

Na br. St-1859/2024

## TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU

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

**Stečajni Dužnik:** NOGOMETNI KLUB ZAGREB, Veslačka 1a, OIB: 42653141010

### ŽALBA

#### VISOKOM TRGOVAČKOM SUDU REPUBLIKE HRVATSKE

na rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu  
od dana 23. srpnja 2025. godine posl.br. St -18591/2024

1x sudu (e-komunikacijom)  
prilog

Predlagatelja

- Dana 23. srpnja 2025. godine Trgovački sud u Zagrebu donio je rješenje pod posl.br. St-1859/2024 kojim je:
  - u točki I. izreke odbio prijedlog Predlagatelja radi otvaranja stečajnog postupka nad Dužnikom,
  - u točki II. izreke razriješio dužnosti privremenog stečajnog upravitelja, odredio brisanje zabilježbe rješenja o imenovanju privremenog stečajnog upravitelja u registru udruga,
  - u točki III. ukinuo privremenu mjeru radi osiguranja nenovčane tražbine određene na imovini stečajnog Dužnika pravomoćnim rješenjem ovog suda, broj St-1859/2024 od 23. srpnja 2024. godine.
- Predlagatelj je zaprimio predmetno rješenje dana 24. srpnja 2025. godine.
- Predlagatelj ulaže žalbu na pobijano rješenje u cijelosti i to:
  - zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, pogrešne primjene materijalnog prava
  - te zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točke 11. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/2022, 114/2022 i 155/23, u daljnjem tekstu ZPP).

4. U gornjem predmetu sud prvog stupnja je u točkama 12 – 18 pobijane odluke dao razloge svoje odluke, i to:

- da Predlagatelj ne bi učinio vjerojatnim svoju tražbinu, a time i aktivnu legitimaciju da predlaže stečaj
- da je Dužnik, sve da je Predlagatelj dokazao svoju aktivnu legitimaciju, temeljem dostavljenog financijskog plana poslovanja, a poglavito zbog postupanja najvećeg vjerovnika koji je dao potporu poslovanja, dokazao da su ispunjeni uvjeti iz čl. 7. st. 2. Stečajnog zakona (da je dokazana iznimka kod prezaduženosti).

Citirani zaključci suda pogrešni su jer se temelje na nepotpuno i pogrešno utvrđenom činjeničnom stanju i pogrešnoj primjeni materijalnog prava, a zahvaćeni su relativno i apsolutno bitnim povredama odredaba parničnog postupka.

5. U ranijoj drugostupanjskoj odluci Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, **PŽ-492/2025**, navedene su tri sporne okolnosti koje prvostupanjski sud mora raspraviti:

- 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/ili potrebno dalje identificirati nekretnine 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“.

Predlagatelj je na sve tri okolnosti naveo detaljna obrazloženja (09.05.2025. i 15.05.2025.), koja prvostupanjski sud nije niti cijenio, pa niti obrazložio jer nije dao razloge zašto ne prihvaća navedeno.

6. U podnescima je Predlagatelj u pogledu **aktivne legitimacije** dokazao da je temeljem **Ugovora o zakupu**, kao zakupodavac kojemu zakupnik, ovdje Dužnik, nije predao predmet zakupa po prestanku ugovora (čl. 19 Ugovora i 536 ZOO-a), ima prava od toga istoga zakupnika zahtijevati koristi koje je stvar ostvarila ili propustila ostvariti. Kao jedinica lokalne samouprave, **Predlagatelj je svoje pravo** (vlasništva i predmnijevanog vlasništva) **na davanje zakupa, a time i zbiranje koristi koje objekt daje** dokazivao i Zaključkom o preuzimanju sportskih građevina iz 1996. godine donesenom temeljem čl. 88.a Zakona o športu (NN 60/92 i dr.) kao i gradnjom novoga objekta nakon preuzimanja, a temeljem pravomoćne građevinske dozvole i plaćanja radova u iznosu od 75 milijuna kuna. Sve je opisano u podnesku od 10.09.2024. godine.

Nakon dostavljene **javne isprave – Zaključka o preuzimanju športskih građevina iz 1996. godine, temeljene na čl.88a Zakona o športu, pravomoćne građevinske dozvole temeljem koje je, i plaćenih 75 milijuna kuna, Grad Zagreb sagradio potpuno novi centar 2000. godine, te Ugovora o zakupu zaključenog sa Dužnikom, Predlagatelj je držao svoje ovlaštenje na ubiranje naknade od nepoštenog posjednika dokazanim.**

Sud, međutim, nije navedeno prihvatio, ali nije dao niti razloge o istome. Dapače, samo je zaključio da Predlagatelj nije upisan kao vlasnik (a što nije niti tvrdio jer se pozivao na stjecanje vlasništva zakonom, a ne pravnim poslom), i da nije dokazao predmnijevano vlasništvo, a da to nije ni na koji način obrazložio.

Odredba čl. 88 Zakona o športu (NN 60/92 i dr) glasila je:

**„Športski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima pravo korištenja imaju športske organizacije i udruge ili druge pravne osobe (poduzeća, ustanove, radne organizacije) osnovane radi upravljanja športskim objektima prelaze u vlasništvo gradova i općina na čijem se području nalaze.**

Upravo je ovo zakonska osnova koja je bila propisana za sportske objekte, koje su koristile udruge kakav je bio Dužnik.

Člankom 88a. bilo je propisano:

**„Akt o preuzimanju športskih objekata i drugih nekretnina iz članka 88. stavka 1. ovoga Zakona donijet će gradsko, odnosno općinsko vijeće u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.“**

Dakle, Zakon je točno propisao ZAKONSKI način stjecanja vlasništva, koji nitko nije doveo u pitanje, a Predlagatelj je dostavio Zaključak o preuzimanju iz 1996. godine (tada na samo dvije čestice na kojima su bili tereni) i kasnije građevinsku dozvolu kojom je dogradio terene i sagradio sasvim novi objekt od 3.000 m<sup>2</sup>. Zašto takav način u ovome slučaju ne bi bio primjenjiv, tim više što je u zemljišnim knjigama dijelom upisana Republika Hrvatska kao slijednik društvenog vlasništva temeljem presumpcije iz čl. 362. ZVDSP-a, a dijelom je još upisana općenarodna imovina, prvostupanjski sud nije obrazlagao.

