



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: St-562/2022-176

REPUBLIKA HRVATSKA  
RJEŠENJE O DOSUDI

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Ani Golub Gruić, u stečajnom postupku nad dužnikom BERYLLUS d.o.o. u stečaju, OIB: 30125850583, Split, Kvaternikova 31, dana 3. veljače 2026.

r i j e š i o j e

I. Kupcu Jošku Nakić-Alfireviću, OIB: 05893392816, Split, Pujanke 36, dosuđuje se poseban dio nekretnine označen 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 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 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>), uknjiženog prava vlasništva Beryllus d.o.o. Split, OIB: 30125850583, za cijelo.

II. Dosuđena nekretnina iz točke I. ovog rješenja predat će se kupcu Jošku Nakiću-Alfireviću, OIB: 05893392816, Split, Pujanke 36, nakon što u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti ovoga rješenja o dosudi položi kupovninu u iznosu od 258.150,00 EUR, umanjenu za uplaćenu jamčevinu u iznosu od 27.400,00 EUR, dakle, iznos od 230.750,00 EUR u korist računa Financijske agencije IBAN: HR1123900011300028787, model HR11, poziv na broj (P1) 546879, a kao podatak drugi broj (P2) odvojen crticom (-) 536970, opis plaćanja "uplata kupovnine u predmetu St-562/2022".

III. Ako kupac u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja ne položi kupovninu iz točke II. izreke ovog rješenja, sud će ispitati jesu li ispunjene pretpostavke za dosudu nekretnine prvom sljedećem kupcu.

IV. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac Joško Nakić-Alfirević u cijelosti položi kupovninu, Općinski sud u Splitu - Zemljišnoknjižni odjel Split izvršit će uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine, pobliže opisane u točki I. izreke ovog rješenja, u korist kupca Joška Nakić-Alfirevića, OIB: 05893392816, Split, Pujanke 36, za cijelo te brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona i to:

- zabilježbe ovrhe na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu broj Ovr-1850/2014 od 5. rujna 2014. (upis pod Z-2720/2014)

- zabilježbe postupka ovrhovoditelja Banco Popolare Croatia d.d. Zagreb protiv ovršenika Beryllus d.o.o. Split broj Ovr-3784/2014 (upis pod Z-6840/2014)
- zabilježbe odbijanja prijedloga predlagatelja Beryllus d.o.o. Split za zabilježbu spora (upis pod Z-34422/2020)
- zabilježbe odbijanja prijedloga predlagatelja Dražena Lukšića za uknjižbu prava vlasništva (upis pod Z-11720/2022)
- zabilježbe spora poslovni broj P-350/2023 u pravnoj stvari tužitelja Dražena Lukšića protiv tuženika Beryllus d.o.o. Split radi izdvajanja/izlučenja (upis pod Z-28115/2023)
- zabilježbe rješenja ovog suda o prodaji poslovni broj St-562/2022-82 od 11. ožujka 2025. te potvrde pravomoćnosti od 1. travnja 2025. (upis pod Z-14855/2025)
- uknjižbe prava zaloga u iznosu od 550.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti sa pripadajućim kamatama i nuzgredicama u korist Banco Popolare Croatia d.d. Zagreb (upisi pod Z-13082/08 i Z-417/2010)
- zabilježbe ovrhe na temelju rješenja o ovrsi broj Ovr-3784/2014 od 2. veljače 2016. (upis pod Z-2264/2016)
- zabilježbe odbijanja prijedloga predlagatelja Beryllus d.o.o. Split za zabilježbu spora (upis pod Z-26514/2021)
- zabilježbe odbijenog prigovora Beryllus d.o.o. Split protiv rješenja Općinskog suda u Splitu broj Z-26514/2021 od 13. svibnja 2022. (upis pod Z-23131/2022)
- uknjižbe založnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 463.907,82 kn sa zakonskim zateznim kamatama u korist Republike Hrvatske - Ministarstva financija
- Porezne uprave te zabilježbe ovršivosti tražbine (upis pod Z-15136/2022)
- zabilježbe odbijanja prijedloga predlagatelja Dražena Lukšića za upis zabilježbe postojanja privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja (upis pod Z-28117/2023).

