



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: PŽ-3566/2025-7

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Branke Ćiraković, predsjednice vijeća, dr. sc. Srđana Šimca, suca izvijestitelja i Draženke Deladio, članice vijeća, u prethodnom postupku radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka, koji se vodi po prijedlogu predlagatelja GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg S. Radića 1, OIB: 61817894937, kojeg zastupa punomoćnik Marko Ramljak, odvjetnik iz Zagreba, nad dužnikom NOGOMETNI KLUB „ZAGREB“, Zagreb, Veslačka 1 a, OIB: 42653141010, kojeg zastupa punomoćnik Predrag Ilić, odvjetnik iz Zagreba, odlučujući o predlagateljevoj žalbi protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1859/2024-71 od 23. srpnja 2025., u sjednici vijeća održanoj 29. listopada 2025.

r i j e š i o j e

Odbija se kao neosnovana predlagateljeva žalba i potvrđuje se rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1859/2024-71 od 23. srpnja 2025.

### Obrazloženje

1. Pobijanim rješenjem prvostupanjski sud je odbio prijedlog Grada Zagreba za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom NK „Zagreb“, Zagreb, Veslačka 1a, razriješio je dužnosti privremenog stečajnog upravitelja Zdravka Tešlića iz Ogulina te je ukinuo privremenu mjeru određenu rješenjem od 23. srpnja 2024. (kojom je dužniku, kao i odgovornim osobama dužnika dozvoljeno raspolaganje imovinom stečajnog dužnika samo uz prethodnu suglasnost suda ili privremenog stečajnog upravitelja, kojom je privremeno odgođena provedba postupaka ovrhe i osiguranja protiv dužnika te kojim su zabranjene isplate s dužnikovog računa).

2. Prvostupanjski sud je u ponovljenom postupku (nakon što ga je ovaj sud rješenjem poslovni broj PŽ-492/2025-6 od 2. travnja 2025. uputio da iznese razloge o tome kako je ocijenio vjerojatnost postojanja predlagateljeve tražbine i stečajnog razloga dužnikove prezaduženosti), utvrdio da predlagatelj nije dokazao na razini

vjerojatnosti niti jednu od navedenih odlučnih pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom. Prvostupanjski sud je utvrdio da predlagatelj svoju tražbinu temelji na okolnosti da je bivši zakupodavac sportsko rekreacijskog centra Zagrebello u Veslačkoj ulici 1 u Zagrebu i da dužnik nakon otkaza ugovora o zakupu nije vratio posjed sportsko rekreativno centra zakupodavcu, ali da nije upisani zemljišnoknjižni vlasnik niti je dokazao da ga je vlasnik (Republika Hrvatska) ovlastio da od dužnika kao nepoštenog posjednika zahtijeva naknadu za koristi koje je imao za vrijeme svog posjedovanja (čl. 165. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). Također, utvrdio je da predlagatelj nije dokazao identitet nekretnina koje je predao dužniku u posjed niti visinu naknade za ostvarene koristi jer je riječ o sportskoj građevini koja ne ostvaruje dobit pa bi potencijalna zakupnina mogla biti određena u visini troškova tekućeg održavanja, u smislu odredbe čl. 23. Odluke o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Grada Zagreba.

3. Prvostupanjski sud je zaključio da sve i da jest vjerojatno postojanje predlagateljeve tražbine, u dužnikovom slučaju, neovisno o tome što mu je imovina manja od postojećih obveza, se iz okolnosti slučaja može pretpostaviti da će dužnik nastavljanjem poslovanja uredno ispunjavati svoje obveze po dospelju (čl. 7. st. 2. Stečajnog zakona „Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; dalje: SZ). Ovo iz razloga što, dužnik najveće obveze ima po osnovi povrata zajmova od fizičkih osoba, da je rok povrata prolongiran i to za dug u iznosu od 2.689.997,36 EUR za 16. listopada 2034., a dug u iznosu od 59.502,64 EUR za 2029. godinu, da je najveći pojedinačni vjerovnik Tomislav Čilić dao pismo potpore nastavku poslovanja, a iz nalaza i mišljenja vještaka financijske struke proizlazi da dužnik može u narednih pet godina ispunjavati svoje obveze po dospelju, jer je imovina veća od postojećih obveza te da ujedno postoji pozitivan trend financijskih pokazatelja poput rasta prihoda od članarina.

