

29.04.2025.

Posl. broj: St-138/2014

Trgovački sud u Splitu  
Sukoišanska 6  
21000 Split

Stečajni

dužnik: SPORTSKI GRAD TPN d.o.o. u stečaju, OIB: 53703638008,  
Split, Zrinsko Frankopanska 211

Stečajni

vjerovnici: I. UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, Beč, Republika Austrija, OIB  
88086096713, kojeg zastupaju punomoćnici, odvjetnici u  
Odvjetničkom društvu Madirazza & partneri d.o.o. u Zagrebu

II. Zagrebačka banka d.d., Trg bana J. Jelačića 10, Zagreb,  
OIB: 92963223473, kojeg zastupa punomoćnik Dubravko Čejka  
na temelju punomoći koja je priložena spisu koji se vodi za  
predmetni stečajni postupak

Žalitelj: Grad Split, Split, Obala kneza Branimira 17, OIB:  
78755598868

## O D G O V O R N A Ž A L B U

stečajnih vjerovnika

prilozi

I. I. i II. stečajni vjerovnik, koji u stečajnom postupku poslovnog broja: St-138/2014 imaju i položaj razlučnih vjerovnika (zajedno dalje: „**Stečajni vjerovnici**“), ovim se putem očituju na žalbu Grada Splita od 16. travnja 2025. (dalje: „**Žalba**“) na rješenje suda od 10. travnja 2025. (dalje: „**Rješenje**“), kojim se poništava elektronička javna dražba: Identifikator nadmetanja: 48045, oznaka elektroničke javne dražbe: četvrta, koju je provela Financijska agencija, Regionalni centar Split, u razdoblju od 26. ožujka 2025. u 09:00:00 sati do 9. travnja 2025. u 08:59:59 sati, prema zaključku o prodaji od 29. travnja 2024. (dalje: „**Četvrta dražba**“), a koje je u vezi sa zahtjevom za poništenje dražbe Stečajnih vjerovnika od 09. travnja 2025. (dalje: „**Zahtjev za poništenje dražbe**“).

II. Stečajni vjerovnici ističu da je žalba neosnovana te da većina navoda iz Žalbe niti nije u vezi s biti Rješenja i sa suštinom materije koja je sudu bila podloga odnosno obrazloženje za donošenje Rješenja.

Stečajni vjerovnici smatraju jedino relevantnim je li Žalitelj zloupotrijebio svoje pravo i je li Trgovački sud u Splitu (dalje: **TS Split**) imao ovlast poništiti Četvrtu dražbu u slučaju da je smatrao da je Grad Split

sudjelovanjem na dražbi, a nakon što je nezakonitim određivanjem komunalne naknade odvratio druge potencijalne kupce, zloupotrijebio svoje pravo.

III. Žalitelj tvrdi da je legalnost izmijenjene odluke o komunalnoj naknadi još pod sudskim nadzorom u upravnom sporu pred Visokim upravnim sudom Republike Hrvatske (dalje: „VUS RH”) i nije pravomoćno ocijenjena nezakonitom. Slijedom navedenog Žalitelj je u žalbi naveo da je „sudac Trgovačkog suda u Splitu u obrazloženju pobijanog rješenja praktično prejudicirao nezakonitost odluke Gradskog vijeća Grada Splita, što nije u njegovoj nadležnosti. Pitanje visine komunalne naknade je izvan okvira stečajnog postupka...”.

Stečajni vjerovnici upućuju sud na čl. 159. Zakona o upravnim sporovima ("Narodne novine" br. 36/24., dalje: „ZUS”):

**„(1) Ako sud u postupku utvrdi da opći akt koji bi trebao primijeniti odnosno pojedina njegova odredba nisu suglasni sa zakonom, na konkretan slučaj može neposredno primijeniti zakon.**

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka sud će Visokom upravnom sudu podnijeti zahtjev za ocjenu zakonitosti spornog općeg akta odnosno pojedine njegove odredbe.

(3) Kad sud pravomoćnom odlukom odbije primijeniti opći akt zbog njegove nezakonitosti odnosno pojedinu njegovu odredbu, a Visoki upravni sud utvrdi da takva nezakonitost ne postoji, stranka kojoj je time bilo povrijeđeno neko pravo ili pravni interes može zahtijevati izmjenu pravomoćne odluke suda odgovarajućom primjenom odredaba o obnovi upravnog spora ili drugog sudskog postupka u roku od tri mjeseca od dana dostave odluke.

(4) Sud koji je podnio zahtjev Visokom upravnom sudu dostavit će odluku strankama.”