V. Nalaže se Općinskom sudu u Splitu - Zemljišnoknjižnom odjelu Split zabilježba ovoga rješenja o dosudi na nekretnini pobliže opisanoj pod točkom I. izreke ovog rješenja.

VI. Primitak ovog rješenja računa se istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

VII. Žalba protiv ovog rješenja ne zadržava provedbu rješenja.

### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-562/2022-21 od 16. veljače 2023. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom BERYLLUS d.o.o., OIB: 30125850583, Split, Kvaternikova 31, a rješenjem ovoga suda poslovni broj St-562/2022-82 od 11. ožujka 2025. određena je prodaja 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> (opisane u točki I. izreke ovog rješenja), uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

2. 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. Navedeni zaključak dostavljen je Financijskoj agenciji (dalje FINA) na nadležno postupanje uz Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku 21. svibnja 2025.

3. Prema Izvještaju FINA-e o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja: 54687 od 22. kolovoza 2025.):

- FINA je 26. svibnja 2025. objavila Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za ID nadmetanja: 54687
  - na računu FINA-e evidentirano je dvadeset uplata jamčevine u iznosu od po 27.400,00 EUR te jedna uplata jamčevine u iznosu od 28.000,00 EUR
  - dražba je započela 26. svibnja 2025. u 15:00:00, a završila 21. kolovoza 2025. u 13:59:59 sati
  - nadmetanje je započelo 6. kolovoza 2025. u 14:00:00, a završilo je 21. kolovoza 2025. u 13:59:59 sati
  - od dvadeset i jednog uplatitelja jamčevine deset nije dalo nijednu valjanu ponudu, dok ih je jedanaest dalo valjane ponude
  - kao najviša valjana ponuda evidentirana je ona ponuditeljice Marije Franulović s iznosom ponude od 455.250,00 EUR (i to predajom ponude 21. kolovoza 2025. u 12:58:14 sati, a prema dnevniku nadmetanja).
- Predmetni Izvještaj FINA-e dostavljen je sudu 22. kolovoza 2025. i objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 27. kolovoza 2025.

4. Dana 28. kolovoza 2025. (stranice 974-989 spisa) zaprimljen je podnesak ponuditeljice Marije Franulović u kojem u bitnom navodi:

- da je u provedenom postupku prve elektroničke javne dražbe dala najveću ponudu
- da je, nakon završetka javne dražbe, a nakon što je kontaktirala stečajnog upravitelja sa zahtjevom da joj dostavi svježije slike predmetne nekretnine, uvidom u iste 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
- da je isto jasno razvidno i iz Elaborata etažiranja predmetne zgrade iz kojeg je razvidno 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.

Ponuditeljica Marija Franulović zaključuje kako je prilikom sudjelovanja u sudskoj dražbi bila u zabludi u pogledu izgleda i rasporeda predmetnog stana, a u koju zabludu je dovedena pogrešnim procjembenim elaboratom, koji je bio osnov na kojem je ponuditeljica utemeljila odluku da sudjeluje na dražbi, slijedom čega je njena ponuda dana na temelju netočnih i obmanjujućih informacija u pogledu stana koji je bio predmet ponude. S obzirom na navedeno, kako je ponuditeljica zbog grube pogreške u procjeni izrađenoj po sudskom vještaku u ovome postupku dovedena u zabludu u pogledu stana koji je bio predmet javne elektroničke dražbe, predlaže poništiti predmetnu elektroničku javnu dražbu i ponuditeljici vratiti iznos uplaćene jamčevine.

5. Postupajući po nalogu ovog suda iz zaključka poslovni broj St-562/2022-123 (stranica 996 spisa), podneskom od 1. rujna 2025. (stranice 1001-1003 spisa) stečajni upravitelj Srđan Dvornik naveo je:

- da je nesporno da je ponuditeljica dala najpovoljniju ponudu na elektroničkoj javnoj dražbi za kupnju predmetnog stana
- da je vrijednost predmetne nekretnine utvrđena u stečajnom postupku na temelju procjembenog elaborata izrađenog od strane društva Veig Ekspert d.o.o. po stalnom sudskom vještaku Zdeslavu Veigu od 7. listopada 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

