

TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU

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

Tuženik: I. NOGOMETNI KLUB ZAGREB, Zagreb, Veslačka 1a, OIB: 42653141010
II. LUKA KUNDAJICA, Zagreb, Ulica Andrije Žaje 35, OIB: 53075334899
III. DRAŽEN MEDIĆ, Zagreb, Pantovčak 196b, OIB: 10463192399

TUŽBA

VPS: 475.120,58 EUR
1x sudu (e-komunikacijom)
punomoć, prilozi

Tužitelja Grad Zagreb zastupa punomoćnik Marko Ramljak, odvjetnik u Zagrebu, Prilaz Gjуре Deželіćа 57, na temelju punomoći pohranjene kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem SU-1020/2021, a čija se preslika dostavlja u prilogu.

1) Dana 9. rujna 2021. godine Županijski sud u Sisku je donio presudu pod posl.br. **GŽ-110/2021** kojom je dosuđeno

„da su stranke – tužitelj Nogometni klub „Zagreb“ kao zakupnik i tuženik Grad Zagreb kao zakupodavac – sklopili 1. veljače 2019. godine novi Ugovor o zakupu sportske građevine, Nogometni centar „Zagreb“ Zagreb, Veslačka 1a, neodređenog trajanja, pod istim uvjetima sadržanim u prethodnom ugovoru o zakupu te sportske građevine sklopljenom 26. veljače 2014. godine na određeno vrijeme.“

Dokaz: Presuda Županijskog suda u Sisku od 9. rujna 2021. godine pod posl.br. GŽ-110/2021

2) Tužitelj je **otkazao** presudom Županijskog suda u Sisku posl.br GŽ-110/2021 zasnovani **Ugovor o zakupu sportske građevine Nogometni centar „Zagreb“, Zagreb, Veslačka 1a od 1. veljače 2019. godine.**

Tužitelj je naprijed navedeno učinio **Zaključkom o otkazu Ugovora o zakupu sportske građevine Nogometni centar „Zagreb“ od 29. prosinca 2021. godine**, Klasa: 620-01/21-01/942, Urbroj: 251-03-02-21-2, potpisan po gradonačelniku Grada Zagreba, kojim je naloženo tuženiku predati predmetnu sportsku građevinu, slobodnu od osoba i stvari, u

posjed Gradu Zagrebu u **otkaznom roku od 30 dana**, koji počinje teći primitkom ovog zaključka.

Naprijed navedeni Zaključak je dostavljen uz dopis Gradskog ureda za obrazovanje sport i mlade od 18. siječnja 2022. godine, Klasa: 620-01/21-001/936, Urbroj: 251-07-01/031-22-4, a koji je tuženik zaprimio elektroničkom poštom 19. siječnja 2022. godine i 31. siječnja 2022. godine papirnatom poštom, a što je razvidno iz povratnice.

Nogometni klub Zagreb **nije predao u posjed** predmetnu sportsku građevinu **Gradu Zagrebu kao ranijem zakupodavcu** u roku od 30 dana od zaprimanja Zaključka, niti do 19. veljače 2022. godine, niti do 02. ožujka 2022. godine, **a istekom kojeg roka je prestalo svako pravo na posjed Nogometnog kluba Zagreb.**

Dokaz: dopis Gradskog ureda za obrazovanje sport i mlade od 18. siječnja 2022. godine, Klasa: 620-01/21-001/936, Urbroj: 251-07-01/031-22-4
Zaključak o otkazu Ugovora o zakupu sportske građevine Nogometni centar „Zagreb“ od 29. prosinca 2021. godine, Klasa: 620-01/21-01/942, Urbroj: 251-03-02-21-2
e-mail od 19. siječnja 2022. godine
povratnica 31. siječnja 2022. godine

3) Tužitelj kao raniji zakupodavac ovlašten je zahtijevati naknadu za protupravno korištenje bilo kao dio vlasničkopravnog ovlaštenja zbog korištenje stvari u njegovom vlasništvu bilo kao naknadu štete koju je zakupnik obvezan isplatiti zakupodavcu kada mu ne preda predmet zakupa u posjed po isteku ugovora o zakupu. O navedenom se očitovao i najviši sud pa se prilaže sudska praksa, **Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 20. travnja 2022. godine pod posl.br. Rev 161/2022** u čijem obrazloženju stoji sljedeće:

