

Na br. St-1859/2024

TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU

Vjerovnik: GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937,
zastupan po punomoćniku Marku Ramljaku, odvjetniku

Stečajni dužnik: I. NOGOMETNI KLUB ZAGREB, Veslačka 1a, OIB: 42653141010 i dr.

PODNEŠAK

1x sudu (e-komunikacija)

vjerovnika

1) Vjerovnik se ovim podneskom očituje na podnesak stečajnog dužnika od 01. 10. 2024. godine koji je zaprimio neposredno e-mailom.

Stečajni dužnik pokušava svojim navodima zbuniti sud kada dostavlja odluku VTS RH-a povodom prijedloga za izdavanje privremen mjere, koju je sud drugoga stupnja donio u izrazitoj žurbi, za svega sedam radnih dana, a bez da je drugoj strani žalba bila dostavljena na odgovor.

Stečajni dužnik je **bespravni korisnik**, koji je nastavio koristiti stvar (detaljno opisanu pravomoćnom presudom i nadomještenim ugovorom) te je obvezan platiti naknadu za korištenje koja se utvrđuje u **visini tržišne zakupnine** (VSRH, Rev-1129/2020) jer se za toliko povećala njegova imovina, a smanjila vlasnika i ranijeg zakupodavca, i to najmanje u iznosu prema kriterijima koji su bili sadržani u samome ugovoru.

2) U pogledu toga da vjerovnik **ne bi dokazao što je u stvari dao u zakup pa da za to može potraživati eventualno određenu naknadu**, ističe se kako slijedi.

Ovakve tvrdnje predstavljaju podriivanje temeljena sudovanja, sadržanog u odredbi čl. 6. st. 3. Zakona o sudovima:

„Svatko u Republici Hrvatskoj dužan je poštivati pravomoćnu i ovršnu odnosno izvršnu sudsku odluku i njoj se pokoriti.“

Vjerovnik je dostavio pravomoćnu sudsku odluku Županijskog suda u Sisku, posl. br. GŽ-110/2021 od 09.03.2021., kojom je uređen odnos stranaka na način da je u cijelosti nadomješten Ugovor o zakupu, koji je također dostavljen. Posebnost toga ugovora sastoji se u tome da je do u najsitnije detalje, doslovce u svaki metar kvadratni (m²) naznačeno što je predmet zakupa kroz **48 pojedinačno nabrojenih stavki**. Sud će izvršiti uvid u navedeno i sam ustanoviti sve što je napisano, a što je **sastavni dio pravomoćne sudske odluke**.

Sukladno tome, nitko nije ovlašten ne poštivati pravomoćnu sudsku odluku, pa niti sud u kakvom drugom postupku te je zaključak drugostupanjskog suda u najmanju ruku ishitren, očigledno bez pregledavanja navedenih 48 stavki.

Uostalom, uvidom u zapisnike u R1-252/2023 postupka pred ovim sudom biti će vidljivo da je detaljno obrazloženo što se daje odnosno uzima u zakup, kao i da navedeno nije među strankama sporno.

3) U pogledu **visine utužene naknade** obzirom na ugovornu odredbu o tome da **objekt ne ostvaruje dobit**, kako to ističe drugostupanjski sud, koji je odlučivao u žurbi, ističe se kako slijedi.

U samome **ugovoru**, u odredbi čl. 12, 14 i 16 **izrijekom je predviđeno** (ugovoreno) da će **prihodi koje daje objekt** (naknada za korištenje sportskih objekata, zakupnina za poslovni prostor) biti reinvestirani u korist zakupnika, odnosno održavanja objekta i u korist sportskog programa Grada Zagreba. Ovo je izrijekom ugovoreno, dakle ugovorne strane su izrijekom ugovorile da će **objekt ostvarivati prihode**, ali je, obzirom na program rada i potrebe Grada Zagreba, odlučeno da takvi prihodi, umjesto uplate u proračun Grada Zagreba, predstavljaju prihod zakupnika – za vrijeme trajanja ugovora, koji mora koristiti strogo namjenski.

Prilikom zasnivanja zakupodavnog odnosa, zakupnik prema Odluci o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Grada Zagreba, predaje **program rada** kojim u biti mora navesti kako će koristiti sportsku građevinu (čl. 9. odluke). U tome dijelu navodi i satnicu na pojedinim terenima koja mu nije potrebna za njegove potrebe, pa će tada **terene davati korisnicima sportskih potreba** Grada Zagreba (drugim klubovima) ili davati **trećim osobama**, a sve najmanje prema cjenicima koje odredi Grad Zagreb (čl. 24 odluke i čl. 12 ugovora).