- da je prodaja predmetne nekretnine određena tek nakon što su pravomoćno okončani svi parnični postupci koji su se odnosili na tu 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; prije sudjelovanja na javnoj dražbi ponuditeljica se mogla informirati pregledom oglasne ploče sudova kada već nije na te okolnosti kontaktirala stečajnog upravitelja

- da je u oglasu objavljenom na stranicama Financijske agencije pored opisa nekretnine koji se slaže s onim iz zemljišnih knjiga opet nejasno kako se ponuditeljica mogla naći u zabludi o nekretnini koja je predmet prodaje 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

- da 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

- da su se slike i sve informacije o nekretnini mogle 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.

Stečajni upravitelj, a uzimajući u obzir sve navedeno, zaključuje 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.

6. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-562/2022-134 od 4. rujna 2025. (stranice 1011-1017 spisa) odbijen je prijedlog ponuditeljice Marije Franulović za poništenjem prve elektroničke dražbe (točka I. izreke rješenja) te joj je dosuđena predmetna nekretnina (točke II.-VIII. izreke rješenja), a u smislu odredbi članaka 103., 106. i 108. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 06/24; u daljnjem tekstu OZ) u vezi s odredbom članka 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; u daljnjem tekstu SZ).

7. Odlučujući o žalbi Marije Franulović Visoki trgovački sud Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu VTS RH) je rješenjem poslovni broj PŽ-3748/2025-2 od 18. rujna 2025. (stranice 1045-1049 spisa) ukinuo rješenje ovog suda od 4. rujna 2025. i predmet vratio ovom sudu na ponovan postupak.

8. U obrazloženju predmetne odluke VTS RH, između ostalog, navodi:

- da je 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 (točka 7. obrazloženja)

- da 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; na predmetnoj fotografiji da se jasno vidi da postoje stepenice koje spajaju gornji i donji dio stana, iako predmetne stepenice ne postoje u spornom stanu (točka 8. obrazloženja)

- da je pored tako utvrđenih činjenica ovaj sud 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; 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 (točka 9. obrazloženja)

- da se posebno 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 (točka 10. obrazloženja)

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

- da 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 da je, s pravom, polagao povjerenje u činjenicu da je službena osoba koja vodi postupak već procijenila i točno prikazala stanje; na stečajnom upravitelju da 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 (točka 12. obrazloženja).

9. VTS RH ističe da 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. Ističe da u ovoj pravnoj stvari predlagateljica Marija Franulović 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 (točka 15. obrazloženja).

10. Konačno VTS RH zaključuje da, 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, pobijana odluka nema elemenata o odlučnim činjenicama i upućuje ovaj sud da u ponovljenom postupku utvrdi da li je predmetni nedostatak utjecao samo na jednog ponuditelja ili i na ostale te da donese novu, na zakonu osnovanu odluku (točke 17. i 18. obrazloženja).

11. Postupajući po uputi VTS RH ovaj sud je pozvao i ostale ponuditelje, redom kako su stavljali ponude, da se izjasne je li predmetni nedostatak utjecao na njihovo davanje ponude.

12. Ponuditelji Dezinfikator d.o.o. Solin (podnesak od 20. listopada 2025. - stranica 1051 spisa), Mario Lacić (podnesci od 5. i 12. studenog 2025. - stranice 1060 i 1065 spisa), Vinko Turković (podnesak od 25. studenog 2025. - stranica 1070 spisa) naveli su da odustaju od dane ponude, u bitnom ističući da su svi bili u bitnoj zabludi u pogledu predmeta prodaje.