*„Prema pravnom shvaćanju ovoga suda sadržanom u presudi ovoga suda poslovni broj Rev-857/2015 od 23. srpnja 2019. **ovlast davanja u zakup prostora daje tom ovlašteniku 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.*

*Pravno shvaćanje je i ovoga vijeća revizijskog suda **da ovlast davanja u zakup prostora daje tom ovlašteniku i ovlast ostvarivati i štiti posjed prostora ili ovlast ostvarivati naknadu za njegovo protupravno korištenje** - ako u vezi takvog korištenja nije ostvarivao pripadajuću mu zakupninu a drugi se na račun toga neosnovano okoristio, zbog čega je odgovor na sva tri postavljena pravna pitanja zbog kojih je revizija dopuštena potvrđan. Pritom odluka o dijelu spora koji se odnosi na protupravno korištenje kioska ovisi o odgovoru na sva tri postavljena pitanja, a odluka o dijelu spora koji se odnosi na protupravno korištenje zimskog vrta i nenatkrivenog dijela tržnice ovisi o odgovoru na prvo postavljeno pitanje jer je u provedenom postupku utvrđeno da za te prostore stranke nikada nisu sklopile ugovor o zakupu.“*

Dokaz: Rješenje VSRH od 20. travnja 2022. broj Rev-161/2022

4) Tužitelj u konkretnoj pravnoj stvari **crpi svoju aktivnu legitimaciju kao zakupodavac**. Naime, I. tuženik je s tužiteljem imao zaključen ugovor o zakupu predmetnog sportskog kompleksa koji je istekao, te je u parničnom postupku pred sudom tražio zaštitu **kao zakupnik** predmetnog sportskog kompleksa, tvrdeći da je predmetni ugovor o zakupu prešutno obnovljen. U tom parničnom postupku je donesena gore navedena pravomoćna sudska presuda Županijskog suda u Sisku kojom je utvrđeno da su ovdje tužitelj i I. tuženik zaključili novi ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme. Predmetni ugovor je potom otkazan od strane ovdje tužitelja kako je prethodno objašnjeno.

Dakle, nakon što je u nekoliko navrata zaključio ugovor o zakupu kao zakupnik, pa radi zaštite prava koja mu pripadaju kao zakupniku zatražio i ishodio sudska zaštitu, I. tuženik je u parničnom postupku radi predaje u posjed predmetnog sportskog objekta koji se

vodi pod posl.br. P-164/2021 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, a isključivo radi pokušaja odugovlačenja istog postupka iskonstruirao da više ne bi bio zakupnik, već vlasnik sportskog objekta!

Ustrajući u takvoj konstrukciji, a radi pokušaja odugovlačenja postupka iseljenja kojim odugovlačenjem se tužitelju svjesno i namjerno nanosi šteta, ovdje I. tuženik je otišao tako daleko da je, nakon što je pravomoćno po njegovom zahtjevu utvrđeno da je zakupnik pokrenuo parnični postupak radi utvrđenja prava vlasništva na predmetnom sportskom objektu koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br. P-131/23.

Navodi ovdje I. tuženika u postupku radi utvrđenja prava vlasništva su u potpunosti neosnovani, te je iluzorno očekivati da bi isti bio vlasnik predmetnog sportskog objekta jer se cijelo vrijeme nalazi u posjedu kao zakupnik, odnosno sada **bivši zakupnik**, a ne kao vlasnik.

5) Neovisno o gore navedenome, a radi otklona svake dvojbe, ističe se da je isključivo tužitelj nesporni vlasnik predmetnog sportskog kompleksa.

Temeljem odredbi **Zakona o Športu (1992)** ("Narodne novine" br. 60/92., 69/92., 25/93., 11/94., 77/95., 111/97.), koji je među ostalim regulirao pretvorbu društvenog vlasništva na sportskim objektima u privatno vlasništvo, i to na temelju čl. 88a. naprijed navedenog zakona, tužitelj je Zaključkom o preuzimanju sportskih objekata i drugih nekretnina u vlasništvo Grada Zagreba **preuzeo u vlasništvo** i predmetni sportski objekt.

Dokaz: Zaključak o preuzimanju sportskih objekata i drugih nekretnina u vlasništvo Grada Zagreba od 10. siječnja 1996. godine.

Nastavno na naprijed navedeno, i promjene u katastarskom operatu, tužitelj je **vlasništvo dokazao** (podredno stekao) i **građenjem**, te se kao dokaz o vlasništvu prilaže Građevinska dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet od 29. prosinca 2000. godine, Klasa: UP/I-361-03/99-01/641, Urbroj: 251-05-39/904-00-5 kojom se dozvoljava Gradskom poglavarstvu Grada Zagreba, kao investitoru, izgradnja sportskog centra NK Zagreb. Upravo je tako izgrađeni sportski objekt tuženiku dan u zakup.