Upravo iz postupanje temeljem čl. 88 Zakona o športu (NN 60/92 i dr.) slijedilo je ovlaštenje jedinice lokalne samouprave u čl. 88f:

**„Gradovi, općine i županije koji su stekli vlasništvo na temelju odredaba članaka 88., 88a., 88b. i 88c. ovoga Zakona moгу te športske objekte i druge nekretnine davati u zakup:**

- 1. športskoj udruzi pravnom sljedniku športske organizacije ili udruge, koja je na športskom objektu i drugoj nekretnini imala pravo korištenja na dan stupanja na snagu ovoga Zakona,**
- 2. drugoj športskoj udruzi ako udruga iz točke 1. ovoga članka nije iskazala interes za uzimanje u zakup športskog objekta i druge nekretnine.“**

Nakon svega toga, Grad Zagreb je 1999. godine ishodio pravomoćnu građevinsku dozvolu, te **izgradio potpuno novi objekt (stjecanje građenjem ako nikako drugačije), i dao isto u Zakup, upravo ovdje Dužniku, kao udruzi koja tvrdi da ga je koristila niz godina!** Kako je sud zaključio da pokraj navedenoga Grad Zagreb nije dokazao niti vlasništvo niti najmanje predmnijevano vlasništvo, kao ovlaštenje temeljem kojega je isto davao u zakup, ostaje potpuno nejasno.

Navode iz podneska od 10.09.2024. godine sud u pobijanoj odluci nije niti razmatrao, niti dao razloge zašto ih ne prihvaća, pa ih je nemoguće ispitati, ali je očigledno propustio pravilno primijeniti materijalno pravo.

**Visinu** svoje tražbine Predlagatelj je (posljednji put podneskom od (09.05.2025.) dokazao činjenicom da je predao u posjed Ugovorom **detaljno opisanih 48 dijelova** određenih opisno i površinom, a što je sve utvrdio sud u sudskom **postupku osiguranja dokaza R1-252/2023**, u kojem je **sudska komisija obišla objekt**, a **sudski vještaci izradili** geodetski i građevinski Nalaz i mišljenjem kojim su naznačili predmet zakupa i iznos zakupnine prema parametrima koji su navedeni u samome ugovoru.

Unatoč navedenome (sudski obilazak, detaljan ugovor, dva nalaza i mišljenja gdje je sve nacrtano, geodetski određeno i fotografirano), sud je zaključio da Predlagatelj „nije dokazao što je točno predao u zakup“.

Odredbama čl. 12 i 14. Ugovora o zakupu, kao osnovom uređenja odnosa, bilo je **predviđeno da će objekt davati plodove (koristi) prema cijenama Zakupa za poslovne prostore i cijenama nadležnog ureda za sportske prostore, a koje će koristiti Zakupnik, ovdje Dužnik, moći koristiti isključivo radi opremanja i održavanja objekta, odnosno radi smanjenja cijena korištenja za druge korisnike javnog programa sportskih obveza Grada Zagreba.**

Drugim riječima, bilo je predviđeno da će objekt davati koristi / civilne plodove ali će se morati vraćati u sustav javnih potreba u sportu Grada Zagreba. Zato je i postavljen pojam „bez dobiti“. **No, jednom kada je ugovor prestao, takve koristi morao je sada bespravni korisnik predati zakupodavcu.**

Upravo te koristi, temeljene na čl. 165. ZVDSP-a, kao koristi koje je ostvario odnosno propustio ostvariti, a koje mora predati po čl. 165 i čl. 166. st. 1. i 4. ZVDSP-a onome tko ima jači posjed i prema njemu prava predmnijevanog vlasnika (zakupodavcu kojemu nije vratio predmet zakupa) osnova su tražbine Predlagatelja.

Tražbina Predlagatelja temeljena je, dakle na:

- Ugovoru o zakupu, koji je **nesporan** i detaljan (48 stavki), kao i **javnoj ispravi** – Zaključku u preuzimanju sportskih objekata temeljem čl. 88a Zakona o Športu (NN 60/92 i dr) i **građevinskoj dozvoli** kao osnove ovlaštenja na raspolaganje sportskim centrom, kao osnovom raspolaganja objekta,
- postupanju protivno obvezi povrata predmeta zakupa po prestanku ( čl. 19. ugovora i 536. ZOO-a), a koje postupanje je **nesporno**
- pravu zakupodavca da protiv zakupnika (koji nije vratio posjed) traži sva prava iz čl. 165. st. 1. ZVDSP-a, a temeljem čl. 166. st. 1. i 4. ZVDSP-a, a koje je utemeljeno na **ustaljenoj sudskoj praksi**
- visini koja je utvrđena u **postupku osiguranja dokaza**.

Unatoč svemu, sud je zaključio da tražbina nije učinjena vjerojatnom.

7. U pogledu **stečajnih razloga**, sud je zaključio van svake sumnje da je Dužnik prezadužen, ali je utvrdio da bi bili ostvareni uvjeti za iznimku iz čl. 7. st. 2. Stečajnog zakona:

*„Odredba stavka 1. ovoga članka neće se primijeniti:*

*- ako se prema okolnostima slučaja (razvojnog programu, raspoloživim izvorima sredstava, vrsti imovine, pribavljenim osiguranjima i slično) osnovano može pretpostaviti da će Dužnik pravna osoba nastavljajući poslovanje uredno ispunjavati svoje obveze po dospeljeću.“*

Da postoje **posebne okolnosti slučaja** prvostupanjski je sud utvrdio na temelju Nalaza i mišljenja sudskog vještaka financijske struke koji je utvrdio kako bi se moglo smatrati da će Dužnik podmirivati **kratkoročne i srednjoročne obveze, ali ne i dugoročne obveze**. Svoje je vještačenje, pak, sudski vještak temeljio na Financijskom planu za razdoblje od 23.10.2024. do 31.12.2024. i Planu prihoda i rashoda.

Tijekom postupka, Grad Zagreb je isticao:

- da financijski vještak ne može razdvajati kratkoročne i srednjoročne obveze od dugoročnih jer za to nema uvjeta (traži se pozitivan zaključak o svim obvezama);
- da je sud slobodan uzeti i cijeliti okolnosti slučaja, ali zaključak o urednom ispunjavanju obveza je neizostavan i odnosi se na sva razdoblja, tu nema mjesta interpretaciji;
- da je financijski vještak pogrešno cijenio čak i mogućnost ispunjenja kratkoročnih obveza jer na dan 15.01.2025. Dužnik za komunalne usluge duguje dulje od 10 mjeseci;

- Financijski plan i Plan prihoda i rashoda bili su očigledno manjkavi:
  - **počivaju na daljnjem (besplatnom) bespravnom korištenju predmeta zakupa** - 4 velika nogometna igrališta, sportske dvorane, bazena i četiri poligona za vježbanje sa teretanom i 7 svlačionica, prostorija za delegate i trenere, ka niti cijena za korištenje kafića sa ljetnom terasom (ukupno 250 m<sup>2</sup>), restorana i pratećih prostorija (450 m<sup>2</sup>), uredskih prostorija (300 m<sup>2</sup>) odnosno 22 sobe sa kupaonicama (600 m<sup>2</sup>)
  - posve neprimjereno i očito prenisko su određeni troškovi tekućeg i investicijskog **održavanja** tako velikog centra za iznos od svega **3.372,66 EUR**, za cijelu godinu
  - posve neprimjereno i očito prenisko su određeni i troškovi za materijal i sirovine za pogon tako velikog centra za iznos od svega **2.480,48 EUR za godinu dana**
  - sadrži **nelogičnu projekciju** o povećanju korisnika uz smanjenje broja trenera i troška komunalnih usluga;
- prijavljeno je gotovo 200.000,00 EURA tražbina koje nisu navedene u financijskim knjigama a predstavljaju kratkoročne tražbine pa ih je bilo potrebno ispitati.