13. Podneskom od 3. prosinca 2025. (stranice 1073-1074 spisa) stečajni upravitelj Srđan Dvornik predložio je da sud oglasi nevažećom prodaju određenu rješenjem poslovni broj St-562/2022-82 od 11. ožujka 2025. te odredi novu prodaju u ovom postupku. Svoj prijedlog stečajni upravitelj obrazlaže navodeći da su, nakon ukidne odluke VTSRH sljedećim najboljim ponuditeljima poslani dopisi da se očituju je li ostaju pri danim ponudama. Četiri najbolja dražbovatelja, čije su ponude veće nego što je procijenjena vrijednost nekretnine koja je predmet prodaje, povukla su svoje ponude navodeći da se ne mogu pouzdati u vjerodostojnost elaborata. Preostale ponude da se nalaze ispod procijenjene vrijednosti te bi njihovo prihvatanje rezultiralo bitno nižim unovčenjem imovine, protivno svrsi stečajnog postupka i zaštiti interesa vjerovnika. Kako elaborat sadržava nedostatke koji utječu na povjerenje sudionika, prodaja ne može ostvariti svoju svrhu. Izrada novog elaborata nužna je kako bi se utvrdila vjerodostojna tržišna vrijednost i omogućila transparentna te ekonomski opravdana nova prodaja. Stečajni upravitelj je dužan postupati pažnjom dobrog gospodara i osigurati najveće moguće namirenje vjerovnika. Prihvatanje ponude koja je niža nego što je potencijalno moguće ostvariti predstavljalo bi povredu te dužnosti i smanjenje stečajne mase bez opravdanja. Novi postupak prodaje s ispravnim elaboratom predstavlja jedini način da se postigne vrijednost u skladu s tržišnim uvjetima.

14. Podneskom od 15. prosinca 2025. (stranica 1082 spisa) prvi sljedeći ponuditelj Joško Nakić-Alfirević naveo je da potvrđuje da je ustrajan u kupnji nekretnine po cijeni koju je ponudio u elektronskoj dražbi.

15. Nadalje, podneskom od 7. siječnja 2026. razlučni vjerovnik Otp banka d.d. Split (stranica 1084 spisa) u bitnom je naveo da je suglasan s prijedlogom stečajnog upravitelja iz njegovog podneska od 3. prosinca 2025. kojim predlaže da se oglasi nevažećom prodaja određena rješenjem ovog suda od 11. ožujka 2025., da se izradi novi elaborat u cilju utvrđivanja vjerodostojne tržišne vrijednosti nekretnine te da se odredi nova prodaja predmetne nekretnine.

16. Konačno, dana 15. siječnja 2026. kod ovog suda zaprimljen je podnesak ponuditelja Joška Nakić-Alfirevića (stranice 1086-1089 spisa) kojim u bitnom predlaže da mu sud dosudi predmetnu nekretninu. U tom podnesku se, između ostalog, navodi:

- da su četiri najviša ponuditelja svoju 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 da je prestao pravni učinak njihovih ponuda pa je sud bio obavezan utvrditi da su navedeni ponuditelji pravovaljano odustali te da ponuda Joška Nakić-Alfirevića, koja nikada nije povučena, ostaje valjana i predstavlja najvišu ponudu od preostalih ponuda

- 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; svi sudionici postupka, uključujući stečajnog upravitelja, da su izričito prihvatili da je procjena od 274.000,00 EUR vjerodostojna te da su uvjeti prodaje definirani zaključkom suda od 21. svibnja 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

- da je ponuda ponuditelja Joška Nakić-Alfirevića, iako niža od procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine, viša 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. svibnja 2025.

17. Sukladno članku 106. OZ-a, koji se u ovom postupku na temelju članka 247. SZ-a na odgovarajući način primjenjuje, kupac je dužan položiti kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji. Prema članku 106. stavku 2. OZ-a ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz ove odluke sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju uz uvjete određene za prodaju koja je oglasjena nevažećom. Prema članku 103. stavku 5. OZ-a smatra se da je rješenje dostavljeno istekom trećeg dana od dana isticanja na e-oglasnoj ploči suda.

18. Člankom 103. stavkom 4. OZ-a propisano je da o dosudi nekretnine sud donosi pisano rješenje (rješenje o dosudi) koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda, a stavkom 5. da će se smatrati da je rješenje iz stavka 4. toga članka dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegovog isticanja na e-oglasnoj ploči.

19. U smislu članka 108. OZ-a, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi kupovninu, sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu.

20. U smislu članka 96. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 63/19) sud koji donese odluku o dosudi naložit će po službenoj dužnosti da se dosuda prodane nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi.

