STRABAG d.o.o.

Zagreb, 09. studeni 2026.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11
10000 Zagreb

Posl. broj: St-565/2018

Dužnik: **BERTOLAN d.o.o. u stečaju**, Miroslava Krleže 52, Kutina, OIB: 58837533240, zastupan po stečajnoj upraviteljici Moniki Rakitničan

Kupac: **STRABAG d.o.o.**, Ulica Petra Hektorovića 2, Zagreb, OIB:74971361430, kojeg zastupa prokurist Domagoj Mikašek

PODNESAK KUPCA

2x **radi: stečaj**

Radi priznavanja i namirenja troškova čišćenja i zbrinjavanja otpada kao obveze stečajne mase i stvarnih troškova unovčenja nekretnina:

Kupac podnosi zahtjev za priznavanje i isplatu iznosa od 37.314,43 EUR, s uključenim PDV-om, a koji iznos se odnosi na čišćenje i zbrinjavanje otpada zatečenog na nekretninama kupljenima u ovom stečajnom postupku. Zahtjev se odnosi na stavku koju je stečajna upraviteljica već uključila u svoj obračun od 21. rujna 2026., a ne na dodatni trošak povrh toga obračuna. Kupac zahtijeva isplatu navedenog iznosa na račun kupca kako slijedi: IBAN HR8724840081100367947 otvoren kod RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d.

Ovim se podneskom Kupac ujedno očituje i na podnesak razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak (dalje: HBOR) od 23. listopada 2026. te u cijelosti osporava njegove prigovore kojima se troškovi radnika i poslovođa Kupca te njegove opreme i goriva isključuju iz troškova čišćenja i zbrinjavanja otpada. Kupac ostaje pri zahtjevu za priznavanje i namirenje cjelokupnog iznosa računa od 37.314,43 EUR, a sve kako je to već prihvaćeno i priznato od strane stečajne upraviteljice.

I. Prodaja nekretnina i zatečeno stanje pri predaji:

Rješenjem Naslovnog suda od 10. veljače 2026., poslovni broj St-565/2018-162, Kupcu su za kupoprodajnu cijenu od 358.250,00 EUR dosuđene nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Kutini, Zemljišnoknjižni odjel Kutina, obje k.o. Kutina:

- k.č.br. 8284/4, zk.ul. 5073, u naravi zgrada, kotlovnica, trafostanica i dvorište, površine 7.216 m²;
- k.č.br. 8284/3, zk.ul. 6693, u naravi parkiralište, površine 1.247 m².

Rješenje o dosudi postalo je pravomoćno 27. veljače 2026.

Kupac je 4. ožujka 2026. uplatio ostatak kupovnine od 296.050,00 EUR, nakon prethodno uplaćene jamčevine od 62.200,00 EUR.

Zaključkom od 20. ožujka 2026., poslovni broj St-565/2018-170, Sud je odredio predaju nekretnina Kupcu, utvrdivši da je kupovnina u cijelosti položena.

Dokaz: Rješenje o dosudi od 10. veljače 2026.; podnesak Kupca od 5. ožujka 2026.; zaključak o predaji od 20. ožujka 2026., sve u spisu

Prema uvjetima prodaje nekretnine su se prodavale slobodne od osoba i stvari stečajnog dužnika. Taj uvjet izrijekom potvrđuje i stečajna upraviteljica u fusnoti 7. svojega podneska od 21. rujna 2026., pozivajući se na zaključak o prodaji od 17. srpnja 2025.

Međutim, a sve kako je Kupac opisao u dopisu prethodnom stečajnom upravitelju od 30. travnja 2026., pri stvarnoj primopredaji nekretnina u posjed Kupcu, u hali su bile zatečene velike količine otpada, **uključujući opasni i neopasni otpad**, te pokretnine i strojevi stečajnog dužnika koji nisu bili predmet prodaje nekretnina.