8. Na niti jednu od primjedbi sud se niti osvrnuo nije, već je dopustio da takvi planovi, očito manjkavi, budu osnova vještačenja, koje je i takvo bilo pogrešno (podneskom od 15.01.2025. dokazano je stanje duga za komunalna davanja). Sud nije odredio dopunsko vještačenje prema tražbinama koje je zaprimio stečajni upravitelj, a koje bi izvjesno dovelo do drugačijeg zaključka, čak i takvim manjkavostima unatoč, već i za kratkoročne obveze, niti je o tome dao razloge.

Tako su očito manjkavi planovi, koji počivaju na daljnjem protuugovornom i protuzakonitom korištenju sportskog centra, postali izvorište primjene iznimke predviđene čl. 7. st. 2. Stečajnog zakona!

## AKTIVNA LEGITIMACIJA

9. O osnovanosti tražbine Predlagatelja, sud u pobijanoj odluci (str. 15, posljednji odlomak) zaključuje:
- proizlazi da Grad Zagreb, kao Predlagatelj, **nije vlasnik spomenutih nekretnina** (što je vidljivo iz zemljišnoknjižnih izvadaka),
  - da u niti jednom od sudskih postupaka **nije dokazao što je to, navodno, predao u posjed NK Zagrebu**,
  - da je pravomoćno odbijen za upis prava vlasništva nad spornim nekretninama, zbog čega nije niti vlasnik **niti predmnijevani vlasnik stvari**,
  - **nije dokazao niti da je na njega preneseno pravo naplate sporne zakupnine**, jer mu to pravo nikada nije prenio sam upisani vlasnik RH, odnosno, barem Predlagatelj nije na tu okolnost priložio nikakav dokaz, a niti je Predlagatelj dokazao da bi Dužnik ostvario kakvu korist od neovlaštene uporabe tuđe stvari.

10. Prije svega se ističe kako Predlagatelj **nije** svoje pravo, odnosno **tražbinu niti temeljio na zemljišnoknjižnom vlasništvu sportskog objekta**. Jasno je iskazao, u brojnim podnescima, pa tako i u podnesku koji je zaprimljen u e-komunikaciji dana 09.05.2025. godine, da svoje pravo ostvaruje kao zakupodavac, koji je objektom raspolagao temeljem prava koja je ostvario po osnovi Zaključka o preuzimanju športskih građevina temeljen na čl. 88a Zakona o športu, koji je nakon toga 2000. godine izgradio sasvim novi Nogometni centar Zagreb za 75 milijuna kuna. Izvorište njegova prava, dakle, bio je zakon i temeljem njega donesena odluka, pa gradnja, pa ugovor o zakupu (nesporna isprava).

U tome je sud, dakle, pogrešno utvrdio činjenično stanje, i dao razloge koji nemaju veze sa odlučnim činjenicama.

Sud uopće nije cijenio, niti obrazlagao, prava na raspolaganje objektom koja je Grad Zagreb stekao temeljem Zaključka o preuzimanju športskih građevina temeljen na čl. 88a Zakona o športu, nakon toga 2000. godine izgradnje sasvim novog Nogometnog centra Zagreb za 75 milijuna kuna, koji je potom dao u zakup Dužniku.

11. Predlagatelj je u podnesku od 10.09.2024. godine dostavio dokaz da je pravo vlasništva tog istoga objekta, koji je iznova sagradio 2000. godine, **stekao temeljem Zakona o športu**, primjenom odredbe čl. 88.a Zakona i dostavom Zaključka Grada Zagreba o preuzimanju športskih objekata i drugih nekretnina u vlasništvo Grada Zagreba iz 1996. godine.

U propustu da utvrdi kako je u Zaključku o preuzimanju objekta navedeno nogometno igralište sa objektom koje je **građeno na česticama 4858 i 4859 k.o. Trnje, kakvo je egzistiralo prije gradnje** temeljem građevinske dozvole, sud je nepotpuno utvrdio činjenično stanje pa i pogrešno primijenio materijalno pravo (čl. 88.a Zakona o športu (NN 60/92 i dr).

Te su čestice bile upisane kao društveno vlasništvo i preuzete su u vlasništvo jedinice lokalne i regionalne samouprave, dok o ovome sud nije dao nikakve razloge, pa je pobijana odluka zahvaćena apsolutno bitnim povredama parničnog postupka (čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a), a u suprotnome pogrešnom primjenom materijalnog prava. Unatoč navedenom, sud zaključuje da Grad Zagreb ne bi dokazao da je ovlašten naplaćivati naknadu za korištenje toga istoga objekta po Republici Hrvatskoj, premda isti izravno citira zakonsku osnovu temeljem koje je objekt preuzeo u vlasništvo!

Grad Zagreb svoje pravo temelji na zakupodavnom odnosu, u kojemu zakupodavac ima ovlaštenja predmnijevanog vlasnika prema zakupniku koji ne predaje predmet zakupa po isteku ugovora, dok je **Grad Zagreb dokazao sve što se od predmnijevanog vlasnika i traži – valjani temelji (zaključak o preuzimanju, čl. 88a Zakona o športu i gradnja novoga objekta) i istinit način stjecanja**. Ništa od navedenoga Dužnik nije doveo u pitanje, dok sud nije dao nikakve razloge zašto navedeno ne bi bilo dostatno za zaključak o ovlaštenju, koji je tražio ispitati VTS u ranijoj ukidnoj odluci.

12. Predlagatelj je uz podnesak od 10.09.2024. godine dostavio i:

- **pravomoćnu građevinsku dozvolu** za gradnju sportskog centra, 3000 m2 zatvorenog i 45.000 m2 otvorenog prostora
- dokaz da je **platio najmanje 75.000.000,00 kuna** za gradnju toga istoga centra

- digitalne ortofoto snimke koje dokazuju stanje prije i poslije gradnje kao dokaz da je ono što danas postoji, što je sudska komisija obišla a vještaci ispitali, sagradio Grad Zagreb.