Iz navedene odredbe nedvojbeno proizlazi da drugi sudovi (stoga dakle i TS Split kao nadležan stečajni sud u ovom stečajnom postupku) mogu odlučivati o nezakonitosti općeg akta u okviru predmetnog postupka i to prije odluke Visokog upravnog suda RH, a kao i o svakom drugom prethodnom pitanju u skladu s čl. 12. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" br. 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. – službeni pročišćeni tekst, 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23., dalje: „ZPP”). Članak 12. ZPP-a predviđen je upravo za slučajeve kada je neko drugo tijelo (u ovom slučaju VUS RH) nadležan za određeno prethodno pitanje i sud uvijek može sam riješiti to pitanje osim ako posebnim propisima nije izričito propisano drugačije, a što ovdje nije slučaj.

Je li Grad Split na nezakonit način odredio visinu komunalne naknade za predmetnu nekretninu, a koju bi trebali u budućnosti plaćati potencijalni investitori, predstavlja prethodno pitanje u ovom postupku i Grad Split nije obrazložio zašto bi se predmetno prethodno pitanje tretiralo na drugačiji način od svih drugih prethodnih pitanja. Slijedom navedenog su tvrdnje Žalitelja da „se svako neslaganje s tim aktom rješava u zasebnom postupku pred (Visokim) upravnim sudom (RH)” paušalne i neosnovane.

Stečajni vjerovnici napominju da stečajni sudac nije bio dužan podnijeti zahtjev za ocjenu zakonitosti općeg akta Visokom upravnom sudu RH, a iz razloga što je navedeno već učinio Stečajni dužnik.

Žalitelj također tvrdi da sud nije mogao poništiti Četvrtu dražbu pozivanjem na čl. 3. st. 3. ZPP-a prema kojem „sud neće uvažiti raspolaganja stranaka koja su u suprotnosti s prisilnim propisima ili pravilima javnog morala“. Žalitelj tvrdi da „u stečajnom postupku prodaja na dražbi nije raspolaganje stranka, nego zakonom uređen postupak unovčenja imovine pod nadzorom suda“ te da „sudsko proširenje ovog načela izvan parničnog konteksta predstavlja pogrešnu primjenu procesnog prava“.

Stečajni vjerovnici ukazuju na to da su uz Zahtjev za poništenje dražbe dostavili ustaljenu praksu Visokog trgovačkog suda RH i ostalih trgovačkih sudova koji prihvaćaju primjenu čl. 3. st. 3. ZPP-a u kontekstu poništavanja dražbe zbog zlouporabe prava u vezi s nadmetanjem na dražbi.

Međutim, Žalitelj u t. 2e) žalbe navodi „Načelo savjesnost i zabrana zlouporabe: Grad Split prihvaća opće načelo da se prava trebaju izvršavati savjesno i pošteno, bez zlouporabe (načelo "nemo auditur propriam turpitudinem allegans" i sl.). Ipak, u ovom slučaju nema radnji Grada koje bi se mogle kvalificirati zlouporabom.“

Budući da i sam Žalitelj prihvaća da bi eventualna zlouporaba prava morala biti sankcionirana, Stečajni vjerovnici ističu da je od niže razrednog značaja hoće li sud podvesti tu zlouporabu pod čl. 3. st. 3. ZPP-a ili opća načela prava te Stečajni vjerovnici u nastavku razlažu zašto je TS Split u Rješenju ispravno prosudio i utvrdio dokazanim da je Grad Split zloupotrijebio svoja prava.

IV. Grad Split temeljem Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" br. 68/18., 110/18., 32/20., 145/24.) donosi odluku o komunalnoj naknadi za nekretnine na području grada, a među kojima je i predmetna nekretnina koja u naravi predstavlja sportsku dvoranu Spaladium Arena.

Buduća da su odredbe Odluke o komunalnoj naknadi (Službeni glasnik Grada Splita br. 58/18, 01/19, 03/19 i 44/21, dalje: „**Odluka o komunalnoj naknadi 2019**“) primjenjive na predmetnu nekretninu prema stajalištu Stečajnog dužnika bile protuzakonite, Stečajni dužnik podnio je zahtjev za ocjenu zakonitosti općeg akta – Odluke o komunalnoj naknadi 2019.

VUS RH je dana 27.03.2024. u postupku zakonitosti općeg akta pokrenutog po zahtjevu Stečajnog dužnika presudio (dalje: „**Presuda VUS RH**“):

„I. Ukida se članak 5. stavak 1. podstavak 5. Odluke o komunalnoj naknadi (Službeni glasnik Grada Splita br. 58/18, 01/19, 03/19 i 44/21) koji glasi: »- sportske objekte u vlasništvu Grada Splita.