Nekretnine stoga nisu bile faktično oslobođene od stvari, u skladu s javno objavljenim uvjetima prodaje, a što su trebale biti, jasno, na trošak dužnika prije provedbe same ovrhe. Predmetne troškove čišćenja nekretnine od stvari stečajnog dužnika nije bilo predvođeno da snosi kupac.

Kupac je u navedenom dopisu od 30. travnja 2026. izvijestio tadašnjeg stečajnog upravitelja o potrebi čišćenja, razvrstavanja, utovara, odvozu i zbrinjavanju otpada, angažiranju društava NACIONAL d.o.o. i EKO MOSLAVINA d.o.o. te sudjelovanju vlastitih radnika u tim poslovima.

Odvojeno je zatražio uklanjanje i preostalih pokretnina stečajnog dužnika koje se nisu prodale kao pripadak prodanih nekretnina.

Ovim se zahtjevom traži naknada obračunatih radova čišćenja i zbrinjavanja otpada, a ne naknada za raspolaganje preostalim neunovčenim strojevima stečajnog dužnika.

Dokaz: Dopis Kupca od 30. travnja 2026. s ponudama i narudžbenicom; podnesak stečajne upraviteljice od 21. rujna 2026., osobito fusnota 7.; uvid u zaključak o prodaji od 17. srpnja 2025. i zapisnik o primopredaji od 10. travnja 2026, sve u spisu

II. Postupanje stečajnih upravitelja i prihvaćanje troška u obračunu:

Prethodni stečajni upravitelj Sava Filipović podneskom od 4. svibnja 2026. dostavio je Sudu dokumentaciju s ponudama troškova zbrinjavanja otpada iz prodanih nekretnina, izrijekom navodeći

da će zbrinjavanje obaviti Kupac, **da je posao obiman** i u tijeku te da „Računi trebaju biti u granicama prihvaćenih ponuda."

Navedeno potvrđuje da organiziranje zbrinjavanja kao i troškovi zbrinjavanja i čišćenja otpada iz prodanih nekretnina od strane Kupca nije bilo nepoznato stečajnom upravitelju.

On je taj način izvršenja predstavio Sudu i naglasio kontrolu troškova prema prihvaćenim ponudama. Kupac se zato poziva na taj podnesak kao dokaz povezanosti radova čišćenja i zbrinjavana otpada sa provedbom prodaje i predaje nekretnina.

Nova stečajna upraviteljica u izvješću potpisanom 23. srpnja 2026. navela je da je zaprimila obračun Kupca u iznosu od 29.851,54 EUR bez PDV-a.

Potom je podneskom od 21. rujna 2026. cijeli iznos računa od 37.314,43 EUR uključila u izravne troškove unovčenja, pod nazivom „trošak zbrinjavanja otpada radi predaje nekretnine kupcu slobodne od osoba i stvari".

Upraviteljica je predložila da se ukupni troškovi unovčenja utvrde u iznosu od 94.584,98 EUR, a ostatak kupovnine od 263.665,02 EUR isplati prvom razlučnom vjerovniku, Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak.

Kupac podržava taj obračun u dijelu koji se odnosi na njegov račun te traži da odluka o namirenju izrijekom odredi isplatu toga dijela Kupcu. Ne traži da se iznos od 37.314,43 EUR ponovno doda već predloženom ukupnom iznosu troškova.

U podnesku upraviteljice postoje očite omaške u godini računa i podneska prethodnog upravitelja: račun 362A126 nosi datum 31. svibnja 2026., a podnesak Save Filipovića datum 4. svibnja 2026. Identitet troška i traženi iznos time nisu dvojbeni.