Dakle, Predlagatelj je dostavio dokaz da je gradio objekt temeljem ovlaštenja tijela državne vlasti (građevinske dozvole) i da je platio to isto građenje. Međutim, sud je cijenio da osoba koja gradi temeljem građevinske dozvole i plati to 75 milijuna kuna **nije čak niti predmnijevani vlasnik** prema osobi kojoj je takvu sagrađenu nekretninu dala u zakup. Osim što je propustio utvrditi činjenično stanje i pogrešno primijenio materijalno pravo, sud u konkretnoj stvari o navedenom nije dao nikakve, ali baš nikakve razloge pa je odluka zahvaćena apsolutno bitnom povredom iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a.

**Prvostupanjskom sudu nije dopušteno, kada drugostupanjski sud naloži da se ispituju ovlaštenja na ubiranje naknade za korištenje, samo zaključiti da ovlaštenja nema odnosno da ih Predlagatelj nije dokazao, već mora u razumnoj mjeri svoje stajalište i obrazložiti.** Sud je svoj zaključak o tome da Predlagatelj nema ovlaštenja morao suprotstaviti činjenicama koje je Predlagatelj dokazao – da je preuzeo objekt temeljem čl. 88a Zakona o Športu i Zaključka o preuzimanju, da je nakon toga temeljem građevinske dozvole objekt iznova sagradio i dao u zakup Dužniku, te dati razloge zašto navedeno ne bi bilo od značaja.

13. Sud je u navedenom **pogrešno primijenio materijalno pravo**. Predmnijevano vlasništvo nema veze sa odbijanjem zahtjeva za upis u zemljišnu knjigu, kako to sud navodi. Naime, prema čl. 166. ZOVDSP-a predmnijevano se vlasništvo uvijek dokazuje kao konkurencija između dviju osoba:

*„Onoga tko u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom **dokaže pravni temelj i istinit način svoga stjecanja stvari** **SMATRAT ĆE SE VLASNIKOM** te stvari (predmnijevani vlasnik) **PREMA OSOBI KOJA STVAR POSJEDUJE BEZ PRAVNOGA TEMELJA ili na slabijem pravnom temelju.**“*

Sud je pred sobom, dakle, imao Predlagatelja koji je dokazao da je, nakon preuzimanja temeljem zakona, gradio objekt temeljem građevinske dozvole i da je objekt (zatvoreni i otvoreni dio) dao u zakup ovdje Dužniku. **Jasno je da zakupnik posjeduje stvar tako da priznaje jače pravo posjeda zakupodavcu.** Kada se tome doda i pravomoćna građevinska dozvola, tada je **jasno tko posjeduje stvar na slabijem pravnom temelju, a tko je dokazao pravni temelj i istinit način svog stjecanja.**

Kako je nakon ovakvih činjenica, koje su dokazane javnim ispravama – zaključak o preuzimanju, pravomoćna građevinska i zakup koji je bio nesporan i k tome predmet pravomoćne sudske odluke temeljem zahtjeva samoga Dužnika (!), sud zaključio da Predlagatelj ne bi bio dokazao niti predmnijevano vlasništvo, ostaje sasvim nejasno, jer sud o tome ne daje razloge, već samo zaključak! U tome je pobijana odluka zahvaćena i apsolutno bitnim povredama parničnog postupka (čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a).

14. Sud doslovce lakonski zaključuje kako Predlagatelj:

*„u niti jednom od sudskih postupaka **nije dokazao što je to, navodno, predao u posjed** NK Zagrebu.“*

Pokraj činjenice da su stranke imale **nesporno zaključen Ugovor** o zakupu sportskog objekta, da je sam Dužnik **tražio i ishodio pravomoćnu sudsku zaštitu** radi zaključenja obnovljenog Ugovora o zakupu, sud piše o *navodnoj* predaji u posjed!

Pokraj činjenice da je Predlagatelj zakupodavac, da je Dužnik zakupnik, da je sam Dužnik tražio obnovu Ugovora o zakupu pred sudovima istog pravnog poretka, da je čak i ishodio (kasnije ukinutu) pravomoćnu sudsku presudu kojom isto prima u zakup, sud je zaključio o „**navodnoj predaji u posjed**“. O ovome sud nije dao nikakve razloge, pa je pobijana odluka zahvaćena apsolutno bitnim povredama parničnog postupka (čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a), kao i pogrešno utvrđenim činjeničnim stanjem.

15. Po ovome pitanju sud prvoga stupnja navodi da Predlagatelj ne bi bio naveo **ŠTO JE TO PREDANO U POSJED**. U svome **očitovanju od 09.05.2025.** Predlagatelj je **ponovo citirao Ugovor o zakupu sportske građevine** Nogometni centar „Zagreb“:

*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.).*

Nejasno je kako je to prvostupanjski sud, pokraj 2 stranice ugovora kojim se potanko opisuje sve što se daje i prima u zakup, zaključio da Predlagatelj nije dokazao što je to predao u posjed! Pri tome sud prihvaća očito neutemeljene i odugovlačeće prigovore Dužnika, koje je u postupku osiguranja u jednoj odluci, iznio sudac pojedinac, izvan merituma i očito suprotno ispravi – Ugovoru o zakupu.

Predlagatelj je posljednji put dokaz o tome što je predmet predaje u posjed i osnove za plaćanje naknade, dostavio uz **podnesak od 25.03.2025.** (dan evidencije u sudskom spislu) u kojem je dostavio:

- dokaz o tome da je pred sudom **provedeno osiguranje dokaza** u predmetu R1-252/2023, kada je **sudska komisija u prisutnosti Predlagatelja i Dužnika obišla** cijeli kompleks koji je predmet ugovora,
- **Nalaz i mišljenje sudskog vještaka geodeta** sa jasnim prikazom onoga što je predmet ugovora, nastao u sudskom osiguranju dokaza,
- **Nalaz i mišljenje sudskog vještaka građevinske** struke sa jasnim nacrtom, opisom i fotografijama onoga što je predmet ugovora, sačinjen u sudskom osiguranju dokaza.

Pa što je još potrebno dostaviti da se dokaže što je predmet Ugovora o zakupu – to je **utvrdila sudska komisija uz prisutnost ovdje Predlagatelja i Dužnika i dva sudska vještaka**. Sud nije dao nikakve razloge zašto postupak drugoga suda uz dva vještaka, na licu mjesta, ne bi bilo dovoljni dokaz o tome što je predano u zakup. Zato je pobijana odluka zahvaćena apsolutno bitnim povredama parničnog postupka (čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a), kao i pogrešno utvrđenim činjeničnim stanjem.

