

Na posl. br. St -1859/2024

TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU

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

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

PODNESEK

1x sudu (e-komunikacija)

Predlagatelja

1. Sud je pozvao predlagatelja – vjerovnika, da obrazloži **VJEROJATNOST TRAŽBINE** obzirom na navode u odluci Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske PŽ-492/2025 te to čini ovim podneskom.
2. U citiranoj drugostupanjskoj odluci VTS-a, sud je u točki 20. naveo tri sporne činjenice
 - da li je predlagatelju kao vlasniku preneseno ovlaštenje zahtijevati isplatu naknade s obzirom na prigovorne tvrdnje da on nije zemljišnoknjižni vlasnik, sportsko rekreativnog centra Zagrebello,
 - da li je moguće i lii potrebno dalje identificirati nekretnne koje su bile predmet zakupa,
 - te je li dužnik ostvario koristi od neovlaštene upotrebe tuđe stvari, obzirom na prigovorne tvrdnje da je snosio troškove tekućeg održavanja, a da je riječ o sportskoj građevini koja „ne ostvaruje dobit“.
3. **Nesporne** su činjenice:
 - **zaključen ugovor o zakupu**
 - **prestanak** ugovora (istekom ili otkazom)
 - **zadržavanje posjeda** po zakupniku (Dužniku) nakon prestanka.

Pri tome je od značaja naglasiti da je Ugovor o zakupu sportske građevine Nogometni centar „Zagreb“ nesporna, međusobno usuglašena isprava kojom su odnosi bili detaljno uređeni:

- u **čak 48 pojedinačnih stavki** pobrojane su sve prostorije i tereni koji su predmet zakupa (sobe, restoran, ugostiteljski objekt, uredski prostor, svlačionice, teretana, bazen, košarkaška dvorana, prostorije za delegate, svlačionice, sauna, javni WC, WC za invalide, kotlovnica, ekonomat, garaža, ljetna garaža, igrališta sa travom, igrališta sa umjetnom travom, poligoni i poligoni za vratare i dr.)
- uz svaku riječima opisanu prostoriju i terene, napisana je i **površina istoga u metrima kvadratnim**, te je izrazito precizno navedeno što je predmet zakupa i uolikoj površini.
- izrijekom je predviđeno da se zakupnik obvezuje omogućiti korištenje sportskih sadržaja u sportskoj građevini za sportske djelatnosti **javne potrebe** u sportu Grada Zagreba te održavanje sportskih ili drugih **priredbi** – čl. 11. Ugovora
- izrijekom je predviđeno da se **predmet ugovora – sportski kapaciteti mogu davati na korištenje prema cijenama** koje odredi Gradski ured za obrazovanje, kulturu i sport – čl. 12. Ugovora
- izrijekom je predviđeno da se poslovni prostori, **smiju davati u podzakup**, dakle da zakupnik može ostvarivati koristi kao civilne plodove (zakupninu), prema zakupnini koja se određuje najmanje prema Zaključku o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor – čl. 14. Ugovora

Konačno je u čl. 16. ugovora predviđeno da će **takve koristi** – naknade za korištenje slobodnih sportskih kapaciteta i prihod od zakupnine koristiti **isključivo za održavanje i opremanje građevine** te **za smanjenje cijena sata korištenja aktivnosti za javne potrebe** u sportu Grada Zagreba.

Dakle, ugovor čije zaključenje nije sporno, čije je zaključenje čak i predmet pravomoćne sudske odluke, **izrijekom je predvidio da sportski objekt ostvaruje koristi kao civilne plodove sa obvezom da se takva sredstva koriste za održavanje samoga objekta i za javne potrebe u sportu Grada Zagreba!** Zakupnik ne smije zadržavati tako ostvarena sredstva (on ne smije ostvariti dobit) već je obavezan sve koristi koje ostvari vraćati nazad u objekt odnosno u javne potrebe Grada Zagreba. Upravo to je i značenje pojma sadržanog u čl. 5. ugovora da „*sportska građevina ne ostvaruje dobit*“ – zakupnik koji ne plaća tržišnu zakupninu sve koristi (civilne plodove) mora vraćati nazad za javne potrebe u sportu Grada Zagreba.

4. Naprijed opisano sumirano znači da je Ugovor o zakupu detaljno odredio:

- što se i u kojoj površini uzima u zakup – prema vrsti, broju i površini
- ovlaštenje zakupnika da sportske kapacitete daje na korištenje i poslovne prostore u zakup, dakle da ostvaruje civilne plodove
- obvezu zakupnika da tako ostvarene koristi (civilne plodove) vrati u sustav javnih potreba Grada Zagreba.

Pri ovome valja naglasiti da ovdje predlagatelj, zbog povrede prava na raspravljanje nije imao priliku iznijeti sve navedene činjenice drugostupanjskom sudu kada je donosio odluku o preinaci privremene mjere u sedam radnih dana.