Dokaz: Podnesak Save Filipovića od 4. svibnja 2026.;
Izvješće stečajne upraviteljice potpisano 23. srpnja 2026.;
Podnesak stečajne upraviteljice od 21. rujna 2026.;
Račun br. 362A126 i njegova specifikacija, sve u spisu

III. Visina i dokumentiranost zahtjeva

Kupac je za provedene radove izdao stečajnom dužniku račun br. **362A126**, s datumom računa i obavljanja usluge 31. svibnja 2026. Račun sadrži osnovicu od **29.851,54 EUR** i PDV od **7.462,89 EUR**, odnosno ukupno **37.314,43 EUR**. Prema priloženoj specifikaciji osnovica se sastoji od sljedećih stavki:

Stavka prema specifikaciji računa	Iznos u EUR
TRANSPORT I USLUGE SLIPAC	1.643,00
EKO MOSLAVINA	4.323,02
NACIONAL	6.342,20

Stavka prema specifikaciji računa	Iznos u EUR
Smještaj radnika, Marko Luketić	1.100,00
Uređaji i gorivo STRABAG	1.950,03
Radnici STRABAG	12.072,36
Poslovođe STRABAG	2.420,93
Ukupno osnovica	**29.851,54**
PDV prema računu	**7.462,89**
Ukupan zahtjev	**37.314,43**

Uz račun su dostavljeni računi vanjskih pružatelja usluga, prateći i vagarski listovi za otpad, dokumentacija smještaja, interni obračuni uređaja i goriva te izvod mjesta troška za radnike i namještenike. Dokumentacija sadrži i potvrde provedenih uplata vanjskim pružateljima usluga.

Zahtjev Kupca ostaje u visini računa koji je stečajna upraviteljica već uključila u obračun.

Kupac traži isključivo naknadu dokumentiranih troškova uklanjanja zatečenog otpada i potrebnog čišćenja radi ostvarenja uvjeta predaje, a ne naknadu za poboljšanje, rekonstrukciju ili prilagodbu nekretnine vlastitim poslovnim potrebama. U slučaju potrebe za dodatnim pojašnjenjem pojedine stavke Kupac predlaže da Sud zatraži dopunu dokumentacije i očitovanje upraviteljice prije odluke o toj stavci.

Dokaz: Račun 362A126 sa specifikacijom; dokumentacija dostavljena upraviteljici dopisom oznake 396-07/2026 od 6. srpnja 2026.; računi, prateći listovi, vagarski listovi, interni obračuni, izvod mjesta troška i potvrde uplata u prilogu te dokumentacija već dostavljena u spis

IV. Očitovanje na osporavanje dijela troškova od strane razlučnog vjerovnika HBOR-a

HBOR u podnesku od 23. listopada 2026. osporava trošak radnika Kupca od 12.072,36 EUR, poslovođa od 2.420,93 EUR te uređaja i goriva od 1.950,03 EUR. Trošak radnika i poslovođa zajedno iznosi 14.493,29 EUR, a s opremom i gorivom osporene stavke iznose 16.443,32 EUR osnovice. HBOR tvrdi da je riječ o internim troškovima Kupca **radi privođenja nekretnine njegovoj namjeni** te prigovara izostanku prethodne procjene vlastite radne snage, iako navedena obveza prethodne procjene troškova vlastite radnije snage nije propisana Stečajnim zakonom (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, dalje u tekstu: SZ) niti je to od Kupca tražio tadašnji stečajni upravitelj dužnika.

Istodobno izrijekom priznaje da su se u nekretninama pri primopredaji nalazile pokretnine i strojevi stečajnog dužnika te velika količina otpada. Kupac osporava zaključak HBOR-a o naravi i teretu predmetnih troškova, a sve kako će to nastavno niti obrazloženo u nastavku ove točke.

1. Radna snaga angažirana radi uklanjanja otpada, a ne radi ulaganja Kupca

Radnici i namještenici Kupca, uključujući poslovođe, trebali su biti angažirani na gradilištima na kojima Kupac izvodi ugovorene radove. Njihov rad i pripadajuća satnica ondje čine sastavni dio jediničnih ili ukupnih cijena radova koje Kupac izvodi i naplaćuje naručiteljima. Jednako je i sa troškovima goriva i radnog sata angžiranih strojeve. Kupac smatra da je notorno te da ne mora posebno obrazlagati kako su u troškovima izvođenja radova na nekom projektu uračunati i troškovi radnih sati radnika, goriva za strojeve i vozila, radni sat stroja te svi troškovi gradilišta koji u konačnici čine cijenu ugovorenih radova. Takve troškove, u građevinskim projektima, Kupac naplaćuje od Naručitelja preko privremenih i okončane situacije.

