



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: St-562/2022-195

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

I

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom BERYLLUS d.o.o. u stečaju, OIB: 30125850583, Split, Kvaternikova 31, kojeg zastupa stečajni upravitelj Srđan Dvornik, OIB: 28295177641, Split, Bukovčeva 4, 1. srpnja 2026.

riješio je

Oglašava se nevažećom prodaja nekretnine stečajnog dužnika BERYLLUS d.o.o. u stečaju, OIB: 30125850583, Split, Kvaternikova 31, označene kao čest. zem. 8443/2, stambena zgrada, bazen, dvorište, i to posebnog dijela nekretnine označene kao 4. suvlasnički dio: 95/714 dijela koji je suvlasnički 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 (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), sve upisano u ZK uložak broj 19533, K.O. Split, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split (identifikator nadmetanja 54687, identifikator predmeta prodaje 30443), koju je provodila Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom na temelju zaključka ovog suda poslovni broj St-562/2022-95 od 21. svibnja 2025.

i

zaključio je

Upućuje se stečajni upravitelj Srđan Dvornik, nakon pravomoćnosti ovog rješenja, angažirati ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja radi izrade obrazloženog nalaza i mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika opisane u izreci ovog rješenja, te nakon što bude izrađen nalaz i mišljenje isti dostaviti ovom sudu u spis.

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. u stečaju, OIB: 30125850583, Split, Kvaternikova 31 te je za stečajnog upravitelja imenovan Srđan Dvornik, Split.

2. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-562/2022-82 od 11. ožujka 2025. određena je prodaja nekretnine stečajnog dužnika opisane u izreci ovog rješenja, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a sve to sukladno članku 247. stavcima 1., 2. i 3., u vezi s člankom 169. stavcima 5., 6. i 7. te člankom 441. stavkom 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15., 104/17. i 36/22. – dalje: SZ).

3. Zaključkom suda poslovni broj St-562/2022-95 od 21. svibnja 2025. utvrđena je vrijednost nekretnine te su određeni uvjeti i način prodaje, a prodaja je povjerena Financijskoj agenciji, putem elektroničke javne dražbe.

4. Financijska agencija je 22. kolovoza 2025. dostavila ovom sudu izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi.

4.1. Iz dostavljenog izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi za predmetnu nekretninu, identifikatora nadmetanja: 54687 (stranice 934 do 963 spisa) proizlazi da je prva elektronička javna dražba (za identifikator predmeta prodaje 30443) započela 26. svibnja 2025. u 15:00:00.000 sati te da je završila 21. kolovoza 2025. u 13:59:59.999 sati. Datum početka nadmetanja bio je 6. kolovoza 2025. u 14:00:00.000 sati, a završetak nadmetanja bio je 21. kolovoza 2025. u 13:59:59.999 sati. Nadalje, iz tog izvješća proizlazi da je 21 uplatitelj uplatio potrebnu jamčevinu radi sudjelovanja u dražbi u iznosu od po 27.400,00 eura. Isto tako razvidno je u davanju ponuda sudjelovao 21 ponuditelj, da je dano ukupno 48 valjanih ponuda te da nije bilo nevaljanih ponuda, a da je najvišu valjanu ponudu dala Marija Franulović, OIB: 50553139212, Split, Antuna Mihanovića 6, u iznosu 455.250,00 eura (ponuda predana 21. kolovoza 2025. u 12:58:14.807 sati), dok je još 10 ponuditelja dalo valjane ponude, od kojih je druga najviša ona ponuditelja DEZINFIKATOR d.o.o. u iznosu 448.500,00 eura (ponuda predana 21. kolovoza 2025. u 12:57:18.700 sati).