5. Kada po prestanku zakupa **Dužnik nije vratio predmet zakupa u posjed zakupodavcu Gradu Zagrebu** prema čl. 19. Ugovora i čl. 536. Zakona o obveznim odnosima, nastao je odnos koji redom Visoki trgovački sud i Vrhovni sud Republike Hrvatske, bez iznimke označavaju kao stjecanje bez osnove koje se ima riješiti primjenom čl. 165. ZVDSP-a.

Nesporno je Grad Zagreb bio zakupodavac, NK Zagreb zakupnik, nesporno je ugovor o zakupu prestao, i nesporno zakupnik predmet zakupa nije vratio zakupodavcu.

Tako je predlagatelj, **TEMELJEM NESPORNIH ČINJENICA, DOKAZAO svoje pravo na povrat posjeda, Dužnikov nepošten posjed i time obvezu da preda ranijem zakupodavcu sve koristi koje je stvar dala ili koje je propustila dati.**

6. Sudska praksa je jedinstvena i izražena u brojnim odluka **Vrhovnog suda Republike Hrvatske** (Rev-1014/2022, Rev-161/2022), a sažeta je u sljedećem obrazloženju odluke posl. br. Rev-857/2015:

*„To pogotovo ne kada se ima na umu da je tužitelj svoju poziciju u postupku temeljio na tvrdnji da je imao ovlast raspolagati prijemnim prostorom ("na činjeničnoj tvrdnji statusa **zakupodavca** predmetnoga poslovnoga prostora iz ugovora o zakupu poslovnoga prostora, sklopljenoga sa I. tuženikom 3. ožujka 2000.") - konkretno, davati ga u zakup, koju ovlast (da) je i koristio - a koja u svakom slučaju ima **značaj jedne od vlasničkopravne ovlasti**, bilo neposredne ili posredne, ovlasti prenesene po vlasniku ili stečene po samom zakonu - i to takve ovlasti koja mu, logično, kada je već ima i dok traje, daje i ovlast zaštite toga prostora (pa time i druge vlasničkopravne ovlasti od postojanja kojih ovisi ovlast ili mogućnost njegova davanja u zakup, primjerice: ovlast ostvarivati i štiti posjed prostora ili ovlast ostvarivati naknadu za njegovo protupravno korištenje - ako u svezi takvog korištenja nije ostvarivao pripadajuću mu zakupninu a drugi se na račun toga neosnovano okoristio.“*

Pritom, predmet spora - u odnosu na upotrebu prijeporne nekretnine "kao tuđe stvari te bez osnove za tu upotrebu" i obvezu isplate tužitelju svih po II. tuženici „stečenih plodova i onih koje je propustila „ubirati“, odnosno svih koristi koje je od nekretnine imala - što mogu biti i iznosi zakupnine koju bi inače za ovu trebala plaćati (ako je tužitelj na njoj vršio vlasničkopravna ovlaštenja, odnosno ako je II. tuženica prostor posjedovala bez ovlaštenja da ga posjeduje ili bez osnove koja bi joj davala pravo da ga posjeduje - iako je pritom „obzirom na okolnosti“ znala da joj ne pripada pravo da ga posjeduje), sve bez plaćanja naknade za tu upotrebu, **valja razriješiti prema:**

- **odredbama čl. 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00 i 73/00 - dalje: ZV-a) kojima je uređen „pravni položaj nepoštenoga posjednika“, a kojima je propisano: (stavak 1.) „Nepošteni posjednik tuđe stvari mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi te naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje je imao za vrijeme svojega posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario.“

Tako glasi i odluka Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, PŽ-1709/2019 u čijem je obrazloženju navedeno sljedeće:

*„Nespornim proizlazi da je tužitelj zakupodavac, a tuženik zakupoprimalac predmetnog poslovnog prostora, kojeg je **tuženik nastavio koristiti i nakon prestanka važenja ugovorenog roka, bez pravne osnove.** Zakupodavac iz ugovora o zakupu aktivno je legitimiran **zahtijevati isplatu naknade za korištenje poslovnog prostora**, nakon proteka ugovorenog roka, kojeg je zakupoprimalac nastavio koristiti bez pravne osnove i to neovisno o tome je li ima vlasništvo poslovnog prostora, PO PRAVILIMA O STJECANJU BEZ OSNOVE.“*

7. Prema tome, slijedom nespornih činjenica da je zaključen ugovor o zakupu, da je isti prestao, da po prestanku Dužnik nije vratio posjed, isti je obavezan platiti zakupodavcu propisano odredbom čl. 165. Zakona o vlasništvu:

*„Nepošteni posjednik tuđe stvari mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi te **naknaditi sve štete** koje su na njoj nastale i **sve koristi koje je imao** za vrijeme svojega posjedovanja, **pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario**.“*

Prema navedenome, kada zakupnik drži nakon isteka zakupa u posjedu predmet koji je opisan do u najmanji detalj po vrsti prostora i površini, kada ugovorne strane nespornim učine kako se obračunava naknada za korištenjem, tada takav zakupnik MORA predati zakupodavcu **sve koristi koje ostvario ili bi ih stvar dala da ih nije zanemario**. Nije od značaja da li je stvar dala koristi, već samo objektivna mogućnost da daje koristi stvara obvezu da se nadoknadi TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPNINE.