4. Predlagatelj je protiv pobijanog rješenja podnio žalbu zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, pogrešne primjene materijalnog prava i zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. Zakona o parničnom postupku. Predlagatelj je naveo kako je prvostupanjski sud zanemario sve činjenice koje je iznio, kao i sve isprave koje je dostavio radi potkrepljivanja svoje tvrdnje o postojanju aktivne legitimacije. Predlagatelj je tvrdio da je on vlasništvo navedene sportske građevine stekao izvanaknjižno, na temelju zakona (čl. 88.f Zakona o športu, „Narodne novine“ broj: 60/92, 69/92, 25/93, 11/94, 77/95 i 111/97). Predlagatelj je dostavio Zaključak o preuzimanju športskih građevina iz 1996. godine, iz čega proizlazi da je sportski objekt koji je bio u društvenom vlasništvu, a na kojem je pravo korištenja imala sportska udruga, prešao po sili zakona u njegovo vlasništvo kao jedinice lokalne samouprave. Dostavio je i pravomoćnu građevinsku dozvolu kojom je nastojao dokazati da je pravo vlasništva stekao i po osnovi građenja novog objekta od 3.500,00 m<sup>2</sup> u koji je investirao otprilike 75 milijuna kuna.

5. Osim toga, identitet nekretnine dokazao je Ugovorom o zakupu kojim je opisano 48 dijelova predmeta zakupa, dok je nalazom i mišljenjem vještaka građevinske struke iz postupka osiguranja dokaza koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem R1-252/2023 dokazao visinu koristi koje je tuženik ostvario neovlaštenim posjedovanjem nekretnina, sve primjenom Zaključka o

kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor. Predlagatelj je naveo da za pitanje visine tražbine nije odlučno je li riječ o sportskoj građevini koja ostvaruje dobit ili ne, jer je financiranje sporta na području Grada Zagreba u isključivoj nadležnosti predlagatelja, a nepošteni posjednik je dužan nadoknaditi i one koristi koje je propustio ostvariti, što uključuje prihode od zakupnine.

6. U odnosu na zaključak prvostupanjskog suda da je prema okolnostima slučaja ocijenjeno da je kod dužnika ostvarena iznimka od postojanja prezaduženosti, smatra da je prvostupanjski sud pogrešno primijenio materijalno pravo. Predlagatelj navodi da je iz dostavljenih dužnikovih financijskih izvještaja nedvojbeno utvrđeno da je dužnikova imovina manja od postojećih obaveza. Predlagatelj drži da unatoč tome što sud ima diskrecijsko ovlaštenje prema okolnostima slučaja, koji nisu izrijekom propisani (poput razvojnog plana, vrsti imovine, pribavljenim osiguranjima i sl.) ocijeniti je li ostvarena iznimka od prezaduženosti, da uporište za takav zaključak mora biti u tome što će dužnik nastavljanjem poslovanja uredno ispunjavati obveze po dospelju. Smatra da sud ne može proširiti iznimku na situaciju kada dužnik neće moći podmiriti dugoročne obveze niti uz okolnost da najveći vjerovnik podupire nastavak poslovanja, jer je vjerovnik mogao otpustiti dug pa dužniku ne bi prijetila nemogućnost ispunjenja tražbina. Predlagatelj navodi da je vještak financijske struke, neosnovano i bez uporišta u zakonskoj normi razdijelio dužnikove obveze na kratkoročne, srednjoročne i dugoročne, čime je postupio protivno zadatku koji mu je sud dodijelio.

7. Predlagatelj dalje navodi da financijski plan poslovanja dužnika nije bio utemeljen na realnim pokazateljima - prvenstveno iz razloga što dužnik nastavak poslovanja planira uz neovlašteno korištenje predlagateljeve imovine, a troškovi tekućeg i investicijskog održavanja sportske građevine su planirani u nerealno niskim iznosima za objekt dimenzija od 3,500 m<sup>2</sup>. Sudski vještak nije ispitao mogućnost ostvarenja financijskog plana niti se prvostupanjski sud u pobijanoj odluci odredio o istaknutim prigovorima predlagatelja.