Dokaz: Građevinska dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet od 29. prosinca 2000. godine, Klasa: UP/I-361-03/99-01/641, Urbroj: 251-05-39/904-00-5
Okončane situacije

Konačno, vlasništvo tužitelja je nesporno i primjenom članka 70. Zakona o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine" br. 52/18.), koji glasi:

*„Nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su se na dan 1. siječnja 2017. koristile kao škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, **sportsko-rekreacijski objekti, sportska igrališta, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube temeljem ovoga Zakona upisat će se u vlasništvo jedinca lokalne ili područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalaze** odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla temeljem posebnog propisa.“*

6) Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno i činjenicu da Nogometni klub Zagreb kao zakupnik nije predao tužitelju kao zakupodavcu u posjed predmetni sportski objekt te ga i dalje bespravno koristi, nesporno je da je za tužitelja nastala šteta budući da isti ne može

raspolagati predmetnim sportskim objektom, odnosno davati isti u zakup temeljem javnog natječaja i da ima **pravo ostvarivati naknadu za protupravno korištenje istog**.

Pri tome je od značaja upravo činjenica da šteta nastaje namjerno, obzirom se svjesno i namjerno odbija predati sportski centar u posjed Gradu Zagrebu i ne plaća se nikakva, pa niti tržišna naknada, zbog čega zakupodavac trpi konstantnu štetu.

7) Nogometni klub Zagreb je ustrojen kao udruga, a iz odredbe članka 37. Zakona o udrugama ("Narodne novine" br. 74/14., 70/17., 98/19.) proizlazi sljedeće:

„Udruga i osobe ovlaštene za zastupanje udruge za **štetu** učinjenu u udruzi ili **udruge prema trećim osobama** odgovaraju sukladno općim propisima o odgovornosti za štetu.“

Prema citiranoj zakonskoj odredbi odgovornost za štetu koju udruga učini prema trećima u cijelosti je na svakome od navedenih osoba. Njihovo se postupanje cijeni prema općim pravilima o odgovornosti za štetu tako da se traži protupravnost koja je očita u konkretnoj pravnoj stvari jer zakupnik odbija postupiti po ugovoru o zakupu i Zakonu o obveznim odnosima – predati stvar koja je predmet zakupa zakupodavcu po isteku ugovora odnosno otkaznoga roka. Šteta je nastala u nemogućnosti daljnjeg raspolaganja nekretninama i davanjem u zakup, oštećenik je Grad Zagreb, visina je jednaka mjesečnoj zakupnini.

Prema odredbi članka 6. Statuta Nogometnog kluba Zagreb:

„Klub zastupa direktor Kluba i predsjednik.“

Direktor kluba u razdoblju koje je obuhvaćeno ovom tužbom je Kundajica Luka, a predsjednik Medić Dražen, iz čega pa su osim I. tuženika upravo II. tuženik i III. tuženik **dužni naknaditi prouzročenu štetu tužitelju temeljem izravne zakonske odredbe. Njihova odgovornost proizlazi upravo iz naprijed citirane odredbe i odluke koju provode u djelo – da ne predaju sportski centar ranijem zakupodavcu.**

Pri tome su i te kako svjesni da udruga građana nema dostatna novčana sredstva niti imovine za plaćanje navedenoga, čime namjerno stvaraju u biti pretpostavljeno nenaplativu štetu Gradu Zagrebu. Međutim, upravo je navedeno zakonodavno uređenje osujetilo takva postupanja i ustanovilo solidarnu odgovornost osoba ovlaštenih za zastupanje udruge.

Dokaz: Statut Nogometnog kluba Zagreb
Ispis iz registra udruga na dan 08.02.2023. godine
Ispis iz registra udruga na dan 13.12.2023. godine

8) Ukupna površina zatvorenih prostora predmetnog sportskog kompleksa iznosi **3.639,45 m²**, pri čemu mjesečna **zakupnina za zatvoreni prostor** iznosi 4.124,31 EUR/31.074,62 kn, uvećano za PDV, što **ukupno iznosi 5.155,38 EUR / 38.843,26 kn**, što je najniža odnosno početna cijena zakupnine po kojoj se pokreće javni natječaj.