21. Sukladno članku 11. stavku 4. OZ-a žalba ne odgađa provedbu rješenja, ako Ovršnim zakonom nije drugačije određeno.

22. Postupajući po uputi Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske iz rješenja poslovni broj PŽ-3748/2025-2 od 18. rujna 2025., kojim je ukinuto rješenje ovoga suda o dosudi te je predmet vraćen na ponovan postupak, ovaj sud je bio dužan utvrditi je li utvrđeni nedostatak procjembenog elaborata, na koji je ukazala

ponuditeljica Marija Franulović, utjecao isključivo na njezinu odluku o sudjelovanju u elektroničkoj javnoj dražbi ili je imao utjecaj i na ostale sudionike dražbe.

23. Slijedom navedene upute, sud je pozvao ostale ponuditelje, redom prema visini danih ponuda, da se očituju ostaju li pri svojim ponudama odnosno je li navedeni nedostatak utjecao na njihovu volju za kupnju predmetne nekretnine.

24. Iz zaprimljenih očitovanja proizlazi da su ponuditelji rangirani ispred Joška Nakić-Alfirevića, i to Dezinifikator d.o.o. Solin, Mario Lacić i Vinko Turković, izričito izjavili da odustaju od danih ponuda, navodeći kako se zbog utvrđenih nedostataka u procjembenom elaboratu ne mogu pouzdati u vjerodostojnost istoga.

25. Nasuprot tome, ponuditelj Joško Nakić-Alfirević je u svojim podnescima izričito naveo da ustraje u kupnji predmetne nekretnine po cijeni koju je ponudio u elektroničkoj javnoj dražbi te da je spreman ispuniti sve obveze koje proizlaze iz njegove ponude.

26. Sud utvrđuje da su izjavama o odustanku ponuditelji rangirani ispred Joška Nakić-Alfirevića povukli svoje ponude, čime su iste prestale proizvoditi pravne učinke u ovom postupku. Sud napominje da razlozi koje su navedeni ponuditelji navodili u svojim očitovanjima mogu biti od značaja u odnosu na pitanje povrata ili zadržavanja uplaćene jamčevine, o čemu se odlučuje zasebno. Međutim, u pogledu pitanja dosude nekretnine, odlučna je činjenica da su navedeni ponuditelji izričito i nedvojbeno odustali od svojih ponuda, uslijed čega njihove ponude više ne mogu biti razmatrane u daljnjem tijeku postupka prodaje.

27. Slijedom navedenog, sud u daljnjem tijeku postupka nije imao pravnu osnovu razmatrati njihove ponude niti ih uspoređivati s ponudom Joška Nakić-Alfirevića.

28. Sud ne prihvaća prijedlog stečajnog upravitelja, kojem se pridružio i razlučni vjerovnik OTP banka d.d., da se prodaja predmetne nekretnine oglasi nevažećom te da se u ovom stečajnom postupku provede nova prodaja uz izradu novog procjembenog elaborata.

29. Naime, vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je zaključkom ovoga suda od 21. svibnja 2025. godine u iznosu od 274.000,00 EUR, na temelju procjembenog elaborata koji u trenutku utvrđivanja vrijednosti nije bio osporavan niti od strane stečajnog upravitelja niti od strane razlučnih vjerovnika, uključujući OTP banku d.d. kao razlučnog vjerovnika i naručitelja predmetnog elaborata. Navedena odluka donesena je nakon održanog ročišta radi izjašnjavanja o vrijednosti nekretnine, na kojem su svi sudionici postupka imali mogućnost iznijeti primjedbe, prijedloge ili osporavanja, što nije učinjeno.

30. Slijedom toga, utvrđena vrijednost nekretnine predstavlja pravomoćnu i obvezujuću osnovu za provedbu prodaje u ovom stečajnom postupku, a sud nije ovlašten naknadno preispitivati ili dovoditi u pitanje zakonitost i pravilnost vlastitih pravomoćnih odluka, niti je ovlašten retroaktivno mijenjati uvjete prodaje nakon što je elektronička javna dražba već provedena u skladu s istima.

31. Ovaj sud ističe da sama činjenica postojanja nedostatka u procjembenom elaboratu, koji je u ponovljenom postupku ispitan u odnosu na svakog pojedinog ponuditelja, ne predstavlja automatizam za oglašavanje prodaje nevažećom, ukoliko



je utvrđeno da taj nedostatak nije imao odlučan utjecaj na volju preostalog ponuditelja čija se ponuda razmatra za dosudu.

