

ODVJETNIK  
PREDRAG ILIĆ  
Nemčićeva 7, HR-10000 Zagreb  
e-mail: odvjetnikpredragilic@xnet.hr

Na broj: St-1859/2024

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

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

DUŽNIK: NOGOMETNI KLUB "ZAGREB", Zagreb, Veslačka 1a, OIB: 42653141010, zastupan po punomoćniku Predragu Iliću, odvjetniku iz Zagreba

## ODGOVOR NA ŽALBU

Ovim putem, NK Zagreb odgovara na žalbu Predlagatelja od 31. srpnja 2025. godine.

### 1. (NAVODNO) VLASNIŠTVO TUŽITELJA

U različitim dijelovima žalbe Predlagatelj navodi kako je vlasnik športske građevine i, iako su u postupku priložene javne isprave (zemljišnoknjižni izvadci iz kojih jasno proizlazi da isti nije vlasnik) te ovaj postupak nije parnični postupak dokazivanja vlasništva, NK Zagreb će se na isto očitovati isključivo jer su navodi Predlagatelja jednostrani, netočni i zavaravajući. Stoga, ukratko:

#### (a) Zakon o športu i zaključak

Naime, Zakon o športu, člankom 88. propisuje "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."

Prema tome, materijalne pretpostavke za stjecanje vlasništva su: (i) **da se radi o nekretninama na kojima je bilo upisano pravo korištenja športskih organizacija i udruga** te (ii) da su **nekretnine u naravi športski objekti**,

**koja oba uvjeta u predmetnom slučaju nisu ispunjena – što je vidljivo iz povijesnih izvadaka zemljišnih knjiga.**

Što se tiče formalne pretpostavke stjecanja, odnosno „Zaključka o preuzimanju športskih objekata i drugih nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba“, razvidno je, i sudskom praksom potvrđeno, da isti **blanketno obuhvaća neodređene nekretnine te mu potpis nije ovjeren**,

**prema tome isti nije podoban za upis u zemljišne knjige.**

Dakle, Predlagatelj nije stekao vlasništvo temeljem Zakona o športu jer nisu ispunjene niti materijalne niti formalne pretpostavke stjecanja vlasništva.

## **(b) Građevinska dozvola i gradnja**

Nadalje, navodi Predlagatelja kako je vlasništvo "dokazao" građenjem te da kao "dokaz" vlasništva prilaže građevinsku dozvolu su ponovno potpuno proizvoljni. U građevinskoj dozvoli, pod brojem 10. popisa priloga stoji kako je dokaz vlasništva izvadak iz zemljišne knjige, uložak br. 3891. k.o. Trnje iz kojeg je povijesnog uložka vidljivo da Predlagatelj nikada nije bio upisan kao vlasnik. Prema tome, Predlagatelj je znao ili morao znati da ne gradi na svojem, odnosno da gradi na tuđem.

Osim toga, navedena gradnja provedena je u sklopu suradnje Grada Zagreba, kao jedinice lokalne samouprave, te Nogometnog kluba Zagreb (tada prvoligaške) sportske udruge, vezano uz sufinanciranje programa javnih potreba u sportu. Takvo je sufinanciranje predviđeno Ustavom Republike Hrvatske te Zakonom o sportu. Naime, i ustavom i zakonom propisano je kako su "sportske djelatnosti od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku" u skladu s time u proračunu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ali i Republike Hrvatske, osigurana su sredstva za financiranje javnih potreba u sportu. Prema tome, razvidno je da je gradnja ulaganje Predlagatelja (jedinice lokalne samouprave) u vidu subvencije NK Zagrebu radi pomoći u obavljanju njegove djelatnosti, a koji je odnos vidljiv i iz dopisa Predlagatelja i NK Zagreba iz tog vremena.

**Sve navedeno je poznato ili bi moralo biti poznato Predlagatelju jer je isti 2009. godine pokušao ostvariti upis svoga navodnog prava vlasništva u zemljišne knjige te je 2014. godine pravomoćno odbijen za uknjižbu prava vlasništva Rješenjem Županijskog suda u Zagrebu od 28. siječnja 2014. godine, posl. br. GŽ-563/10.**

## **2. AKTIVNA LEGITIMACIJA**

### **(a) Vjerojatnost tražbine**

Nadalje, kada Predlagatelj govori o aktivnoj legitimaciji, u najvećoj mjeri govori o navodnom vlasništvu (netočnost navoda obrazložena je u gornjoj točki) i „ugovoru o zakupu“ (te se poziva na sudsku praksu u kojoj činjenični ni pravni osnov nije niti sličan), te **zanemaruje sljedeće činjenice:**

- NK Zagreb koristi svoja igrališta osobno i putem pravnih prednika već više od 72 godine;
- Grad Zagreb nije vlasnik spomenutih nekretnina (vidljivo iz zemljišnoknjižnih izvadaka) te da u nijednom od sudskih postupaka nije dokazao što je to, navodno, predao u posjed NK Zagrebu;
- Grad Zagreb u niti jednom trenutku nije dokazao pravni temelj i istinit način stjecanja spornih nekretnina;
- Grad Zagreb je pravomoćno odbijen za upis prava vlasništva nad spornim nekretninama;

***Zbog čega nije niti vlasnik niti predmnjevani vlasnik stvari;***

- Da je nepravomoćno odbijen zahtjev Grada Zagreba za predaju posjeda spornih nekretnina;