U pogledu **poslovnih prostora**, navodi koje će eventualno koristiti zakupnik, a koje će davati u zakup, opet najmanje prema cjenicima koji su sadržani u odlukama Grada Zagreba (čl. 24 Odluke i čl. 14 Ugovora).

Takve prihode, koji su predviđeni, zakupnik ima pravo, sukladno čl. 16. ugovora koristiti za održavanje objekta i smanjenje cijene kada terene koriste korisnici programa javnih potreba Grada Zagreba, dok preostali dio zadržava.

Člankom 16 Ugovora bilo je propisano:

*„**Naknadu za korištenje slobodnih kapaciteta sportske građevine i prihod od podzakup**
Zakupnik se obvezuje iskoristiti isključivo za održavanje i opremanje sportske građevine, te za smanjenje cijene sata korištenja aktivnosti koje su utvrđene kao javna potreba u sportu Grada Zagreba“*

U smislu naprijed navedenoga, **jasno je da pitanje ostvarivanja dobiti nije vezano za namjenu samoga objekta, već za namjenu sredstava koje zakupnik ostvaruje tijekom trajanja zakupodavnog odnosa**. Sve to piše u ugovoru i proizlazi iz Odluke, pa je u tome smislu jasno kako činjenica da „**objekt ne ostvaruje dobit**“ znači da je zakupnik ovlašten notorne prihode od objekta, za vrijeme trajanja zakupodavnog odnosa, koristiti za održavanje objekta i usmjeravati u korist programa javnih potreba Grada Zagreba, a ne zadržavati za sebe.

Zato je prestankom ugovora, kada više ne postoji tekući program rada sportskog centra, kada više nema mogućnosti da se sredstva uplaćuju u korist programa javnih potreba u sportu Grada Zagreba, zakupnik koji ne preda u posjed **obvezan sve koristi plaćati zakupodavcu**. Svaka tvrdnja koja je ovome suprotna zanemaruje sam ugovor – koji predviđa ostvarivanje prihoda, ali im veže namjenu, i koji izrijekom predviđa i pravo na naknadu štete u svim navedenim člancima. Iz navedenoga je jasno da nema govora o prenamjeni temeljem čl. 62. Zakona o sportu, kako to pogrešno navodi I. stečajni i dužnik.

4a) Drugostupanjski sud, kada je odlučivao u žurbi i bez dostavljanja žalbe na odgovor, nije pravilno tumačio naprijed navedenu ugovornu odredbu o tome da objekt ne ostvaruje dobit iz opisanih razloga, pa sa time u vezi niti odredbe o prenamjeni sportskog objekta.

Nadležnost jedinice lokalne i područne samouprave u području sporta proizlazi iz Ustava Republike Hrvatske, pa je tako u članku 129.a. Ustava navedeno sljedeće:

*„**Jedinice lokalne samouprave obavljaju poslove iz lokalnog djelokruga kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana**, a osobito poslove koji se odnose na uređenje naselja i stanovanja, prostorno i urbanističko planiranje, komunalne djelatnosti, brigu o djeci, socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, odgoj i osnovno obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i **sport**, tehničku kulturu, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu.“*

4b) Delegiranje Ustavnih ovlasti na jedinicu lokalne i područne samouprave je dalje potvrđeno **Zakonom o sportu** ("Narodne novine" br. 141/22.) prema kojem jedinica lokalne i područne samouprave samostalno uređuje pitanje financiranja objekata te način raspolaganja kao i određivanje naknade, a što je određeno **člankom 75. istog Zakona**:

“Odluku o korištenju sredstava za financiranje javnih potreba u sportu na razini lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

(2) Javne potrebe u sportu za koje se sredstva osiguravaju iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave su:

- poticanje razvoja i promocija sporta
- provođenje sportskih aktivnosti djece, mladeži i studenata
- djelovanje sportskih udruga, sportskih zajednica i sportskih saveza
- sportska priprema, domaća i međunarodna natjecanja te opća i posebna zdravstvena zaštita sportaša
- školovanje i osposobljavanje stručnog kadra u sportu
- zapošljavanje osoba za obavljanje stručnih poslova u sportu
- sportska stipendija
- sportskorekreativne aktivnosti građana
- sportske aktivnosti djece s teškoćama u razvoju te parasportaša i gluhih sportaša
- **planiranje, izgradnja, održavanje i korištenje sportskih građevina značajnih za jedinicu lokalne i područne (regionalne) samouprave.**

(3) Predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave donosi godišnji program javnih potreba u sportu.