32. Ponuda Joška Nakić-Alfirevića u iznosu od 258.150,00 EUR viša je od najniže dopuštene prodajne cijene propisane člankom 247. SZ-a te u cijelosti ispunjava uvjete prodaje utvrđene zaključkom suda. Sama okolnost da navedena ponuda ne doseže ranije utvrđenu procijenjenu vrijednost nekretnine ne predstavlja zakonski razlog za oglašavanje prodaje nevažećom niti za provođenje nove prodaje.

33. Prihvaćanjem prijedloga stečajnog upravitelja i razlučnog vjerovnika došlo bi do povrede načela pravne sigurnosti i predvidljivosti sudskih odluka te bi se doveli u pitanje pravni učinci zakonito provedene elektroničke javne dražbe, suprotno odredbama Ovršnog zakona i Stečajnog zakona. Sud ne može, nakon završetka dražbe i nakon što su pojedini ponuditelji valjano odustali od svojih ponuda, poništavati prodaju isključivo zbog naknadne procjene da bi se eventualno mogla postići viša cijena u nekom budućem postupku.

34. Sud dodatno ističe da je stečajni upravitelj dužan unovčavati stečajnu imovinu u skladu s odlukama suda i skupštine vjerovnika, a ne naknadno preispitivati već provedeni postupak prodaje zbog tržišnih očekivanja koja nisu ostvarena. U konkretnom slučaju, provedena prodaja odvijala se u okviru važećih i pravomoćno utvrđenih uvjeta, zbog čega nema zakonske osnove za prihvaćanje prijedloga stečajnog upravitelja i razlučnog vjerovnika.

35. Postupajući u skladu s uputom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, sud je posebno ispitao utjecaj utvrđenog nedostatka procjemenog elaborata na volju ponuditelja Joška Nakić-Alfirevića.

36. Sud utvrđuje da navedeni nedostatak nije utjecao na njegovu odluku o sudjelovanju u elektroničkoj javnoj dražbi niti na visinu dane ponude, budući da je isti, nakon što je bio upoznat s navedenim okolnostima, izričito izjavio da ostaje pri danoj ponudi i da je spreman ispuniti obvezu plaćanja kupovnine.

37. Time je u cijelosti ispunjena uputa Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske prema kojoj je bilo potrebno utvrditi individualni utjecaj utvrđenog nedostatka na pojedine ponuditelje.

38. Slijedom svega navedenog, a imajući u vidu da su ponuditelji rangirani ispred Joška Nakić-Alfirevića valjano odustali od svojih ponuda, dok je njegova ponuda ostala na snazi, ispunjava sve zakonske uvjete te predstavlja najpovoljniju preostalu ponudu, sud je, primjenom odredbi članka 103. i 106. Ovršnog zakona u vezi s člankom 247. Stečajnog zakona, odlučio dosuditi predmetnu nekretninu Jošku Nakić-Alfireviću kao sljedećem najpovoljnijem ponuditelju radi čega je odlučeno kao izreci ovog rješenja o dosudi.

U Splitu 3. veljače 2026.

Sutkinja  
Ana Golub Gruić

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopušteno je izjaviti žalbu. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana

od primitka rješenja putem ovog suda u 3 istovjetna primjerka pozivom na gornji poslovni broj spisa. Primitak ovog rješenja računa se sukladno članku 103. OZ-a u vezi s člankom 247. SZ-a istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba ne odgađa provedbu rješenja (članak 11. stavak 4. OZ-a).

DNA:

- stečajni upravitelj Srđan Dvornik
- Joško Nakić-Alfirević po punomoćniku Jerku Grgiću, odvjetniku u Zagrebu
- Općinski sud u Splitu - Zemljišnoknjižni odjel Split, po pravomoćnosti
- Porezna uprava, Ispostava Split, po pravomoćnosti
- FINA, RC Split, prije pravomoćnosti i po pravomoćnosti sa klauzulom pravomoćnosti radi objave na mrežnim stranicama
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **9-30882-c88da**

Kontrolni broj: **0240d-f780a-c4ca3**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=ANA GOLUB GRUIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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, **Trgovački sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.