Iznimno od navedenog, komunalna naknada se plaća za prostorije i zemljišta koja se daju u zakup, podzakup ili na privremeno korištenje, osim u slučaju sportskih i drugih manifestacija koje su od interesa za Grad Split. Nadležno

upravno tijelo Grada Splita izdaje potvrdu o tome koje manifestacije su od interesa za Grad Split, u ovisnosti u čiju nadležnost manifestacija spada;«.

II. Ukida se članak 11. stavak 1. podstavak 4. Odluke o komunalnoj naknadi (Službeni glasnik Grada Splita br. 58/18, 01/19, 03/19 i 44/21), koji glasi:

»- poslovni prostor koji služi za ostale djelatnosti 9,00«.

VUS RH presudu je obrazložilo time da je predstavničko tijelo Grada Splita povrijedilo odredbe o zabrani diskriminacije i da je protivna interesu poticanja slobode poduzetništva, što osporenu odredbu članka 11. stavka 1. podstavka 4. čini nezakonitom i zbog čega je i ta odredba ukinuta. Također je navedeno da takva odluka za posljedicu ima da su poduzetnici koji obavljaju neproizvodnu djelatnost neopravdano i neproporcionalno diskriminirani.

Gradsko vijeće Grada Splita donijelo je dana 15.07.2024. Odluku o izmjeni Odluke o komunalnoj naknadi (dalje: „**Odluka o izmjeni komunalne naknade**“). Stečajni vjerovnici ukazuju na to da je već ukinuta odredba glasila "- poslovni prostor koji služi za ostale djelatnosti 9,00", dok nakon „izmijene“ glasi "- poslovni prostor koji služi za ostale djelatnosti 9,00 koje nisu proizvodne".

Drugim riječima, Grad Split je donio Odluku o izmjeni komunalne naknade „na bitno isti nezakonit i protuustavan način kao i u ranije ukinutoj odredbi“, a kako je naveo Stečajni dužnik u novom zahtjevu za ocjenu zakonitosti općeg akta, a koji je bio prisiljen podnijeti dana 06.08.2024., a koji se još nalazi pred VUS RH i to pod posl. br. USOZ-124/2024. Stečajni vjerovnici opreza radi ističu da se i u Odluci o komunalnoj naknadi 2019 predmetna odredba odnosila na poslovne prostore koji služe za ostale djelatnosti koje nisu proizvodne, a slijedom čega ni na koji način nije promijenjen sadržaj ukinute odredbe.

Posljedično, potpuno su neosnovani navodi Žalitelja da je „Grad Split potom izmijenio Odluku o komunalnoj naknadi 15. srpnja 2024. nastojeći otkloniti uočene nedostatke“.

Stečajni vjerovnici s tim u vezi citiraju javno dostupan komentar na Presudu VUS RH i na prijedlog Odluke o izmjeni komunalne naknade na društvenoj mreži Facebook zamjenika gradonačelnika Grada Splita – Bojana Ivoševića:

„Potpuno sumanuta presuda, al i stav Grada Splita je jasan kad se pogleda nova odluka koju smo poslali na javno savjetovanje“.

I stav Grada Splita je doista bio jasan – ignoriranje konačne sudske odluke i ustrajanje na protuzakonitom određivanju komunalne naknade, a sve jer VUS RH ima ovlast samo ukinuti postojeću odluku o komunalnoj naknadi, a ne ju i izmijeniti na zakonit način. Takvo ponašanje za posljedicu ima postavljanje višemilijunskog tereta na sve vlasnike sportske dvorane Spaladium Arena osim samog Žalitelja i samim time odvratanje potencijalnih kupaca od plaćanja jamčevine i samog sudjelovanja na dražbi za kupovinu predmetne nekretnine.

Stečajni vjerovnici dalje upućuju na izjave gradonačelnika Grada Splita na press konferenciji održanoj dana 10. travnja 2025., a povodom Rješenja koja je dostupna na <https://slobodnadalmacija.hr/split-i-zupanija/split/puljak-sokiran-ponistenjem-drazbe-o-areni-ovo-se-u-hrvatskoj-nikad-nije-dogodilo-sudac-je-ponistio-sam-sebe-1467779>.