Dakle, prema gore navedenom je na jedinicu lokalne i područne samouprave **delegiran širok krug ovlasti u području sporta odnosno načina korištenja i upravljanja sportskim objektima odnosno financiranja istih**. Upravo je način ugovaranja prema kojem zakupnik skuplja prihode i uplaćuje ih za održavanje sportskih objekata te usmjerava u program javnih potreba u sportu, nešto o čemu odlučuje jedinica lokalne samouprave. Zato pitanje raspolaganja sportskim objektom tako da ostvaruje ili ne ostvaruje dobit, u smislu vezivanja namjene prihoda od objekta, i jest u nadležnosti jedinice lokalne samouprave. To nije prenamjena objekta kao takvog – on ostaje sportski i daje se u zakup trećima, ali kada se daje tako da objekt ostvaruje dobit, tada zakupnik plaća zakupninu prema cijenama Grada Zagreba ili višim kada tako licitira, ali ostvarene prihode zadržava za sebe.

Kako je citirano, odluka o tome je na jedinici lokalne samouprave i donosi se prema programu rada objekta. Naravno, bespravni korisnik, koji nema ugovor i nije predao program rada, mora nadoknaditi najmanje početne gradske cijene – nitko ne može posjedovati gradski sportski objekt bez ugovora a po principu „*bez dobiti*“ jer **naprosto ne može ostvariti sve što je opisano** (ne može smanjivati cijenu potreba javnih potreba u sportu Grada Zagreba jer ih osim njega nitko i ne koristi) pa je sve koristi i one koje je propustio ostvariti obavezan uplatiti u proračun Grada Zagreba, kako je i traženo.

4c) Jedino što je izričito zabranjeno da samostalno jedinica lokalne i područne samouprave napravi je da bez suglasnosti nadležnog tijela Republike Hrvatske za sport prenamijeniti površinu planiranu za javnu sportsku građevinu, ukloniti ili prenamijeniti javnu sportsku građevinu sukladno prostornim planovima **za namjene koje nisu sportske djelatnosti**. U ovome smislu, niti je vjerovnik tražio prenamjenu za neku drugu djelatnost, niti bi odluka o korištenju sportskog objekta „sa dobiti“ prenamjena u smislu čl. 62. Zakona o sportu, kako tvrdi I. stečajni i dužnik.

4d) Daljnje ovlasti jedinice lokalne i područne samouprave u oblasti sporta, odnosno vjerovnika Grada Zagreba su regulirane **Odlukom o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Grada Zagreba**.

Naprijed navedenom Odlukom su detaljno razrađene ovlasti Grada Zagreba u području sporta pa je tako odredbom članka 1. propisano:

„Ovom se odlukom uređuje način upravljanja i korištenja javnih sportskih građevina i drugih sportskih građevina u vlasništvu Grada Zagreba.”

Odlukom članka 3. Odluke je propisano:

„U poslove upravljanja sportskim građevinama ubrajaju se osobito sljedeći poslovi:

...

2. davanje u zakup ili podzakup dijelova sportske građevine za obavljanje sportske djelatnosti;

3. davanje u zakup ili podzakup poslovnog prostora u okviru sportske građevine, sukladno zakonu i gradskim propisima;”

Pri tome se ističe da su člankom 22. odluke utvrđene obveze zakupnika:

„Zakupac je za sportsku građevinu dužan plaćati zakupninu. Osim zakupnine, zakupac je dužan, prema propisima, plaćati i naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija u građevini te komunalnu i druge naknade.”

Također je bitno istaknuti da Odluka razlikuje dvije vrste sportskih objekata i to one koji ostvaruju dobit i one koji ne ostvaruju dobit. Pri tome se ističe da je člankom 23. Odluke **propisano da je u nadležnosti Gradskog upravnog tijela klasifikacija sportskih objekata na one koji ostvaruju dobit i koji ne ostvaruju dobit**, a što utvrđuje, kako piše u Odluci, prema godišnjim izvješćima.