***Zbog čega NK Zagreb nije nepošteni posjednik;***

- NK Zagreb nikada nije bio obvezan plaćati zakupninu za korištenje svojih nekretnina;
- da je zakupnina za sportske objekte općenito, fiksno utvrđena Odlukom o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina (odluka donesena od strane samog Grada Zagreba na temelju koje iznajmljuje sportske objekte) na sljedeći način: „*zakupnina za sportske građevine koje ne ostvaruju dobit jednaka je troškovima tekućeg održavanja sportske građevine.*“, koje NK Zagreb već godinama uredno snosi i podmiruje iz vlastitih sredstava; te
- da je prema čl. 62. Zakona o sportu prenamijena sportske građevine uvjetovana prethodnom suglasnošću tijela državne uprave nadležnog za sport, a da je upravo temelj za visinu tražbine Predlagatelja Nalaz vještaka Damira Kurfursta, sastavljen u postupku osiguranja dokaza, izrađen pod pretpostavkom da se radi o nekretnini koja ima tržišnu vrijednost te je izrađen isključivo po nalogu Predlagatelja i nije rezultat kontradiktornog postupka.

***Zbog čega je razvidno za NK Zagreb nije ostvario nikakvu korist od „neovlaštene uporabe tuđe“ stvari.***

**A što su sve pretpostavke instituta stjecanja bez osnove koje bi morale biti ispunjene kako bi navodna tražbina predlagatelja uopće bila osnovana.**

Predlagatelj u svom podnesku, niti u tijeku ovog postupka, ničime nije dokazao da je na njega preneseno ovlaštenje zahtijevati isplatu naknade, niti je identificirao nekretnine koje su bile predmet zakupa niti je dokazao da bi dužnik ostvario koristi od neovlaštene uporabe tuđe stvari, dapače Predlagateljevi navodi kao i sudska praksu primjenjivi su na potpuno drugačiji činjenični i pravni osnov.

**(b) Vjerojatnost stečajnog razloga**

Što se tiče vjerojatnosti stečajnog razloga, Predlagatelj osporava nalaz i mišljenje vještakinje iz kojeg, iz niza navoda, jasno proizlazi da je ispunjena iznimka iz čl. 7. st. 2. SZ-a (koje je NK Zagreb već iznio u tijeku postupka te koji prema mišljenju VTS RH predstavljaju mogući razlog iz čl. 7. st. 2. SZ-a (koji su propisani samo egemplifikativno) kada će se iznimno smatrati da nije ostvaren stečajni razlog prezaduženosti); i to iz sljedećih razloga:

- (I) Predlagatelja ističe „manjkavosti“ financijskih izvještaja, međutim, isti su bili predmet financijskog vještačenja te su sada javno objavljeni i javno dostupni te za čiju ispravnost odgovaraju osobe odgovorne za zastupanje NK Zagreba te za koji svaki pojedini trošak postoji račun u službenim administrativnim prostorijama NK Zagreba;
- (II) Predlagatelj ističe da se financijski izvještaji temelje na „**bespravnom** korištenju predmeta zakupa“, međutim, Grad Zagreb je nepravomoćno odbijen za predaju posjeda spornih nekretnina, prema tome o **istoj činjenici neće odlučivati Predlagatelj već za to nadležni sudovi u Republici Hrvatskoj**;
- (III) Što se tiče navoda Predlagatelja vezano uz „nelogičnosti“ financijskih izvještaja u vidu „troška tekućeg i investicijskog održavanja“, „troška materijala i sirovina“ te „projekcija na kojima je Dužnik temeljio svoj plan“ o kojima Predlagatelj lamentira zanemarujući (opetovano) činenicu da se radi o sportskom objektu te udruzi koja se bavi nogometnom djelatnošću, prije svega je nejasno na temelju čega Predlagatelj procijenjuje da su navedeni iznosi „neživotni i nelogični“, a ponajviše jer u svojem obrazloženju navodi iznose pričuve za zgradu komercijalne i stambene namjene.
- (IV) O tome koliko su bespredmetni navodi Predlagatelja govori činjenica da je NK Zagreb financijske izvještaje radio za potrebe financijskog vještačenja u 10 mjesecu 2024. godine kao projekciju, a da je iz izvještaja o prihodima i rashodima (PR-RAS-NPF) vidljivo da je NK Zagreb u 2024. godini ostvario **238.088,84 EUR** viška prihoda što sasvim jasno pokazuje **poslovanje s dobiti u 2024. godini kao što je to i zaključila financijska vještakinja u svom nalazu i mišljenju.**
- (V) Konačno, navodi Predlagatelja vezani uz prijavljene tražbine (za koje je, između ostalog, nejasno od kuda izvodi iznesene podatke bez da je ispitno i izvještajno ročište uopće održano), Predlagatelju bi morale biti poznate odredbe Stečajnog zakona iz kojih je jasno kako se **prijavljene tražbine ne smatraju dokazanim tražbinama** i kao takve ne mogu govoriti ništa o pitanju prezaduženosti NK Zagreba.

**3. Predlaže se odbiti žalbu u cjelosti kao neosnovanu.**

**NK ZAGREB**

*zastupan po punomoćniku*  
odvjetnik Predrag Ilić