Puko pozivanje suda prvoga stupnja na predmet posl. br. PŽ-3412/2024, nije od značaja jer je riječ o sudu koji je odlučivao o privremenoj mjeri novčane tražbine, a ne o meritumu, sudu koji **nije bio na licu mjesta**, sudu koji nije imao na znanje predmetna vještačenja. U tome je sud pogrešno utvrdio odlučnu činjenicu – predmet ugovora o zakupu je dokazan.

Temeljiti svoj zaključak na opasci suda u predmetu po privremenoj mjeri za novčanu tražbinu, koji nije obavio in situ pregled, niti uvid u vještačenja, **a ne prihvatiti (pa se niti osvrnuti) isprave sačinjene u predmetu osiguranja dokaza pokrenutog baš u tu svrhu**, pogrešno je i nedopušteno.



16. Prvostupanjski sud navodi u pobijanoj odluci, kada zaključuje o nedostatku aktivne legitimacije, kako Predlagatelj:

*„Nije dokazao niti da je na njega preneseno pravo naplate sporne zakupnine, jer mu to pravo nikada nije prenio sam upisani vlasnik RH, odnosno, barem Predlagatelj nije na tu okolnost priložio nikakav dokaz, a niti je Predlagatelj dokazao da bi Dužnik ostvario kakvu korist od neovlaštene uporabe tuđe stvari.“*

U ovome je sud pogrešno utvrdio činjenično stanje i pogrešno primijenio materijalno pravo. Naime, **premda je smatrao da je dokazao vlasništvo na predmetu objekta, jer ga je preuzeo temeljem zakonskog ovlaštenja po osnovi čl. 88. Zakona o športu, jer je nakon toga sagradio potpuno novi objekt temeljem pravomoćne građevinske dozvole, Predlagatelj je opetovano tvrdio da je on zakupodavac kojemu stvar nije predaja u posjed po prestanku zakupa.**

Prema trećim osobama, Predlagatelj bi morao dokazivati isključivo vlasništvo da dokaže pravo na naknadu po čl. 165. ZOVDPS-a ili barem svoje jače pravo na posjed stvari od trećih osoba, ali prema zakupniku, ovdje Dužniku, Predlagatelj ima jače pravo na posjed već samo temeljem nesporne ugovorne obveze povrata stvari (čl. 19. ugovora o zakupu i čl. 536 ZOO-a), a zaključen na temelju ovlaštenja iz čl. 88, ((a i 88.f Zakona o športu (NN 60/92).

K tome se samo ističe, a kako je to učinio u više navrata, da je upravo čl. 88a Zakona o športu ukazivao na zakonski način stjecanja vlasništva i to tako da je ovlastio jedinicu lokalne i regionalne samouprave da preuzme sportski objekt, a kada i ako ona to ne bi bila učinila, tada je isto ostalo vlasništvo Republike Hrvatske. **Kada dokaže da je preuzeo objekt temeljem zakonskog ovlaštenja, nakon toga da ga je sagradio iznova, nakon toga da ga je dao u zakup, a sudovi Republike Hrvatske takav zakup i potvrdili, tada je Predlagatelj dokazao sva ovlaštenja urbi et orbi, a svakako prema Dužniku kao zakupniku.** Drugačije tumačenje je pogrešna primjena materijalnog prava i pogrešno utvrđeno činjenično stanje.

17. Opetovana je sudska praksa da ZAKUPODAVAC, a to je nesporno Predlagatelj, ima pravo od ZAKUPNIKA, koji ne preda predmet zakupa po isteku ugovora o zakupu potraživati naknadu za korištenje prema pravilima Zakona o vlasništvu kao korist iz čl. 165. ZOVDSP-a. Naime, **nakon prestanka zakupa jedan je bespravni korisnik** – zakupnik koji koristi stvar nakon prestanka i ne vraća ju kako je ugovorio, **a drugi ima prava predmnijevanog vlasnika** – zakupodavac koji ima ovlaštenje tražiti da mu se posjed preda. Pri tome je nije odlučno da li je zakupodavac vlasnik (premda je to predlagatelj dokazao, barem na razini predmnijevanog).

U tome je prvostupanjski sud pogrešno utvrdio činjenično stanje. Naime, sve da Predlagatelj i nije stekao vlasništvo sportskog centra preuzimanjem temeljem čl. 88 Zakona o športu, sve da nije kasnije sagradio potpuno novi objekt temeljem pravomoćne građevinske dozvole, isti je u odnosu prema Dužniku osoba koja drži JAČI PRAVNI TEMELJ i jače pravo na posjed. Zakupodavac uvijek ima jače pravo na posjed prema zakupniku i k tome prava koja proizlaze iz čl. 165. ZOVDSP-a. Ovo je izrijekom propisano u odredbi čl. 166. st. 2. i st. 4 ZOVDSPa.:

*„Predmnijevanom će vlasniku na njegov zahtjev predati posjed stvari posjednik koji nema pravni temelj posjedovanja ili je slabiji time što mu je posjed nepošten ili nezakonit, ili što ne može označiti svojega prednika ili može samo sumnjivoga, ili što je stekao posjed stvari besplatno a onaj koji zahtijeva posjed bio ga je stekao naplatno; no neće mu trebati predati posjed stvari posjednik koji ima jednako jak pravni temelj kao on.“*

*Predmnjevani vlasnik **treba**, umjesto da dokazuje vlasništvo, dokazati činjenice na temelju kojih se predmnjeva njegovo vlasništvo i činjenice od kojih zavisi utemeljenost njegova zahtjeva prema posjedniku stvari iz stavka 1. i 2. ovoga članka; inače se na vlasničku tužbu predmnjevanoga vlasnika, na prigovore posjednika, kao i **na pravni položaj koji ima pošteno odnosno nepošteni posjednik kad je dužan predati stvar vlasniku, na odgovarajući način primjenjuje ono što i za pravu vlasničku tužbu**, ako nije drugo određeno zakonom niti je u suprotnosti s pravnom naravi tužbe predmnjevanoga vlasnika.“*

Kada osoba dokaže da je nekome dala stvar u posjed Ugovorom o zakupu, da je taj isti stvar zadržao nakon prestanka zakupa, prema tome posjedniku davatelj stvari u zakup ima prava predmnjevanog vlasnika odnosno vlasnika iz čl. 165. ZVDSP-a, uvijek, a posebno kada dokaže zakonsku osnovu stjecanja svojeg ovlaštenja na davanje u zakup, i kasniju gradnju istoga iznova.

18. Naprijed navedeno shvaćanje i te kako je prihvaćeno u sudskoj praksi na koju se, premda je citirana, i premda je od nje odstupio (što jest pravo suda), prvostupanjski sud niti osvrnuo nije (to nema pravo jer mora dati razloge). Umjesto toga, prvostupanjski sud obrazlaže da Predlagatelj nema ovlaštenja koja bi mu prenio upisani vlasnik – Republika Hrvatska. U tome sud pogrešno primjenjuje materijalno pravo kada ne prihvaća da zakupodavac ima ovlaštenja prema zakupniku koji nije predao posjed kao i vlasnik prema nepoštenom posjedniku.