„Mi smo sve ove korake koje smo dosad napravili zahvaljujući i u suglasnosti s pok. prof. Kružićem... Ta sporna visina komunalne naknade je dogovorena i cijela ta odluka dogovorena je s pokojnim prof. Kružićem i cijela ova zaštita javnog interesa je dogovorena s njim.“

Navedeno dodatno ukazuje na to da je Odluka o komunalnoj naknadi dio šireg plana Grada Splita da radi pogrešno percipiranog „javnog interesa“ preuzme Spaladium Arenu (po minimalnoj cijeni) pritom koristeći sve mehanizme koje zakon predviđa, a pritom ih koristeći i suprotno njihovoj društvenoj namjeni.

Odnosno, kako je Stečajni dužnik naveo u Zahtjevu za ocjenu zakonitosti općeg akta od 06. kolovoza 2024.:

„Grad Split tim putem pokušava protupravno manipulirati postupkom prodaje sportske dvorane Spaladium arena na e-Dražbi to jest utjecati da potencijalni kupci zbog neisplativosti odustanu od kupnje iste što bi omogućilo Gradu Splitu da je otkupi po minimalnoj cijeni i time oštetiti podnositelja“.

Nadalje, TS Split je u Rješenju naveo „nakon početnih upita potencijalnih investitora o pravom statusu imovine stečajnog dužnika koja je predmetom prodaje, **s tim u vezi i pitanje komunalne naknade**, nakon što su dobili pojašnjenje tijela stečajnog postupka, više se nisu javljali niti sudjelovali u postupku prodaje ove imovine stečajnog dužnika“.

Žalitelj tvrdi da je „RD Arena (druga osoba koja je uplatila jamčevinu, op.a.) iskazala stav da visina komunalne naknade nije zapreka kupnji Spaladium arene i njenom možebitnom budućem poslovanju. Očito je RD Arena odustala od dražbovanja u trenutku kada je Grad Split odlukom Gradskog vijeća Grada Splita iskazao spremnost da plati i kupi Spaladium Arenu za iznos o 5 miliona eur-a“. Stečajni vjerovnici ističu da to što jednom potencijalnom kupcu visina komunalne naknade nije zapreka za sudjelovanje u nadmetanju ne znači da nije ostalima. Drugo, argumentacija Žalitelja zapravo ide protiv njegovog osnovnog stajališta. Naime, u slučaju da je RD Arena odustala jer nije spremna platiti 5.000.000,00 EUR za Spaladium Arenu istovremeno znači da je bila spremna kupiti Spaladium Arenu, a kada bi bila oslobođena neosnovanog višemilijunskog tereta, RD Arena bi mogla ponuditi značajno uvećani iznos.

Iz sudske prakse dostavljene uz Zahtjev za poništenje dražbe proizlazi da zlouporaba prava postoji kada se pokuša korištenjem prava koja im pripadaju „ukloniti što prije i što je moguće više potencijalnih konkurenata“ i kada se neko pravno ovlaštenje „ne vrši u skladu sa njegovom društvenom ili ekonomskom namjenom“.

Stečajni vjerovnici smatraju nesumnjivim da je Grad Split pri donošenju Izmjene odluke o komunalnoj naknadi, a kojom je odvratio konkurente pri nadmetanju, i kasnijim sudjelovanjem na četvrtoj dražbi zloupotrijebio svoja

prava, odnosno koristio ih je protivno njihovoj društvenoj i ekonomskoj namjeni i ciljem koji je protivan dobrim običajima, savjesnosti i poštenju u prometu.

V. Nadalje, Žalitelj tvrdi da su formalni uvjeti (pravodobnost, visina ponude iznad minimuma, identitet ponuditelja, valjanost jamčevine) pri provođenju dražbe ispunjeni te da sudac nije mogao ex post facto preispitivati motive ponuditelja.

Stečajni vjerovnici ističu da su predložili sazivanje skupštine vjerovnika koja je donijela odluku kojom se ovlašćuje stečajni sudac da radi ostvarenja ciljeva stečajnog postupka i zaštite interesa stečajnih vjerovnika, prekine postupak provođenje Četvrte dražbe, time da prekid traje do dovršetka postupka pred VUS RH posl.br. USOZ-124/2024.

Stečajni vjerovnici stajališta su da je postojanje postupka o zakonitosti Odluke o izmjeni komunalne naknade imalo negativan učinak na zainteresiranost potencijalnih kupaca zbog čega je bilo potrebno obustaviti postupak prodaje odnosno odrediti prekid do završetka predmetnog postupka pred VUS RH, a u skladu s prethodno priloženom praksom trgovačkih sudova.