Ukupna površina otvorenih prostora sportskog kompleksa iznosi **36.226,10 m²**, pri čemu mjesečna **zakupnina za otvoreni prostor** iznosi 30.429,92 EUR / 229.274,23 KN, uvećano za PDV, što **ukupno iznosi 38.037,40 EUR / 286.592,79 KN**, što je najniža odnosno početna cijena zakupnine po kojoj se pokreće javni natječaj.

Slijedom navedenog, **ukupna visina mjesečne zakupnine** koja se potražuje ovom tužbom iznosi **43.192,78 EUR / 325.436,00 KN**.

Tužitelj potražuje štetu u vidu nenaplaćene zakupnine, odnosno naknadu za neovlašteno korištenje tuđe stvari za cjelokupni sportski kompleks (zatvoreni i otvoreni prostori) za **razdoblje od rujna 2022. godine do srpnja 2023. godine**. Ranije razdoblje utuženo je u drugom postupku koji je u tijeku.

Tužitelj predlaže da se izvrši **vještačenje na okolnost visine zakupnine** sportskog kompleksa, te zadržava pravo da se u daljnjem tijeku postupka tužbeni zahtjev specificira prema visini zakupnine utvrđenoj vještačenjem.

Dokaz: Vještačenje na okolnost visine potraživanja

9) Slijedom svega, tužitelj predlaže da sud po provedenom postupku donese sljedeću

P R E S U D U

I. Nalaže se I. tuženiku NOGOMETNI KLUB ZAGREB, Zagreb, Veslačka 1a, OIB: 42653141010, II. tuženiku LUKA KUNDAJICA, Zagreb, Ulica Andrije Žaje 35, OIB: 53075334899 i III. tuženiku DRAŽEN MEDIĆ, Zagreb, Pantovčak 196b, OIB: 10463192399. **solidarno isplatiti** tužitelju GRADU ZAGREBU, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, iznos od **475.120,58 EUR / 3.579.796,01 KN**, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na:

- iznos od 43.192,78 EUR / 325.436,00 KN od 3. rujna 2022. godine do isplate,
- iznos od 43.192,78 EUR / 325.436,00 KN od 3. listopada 2022. godine do isplate,
- iznos od 43.192,78 EUR / 325.436,00 KN od 3. studenog 2022. godine do isplate
- iznos od 43.192,78 EUR / 325.436,00 KN od 3. prosinca 2022. godine do isplate,
- iznos od 43.192,78 EUR / 325.436,00 KN od 3. siječnja 2023. godine do isplate,
- iznos od 43.192,78 EUR / 325.436,00 KN od 3. veljače 2023. godine do isplate
- iznos od 43.192,78 EUR / 325.436,00 KN od 3. ožujka 2023. godine do isplate
- iznos od 43.192,78 EUR / 325.436,00 KN od 3. travnja 2023. godine do isplate
- iznos od 43.192,78 EUR / 325.436,00 KN od 3. svibnja 2023. godine do isplate
- iznos od 43.192,78 EUR / 325.436,00 KN od 3. lipnja 2023. godine do isplate
- iznos od 43.192,78 EUR / 325.436,00 KN od 3. srpnja 2023. godine do isplate,

obračunatim sukladno članku 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, u visini stope koja se do 31.12.2022. godine određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotna poena, a od 01.01.2023.g. se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotna poena, u roku od 15 dana.

II. Nalaže se I. tuženiku NOGOMETNI KLUB ZAGREB, Zagreb, Veslačka 1a, OIB: 42653141010, II. tuženiku LUKA KUNDAJICA, Zagreb, Ulica Andrije Žaje 35, OIB: 53075334899 i III. tuženiku DRAŽEN MEDIĆ, Zagreb, Pantovčak 196b, OIB: 10463192399, solidarno **naknaditi troškove postupka** tužitelju GRADU ZAGREBU, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937,

zajedno sa zateznim kamatama od dana donošenja presude do isplate, obračunatima sukladno članku 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, u visini stope koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotna poena, sve u roku od 15 dana.

Zagreb, 13. prosinca 2023. godine

Tužitelj: **GRAD ZAGREB**, po

Tužitelj zahtjeva naknadu troška za sastav tužbe:

Tbr. 7.1. (3573 b)	7.146,00 EUR
PDV (25 %)	1.786,50 EUR
Sveukupno	8.932,50 EUR
+ sudska pristojba na tužbu u iznosu od 331,80 EUR	