ODVJETNICA
NADA MILIĆ

T: +385 1 201 5079 | M: +385 91 903 0650
E: ODVJETNICA@MILIC.HR | ATTORNEY-AT-LAW@MILIC.HR

Na broj : St-1487/2017

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Razlučni vjerovnik: RAGIP FANA, Sesvete, Ulica ciklama 25, OIB: 18042836671, po punomoćnici Nadi Milić, odvjetnici u Zagrebu

Stečajni dužnik: MARIJAN NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Sesvete, Zagrebačka 36, zastupan po stečajnom upravitelju Domagoju Repaču

P O D N E S A K
R A Z L U Č N O G V J E R O V N I K A
očitovanje na obračun troškova stečajnog upravitelja od 8. listopada 2026. i prijedlog za odgodu odlučivanja

---

I. Razlučni vjerovnik, čija je tražbina osigurana hipotekom na predmetnoj nekretnini, osporava u cijelosti predloženo umanjenje kupovnine namijenjene njegovu namirenju, po pravnoj osnovi, visini i načinu raspodjele troškova, budući da iz dostavljenog obračuna i njegova obrazloženja nije moguće pouzdano utvrditi jesu li sve uključene stavke opravdane, u kojem su iznosu stvarno nastale te po kojoj osnovi i u kojem razmjeru smiju teretiti upravo kupovninu ostvarenu prodajom nekretnine na kojoj postoji njegovo razlučno pravo.

Premda razlučni vjerovnik sudjeluje u podmirenju opravdanih troškova koji izravno terete založenu nekretninu, kao i razmjernog dijela opravdanih zajedničkih troškova provedbe stečajnog postupka, njegovo pravo odvojenog namirenja ne podrazumijeva obvezu financiranja svih aktivnosti, izdataka i dugovanja stečajnog dužnika, niti se takvo pravo može svesti na namirenje iz sredstava koja preostanu nakon podmirenja svih stavki koje je upravitelj uvrstio u objedinjeni obračun. Stoga je za svaki pojedini trošak potrebno utvrditi njegovu pravnu osnovu, stvarnu visinu i opravdanost terećenja predmetne kupovnine, pri čemu sama činjenica da je određeni izdatak nastao tijekom stečaja, da je ranije plaćen ili da je matematički raspoređen prema vrijednosti nekretnina ne dokazuje da su ispunjene pretpostavke za njegovo namirenje prije hipotekarnog vjerovnika.

Navedeno razgraničenje proizlazi i iz odluke Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-1226/2023-2 od 5. travnja 2023., u kojoj je sud, uz prihvaćanje razmjernog sudjelovanja razlučnog vjerovnika u zajedničkim troškovima postupka, odbio terećenje kupovnine u iznosu od 83.096,60 EUR određenim režijskim troškovima korištenja nekretnine za vrijeme zakupa i troškovima zbrinjavanja otpada

ODVJETNICA
NADA MILIĆ

T: +385 1 201 5079 | M: +385 91 903 0650
E: ODVJETNICA@MILIC.HR | ATTORNEY-AT-LAW@MILIC.HR

nastalog poslovanjem, čime je potvrđeno da nije svaki izdatak povezan s imovinom stečajnog dužnika ujedno i opravdani odbitak od kupovnine namijenjene namirenju razlučnog vjerovnika.

Posebno se osporavaju odvjetnički troškovi iskazani u stavkama A102, A104–A107 i A139, u dijelu kojim terete predmetnu kupovninu, jer bez pojedinačne specifikacije radnji, datuma njihova poduzimanja, predmeta na koje se odnose i pripadajućeg tarifnog obračuna nije moguće provjeriti osnovanost ni visinu zatraženih iznosa, a teret tako nedokazanih stavki ne može se jednostavno prevaliti na kupovninu namijenjenu razlučnom vjerovniku. To se osobito odnosi na stavku A102, za koju upravitelj navodi da obuhvaća radnje prije i nakon otvaranja stečaja, dok raspodjelu troška na nekretnine temelji na vlastitoj procjeni, kao i na stavku A107, koja predstavlja zbirno iskazan iznos nefakturiranih radnji. Za usluge pružene prije otvaranja stečaja potrebno je zasebno utvrditi jesu li ispunjene pretpostavke iz čl. 156. st. 1. t. 2. SZ-a ili postoji druga odgovarajuća pravna osnova njihova namirenja kao obveza stečajne mase, dok je u odnosu na stavke A106 i A139 potrebno razjasniti moguće preklapanje, budući da se u objema navodi isti broj računa odvjetnice Tee Krešić, uz različite iznose i način raspodjele.

> **Uvid u:** račune i specifikacije odvjetničkih radnji na koje se odnose navedene stavke, osobito račun 23/2024-01-01, izvješće od 15. rujna 2025. te pripadajuće dokaze o plaćanju.

Posebno se osporava i stavka A123 – nagrada stečajnog upravitelja u iznosu od 88.886,52 EUR, u dijelu kojim tereti predmetnu kupovninu, s obzirom na to da upravitelj navodi kako odluka o nagradi još nije donesena, a izdvajanje predlaže kao rezervaciju punog iznosa, pozivajući se na opseg postupka. Sam navod o opsegu postupka nije dostatna osnova za rezervaciju predloženog iznosa na teret razlučnog vjerovnika, a takvo obrazloženje ne omogućuje provjeru osnovice, primijenjenih kriterija, obračuna doprinosa ni iznosa koji opravdano tereti razlučnog vjerovnika, premda prema čl. 94. st. 2. SZ-a i čl. 5. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima o visini nagrade odlučuje sud, uz ocjenu obujma i složenosti poslova, rada na ispitivanju tražbina te vrijednosti unovčene mase.