4e) Kako je već napisano, pitanje „sa dobiti“ i „bez dobiti“ samo je pitanje namjene sredstava koja se ostvaruju u svakome sportskom objektu. Naknada za bespravno korištenje istog se mora odrediti **prema članku 24. Odluke** kojom je propisano:

„Zakupnina za sportske građevine koje ostvaruju dobit određuje se:

- za zatvorene i otvorene sportske građevine u visini cijene godišnje satnice optimalnog korištenja građevine prema programu javnih potreba u sportu Grada Zagreba;

- za poslovni prostor u funkciji sportske djelatnosti i djelatnosti zakupca sukladno gradskim propisima za poslovne prostore;

- za poslovni prostor koji nije u funkciji sportske djelatnosti i djelatnosti zakupca prema gradskim propisima za poslovni prostor.

Iznos zakupnine utvrđuje gradsko upravno tijelo nadležno za sport zbrajanjem iznosa dobivenih prema zakupninama iz prethodnog stavka ovoga članka.”

Vjerovnik naglašava da je u **Ugovoru** koji je predmet pravomoćne sudske odluke ugovoreno u članku 12:

*„Korištenje slobodnih kapaciteta sportske građevine u slobodnim terminima preostalim nakon korištenja, sukladno člancima 10. i 11. (vlastite potrebe i javne potrebe sporta u Gradu Zagrebu), Zakupnik organizira za sportske ili druge aktivnosti kojima se ne remeti temeljna funkcija sportske građevine, **uz suglasnost Gradskog ureda** za obrazovanje, kulturu i sport i **naknadu** koju Zakupnik odredi Gradski ured za obrazovanje, kulturu i sport.“*

Navedena odredba u cijelosti odgovara odredbi članka 13 **Odluke**, koja se podjednako odnosi na sve sportske objekte:

*Korištenje slobodnih kapaciteta sportske građevine u slobodnim terminima preostalim nakon korištenja sukladno člancima 11. i 12. ove odluke, zakupac organizira za sportske ili druge aktivnosti kojima se ne remeti temeljna funkcija građevine, **uz suglasnost** gradskoga upravnog tijela nadležnog za sport, te **uz naknadu** koju zakupcu odredi gradsko upravno tijelo nadležno za sport.*

Vjerovnik naglašava da je u **Ugovoru** koji je predmet pravomoćne sudske odluke ugovoreno u članku 14:

*„Poslovni prostor koji nije u funkciji obavljanja sportskih djelatnosti zakupnik **smije dati u podzakup** trećim fizičkim i pravnim osobama.*

*Visina podzakupnine za poslovni prostor iz st. 1. ovoga članka ne smije biti manja od visine zakupnine što se **utvrđuje Zaključkom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor.**“*

Navedena odredba u cijelosti odgovara odredbi članka 14 **Odluke**, koja se podjednako odnosi na sve sportske objekte:

„Dio sportske građevine koji nije potreban za obavljanje vlastite sportske djelatnosti zakupac može dati u podzakup javnim natječajem drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi koja je registrirana za obavljanje sportske djelatnosti, uz prethodnu suglasnost gradskoga upravnog tijela nadležnog za sport.

Visina zakupnine utvrđuje se na osnovi kriterija utvrđenih u članku 24. ove odluke.“

Sukladno navedenom, već je u samome ugovoru bilo ugovoreno da će sve poslovne prostore (a to su hotel sa restoranom, caffè bar, uredske prostorije i dr.) biti korišteni **prema cijenama iz Zaključka o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor**, kako je odlukom bilo i propisano. Nema govora o cijeni koja je jednaka troškovima održavanja. Jednako tako, za sve sportske sadržaje cijena se određuje istom tom odlukom prema cijeni optimalne godišnje satnice.

Dakle, notorno je da je objekt ostvarivao prihode i da ih bespravni korisnik, koji nema i ne može imati potvrđeni plan upravljanja sportskim objektom, mora naknaditi Gradu Zagrebu. Također, istu cijenu, jer je i bespravni korisnik sada „treća osoba“, mora naknaditi za korištenje poslovnih prostora i sportskih sadržaja, parkirnih mjesta te drugog sadržaja.

Upravo prema navedenim kriterijima, sadržanim u predmetnom ugovoru, koji je otkazan, i u Odluci koja je citirana, **sudski vještak Damir Kurfurst je i sačinio predmetni izračun**. Navedeno je iznos koji bi Grad Zagreb svakako očekivao, bilo da ga nalaže uložiti u građevinu i u sportski program, bilo da ih naplati kao zakupninu, već kako bi odlučio. Zato bespravni korisnik mora zakupodavcu platiti iznos koji bi isti očekivao, a to je najmanje iznos koji je utvrdio sudski vještak. Pri tome se ističe da je riječ o početnom administrativnom iznosu, koji se redovito premašuje, tako da bi Grad Zagreb očekivano, jer se ima provesti natječaj, mogao tražiti iznos koji je daleko viši od navedenoga.