8. Konačno, predlagatelj smatra da dužnik neće niti kratkoročno moći ispunjavati svoje obveze po dospelju što proizlazi iz prijava tražbina koje su podnijeli drugi vjerovnici (Hrvatske vode, Zagrebački holding d.o.o., Vodovod i odvodnja d.o.o., Republika Hrvatska - Ministarstvo financija, odvjetnici koji dužnika zastupaju u raznim postupcima i sl.), a koje nisu bile zavedene u dužnikovim poslovnim knjigama. Smatra da je prvostupanjski sud trebao usvojiti njegov dokazni prijedlog i pozvati vještaka financijske struke da se očituje o tome hoće li dužnik moći ispuniti prijavljene tražbine.

9. Dužnik je podnio odgovor na predlagateljevu žalbu te ju je ocijenio neosnovanom.

10. Predlagatelj je dostavio podneske od 1. listopada 2025. i 22. listopada 2025., čiji sadržaj ovaj sud nije cijenio jer su podneseni nakon proteka roka u kojem je predlagatelj mogao izjaviti žalbu na pobijano rješenje od 23. srpnja 2025.

11. Predlagateljeva žalba nije osnovana.

12. Ovaj sud je ispitao pobijano rješenje na temelju odredbe čl. 365. st. 2. u vezi s čl. 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11 - pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; dalje: ZPP) i čl. 10. SZ-a, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (čl. 356. ZPP-a), osim u odnosu na primjenu materijalnog prava u odnosu na troškove postupka.

13. Ovaj sud naglašava da bi se prihvatio vjerovnikov prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, moraju biti kumulativno ostvarene pretpostavke propisane u odredbi čl. 109. st. 2. SZ-a. Odnosno, vjerovnik treba učiniti vjerojatnim postojanje svoje tražbine kao i postojanje nekog od dvaju zakonom propisanih stečajnih razloga (dužnikova nesposobnost za plaćanje ili prezaduženost). Također, obje pretpostavke moraju postojati već u trenutku podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka i nastaviti kontinuirano postojati sve do trenutka donošenja sudske odluke o otvaranju stečajnog postupka. To u ovaj pravnoj stvari nije bio slučaj, kako će dalje biti obrazloženo.

14. Ovaj sud, za razliku od prvostupanjskog suda, drži da je predlagatelj učinio vjerojatnim predmnijevano vlasništvo sportsko rekreativnog centra Zagrebello u Zagrebu, Veslačka 1, slijedom čega je učinio vjerojatnim postojanje svoje tražbine po osnovi naknade za korištenje tuđe stvari od dužnika kao nepoštenog posjednika (čl. 165. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). Međutim, također smatra da predlagatelj, barem za sada nije učinio vjerojatnom visinu prijavljene tražbine od 512.076,91 EUR, jer se visina naknade u takvim pravnim situacijama određuje prema objektivnoj tržišnoj vrijednosti korištenja stvari. Ovdje je predlagatelj visinu odredio prema nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke iz postupka osiguranja dokaza u kojem dužnik nije sudjelovao. Sve i da se uzme da je ispravan stav predlagatelja da je riječ o sportskoj građevini koja ostvaruje dobit (a ne kako to drži dužnik, o građevini za koju se zakupnina određuje prema troškovima tekućeg održavanja zbog čega predlagatelj ne bi bio u povoljnijoj financijskoj situaciji sve i da mu je vraćen posjed stvari jer je on nastavio snositi takve troškove) zakupnina bi se tada određivala prema visini cijene godišnje satnice optimalnog korištenja građevine prema programu javnih potreba u sportu Grada Zagreba, sve u smislu čl. 24. Odluke o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Grada Zagreba („Službeni glasnik Grada Zagreba“ broj: 6/10, 12/10, 5/11, 15/11, 22/15, 25/15, 2/17 i 9/17). O toj okolnosti predlagatelj nije dostavio bilo kakve dokaze. Kako je riječ o spornoj tražbini o kojoj se vodi više parničnih postupaka, dužnik sukladno međunarodnim računovodstvenim standardima nije bio dužan takvu obvezu prikazati u svojim bilancama u godišnjim financijskim izvještajima, što proizlazi iz nalaza i mišljenja vještakinje financijske struke. Samim time, sporna obveza ne utječe na ocjenu dužnikove prezaduženosti (kao procjene omjera dužnikove imovine i postojećih obveza u smislu odredbe čl. 7. st. 1. SZ-a).

