi za prodaju imovine stečajnog dužnika. Sukladno citiranom zaključku stečajni upravitelj iznosi slijedeće:

Nesporno je da je ponuditeljica dala najpovoljniju ponudu na elektroničkoj javnoj dražbi za kupnju imovine stečajnog dužnika i to baš nekretnine označena kao: 95/714 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) dijela koji je 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 pripatka: balkona površine 3,70 (korisne površine 1,85 m<sup>2</sup>). 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 parkirno 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>), a koji stan se nalazi u stambenoj zgradi izgrađenoj na kat. čest. zem. 8443/2, Zk. Ul. 19533, K.O. Split.

Vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je u stečajnom postupku na temelju procjemenog elaborata izrađenog od strane društva VEIG EKPERT d.o.o., po stalnom sudskom vještaku Zdeslavu Veigu, od 07.10.2024., a koji je izrađen za potrebe razlučnog vjerovnika OTP banka d.d., u svrhu redovnog praćenja vrijednosti kolaterala. U navedenom elaboratu je nedvosmisleno naveden opis nekretnine koji se podudara s onim iz zemljišnih knjiga dok se u prilogu nalazi izvadak iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu – *dakle nejasno je kako je ponuditeljicu elaborat mogao dovesti u zabludu*. Kod fotografija koje su prilog vještak navodi: „fotografije unutrašnjosti preuzete iz prethodne procjene“. Obzirom da je elaborat izrađen prije nego što je stečajni upravitelj stupio u posjed nekretnine koja je predmet procjene i prodaje (što se dogodilo tek 28. veljače 2025.) vještak nije mogao raspolagati fotografijama.

Dokaz: - uvid u elaborat, po potrebi uvid u spis ili e Oglasnu ploči na okolnost preuzimanja posjeda nekretnine

Naime, sama prodaja predmetne imovine u ovom stečajnom postupku određena je tek nakon što su pravomoćno okončani svi parnični postupci koji su se odnosili na nekretninu i nakon što je preuzet posjed iste i to baš iz razloga kako kupac ne bi imao problema prilikom njenog preuzimanja. O svim radnjama u postupku su sud i vjerovnici bili upoznati kroz podneske i redovna izvješća stečajnog upravitelja, objavljenim na oglasnoj ploči sudova. Dakle, prije sudjelovanja na javnoj dražbi ponuditeljica se mogla informirati pregledom oglasne ploče sudova kada već nije na te okolnosti kontaktirala stečajnog upravitelja.

Nadalje, u oglasu objavljenom na stranicama Financijske agencije pored opisa nekretnine koji se slaže s onim iz zemljišnih knjiga – opet je nejasno kako se ponuditeljica mogla naći u zabludi o nekretnini koja je predmet prodaji - te pored podataka o vremenu i trajanju elektroničke dražbe, roku za uplatu jamčevine i iznosu iste stoji među ostalim i napomena da je razgledavanje nekretnine moguće uz dogovor sa stečajnim upraviteljem pozivom na njegov broj mobitela, a što ponuditeljica nije napravila, za razliku od drugih zainteresiranih osoba. Naime, stečajni upravitelj je svakoj zainteresiranoj osobi omogućio pristup i razgledavanje nekretnine, a o čemu u prilog govori činjenica da je najmanje 40-ak osoba istu pogledalo (nekima je i dva puta omogućen pregled, dok nekima i nakon proteka roka za uplatu jamčevine), kao i činjenica da je 21 osoba uplatila jamčevinu.

Okolnost da ponuditeljica nije prije završetka elektroničke javne dražbe odnosno do 21. kolovoza 2025. kontaktirala stečajnog upravitelja, proizlazi iz poruka koje je nakon zaključenja dražbe odnosno 22. kolovoza 2025. suprug ponuditeljice poslao stečajnom upravitelju, u kojim navodi kako su oni dali najpovoljniju ponudu, ali obzirom da nisu vidjeli stan i nisu bili na lokaciji zamolili su slike, koje su im nakon toga i dostavljene.

Prilog: - preslika poruka

Dakle, slike i sve informacije o nekretnini su mogli dobiti i telefonskim putem prije održavanja dražbe, a što evidentno nisu napravili, u kojem slučaju ne bi bili u zabludi glede nekretnine za koju su licitirali niti bi nakon završetka iste govorili da ih je u zabludu doveo procjembeni elaborat.

Dakle, uzimajući u obzir sve navedeno nedvojbeno proizlazi kako ponuditeljica nije postupila sa pažnjom koja bi se od iste očekivala, a pošto se prodaja obavlja u stečajnom postupku po načelu viđeno kupljeno svi daljnji progovori kupca su isključeni.

U Splitu, 01. rujna 2025.

Stečajni upravitelj

Prilog: - kao u tekstu