Međutim, u konkretnom stečajnom postupku, a zbog neispunjenja uvjeta prodaje od strane dužnika da se nekretnine predaju slobodne od osoba i stvari, što nikako nije krivnja i odgovornost Kupca, dio te radne snage Kupca morao je biti angažiran isključivo na čišćenju kupljene nekretnine i pripremi zatečenog otpada za odvoz i zbrinjavanje. Za vrijeme rada obuhvaćenog ovim zahtjevom ti su radnici i namještenici bili angažirani isključivo na tim poslovima, a ne na izvođenju radova na drugim gradilištima Kupca, a koji trošak njihova rada je onda Kupac mogao kroz privremene situacije naplatiti od Naručitelja.

Dakle, osporava se navod razlučnog vjerovnika HBOR-a kako se radi o internim troškovima kupca koji se ne mogu naknaditi Kupcu kao troškovi stečajne mase. Troškove rada svojih zaposlenika Kupac, u pravilu, naplaćuje od Naručitelja radova. S obzirom da su radnici i poslovođe Kupca, zbog neispunjenja uvjeta prodaje, morali biti angažirani na čišćenju nekretnina koje su kupljene, jasno je kako navedeni troškovi ne mogu teretiti Kupca.

Ako razlučni vjerovnik tvrdi da predmetni troškovi predstavljaju trošak privođenje nekretnina svrsi Kupca **onda je njemu teret da to konkretno i dokaže** jer u protivnom taj navod se ogleda kao potpuno paušalan.

Predmetnim troškovima su stvarni radni kapaciteti Kupca preusmjereni na posao koji nije trebao teretiti Kupca da je nekretnina predana u skladu s uvjetima prodaje. Činjenica da je Kupac radove obavio vlastitim zaposlenicima, umjesto da za iste radnje angažira i plati nekog drugog izvođača, ne znači da je njihov rad besplatan ili da trošak prestaje biti povezan s uklanjanjem otpada stečajnog dužnika. Poslovođe su u tom angažmanu organizirali i nadzirali radne skupine; njihov se trošak potražuje u opsegu povezanom s predmetnim čišćenjem, a ne kao opći trošak upravljanja poslovanjem Kupca.

Pozivanje na cijene radova na drugim gradilištima služi objašnjenju gospodarske svrhe angažiranja zaposlenika i stvarnog utroška radnih kapaciteta. Kupac ovim zahtjevom ne potražuje cijenu radova koje nije izveo na tim gradilištima, izgubljenu dobit ni neostvareni prihod. Potražuje dokumentirani trošak stvarno utrošene radne snage na uklanjanje zatečenog otpada. Stoga se ne traži istodobno namirenje troška čišćenja i naknada izgubljenog prihoda za isti radni angažman.

2. Interni način knjiženja nije razlog za isključenje stvarnog troška

Oznaka troška kao internog u računovodstvenoj dokumentaciji opisuje način njegova evidentiranja unutar Kupca, a ne odlučuje o njegovoj pravnoj naravi. Za zahtjev zasnovan na članku 156. stavku 1.

točki 1. i članku 254. stavku 3. SZ-a odlučno je jesu li radovi stvarno izvršeni, jesu li bili potrebni za uklanjanje otpada zatečenog pri predaji i jesu li njihov opseg i visina dokazani. Kupac smatra da se stvarni trošak ne može isključiti samo zato što je nužnu radnju obavio vlastitom radnom snagom umjesto angažiranjem vanjskog izvođača.