U tome smislu, u R1 postupku su **upućeni prigovori**, pa će u po njima sudski vještak naknadno izraditi i dopune, jednako kao i na prigovore stečajnog dužnika.

4f) Stečajni dužnik napada i tvrdi da ne bi bilo moguće primijeniti Zaključak o poslovnim prostorima, jer da isto **ne odgovara** Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora definiranom **poslovnim prostorom**.

Međutim, već je u samome ugovoru potanko opisano što su poslovni prostori, pa tako i poslovni prostori u smislu Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Prema prikazanome u ugovoru, u tablici se navode površine istoga:

položaj	vrsta	površina u m2
prizemlje	ugostiteljski	161,28
prizemlje	sportska	2028,55
I kat	uredska	493,12
I kat	restoran i sobe	988,11
		3.671,06

Prema navedenome, jasno je da je riječ o ukupno 1.642,51 m2 zatvorenog poslovnog prostora, uz sportske sadržaje. Svi drugi navodi nisu od značaja.

5) Stajalište koje zastupa stečajni dužnik nije moguć u pravnom sustavu Republike Hrvatske jer nije moguće da bi bespravni korisnik koristio stvar i nakon prestanka osnove za korištenje po istim uvjetima pod kojima je držao stvar u zakupu.

Grad Zagreb, kao jedinica lokalne i regionalne samouprave, **vlasnik je predmetnog sportskog objekta**, koji je isto preuzeo Zaključkom o preuzimanju sportskih objekata, i koji je nanovo isto izgradio 2009. godine. **Bespravni korisnik mora nadoknaditi koristi koje imao, i koje bi objekt odnosno stvar dala da ju nije zanemario**, temeljem čl. 165. st. 1. ZOVDSP-a. Bespredmetno je pri tome da li bi Grad Zagreb i pod kojim uvjetima davao stvar dalje u zakup, bespravni korisnik stekao je korist koja je jednaka tržišnim cijenama zakupljene stvari ili većim cijenama ako je isto ostvario.

Grad Zagreb, kao jedinica lokalne i regionalne samouprave, raniji je **zakupodavac predmetnog sportskog objekta**, a stečajni dužnik - raniji zakupnik, koji stvar nije predao u posjed po prestanku zakupa. Riječ je **o pravnoj osobi koja nije izvršila ugovorom preuzetu obvezu te mora nadoknaditi koristi koje imala od stvari, i koje bi stvar dala da ju nije zanemario, jer zakupodavac ima jednak položaj kao i vlasnik prema bespravnom korisniku**. Očekivana dobit ranijeg zakupodavca, nije od značaja prema bespravnom korisniku, ali je svakako najmanje jednaka tržišnoj cijeni prema kojoj je stvar mogla biti davana u zakup. **Tko bi i koliko uprihodio za zakup hotela sa 20 soba, za zakup caffe bara, za zakup restorana i uredskih prostorija, koliko bi tko dobio za korištenje sportskih sadržaja, izračunao je sudski vještak u R1 postupku i po prigovorima će konačno urediti cijene**. Tim više jer je koristio baš one kriterije koji su bili ugovoreni i po kojima je objekt morao biti davan u podzakup odnosno na korištenje.

Dostavljena sudska praksa upravo i govori da bespravni posjednik poljoprivrednog zemljišta, koji je koristio isto kao deponij kamenja, mora platiti viši iznos. Ako tko **koristi stan da bi ga davao u dnevni najam**, mora platiti taj veći iznos stečen kroz dnevni najam umjesto mjesečne najamnine, ali nikako manji iznos mjesečnog najma ako je ostvario veći iznos kroz dnevni najam – upravo to govori praksa – on naprosto nema pravne osnove da bi stekao taj veći iznos.

Jednako tako i kada bespravni korisnik posjeduje ali ne koristi stan (stan je prazan) – mora platiti najmanje najamninu koju bi mogao ostvariti na tržištu, bilo vlasniku ranijem najmodavcu / zakupodavcu. Drugo pravno tumačenje nije moguće.

6) Slijedom svega navedenoga vjerovnik predlaže sudu da otvori stečajni postupak.

Zagreb, 02 10. 2024. godine

Vjerovnik: **GRAD ZAGREB**, po