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u presudi **PŽ-2962/16** od 26. srpnja 2018. godine navodi sljedeće:

*„Neosnovan je tuženikov žalbeni navod da tužitelj nije aktivno legitimiran u ovom postupku, jer **njegovo pravo ne proizlazi iz vlasništva na stvari već iz obveznog pravnog odnosa – ugovora o zakupu**. Zakupodavčevo pravo vlasništva na stvari koju daje u zakup nije uvjet valjanosti ugovora o zakupu, slijedom čega je neosnovan žalbeni navod da tužitelj nije dokazao vlasništvo nad predmetom zakupa. Činjenica je li tužitelj vlasnik poslovnog prostora nije od utjecaja na ugovorni odnos između stranaka, odnosno nije od utjecaja na obveze koje je preuzeo ugovorom o zakupu sklopljenim s tužiteljem.“*

Tako Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u presudi i rješenju posl. br. **PŽ-6305/12** od 28.10.2015. godine navodi sljedeće:

*„**Tuženikova ugovorna obveza bila je po otkazu ugovora vratiti tužitelju predmetni poslovni prostor.***

*Zakupnik poslovnog prostora koji je i nakon otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora nastavio koristiti poslovni prostor zakupodavca dužan je naknaditi zakupodavcu korist koju je imao od neovlaštene uporabe poslovnog prostora, a ta korist predstavlja visinu zakupnine koju bi inače zakupodavac ostvario. Budući da je tuženik nesporno nakon otkaza ugovora o zakupu od strane tužitelja nastavio koristiti tržišni prostor, to je tuženik u obvezi naknaditi tužitelju korist koju je imao od uporabe predmetnog poslovnog prostora, ti o prema odredbi čl. 1120. ZOO-a.“*

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 zakupoprimac 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 zakupoprimac nastavio koristiti bez pravne osnove i to neovisno o tome je li ima vlasništvo poslovnog prostora, **PO PRAVILIMA O STJECANJU BEZ OSNOVE.**“*

**Vrhovni sud Republike Hrvatske** (Rev-1014/2022, Rev-161/2022, Rev-1169/2022) daje isto tumačenje, a sažeto je u slijedećem 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 „ubрати“, 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.“*

**19.** Sud prvoga stupnja svoj zaključak o pomanjkanju aktivne legitimacije završava:

*„**niti je Predlagatelj dokazao da bi Dužnik ostvario kakvu korist** od neovlaštene uporabe tuđe stvari.“*

Pri tome sud uopće ne obrazlaže kako je u podnesku od 09.05.2025. godine Predlagatelj pojasnio sam Ugovor o zakupu koji je predviđao da predmetni objekt ostvaruje koristi:

čl. 11. Ugovora

- predviđeno je 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. 12. Ugovora

- predviđeno je da se **predmet ugovora – sportski kapaciteti mogu davati na korištenje prema cijenama** koje odredi Gradski ured za obrazovanje, kulturu i sport;

čl. 14. Ugovora

- predviđeno je 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.

Dakle, **ugovorom je bilo izrijekom predviđeno da će objekt kao takav davati plodove odnosno koristi!** O tome nema dvojbe, kao niti o njihovom izračunu – sportski kapaciteti prema cjeniku Gradskog ureda za obrazovanje, kulturu i sport, a poslovni kapaciteti prema Zaključku o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor.

Upravo kako je sudski vještak utvrdio u postupku osiguranja dokaza!

20. U odredbi čl. 16. ugovora bilo je 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.

U biti je tom ugovornom odredbom bila određena jasna **namjena** tih sredstava – koristi (plodova) koje je objekt davao – ona su **završavala u sportskim programima Grada Zagreba!**

21. 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!**

Jednom kada je ugovor prestao vrijediti, Zakupnik, ovdje Dužnik morao je takve koristi predati Gradu Zagrebu. Odredbom čl. 165. ZVDSP-a, a koja se primjenjuje na odnos zakupnika koji protivno ugovoru zadrži stvar u posjedu i nakon prestanka zakupa, propisano je da se obvezuje predati **SVE KORISTI, pa i one koje bi stvar dala da ju nije zanemario.** Zato je Predlagatelj ovlašten tražiti propuštenu korist kao zakupninu koja bi se na tržištu, a prema kriterijima iz samoga Ugovora, mogla ostvariti, neovisno o tome da li je ostvario neposredno kakvu korist samostalnim korištenjem ili plodovima - davanjem u zakup. Ova je odredba jasna i služi upravo tome da demotivira nepoštene posjednike da drže stvar sa tvrdnjom da nisu ostvarili nikakvu korist!

Zakupnik ne smije zadržavati tako ostvarena sredstva (on ne smije ostvariti dobit) već je obvezan sve koristi koje ostvari vraćati nazad u objekt odnosno u javne potrebe Grada Zagreba. Upravo to i jest 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. Riječ je o namjeni sredstava koja se ugovaraju, a kada ugovor prestane, mora takve koristi predati onome od koga je i uzeo posjed – zakupodavcu.

22. U pobijanoj odluci, **sud prvoga stupnja nije uopće primijetio navedene ugovorne odredbe premda** je Predlagatelj više puta upućivao i na te ugovorne odredbe i na citiranu sudsku praksu i zakonske odredbe koje su osnov potraživanja. U tome je pogrešno primijenio materijalno pravo i pogrešno odnosno nepotpuno utvrdio činjenično stanje. Propustom da navede bilo kakve razloge o tome (a koji su posljednji puta navedeni u podnesku od 09.05.2025. godine) pa je pobijana odluka zahvaćena apsolutno bitnim povredama parničnog postupka (čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a).

23. Premda se sud prvoga stupnja o tome nije očitovao, sud višeg suda je pisao o potrebi razjašnjenja da je riječ o sportskoj građevini koja „**ne ostvaruje dobit**“. Upravo o tome je pisano u prethodne dvije točke ove žalbe, ali se samo upućuje da je u **Zakonu o sportu, čl. 75.** propisano nesporno pravo jedinice lokalne uprave i samouprave da određuje način financiranja sporta:

*„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.“*

24. Kako je pojašnjeno, pitanje građevine koja ostvaruje ili ne ostvaruje dobit, pitanje je financiranja sporta na razini Grada Zagreba, o kojem potpuno samostalno odlučuje Grad Zagreb, i nema nikakve veze sa namjernom sportske građevine. To nema veze sa namjernom građevine, ona uvijek ostaje sportska, samo je pitanje da li će se naplaćivati ražišna zakupnina, a zakupnik zadržavati koristi, ili će se naplaćivati troškovi održavanja, a zakupnik koristi uplaćivati u programe Grada Zagreba.