Troškovi vanjskih društava i radne snage Kupca odnose se na različite, povezane radnje. Već je u dopisu od 30. travnja 2026. navedeno da vanjski pružatelji usluga preuzimaju odvoz i zbrinjavanje otpada, dok radnici Kupca razvrstavaju i utovaruju otpad u pripremljene posude, odnosno sudjeluju u utovaru glomaznog otpada. I sam tadašnji stečajni upravitelj je u svome izvješću naveo da se radi o obimnim poslovima, a ne o nečemu što se može obaviti kroz par dana sa jednim ili dva odvoza otpada.

Račun NACIONAL-a i priložene ponude, primjerice, razrađuju preuzimanje i zbrinjavanje otpada prema količinama te njegov prijevoz. HBOR-ovo poistovjećivanje svih tih poslova s uslugom vanjskog zbrinjavanja zanemaruje potreban rad zaposlenika Kupca na samoj lokaciji prije preuzimanja otpada. Kupac ne traži dvostruko plaćanje iste usluge, nego naknadu pojedinih stvarno izvršenih radnji prema njihovoj specifikaciji, a koja je prihvaćena od strane stečajne upraviteljice.

3. Sudjelovanje radnika bilo je najavljeno; izostanak prethodnog iznosa ne dokazuje nepostojanje troška niti se to izrijekom propisuje odredbama Stečajnog zakona

Kupac ne tvrdi da je dopisom od 30. travnja 2026. dostavio zasebnu brojčanu procjenu svih troškova vlastitih radnika i poslovođa. Međutim, iz toga dopisa izričito proizlazi da će razvrstavanje i utovar obaviti radnici Kupca. Njihovo sudjelovanje zato nije prvi put otkriveno konačnim računom. Prethodni upravitelj potom je 4. svibnja 2026. Sudu dostavio dokumentaciju, navodeći da će zbrinjavanje obaviti Kupac i da je posao u tijeku. Iz tih isprava Kupac ne izvodi tvrdnju da je unaprijed sudski odobren svaki pojedinačni iznos, a niti je to prema odrebama SZ-a propisano, nego dokaz da je način organizacije radova bio poznat svim sudionicima stečajnog postupka, pa tako i razlučnom vjerovniku, tijekom njihova izvođenja.

Ovdje treba istaknuti kako razlučnom vjerovniku nije bilo sporno prethodno snošenje troškova od strane Kupca niti ih je u bilo kojem trenutku prije podneska od 23. listopada 2026. osporavao.

Napomena da računi trebaju biti u granicama prihvaćenih ponuda opravdava provjeru ugovorenih cijena i stvarno izvršenih količina, ali sama po sebi ne dokazuje da je rad radnika Kupca, koji je u istom dopisu izrijekom i najavljen, trebao biti obavljen bez naknade na teret Kupca. Ni udio spornih stavki u ukupnom obračunu nije dokaz njihove nepotrebnosti: stvarni omjer troškova ovisi o opsegu čišćenja, razvrstavanja, pripreme i utovara na lokaciji u odnosu na prijevoz i zbrinjavanje. Kupac predlaže da Sud provjeri stvarni sadržaj, opseg i trošak tih radova, umjesto da ih isključi isključivo i samo po kriteriju jesu li radnike zapošljavali Kupac ili vanjski izvođači.

4. Oprema i gorivo te dokazivanje konkretnog angažmana

Budući da HBOR osporava i korištenje uređaja i goriva, Kupac se očituje i na tu stavku: primjena istog kriterija znači da je potrebno utvrditi jesu li oprema i gorivo stvarno korišteni za čišćenje i uklanjanje zatečenog otpada, a ne za kasnije uređenje ili druge poslovne aktivnosti Kupca.

<u>Ako razlučni vjerovnik tvrdi da su navedeni troškovi korišteni za privođenje nekretnina svrsi Kupca, a ne za čišćenje nekretnine, onda je na njemu teret i dokaza za navedene tvrdnje</u> koje dokaze ne daje u svome podnesku od 23. listopada 2026., osim paušalnog navoda kako se radi o troškovima privođenja svrsi nekretnine.