5. Podneskom od 28. kolovoza 2025. ponuditeljica Marija Franulović predložila je poništenje prve elektroničke dražbe navodeći da je nakon završetka javne dražbe kontaktirala stečajnog upravitelja sa zahtjevom da joj dostavi svježije slike predmetne nekretnine, da je 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 njemu sadržanih slika stana, a na temelju koje procjene je ponuditeljica donijela odluku da sudjeluje na predmetnoj javnoj dražbi. Ujedno je navela da je razvidno da iz Elaborata etažiranja predmetne zgrade proizlazi da predmetni stana oznake br. 2, ne sadrži unutarnje stepenice koju čine komunikaciju između stana položenog na etaži prizemlja, a kako je to prikazano u procjeni sudskog vještaka Zdeslava Veiga te da je ujedno evidentno da su u spornom Procjembenom elaboratu sadržane slike stana oznaka br. 3 u istoj zgradi. Stoga ističe da je ponuditeljica prilikom sudjelovanja u sudskoj dražbi bila u zabludi u

pogledu izgleda i rasporeda predmetnog stana, a u koju zablude je dovedena pogrešnim procjembenim elaboratom, a koji je bio osnova na kojem je ponuditeljica utemeljila odluku da sudjeluje na dražbi te je njena ponuda dana na temelju netočnih i obmanjujućih informacija u pogledu stana koji je bio predmet ponude.

6. Zaključkom od 29. kolovoza 2025. sud je pozvao stečajnog upravitelja da se u roku od 8 dana očituje na navode iz podneska Marije Franulović od 28. kolovoza 2025.

6.1. Podneskom od 1. rujna 2025. stečajni upravitelj se očitovao na navode Marije Franulović u bitnome navodeći da je vrijednost predmetne nekretnine utvrđena u stečajnom postupku na temelju procjembenog elaborata izrađenog od strane društva VEIG EKPERT d.o.o., po stalnom sudskom vještaku Zdeslavu Veigu, od 7. listopada 2024., a koji da je izrađen za potrebe razlučnog vjerovnika OTP banka d.d., u svrhu redovnog praćenja vrijednosti kolaterala. U navedenom elaboratu da je nedvosmisleno naveden opis nekretnine koji se podudara s onim iz zemljišnih knjiga, dok da se u prilogu nalazi izvadak iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu. Dakle, da je nejasno kako je ponuditeljicu elaborat mogao dovesti u zablude, da je kod fotografija vještak naveo da su "fotografije unutrašnjosti preuzete iz prethodne procjene", 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. Zaključno, stečajni upravitelj navodi da ponuditeljica nije postupila s pažnjom koja bi se od iste očekivala, a pošto se prodaja obavlja u stečajnom postupku po načelu viđeno-kupljeno, da su svi daljnji progovori kupca isključeni.

7. Rješenjem poslovni broj St-562/2022-134 od 4. rujna 2025. sud je odbio prijedlog ponuditeljice Marije Franulović za poništenje prve elektroničke dražbe te joj je dosudio predmetnu nekretninu. Ujedno joj je naložio da u roku od 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja položi kupovninu umanjenu za plaćenu jamčevinu uz upozorenje da će ako u navedenom roku ne položi kupovninu donijeti novo rješenje o dosudi kojim će se oglasiti nevažećom dosuda Mariji Franulović te da će se predmetna nekretnina dosuditi prvom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi.

8. Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-3748/2025-2 od 18. rujna 2025. ukinuto je rješenje ovog suda od 4. rujna 2025. i predmet je vraćen prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

8.1. U obrazloženju ovog rješenja u bitnom se navodi da stečajni upravitelj i prvostupanjski sud nisu sporili navod žaliteljice da je na fotografijama stana koje se nalaze u Procjembenom elaboratu od 7. listopada 2024. drugi stan, da se ponuditeljica mogla pouzdati u nalaz i mišljenje sudskog vještaka koji je korišten u stečajnom postupku i to kao temelj utvrđivanja vrijednosti predmetne nekretnine, da je postupak prodaje organiziran od strane suda te postoji nalaz i mišljenje sudskog vještaka pa da je kupac imao opravdano povjerenje u dokumentaciju dostavljenu u okviru stečajnog postupka, da nije za očekivati da su stranke, založni vjerovnici i ostali sudionici u postupku vidjeli predmetnu nekretninu te nisu mogli znati za nedostatke procjembenog elaborata.

9. Ponuditelji DEZINFIKATOR d.o.o., Marin Bakica i Goran Sopta su podnescima izjavili kako odustaju od sudjelovanja u elektroničkoj dražbi jer da su dovedeni u zabludu te su zatražili povrat uplaćene jamčevine.