Odredbom čl. 62. Zakona o sportu zapriječena je promjena namjene sportske građevine u neakvu drugu vrstu građevine odnosno **za namjene koje nisu sportske djelatnosti**, bez odluke države, a sve kroz prostorne planove. Pitanje kako se koriste sredstva koja se ostvaruju putem građevine nije pitanje njezine namjene (sportska ili nesportska) i nema nikakve veza sa istim.

Propustom da navede bilo kakve razloge o tome, pa je **pobijana odluka zahvaćena apsolutno bitnim povredama parničnog postupka** (čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a).

## STEČAJNI RAZLOZI

25. U pogledu **postojanja iznimke propisane u čl. 7. st. 2. STEČAJNOG ZAKONA**, sud prvoga stupnja je pogrešno utvrdio činjenično stanje i pogrešno primijenio materijalno pravo kada je prihvatio neadekvatni i nemogući Financijski plan, bez bilo kakve kontrole životnih logičnih postavki, bez sučeljavanja sa dostavljenim dokazima i upućenim proturječnostima.
26. Sud prvoga stupnja pravilno je, jer tako nesporno proizlazi iz javno objavljenih financijskih izvještaja, utvrdio kako je imovina Dužnika pravne osobe manja od postojećih obveza. Sukladno tome, sud je posegnuo za financijskim vještačenjem radi utvrđenja da li se „**prema okolnostima slučaja** osnovano može pretpostaviti da će Dužnik pravna osoba nastavljanjem poslovanja **uredno ispunjavati svoje obveze po dospelju**.“

Iznimka koja je propisana u čl. 7. st. 2. glasi:

*„Odredba stavka 1. ovoga članka neće se primijeniti:*

*- ako se prema okolnostima slučaja (razvojnom programu, raspoloživim izvorima sredstava, vrsti imovine, pribavljenim osiguranjima i slično) osnovano može **pretpostaviti da će Dužnik pravna osoba nastavljanjem poslovanja uredno ispunjavati svoje obveze po dospelju**.“*

Okolnosti slučaja primjenjuju se egzemplativno, kako je naveo i VTS u svojoj ukidnoj odluci, ali zaključak je naveden kogentno – pretpostavka da će Dužnik uredno ispunjavati obveze po dospelju.

Dakle,

- ako se prema okolnostima slučaja – **koji mogu biti različiti i opodložno su sudskoj ocjeni**
- može pretpostaviti da će Dužnik pravna osoba nastavljanjem poslovanja uredno ispunjavati svoje obveze po dospelju – **zaključak može biti samo jednoznačan.**

Drugim riječima, sud je slobodan procijeniti koje su to posebne okolnosti slučaja - da li razvojni program, da li neka vrsta imovine, pribavljena osiguranja ili slično. No, **zaključak nije predmet sudske interpretacije** – on mora biti takav da se može pretpostaviti da će Dužnik pravna osoba nastavljanjem poslovanja uredno ispunjavati svoje obveze po dospelju. **Ako zaključak nije takav, nema iznimke.**

27. Kada je sudski vještak zaključio da neku vrstu obveza Dužnik neće moći ispunjavati po dospelju – to uvijek i ponovo znači da Dužnik neće moći ispunjavati obveze po dospelju te je svaka daljnja tvrdnja, razrada zakonskog pojma nepotrebna i nedopuštena. Unatoč tome, kada je sudski vještak zaključio kako je temeljem Financijskog plana očigledno da bi Dužnik mogao podmirivati srednjoročne i kratkoročne obveze, ali ne i dugoročne, tada je sud zaključio da bi iznimka bila ispunjenja.

Takva primjena Stečajnog zakona nije dopuštena.

Zakonodavac nije kao iznimku propisao sposobnost podmirjenja srednjoročnih i kratkoročnih obaveza, već obaveza kao cjelinu. **Navedeno ne može biti predmet sudskog proširenja zakonskom normom strogog karaktera određene iznimke!** U opisanom shvaćanju suda sadržana je pogrešna primjena materijalnog prava.

K tome je i samo pojašnjenje manjkavo, jer je potpora radu udruge građana od strane vjerovnika koji drži tražbinu od preko 2,5 milijuna EURA pohvalna, ali nije oprost duga i dalje stoji kao obveza koja se ima ispuniti, dok je udruga i dalje prezadužena i sam sudski vještak kazuje da se tražbina neće moći podmiriti. **Vjerovnik koji drži tražbinu mogao je dati remissio debiti i zaključiti priču, ali kada to nije učinio, zadržao je pravo naplate i prijeti nemogućnost ispunjenja tražbine! Nemogućnost koju sudski vještak potvrđuje i koja vodi u stečaj prema zakonskoj odrednici.**

28. Sudski vještak za financije je bez bilo kakvog razloga, **bez upute suda razdijelio obveze Dužnika protivno zakonskoj normi** na srednjoročne, kratkoročne i dugoročne obveze i time nije izvršio primarnim rješenjem dani zadatak. Sud nije imao ovlaštenja niti mogućnosti na takvome vještačenju temeljiti svoju odluku a u suprotnome je pogrešno primijenio materijalno pravo.

29. Sud nije dao nikakve razloga kako je to pravilno utvrdio sudski vještak za financije da bi Dužnik mogao izmirivati kratkoročne obveze kada je već dostavom otvorenih stavki za VIO d.o.o. na dan **15.01.2025. godine** bilo vidljivo da je dug na taj dan iznosio **preko 10.000,00 EUR**, čime je Predlagatelj dokazao da Dužnik **ne izmiruje niti kratkoročne obveze**. O ovome se sud više **nije očitovao niti riječju**, ali prihvata suprotni Nalaz i mišljenje kao ispravan i pri tome ne daje nikakvo obrazloženje.

Osim pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja pobijana odluka je zbog toga zahvaćena apsolutno bitnim povredama parničnog postupka (čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a) jer je sadržaj presude proturječan dokazima u spisu.