Kupac zahtijeva naknadu predmetne stavke u iznosu od 1.950,03 EUR prema specifikaciji i priloženim obračunima, uz dokazivanje njezine neposredne veze s čišćenjem. Sama pripadnost opreme Kupcu nije razlog da se njezin stvarni utrošak izostavi. Kao i pogledu obrazlaganja troškova rada radnika Kupca, da su navedeni troškovi nastali na nekom građevinskom projektu Kupca isti bi bili uračunati u ugovorenu cijenu projekta koji bi snosio Naručitelj. S obzirom da je Kupac strojeve i gorivi morao angažirati da nekretninu očisti od otpada i stvari stečajnog dužnika, jasno je kako nije prihvatljivo da navedeno ide na teret Kupca, osobito uzimajući u obzir javno objavljene uvjete prodaje nekretnina.

Izvod mjesta troška priložen uz račun zasebno iskazuje trošak radnika od 12.072,36 EUR i namještenika od 2.420,93 EUR. Kupac predlaže da se te isprave ocijene zajedno s opisom radova iz dopisa od 30. travnja 2026., dokumentacijom predaje otpada i očitovanjem upraviteljice.

<u>5. Zaključno o prigovoru HBOR-a</u>

Troškovi se ne potražuju zato što je Kupac odlučio unaprijediti kupljenu nekretninu, nego zato što je uklanjanjem otpada trebalo otkloniti stanje protivno uvjetima prodaje. Kupac smatra da se taj teret ne može prebaciti na njega samo zato što je nužni posao dijelom obavio vlastitim radnicima, namještenicima i opremom.

Nova stečajna upraviteljica već je cijeli račun uključila u izravne troškove unovčenja upravo radi predaje nekretnine slobodne od osoba i stvari. Kupac stoga predlaže da Sud ne prihvati HBOR-ovo osporavanje po osnovi navodne interne naravi troška, nego da po provjeri stvarnog angažmana i visine prizna sve dokumentirane i potrebne stavke u okviru ukupnog zahtjeva od 37.314,43 EUR kako je to predložila stečajna upraviteljica. Ako ocijeni da za pojedinu stavku treba dopuniti dokaz, predlaže se pribaviti konkretno pojašnjenje i odgovarajuću evidenciju, a ne paušalno isključiti radnu snagu i opremu Kupca.

Zaključno se ističe kako HBOR, kao razlučni vjerovnik koji stoji prvi u redu naplate iz postignute kupovnine nakon pokrića troškova unovčenja, iako je nesporno imao saznanja o tome da će Kupac na teret troškova stečajne mase očistit predmetne nekretnine od stvari stečajnog dužnika, nije našao za shodno prigovoriti takvom postupanju prije nego što su troškovi nastali. Ako je HBOR-u, a kojemu je kao razlučnom vjerovniku primarno u interesu umanjiti troškove unovčenja kako bi mu veći iznos kupovnine preostao za namirenje, htio umanjiti troškove čišćenja nekretnine mogao je biti proaktivan te kontaktirati tadašnjeg stečajnog upravitelja sa svojim prijedlogom snošenja tih troškova. Jasno to se nije dogodilo, a što dovoljno govori o brizi razlučnog vjerovnika oko troškova stečajne mase i unovčenja nekretnina.

V. Pravna osnova i namirenje iz kupovnine

Kupac se poziva na članke **154., 156. stavak 1. točku 1., 157., 248. i 254. stavak 3. SZ-a**, u vezi s uvjetima prodaje određenima u ovom postupku.

Članak 154. SZ-a propisuje prvenstveno namirenje troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase, pri čemu upravitelj obveze mase namiruje redom njihova dospijeća. Prema članku 156. stavku 1. točki 1. SZ-a, ostale obveze stečajne mase obuhvaćaju obveze zasnovane radnjama stečajnog upravitelja ili na drugi način upravljanjem, unovčenjem i podjelom mase, koje ne pripadaju troškovima stečajnog postupka.