9.1. Sud je potom dopisima zatražio od prvih sljedećih ponuditelja da se u roku od 8 dana izjasne ustraju li u danoj ponudi, i to Maria Lacića dopisom od 29. listopada 2025. i Vinka Turkovića dopisom od 13. studenog 2025., a koji su podnescima također izjavili da povlače svoje ponude i zatražili povrat uplaćene jamčevine.

10. Podneskom od 3. prosinca 2025. stečajni upravitelj je naveo kako su 4 najbolja ponuditelja, a čije su ponude veće od procijenjene vrijednosti predmetne nekretnine, povukla svoje ponude jer da se ne mogu pouzdati u vjerodostojnost elaborata, dok da se preostale ponude nalaze ispod procijenjene vrijednosti te bi njihovo prihvaćanje rezultiralo bitno nižim unovčenjem imovine, protivno svrsi stečajnog postupka i zaštiti interesa vjerovnika. Istaknuo je da elaborat sadržava nedostatke koji utječu na povjerenje sudionika te da prodaja ne može ostvariti svoju svrhu zbog čega je nužna izrada novog elaborata kako bi se utvrdila vjerodostojna tržišna vrijednost i omogućila transparentna i ekonomski opravdana nova prodaja, da novi postupak prodaje s ispravnim elaboratom predstavlja jedini način da se postigne vrijednost u skladu s tržišnim uvjetima, pa je predložio da se oglasi nevažećom prodaja, izradi novi elaborat o procjeni vrijednosti, utvrdi vrijednost nekretnine i odredi nova prodaja.

11. Podneskom od 15. prosinca 2025. ponuditelj Joško Nakić-Alfirević naveo je kako ustraje u kupnji predmetne nekretnine po cijeni koju je ponudio te je predložio da mu se omogući kupnja nekretnine jer da je prvi po redu za kupnju.

12. Podneskom od 7. siječnja 2026. razlučni vjerovnik OTP BANKA d.d. izjavio je da je suglasan s prijedlogom stečajnog upravitelja iz njegovog podneska od 3. prosinca 2025.

13. Podneskom od 15. siječnja 2026. ponuditelj Joško Nakić-Alfirević ustrajao je u navodima iz podneska od 15. prosinca 2025. u bitnome navodeći kako je na skupštini vjerovnika održanoj 8. svibnja 2025. utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 274.000,00 eura, koja vrijednost je navedena u procjembenom elaboratu i koju je stečajni upravitelj predložio prihvatiti, a da su na skupštini vjerovnika stečajni upravitelj i vjerovnici imali priliku iznijeti prigovore, prijedloge ili očitovanja u pogledu vrijednosti nekretnine. Također je naveo da je dao valjanu ponudu u iznosu od 258.150,00 eura te je predložio da se predmetna nekretnina dosudi njemu.

14. Rješenjem poslovni broj St-562/2022-176 od 3. veljače 2026. sud je dosudio Jošku Nakiću-Alfireviću predmetnu nekretninu te mu naložio da u roku od 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja o dosudi položi kupovninu umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, dakle iznos od 230.750,00 eura.

15. Rješenjem Visokog trgovačkog suda poslovni broj PŽ-1160/2026-2 od 16. travnja 2026. ukinuto je rješenje od 3. veljače 2026. te je predmet vraćen prvostupanjskom sudu na ponovni postupak pred drugog suca.

15.1. U obrazloženju ovog rješenja Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u bitnom navodi da s obzirom na to da je više ponuditelja istaknulo da je bilo u zabludi, nije jasan zaključak suda prvog stupnja da se na temelju javne dražbe provedene na neistinitoj dokumentaciji može donijeti valjano rješenje o dosudi. Istaknuo je da nitko ne može znati je li uslijed neistinitih prikaza fotografija došlo od zablude nekih osoba koje se uopće nisu javile kao ponuditelji, a za neke od ponuditelja koliku bi točno ponudu dali, da je upravo ovakav težak propust u izradi natječajne dokumentacije doveo do zablude sudionika pa da da nije jasno kako je sud mogao donijeti pobijano rješenje. Stoga, a s obzirom da sud prvog stupnja nije objasnio zašto smatra da se u slučaju postojanja zablude toliko velikog broja sudionika može donijeti valjana odluka o dosudi, prvostupanjsko rješenje je ukinuto i predmet je vraćen sudu na ponovni postupak s uputom da sud u nastavku postupka donese odluku o poništenju prve javne dražbe te odluči o nastavku postupka odnosno novoj prvoj javnoj dražbi uz koju će svim potencijalnim sudionicima dostaviti urednu dokumentaciju o predmetnoj nekretnini.