Stečajni sudac slaže se da predmetna Odluka o izmjeni komunalne naknade i postupak ocjene zakonitosti iste ima negativan učinak na sudjelovanje potencijalnih investitora u nadmetanju, a što je vidljivo iz npr. t. 15. obrazloženja Rješenja. Međutim, Stečajni sudac je, prema mišljenju Stečajnih vjerovnika pogrešno, odbio odluku Skupštine vjerovnika s obrazloženjem da „nitko pa ni sud nema saznanja koliko će iznositi najpovoljnija ponuda za predmetnu imovinu stečajnog dužnika“. Stečajni vjerovnici stajališta su da je nevažno kolika je konačna ponuda jer bi se u svakom slučaju na dražbi po jasnim uvjetima mogla očekivati viša ponuda.

Najviša ponuda od 2.501,00 EUR od strane Žalitelja na Četvrtoj dražbi odagnala je svaku sumnju u postizanje realne cijene u ovakvim uvjetima kreiranima upravo od Grada Splita. Posljedično bi došlo do mehaničke primjene prava u slučaju da je doneseno rješenje o dosudi imovine Žalitelju samo zato što su „ispunjeni formalni uvjeti za ispravnost dražbe“. Shodno tome Stečajnom sucu tada nije ostalo drugog izbora nego donijeti rješenje o poništavanju Četvrte dražbe, a koje drugostupanjski sud treba održati na snazi iz svih gore iznesenih razloga.

VI. Posljednjih nekoliko stranica svoje Žalbe Grad Split posvećuje apeliranju na javni interes, što je potpuno irelevantno za zakonitost i osnovanost donesenog Rješenja. Stečajni vjerovnici ističu da se u stečajnom postupku štiti interes vjerovnika stečajnog dužnika dok je zaštita javnog interesa omogućena u drugim postupcima poput postupka izvlaštenja.

Apeliranje Grada Splita na javni interes posebno je promašeno uzimajući u obzir razloge koje navodi u prilog istome:

„Od kada je investitor završio u stečaju, Arena je izvan funkcije, što znači da građani Splita i šira javnost nemaju pristup dvorani koja je građena radi održavanja sportskih natjecanja, koncerata i drugih manifestacija od javnog

interesa...Javni interes nalaže da se pronađe rješenje kojim će Arena što prije proraditi, a odluka suda to sprječava.”

Stečajni vjerovnici ukazuju drugostupanjskom sudu da je suprotno navodima Žalitelja sportska dvorana Spaladium Arena bila u funkciji i da su građani Splita i šira javnost imali pristup dvorani radi održavanja sportskih natjecanja, koncerata i drugih manifestacija tijekom većeg dijela stečajnog postupka, a sve dok Grad Split nije blokirao račun Stečajnog dužnika 2022. godine. Zbog navedenog je donesena odluka o prestanku daljnjeg rada Stečajnog dužnika i zbog navedenog građani više nisu mogli prisustvovati manifestacijama u Spaladium Areni. U vezi s time Stečajni vjerovnici upućuju drugostupanjski sud na str. 5. Izvješća stečajnog upravitelja od 11.10.2022.

Zaključno, Stečajni vjerovnici ističu da načelno prihvaćaju načelo hitnosti pri provođenju stečajnog postupka, a koje načelo jedino može eventualno predstavljati zaštitu javnog interesa u stečajnom postupku. Međutim, Stečajni vjerovnici ukazuju da je upravo Žalitelj taj koji postupa protivno javnom interesu i opstruira brzu prodaju imovine Stečajnog dužnika jer se ista može izvršiti samo pod jasnim, poštenim i uvjetima koji su jednaki za sve, kao i sukladno osnovnom načelu iz čl. 2. Stečajnog zakona.

VII. Slijedom svega navedenog Stečajni vjerovnici pozivaju drugostupanjski sud da odbije Žalbu i ostavi na snazi Rješenje iz razloga što je dokazano, izvan svake razumne sumnje, da je Grad Split zloupotrabio svoje pravo i odvratio potencijalne konkurente od nadmetanja.

UNICREDIT BANK AUSTRIA AG  
po punomoćniku

Zagrebačka banka d.d.  
po punomoćniku Dubravku  
Čejki na temelju punomoći  
koja prileži spisu ovog  
predmeta te punomoći koja  
je položena kod  
Trgovačkog suda u Splitu  
u predmetu Su-534/2022

Prilozi:

1. Zahtjev za poništenje dražbe
2. Odluka VUS RH od 27.03.2024.
3. Zahtjev za ocjenu zakonitosti općeg akta od 06.08.2024.
4. Komentar zamjenika gradonačelnika Grada Splita na Odluku VUS RH
5. Izvješće stečajnog upravitelja od 11.10.2022.