Kupac svoj zahtjev stoga ne postavlja kao prijavu tražbine običnog stečajnog vjerovnika niti ga poistovjećuje s taksativno uređenim troškovima postupka iz članka 155. SZ-a. Traži namirenje **ostale obveze stečajne mase**, koja je ujedno po svojoj neposrednoj vezi s izvršenjem prodaje **stvarni trošak unovčenja konkretnih nekretnina**.

Odlučna je svrha radova: zbrinjavanjem otpada otklanjalo se stanje zatečeno na prodanim nekretninama koje je bilo suprotno uvjetu predaje nekretnina slobodnih od osoba i stvari. Činjenica da je dio radova i konačni obračun uslijedio nakon zaključka o predaji ne pretvara te radove u kupčevo proizvoljno ulaganje. Kupac je faktično organizirao izvršenje radova povezanih s neostvarenim uvjetom predaje, o čemu je prethodni upravitelj obavijestio Sud, a nova upraviteljica ih je izrijekom uvrstila u izravne troškove unovčenja.

Članak 254. stavak 3. SZ-a određuje paušal troškova unovčenja od 5 % utrška, **ali dopušta određivanje stvarno nastalih troškova u stvarnoj visini kada su znatno niži ili viši**. U ovom predmetu 5 % kupovnine iznosi 17.912,50 EUR, dok je sama predmetna stavka 37.314,43 EUR, a upraviteljica je ukupne troškove unovčenja predložila u stvarnoj visini. Kupac zato traži da Sud odluči o dokumentiranom stvarnom trošku, a ne da njegovu naknadu ograniči paušalom.

Prema članku 248. SZ-a, iz kupovnine nekretnine opterećene razlučnim pravom upisanim u javnoj knjizi najprije se namiruju troškovi unovčenja iz članka 254., a zatim razlučni vjerovnici. **Prvenstvo Kupca prema HBOR-u u ovom se zahtjevu temelji na kvalifikaciji konkretne stavke kao troška unovčenja**, a ne na tvrdnji da svaka obveza mase neovisno o svojoj vezi s predmetom razlučnog prava ima prednost pred razlučnim vjerovnikom.

Slijedom toga, Kupac predlaže da se predmetna stavka u okviru rješenja o namirenju prizna i usmjeri na njegovu isplatu. Ako Sud ocijeni da isplata ne može odmah biti određena, Kupac predlaže da se po članku 157. SZ-a osiguraju i izdvoje sredstva za predmetnu obvezu te da se upraviteljicu pozove na očitovanje o osnovi, visini i stanju namirenja.

Zaključno, kupac navodi kako se u predmetnoj nekretnini i dalje nalaze pokretnine stečajnog dužnika koje nisu pripadak nekretnine i nisu prodane zajedno sa nekretninom. Na predmetnim pokretninama također postoji, dijelom, založno pravo HBOR-a a djelom su slobodne. Iako je naslovni sud zakazao skupštinu vjerovnika na kojoj se trebala donijeti odluka oko načina unovčenja predmetnih pokretnina, koliko je kupcu vidljivo iz objava na e-oglasnoj ploči stečaja takva skupština vjerovnika još nije održana.

Dakle, predmetne nekretnine niti nakon devet mjeseci nisu slobodne od stvari stečajnog dužnika, a navedeno jasno osporava tvrdnje HBOR-a kako su troškovi rada zaposlenika kupca usmjereni na privođenje nekretnina svrsi kupca. Kupac ne može nekretninu privesti svrsi ako se u njoj i dalje nalaze strojevi u vlasništvu stečajnog dužnika na kojima HBOR ima razlučno pravo. Kupac ističe kako cijeli ovaj period od veljače 2026. pa do danas stečajni dužnik, potpuno besplatno, skladišti pokretnine u nekretnini u vlasništvu kupca te kupac upozorava kako će početi naplaćivati ležarinu za pokretnine stečajnog dužnika.