16. Uzimajući u obzir stanje spisa te postupajući po uputama iz ukidnih rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, ovaj sud zaključuje da je u konkretnom slučaju potrebno oglasiti nevažećom prodaju predmetne nekretnine jer nisu ispunjeni uvjeti za donošenje rješenja o dosudi.

17. Sukladno članku 103. stavku 3. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/2012., 25/2013., 93/2014., 73/2017., 131/2020., 114/2022. i 6/24. – dalje: OZ), koji se na odgovarajući način primjenjuje u ovom postupku na temelju članka 247. SZ-a, nakon primitka obavijesti o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, sudac utvrđuje koji je kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina. Prema stavku 4. istog članka o dosudi nekretnine sud donosi pisano rješenje (rješenje o dosudi) koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda i na mrežnim stranicama Agencije. Stavkom 5. tog članka propisano je da će se smatrati da je rješenje iz stavka 4. ovoga članka dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećega dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpisak rješenja.

18. Međutim, u konkretnom slučaju proizlazi da nisu ispunjeni uvjeti da se donese rješenje o dosudi kojim bi se predmetna nekretnina dosudila bilo kojem ponuditelju, zbog toga što se postupak prodaje provodio na temelju natječajne dokumentacije koja nije bila točna niti potpuna te koja je dovela u zabludu sudionike tog postupka.

19. Naime, zbog pogreške prvenstveno sudskog vještaka Zdeslava Veiga koji je izradio procjembeni elaborat od 7. listopada 2024., a potom i stečajnog upravitelja pa i samog suda, prva elektronička javna dražba je održana za predmetni stan koji je pogrešno opisan te predstavljen na način da proizlazi da predmetni stan sadrži unutarnje stepenice, a koje u naravi ne postoje. Također, prikazane se fotografije koje uopće ne prikazuju predmetni stan, već drugi stan koji se nalazi u istoj zgradi. Ovakvim postupanjem službenih tijela zaduženih za provedbu postupka prodaje nekretnine, potencijalnim kupcima, ali i ostalim sudionicima postupka prodaje

nekretnine, nisu dani točni i istiniti podaci o predmetu prodaje, njegovom stanju pa čak i njegovoj vrijednosti.

20. Zbog navedenih razloga, ovaj sud zaključuje da na temelju ovako provedenog postupka prodaje, s tolikim bitnim nedostacima koji su utvrđeni da su postojali tijekom tog postupka, nisu ispunjene pretpostavke da sud donese rješenje o dosudi, odnosno da se predmetna nekretnina dosudi bilo kojem ponuditelju, već je potrebno oglasiti prodaju nevažećom.

21. Slijedom svega navedenoga, odlučeno je kao u izreci rješenja.

22. Ujedno, zbog svega navedenoga upućen je stečajni upravitelj, nakon pravomoćnosti ovog rješenja, angažirati ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja radi izrade obrazloženog nalaza i mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika opisane u izreci ovog rješenja, te nakon što bude izrađen nalaz i mišljenje isti dostaviti ovom sudu u spis, a sve kako bi se mogao provesti novi postupak prodaje koji će sadržavati točnu i vjerodostojnu dokumentaciju te omogućiti zakonitu i transparentnu prodaju predmetne nekretnine, a u kojem će se otkloniti sve nezakonitosti i nepravilnosti koje su utvrđene u ovom postupku prodaje.

23. Stoga je odlučeno kao u izreci zaključka.

U Splitu 1. srpnja 2026.

Sudac
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba. Žalba se može izjaviti u roku od osam dana od dostave rješenja, a dostava ovog rješenja smatra se obavljenom istekom osmog dana od dana njegove objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Splitu, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- stečajni upravitelj Srđan Dvornik, Split, Bukovčeva 4
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **9-3088a-28981**

Kontrolni broj: **0172a-6e0a3-130db**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IVAN ČULIĆ, 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.