15. Ovaj sud je mišljenja da je prvostupanjski sud pravilno ocijenio da je prema okolnostima slučaja ostvarena iznimka od postojanja stečajnog razloga prezaduženosti (čl. 7. st. 2. SZ-a), kako će dalje biti obrazloženo. Zato sve i da su

predlagateljevi žalbeni navodi o tome da je učinio vjerojatnom visinu sporne tražbine pravilni, to ne bi dovelo do drugačije odluke ovog suda.

16. Naime, u trenutku podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom je bio ostvaren razlog dužnikove prezaduženosti (čl. 7. st. 1. SZ-a), jer je vrijednost dužnikove imovine bila manja od postojećih obveza. Nalazom i mišljenjem vještaka financijske struke utvrđeno je da iz godišnjih financijskih izvještaja za 2023. godinu proizlazi da je vrijednost imovine evidentirana u iznosu od 290.183,02 EUR, dok je vrijednost postojećih obveza evidentirana u iznosu od 2.347.898,70 EUR.

17. Međutim, nalazom i mišljenjem vještaka financijske struke Ljerke Živković utvrđeno je da je dužnik uspio tijekom 2024. godine, nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, restrukturirati svoje poslovanje. Između ostaloga, uspio je refinancirati svoje dugove na način da je s najvećim pojedinačnim vjerovnikom Tomislavom Čilićem (kojemu je ustupljena tražbina Aurum građenje d.o.o., Zagreb) potpisao ugovor od 15. listopada 2024. kojim je prolongirao dospijeće obveze po osnovi ugovora o zajmu u iznosu od 2.648.053,36 EUR na rok od 10 godina, te su stranke ujedno odredile da je zajam beskamatan. Također, Tomislav Čilić je dao pismo potpore nastavku poslovanja dužnika i spremnost da u slučaju blokade dužnikova računa pruži financijsku potporu.

18. Osim toga, i drugi vjerovnici (Dražen Medić i Kornelija Medić) su potpisali sporazum o vraćanju beskamatnog zajma u ukupnom iznosu od 39.928,75 EUR s rokom vraćanja 15. listopada 2034., dok je vjerovnik Tino Madunović potpisao sporazum o beskamatnom zajmu od 59.502,64 EUR s rokom vraćanja 16. listopada 2029. Vještakinja je navela da postoje pozitivni financijski pokazatelji poput rasta prihoda od članarina i smanjenje troškova poslovanja zbog smanjenja broja osoba u radnom odnosu.

19. Vještakinja je utvrdila da je dužnik dostavio vjerodostojnu dokumentaciju FIFE o mogućnosti naplate potraživanja s osnove Mehanizma solidarnosti za razvoj mladih igrača po osnovi već ostvarenih transfera igrača Dominika Livakovića, Frana Brodića, Jakova Medića i Petra Muse u nove klubove koji su kao mladi igrači trenirali u NK „Zagreb“. Zato je vještakinja iznijela mišljenje da je dužnikova imovina u kratkoročnom i srednjoročnom razdoblju od pet godina veća od obveza za 441.300,77 EUR. Dužnik će moći u tom razdoblju pozitivno poslovati i ispunjavati svoje obveze po dospijeću.

20. Također, vještakinja je na održanom ročištu od 15. siječnja 2025., očitujući se o predlagateljevim primjedbama objasnila da poslovni subjekti uobičajeno ne donose razvojne planove na rok od 10 godina te da niti sama Hrvatska narodna banka (koja obavlja nadzor svih kreditnih institucija u Republici Hrvatskoj) u vlastitom poslovanju ne donosi takve dugoročne planove. Pri tome treba uzeti u obzir da je dužnik po svome organizacijskom obliku udruga kao neprofitna organizacija što podrazumijeva da bi se eventualna ostvarena dobit trebala ulagati u obavljanje djelatnosti udruge, a ne s ciljem stjecanja imovine.