Nije od značaja da li je Dužnik kao bespravni korisnik koristio objekt u punome kapacitetu i po kakvim ga je cijenama, ako jest, davao u zakup. Jednako tako, nije od značaj niti **da li bi Grad Zagreb davao** predmetni objekt u zakup po tržišnim cijenama („sa dobiti“) ili bi ga davao po cijeni održavanja uz obvezu povrata sredstava u sustav javnih potreba u sportu („bez dobiti“). **Bitno je samo to da ga po prestanku zakupa Dužnik nije vratio Gradu Zagrebu u posjed, i da je kao bespravni posjednik obavezan nadoknaditi sve koristi i one koje bi stvar dala da ih bespravni korisnik nije zanemario.**

Svoju tražbinu predlagatelj temelji na naprijed navedenome, i to nije odnos naknade štete pa da mora dokazati izvjesnost vlastite dobiti. Mora dokazati samo

8. Visinu je Dužnik **dokazao u izvanparničnom postupku osiguranja dokaza** koji se vodio **pred** Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br. R1-252/2023 prema kojem visina **mjesečne zakupnine, odnosno naknade za bespravno korištenje iznosi 65.573,31 EUR**. Sukladno Nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka Damira Kurfursta od 26.04.2024. godine, to je čak više od iznosa koji je kasnije utužen i koji je prijavljen kao tražbina.

Time je predlagatelj **DOKAZAO visinu svoje tražbine**, a sve temeljem nespornih činjenica i jedine usuglašene isprave – Ugovora o zakupu te Nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka za građevinu sastavljenom u postupku osiguranja dokaza koji se temelji na Zaključcima o kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine, Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/22) i Odluci o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Grada Zagreba (SL GZ 6/10, 12/10, 5/11, 15/11, 22/15, 25/15, 9/17, 4/19, 13/19 i 18/19) a koji su dostupni u Službenom glasniku Grada Zagreb.

Predlagatelj će u parničnom postupku uspjeti dokazati i veći novčani iznos od navedenoga.

9. Sukladno naprijed navedenome, **predlagatelj je i više nego učinio vjerojatnim** svoju tražbinu prema Stečajnom zakonu, temeljeći ju na nespornim činjenicama, međusobno usuglašenoj ispravi i konačno Nalazom i mišljenjem sudskog vještaka donesenom u postupku osiguranja dokaza.

10. U **POGLEDU STEČAJNIH RAZLOGA**, odredbom čl. 7. st. 1. Stečajnog zakona jasno propisano kada isti nastupaju. **Odredba čl. 7. st. 2. propisana je kao iznimka** pa se tako i mora tumačiti – iznimno, dakle, restriktivno.

Prema tome, kada je dokazana aktivna legitimacija Vjerovnika kao predlagatelja, i kada je nesporno da su ostvareni stečajni razlozi, tada je samo ostalo sporno da li je moguće zaključiti da bi u konkretnom slučaju valjalo primijeniti iznimku.

11. Dužnik je dostavio **Razvojni plan** kao temelj dokazivanja da će moći ostvarivati daljnje poslovanje te je temeljem njega zakazano vještačenje. Međutim, navedeni plan u sebi sadrži i **sistemska greška** i kao takav NIJE PODOBAN da bude temelj daljnjeg postupanja.

Ponavlja se nesporno:

- Dužnik i predlagatelj imale su zaključen Ugovor o zakupu koji je bio osnova Dužnikova posjeda na „Nogometnom centru Zagreb“
- Ugovor o zakupu je prestao (istekao je i poslije ponovo otkazan)
- Dužnik nije predao predmet zakupa Zakupodavcu kako je ugovoreno u čl. 19. Ugovora i čl. 536 ZOO-a.

Sukladno tome, dostavljati Razvojni plan **koji kao polazišnu osnovu koristi daljnje bespravno i nezakonito, korištenje predmeta zakupa**, sud ne smije uvažiti kao Razvojni plan koji bi bio temelj primjene iznimke iz čl. 7. st. 2. Stečajnog zakona. Ako je ugovor nesporan, a jest, ako je prestanak zakupa nesporan, a jest, ako je zadržanje predmeta zakupa unatoč ugovorenome nesporno, a jest, tada vještačenje po osnovi takvoga plana nije dopušteno.