Dugotrajnost postupka i broj vođenih predmeta sami po sebi ne dokazuju pravo na najveću nagradu bez konkretizacije obavljenih poslova i doprinosa pojedinog upravitelja, osobito imajući u vidu da su u postupku djelovala tri upravitelja, zbog čega je potrebno razjasniti odnosi li se traženi iznos na njihovu ukupnu nagradu ili samo na sadašnjeg upravitelja te koje su nagrade već određene ili isplaćene. Na potrebu pojedinačne ocjene navedenih kriterija upućuje i odluka VTSRH Pž-1568/2025-2 od 10. travnja 2025., prema kojoj nagrada može biti niža od iznosa dobivenog samo primjenom tablice vrijednosti unovčene mase, slijedom čega se osporava izdvajanje predloženog iznosa bez provjerljivog obračuna i obrazložene odluke suda te se traži njegovo smanjenje u svakom dijelu koji nije opravdan i dokazan.

> **Uvid u:** obračun nagrade, odluke o imenovanju i razrješenju upravitelja, njihova izvješća te rješenja i dokaze o dosad određenim i isplaćenim nagradama.

ODVJETNICA
NADA MILIĆ

T: +385 1 201 5079 | M: +385 91 903 0650
E: ODVJETNICA@MILIC.HR | ATTORNEY-AT-LAW@MILIC.HR

II. Nadalje, osporavaju se osnovanost, visina i raspodjela uredskih, putnih, knjigovodstvenih i bankovnih troškova, kao i troškova režija, naknada, procjena i osiguranja, u dijelu kojim terete predmetnu kupovninu, dok se ne omogući provjera njihova stvarnog nastanka, pripadnosti pojedinoj nekretnini i eventualnog ranijeg pokrića ili dvostrukog obračuna. Upraviteljevo jednostrano svrstavanje izdataka među troškove postupka ne dokazuje da svi oni predstavljaju dopušten odbitak od ove kupovnine. Posebno je potrebno razgraničiti troškove nastale radi očuvanja nekretnine od troškova njezina korištenja od strane trećih osoba, provjeriti preklapanje pojedinačnih sudskih i upravnih odluka s ukupnim iskazanim dugovanjima te obrazložiti razdoblje, potrebu i visinu budućih rezervacija, koje se ne mogu bez takva razgraničenja prikazivati kao već nastali troškovi.

U odnosu na stavke za koje upravitelj navodi da su već podmirene iz prihoda od zakupnine, traži se usklađenje obračuna s ostvarenim prihodima, izvršenim plaćanjima i eventualnim naknadama od trećih osoba, radi isključenja dvostrukog pokrića istih izdataka, dok je kod bankovnih troškova potrebno obrazložiti i razliku između navedenog umnoška od 110 mjeseci po 13 EUR i ukupno zatraženog iznosa od 1.550 EUR.

> **Uvid u:** pripadajuće ugovore, račune, bankovne izvode, analitičke kartice dugovanja, sudske i upravne odluke, obračune kamata, police osiguranja, putne naloge te isprave o korištenju nekretnina.

III. Slijedom svega navedenog, razlučni vjerovnik u cijelosti i izričito osporava predloženi obračun te se protivi izdvajanjima iz kupovnine po svim osporenim stavkama, kako po pravnoj osnovi i visini, tako i po načinu njihova pripisivanja upravo nekretninama opterećenima njegovim razlučnim pravom. Bez utvrđenja stvarne osnove, iznosa i razmjera svake pojedine stavke, uz provjeru priloženih isprava i usklađenja već izvršenih plaćanja, nije dopušteno prihvatiti predloženi obračun samo na temelju tvrdnji i jednostrane procjene stečajnog upravitelja.

Razlučni vjerovnik stoga izričito predlaže da sud odgodi odlučivanje o osporenom obračunu troškova, odnosno ročište za diobu kupovnine u dijelu koji se odnosi na osporena izdvajanja, te prethodno pozove stečajnog upravitelja da se pojedinačno i argumentirano očituje o svim ovdje iznesenim prigovorima i dostavi cjelovitu, provjerljivu specifikaciju s pripadajućim računima, odlukama, dokazima o plaćanju i jasno iskazanom osnovom raspodjele na predmetne nekretnine. Tek nakon dostave takvog očitovanja i dokumentacije razlučnom vjerovniku valja omogućiti dodatno očitovanje, a potom odlučiti o dopuštenosti svakog pojedinog odbitka, pri čemu razlučni vjerovnik predlaže odbiti sve stavke čija pravna osnova, stvarni iznos i opravdanost terećenja predmetne kupovnine nisu dokazani. Istodobno predlaže bez daljnje odgode odlučiti o njegovu namirenju u nespornom dijelu kupovnine.

U Zagrebu, 6. studenoga 2026.

Razlučni vjerovnik po punomoćnici:
Nada Milić, odvjetnica

NADA MILIĆ
HR-60636859464

Elektronički potpisano: 06.11.2026T16:31:10 (UTC:2026-11-06T15:31:10Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 62dae8f8-ab6b-407c-9ba6-cd58d91b1ad0