30. Sudski vještak za financije je na ročištu održanom 15.01.2025. godine, iskazivao da **nije ispitivao podatke niti mogućnost ostvarenja podataka** koji su temelj Financijskog plana Dužnika. Međutim, Predlagatelj je dostavio čitav niz jasnih primjedbi na Financijski plan poslovanja koje su životne i logične, a za koje ne treba imati nikakva posebna znanja:

- u Financijskom 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, prostorija za delegate i trenere, ka niti cijena za korištenje kafića sa ljetnom terasom (ukupno 250 m<sup>2</sup>), restorana i pratećih prostorija (450 m<sup>2</sup>), uredskih prostorija (300 m<sup>2</sup>) odnosno 22 sobe sa kupaonicama (600 m<sup>2</sup>)
- trošak tekućeg i investicijskog **ODRŽAVANJA** naveden je iznos od **3.372,66 EUR**, a za objekt od **3.500,00 m<sup>2</sup>**, i za **40.000 m<sup>2</sup>** sportskih terena, za cijelu godinu
- stavka od **2.480,48 EUR** za **MATERIJAL I SIROVINE** za objekt od 3.500 m<sup>2</sup> nemoguće platiti tako malo
- nije logična projekcija na kojima je Dužnik temeljio svoj plan (povećanje broja djece a smanjenje broja trenera, smanjenje komunalnih usluga uz povećanje korisnika).

Za prepoznavanje navedenih nelogičnosti, ponavlja se, nije potrebna nikakva posebna edukacija niti stručna podloga, riječ je o zdravorazumskim zaključcima koje Dužnik nije osporio, a **sud je u cijelosti PREUŠUTIO**.

Nitko ne može zaključiti da bi 3.500 m<sup>2</sup> moglo biti održavano za svega 3.372,66 EUR u godinu dana, niti da bi materijal i sirovine mogli iznositi svega 2.480,48 EUR. Za ocjenu se ne traži niti građevinska niti strojarska znanja, dostatno je reći da je **danās obična pričuva za stan u zgradi 1,00 EUR / m<sup>2</sup> mjesečno**. Dužnik pokušava (i uspijeva u prvome stupnju) uvjeriti da je za 3.500 m<sup>2</sup> zatvorenog dostatno **0,08 EUR / m<sup>2</sup> mjesečno**, a gdje je još 45.000 m<sup>2</sup> otvorenog prostora za istu cijenu!

Osim pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja, jer navedeno nije utvrdio, pobijana odluka je zbog nedostatka bilo kakvih obrazloženja zahvaćena apsolutno bitnim povredama parničnog postupka (čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a) jer o odlučnim činjenicama (nelogičnim stavkama Financijskog plana poslovanja) nedostaju razlozi.

31. Predlagatelj je u podnescima u svibnju 2025. godine ponovio kako je Dužnik zadržao posjed Nogometnog centra „Zagreb“ nakon isteka i otkaza ugovora, te je, prema ugovoru koji je sam potpisao, koji je sudski štitio, **u obvezi vratiti ga temeljem čl. 19 Ugovora o zakupu i čl. 536 Zakona o obveznim odnosima**. Zato je postupanje po Financijskom planu poslovanja gdje je daljnje bespravno korištenje i kršenje ugovorom preuzete obveze na povrat stvari nedopušteno! Uzimanje Financijskog plana poslovanja Dužnika koji se temelji na kršenju Ugovora o zakupu, kao uvjet za primjenu iznimke predviđene u čl. 7. st. 2. Stečajnog zakona, predstavljalo bi potpuno izigravanje pravnog poretka.

**Nitko se ne može pozivati na primjenu iznimke zakonske odredbe daljnjim kršenjem ugovorne i zakonske obveze!** U suprotnome je prvostupanjski sud pogrešno utvrdio činjenično stanje i pogrešno primijenio materijalno pravo. Kada je pak Predlagatelj na navedeno ukazao, sud prvoga stupnja morao je na isto odgovoriti i dati razloge zašto bi navedeno bilo dopušteno.

32. Dakle, sud nije cijenio da je **Plan manjkav**, jer se bazira na NEZAKONITOM KORISTENJU IMOVINE koju provodi zakupnik koji koristi stvar koja je predmet zakupa i nakon prestanka ugovora, i odbija ju predati ZAKUPODAVCU suprotno čl. 19. Ugovora o zakupu i čl. 536 ZOO-a. Na takvom planu, koji predviđa da bi zakupnik bez bilo kakvih davanja, a sa tek 3.000,00 EUR godišnje na troškove održavanja, koristio 3.500 m<sup>2</sup> zatvorenog i 45.000 m<sup>2</sup> otvorenog prostora, ne može se temeljiti nikakav zaključak. **Posjed koji Dužnik ostvaruje, dakle, nije zakonit i na njemu se ne smije temeljiti bilo kakav Plan poslovanja, a najmanje sudsko vještačenje.**

33. Predlagatelj je isticao da je vidljivo koliko je Plan manjkav, i temeljem **prijava 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).

Ova dugovanja dokazuju da niti kratkoročno podmirenje obveza nije moguće jer ova dugovanja dosežu iznos od čak 55.366,84 EUR, i čine daljnje poslovanje nemogućim.

Troškovi odvjetnika Ilića (89.343,31 Eur), odvjetnice Ivanković (27.488,00 EUR) te dugovani iznos parničnog troška Republici Hrvatskoj (26.882,17 EUR), dovode **do 199.079,06 EUR** te je jasno NK Zagreb ne može **niti kratkoročno podmirivati svoje obveze**. Sve je to Predlagatelj ukazivao, ali sud nije ni riječju obrazložio zašto to ne bi bilo bitno ili ne bi bilo odlučujuće kod ocjene postupanja financijskog vještaka.

Predlagatelj je **tražio pozvati 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. **Sud se na taj prijedlog niti osvrnuo nije, ali je ome unatoč zaključio kako je Nalaz i mišljenje sudskog vještaka, koji navedeno nije cijenio, dostatan za zaključak da će Dužnik moći podmirivati kratkoročne obveze!**

Prvostupanjski sud je stoga **pogrešno utvrdio činjenično stanje** i pogrešno primijenio odredbe ZPP-a jer **nije odlučio o dokaznim prijedlozima** niti se o njima očitovao na bilo koji način (čl. 354. st. 2. t. 11).

34. Slijedom navedenog, Predlagatelj predlaže drugostupanjskom sudu usvojiti žalbu i preinačiti pobijano rješenje, podredno ukinuti pobijano rješenje i vratiti na ponovno postupanje prvostupanjskom sudu, kao i naložiti stečajnom Dužniku da naknadi troškove žalbenog postupka Predlagatelju zajedno sa zajedno sa zateznim kamatama od dana donošenja odluke pa do isplate, po stopi koja se određuje uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamate proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za osam postotnih poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi za dan 1. srpnja te godine, sve to u roku 15 dana.

Zagreb, 31. srpnja 2025. godine

**Predlagatelj:** Grad Zagreb, po



**Predlagatelj zahtijeva naknadu troška:**

- za sastav žalbe (Tbr. 14.3.) 5875,5 b	<b>11.750,00 EUR</b>
- 25 % PDV	<u>2.938,75 EUR</u>
<b>UKUPNO:</b>	<b>14.688,75 EUR</b>

+ pristojba na žalbu na u iznosu od 663,61 EUR