21. Slijedom navedenoga, prema shvaćanju ovoga suda, sve navedene okolnosti u svojoj ukupnosti podupiru ostvarenje iznimke od postojanja dužnikove prezaduženosti u smislu odredbe čl. 7. st. 2. SZ-a. Njome je propisano da se odredba stavka 1. ovoga članka (o dužnikovoj prezaduženosti) neće 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 nastavljanjem poslovanja uredno ispunjavati svoje obveze po dospelju.

22. Iako kod ocjene postojanja dužnikove prezaduženosti u omjer vrijednosti dužnikove imovine i postojećih obveza ulaze i nedospjele obveze, pa i one koje će dospjeti u duljem roku, kako to ispravno smatra predlagatelj, s obzirom na samu strukturu dužnikovih obveza (da se najveća obveza povrata zajma od čak 2,6 milijuna za koju nije vjerojatno namirenje po dospelju za deset godina odnosi isključivo na jednog vjerovnika Tomislava Čilića), okolnost da najveći vjerovnik čije namirenje nije izgledno niti za deset godina podupire nastavak poslovanja dužnika, te da desetogodišnje razdoblje prema pravilima ekonomske struke nije uobičajeno vrijeme za koje se rade poslovni planovi, kao i uzimajući u obzir kontekst da je dužnik udruga koja po prirodi stvari nema značajnije materijalne imovine, ovaj sud smatra pravilnom ocjenu prvostupanjskog suda.

23. Ovaj sud napominje da ocjena postojanja iznimke od prezaduženosti nije donesena po osnovi dostavljenog razvojnog plana dužnika (kao projekcije financijskog poslovanja u budućnosti za razdoblje od 2025.-2027. godine) već po osnovi financijskih pokazatelja utvrđenih iz godišnjih financijskih izvješća sa zaključno 31. prosinca 2023., kao i novonastalih okolnosti u 2024. godini do zaključno trenutka izrade nalaza i mišljenja vještakinje financijske struke krajem listopada 2024. godine. Zbog toga nisu odlučni žalbeni navodi predlagatelja usmjereni na tvrdnje da financijski planovi dužnika nisu utemeljeni na realnim parametrima, kao i da predlagatelj ne može poslovanje planirati na nepoštenom korištenju tuđe stvari.

24. Također, neodlučni su žalbeni navodi da iz prijave tražbina drugih vjerovnika, koje su oni podnijeli nakon što je prethodnim rješenjem prvostupanjskog suda od 15. siječnja 2025. otvoren stečajni postupak nad dužnikom, proizlazi da je dužnik nesposoban za plaćanje. Prijavljene tražbine nisu bile ispitane od strane stečajnog upravitelja zbog čega sud ne može ulaziti u ocjenu njihove vjerodostojnosti. Također, u odnosu na dužnika su prethodno bile određene privremene mjere, između ostaloga, zabrane raspolaganja novčanim sredstvima s računa zbog čega je upitno jesu li se obveze podmirivale po dospelju i po kojim kriterijima. U svakom slučaju, ako dužnik ne može trajnije ispunjavati svoje dospelje obveze i zbog toga postoji stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje, to može predstavljati novonastali razlog za otvaranje stečajnog postupka nad njime. Zato svaki od vjerovnika koji učini vjerojatnom svoju aktivnu legitimaciju može podnijeti novi prijedlog po toj osnovi.

25. Međutim, predmet ovog postupka je bio utvrditi je li u trenutku podnošenja prijedloga od strane predlagatelja 11. srpnja 2024. kod dužnika postojao stečajni

razlog prezaduženosti i je li on nastavljen u kontinuitetu do trenutka donošenja pobijanog rješenja. Kako takve pretpostavke nisu ostvarene, jer je prema okolnostima slučaja, ostvarena iznimka od postojanja prezaduženosti, odlučeno je kao u izreci (čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a).

Zagreb, 29. listopada 2025.

Predsjednica vijeća  
Branka Ćiraković

Broj zapisa: **9-3087f-40e78**

Kontrolni broj: **0aca7-fbe2f-d1b1c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.