VI. Prijedlog odluke

Kupac predlaže da Naslovni sud, ne prihvaćajući osporavanje HBOR-a od 23. listopada 2026. po osnovi navodne interne naravi troškova radne snage i opreme Kupca, nakon ocjene i po potrebi dopune dokaza, u okviru odlučivanja o troškovima unovčenja i raspodjeli kupovnine donese sljedeće:

RJEŠENJE

1. **Određuje se**, u okviru obračuna troškova unovčenja nekretnina k.č.br. 8284/4, zk.ul. 5073, i k.č.br. 8284/3, zk.ul. 6693, obje k.o. Kutina, trošak čišćenja i zbrinjavanja zatečenog otpada prema računu Kupca STRABAG za građevinske poslove d.o.o., OIB: 74971361430, br. 362A126 od 31. svibnja 2026., u iznosu od **37.314,43 EUR s PDV-om**, kao stvarno nastali trošak unovčenja iz članka 254. stavka 3. SZ-a, koji predstavlja ostalu obvezu stečajne mase iz članka 156. stavka 1. točke 1. SZ-a.

2. **Određuje se namirenje** iznosa iz prethodne točke iz kupovnine ostvarene prodajom navedenih nekretnina, prije namirenja razlučnih vjerovnika, u korist Kupca STRABAG za građevinske poslove d.o.o., na račun **IBAN HR8724840081100367947** kod Raiffeisenbank Austria d.d., uz oznaku računa 362A126. Ako su sredstva za troškove unovčenja već prenesena stečajnoj upraviteljici, nalaže joj se da iz tih sredstava provede navedenu isplatu bez odgode nakon što se steknu uvjeti za provedbu odluke.

3. Iznos iz prve točke sadržan je u stavci od 37.314,43 EUR u obračunu stečajne upraviteljice od 21. rujna 2026. i **ne obračunava se ponovno** povrh ukupnog iznosa troškova unovčenja koji Sud utvrdi.

Podredno, ako Sud ocijeni da još nisu ispunjene pretpostavke za odluku o namirenju i isplati, Kupac predlaže da Sud:

- naloži stečajnoj upraviteljici da po članku 157. SZ-a osigura i izdvoji **37.314,43 EUR** za predmetnu obvezu te da se taj iznos do odluke o zahtjevu ne raspodijeli razlučnim vjerovnicima;

- pozove stečajnu upraviteljicu da se u roku koji Sud odredi očituje o zahtjevu, eventualno potrebnoj dopuni pojedinih dokaza, stanju sredstava i eventualnim već izvršenim plaćanjima po računu 362A126, kako bi Sud bez odgode mogao odlučiti o priznavanju troška i njegovu namirenju u okviru svojih ovlasti.

KUPAC
Strabag d.o.o.

DOMAGOJ MIKAŠEK

Digitalno potpisao DOMAGOJ MIKAŠEK
DN: cn=DOMAGOJ MIKAŠEK, c=HR, o=STRABAG D.O.O.
Datum: 2026.11.08 20:26:04 +01'00'

Domagoj Mikašek, prokurist, p.p.

STRABAG d.o.o.
Ulica Petra Hektorovića 2
10000 Zagreb / Hrvatska
www.strabag.hr

Tel.: +385 1 639-2300
Faks: +385 1 639-2333
visokogradnja@strabag.com

Raiffeisenbank Austria d.d. , Zagreb
IBAN: HR8724840081100367947
BIC/SWIFT: RZBHHR2XXXX

Sjedište: Zagreb, Ulica Petra Hektorovića 2, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu; MBS: 080085508; OIB: 74971361430; temeljni kapital 48.229.900,00 kn uplaćen u cijelosti
Direktori: Veljko NIŽETIĆ, Daniel STEPINAC
Tvrtka i sjedište pravnih osoba kod kojih se vode računi, IBAN:Erste & Steiermärkische Bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, HR9424020061100100556; Privredna banka Zagreb d.d., Zagreb, Radnička cesta 50, HR7123400091110285298; Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, Magazinska cesta 69, HR8724840081100367947; Splitska banka d.d., Split, Domovinskog rata 61, HR2823300031100205694