Takvim postupanjem, sud bi u biti osnažio bespravnog korisnika na način koji nije zakonom predviđen niti Ustavom Republike Hrvatske dopušten. Razvojni plan temeljen je na postupanju koje je suprotno čl. 19. Ugovora o zakupu i čl. 536. Zakona o obveznim odnosima i stoga je protuzakonit eo ipso i nije podoban za daljnje vještačenje.

12. Također, premda je Ugovorom bilo jasno definirano po kakvim se cijenama (čl. 12. i 14) ima davati prostor u zakup odnosno na korištenje, u Planu **nije vidljiva nikakva cijena** koju bi Dužnik plaćao za korištenje 4 velika nogometna igrališta, sportske dvorane, bazena i četiri poligona za vježbanje sa teretanom i 7 svlačionica te prostorija za delegate, trenere i slično. Napokon, čak nije vidljiva cijena niti za korištenje kafića sa ljetnom terasom (ukupno 250 m²), restorana i pratećih prostorija (450 m²), uredskih prostorija (300 m²) odnosno 22 sobe sa kupaonicama (600 m²).

Za sve navedeno, od sportskih kapaciteta do poslovnih prostorija, **postoje tržišne cijene** koje nisu predviđene Razvojnim planom, i stoga je to negacija čl. 165. ZVDSP-a i 1120 ZOO-a, Razvojni plan temeljen je zato protuzakonit eo ipso i nije podoban za daljnje vještačenje.

13. Sudski vještak nije provjeravao mogućnost ostvarenja projekcija na kojima je Dužnik temeljio svoj plan (povećanje broja djece a smanjenje broja trenera, smanjenje komunalnih usluga i sl.). Prema Stečajni zakon to ne propisuje, naravno da sud ne može temeljiti primjenu iznimke strogog zakonskog pravila na Planu koji je lišen poslovne i životne logike i temeljen na neprovjerljivim podacima i projekcijama rasta. Sukladno tome, poziva se sud navedeno ispitati.

14. Sudski vještak za financije jasno je naveo da **Dužnik neće moći plaćati obveze po dospijeću, dok ispitivanje istoga na pojedina razdoblja, a što je suprotno sudskom rješenju i zakonskog normi, nije od značaja.** Zakon ne razlikuje niti kratkoročno niti dugoročno poslovanje pa je jasno da je dijeljenje istoga izvan zakonske norme.

15. U kojoj je mjeri dostavljeni Razvojni plan bio neostvariv, bilo je vidljivo i kada je zaključak vještaka o tome da bi Dužnik mogao kratkoročno ispunjavati tražbine, predlagatelj osporio dostavom dokaza o tome **da Dužnik duguje za komunalnu uslugu – dobava vode nije plaćena za posljednjih deset mjeseci.** Prema tome, suprotno posljednjem iskazu sudskog vještaka, dokazano da je da Dužnik ne da bi mogao, već on niti ne ispunjava kratkoročne obveze.

Ponavlja se, navedeno je rezultat manjkavosti Razvojnog plana, koji nije podoban da bi se na njemu temeljilo mišljenje sudskog vještaka.

16. Koliko je Razvojni plan manjkav, najbolje kazuju i **prijave vjerovnika** koje se ne spominju u istome, kao niti u poslovnim knjigama, a prema kojima NK Zagreb duguje, primjerice:

- Poreznoj upravi za doprinose 21.401,21 EUR (sa ovršnom ispravom)
- Zagrebačkom holdingu za komunalne usluge 20.477,09 EUR
- VIO d.o.o. za uslugu isporuke vode 13.301,44 EUR
- Hrvatskim vodama 186,74 EUR (sa ovršnim rješenjem).

Samo ova dugovanja pokazuju da **niti kratkoročno ne podmiruje obveze** i da to svakako neće moći raditi pogotovo kada krene povećani utrošak vode. Ova dugovanja dosežu iznos od čak **55.366,84 EUR**, i čine daljnje poslovanje nemogućim.

Kada se ovome pridodaju troškovi odvjetnika Ilića (89.343,31 Eur), odvjetnice Ivanković (27.488,00 EUR) te dugovani iznos parničnog troška Republici Hrvatskoj (26.882,17 EUR), tada se dolazi do **199.079,06 EUR** te je jasno NK Zagreb ne može niti kratkoročno podmirivati svoje obveze.

Predlaže se obvezati stečajnog upravitelja da listu prijava sa ocjenom istih dostavi sudskom vještaku kako bi ih ista mogla evidentirati i temeljem istih pravilno ocijeniti mogućnosti daljnjeg podmirivanja obveza.

17. Predlaže se dalje postupati te donijeti rješenje kojim se otvara stečajni postupak.

Zagreb, 08.05.2025. godine

Predlagatelj: **GRAD ZAGREB**, po