ODVJETNIČKO DRUŠTVO
JELIČIĆ & PARTNERI d.o.o.
Split, Kliška 29
OIB: 34488487135, MBS: 060445124
Tel: 021/315-806, 021/315-807
e-mail: odvjetnik.jelicic@gmail.com; bosnic.marina@gmail.com

Split, 6. listopada 2026.g.
Broj spisa: 10574

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
Sektor za upravljanje imovinom
i uslugama
Služba za upravljanje nekretninama
Ulica grada Vukovara 41
10000 Zagreb
e-mail: nekretnine@zgh.hr
Tamara.Kaiser@zgh.hr

Klasa: 940-01/26-01/16
Ur.br. 01-14-01/583-26-45

PODNESAK

trgovačkog društva **ERCON & CO d.o.o.** Split, Vrzov dolac 16, OIB: 79030900853, zastupanog po direktoru Denisu Ercegu, kojeg zastupaju Mijo Jeličić i Marina Bosnić, odvjetnici u Odvjetničkom društvu JELIČIĆ & PARTNERI d.o.o. Split

kojim:
- se očituje na dopis od 30. srpnja 2026.g. i
- ponavlja zahtjev za predaju i isplatu

1/ Vlasnik posebnog dijela nekretnine označene kao čest.zem. 2832/2 Z.U. 15884 K.O. Trnje, 25. suvlasnički dio, 215/10000, etažno vlasništvo E-25, u naravi poslovni prostor – skladište oznake S112 u podrumu zgrade Lastovska 2a, ukupne površine 112 m2, postavio je tom društvu zahtjev od 6. svibnja 2026.g. kojim je zatražio izjašnjenje o pravnoj osnovi korištenja predmetnog poslovnog prostora, te zahtjev za povrat stvari i vraćanja koristi koju je korisnik imao od uporabe njegove stvari.

To društvo je povodom istaknutog zahtjeva, pozivom na isprave označene u dopisu od 30. srpnja 2026.g., istaklo tvrdnju da predmetni poslovni prostor u svojim poslovnim knjigama vodi kao vlasništvo društva Zagrebački holding d.o.o. te je predloženo održavanje sastanka radi rješavanja spornih pitanja.

DOKAZ: uvid u zahtjev od 6. svibnja 2026.g., uvid u dopis od 30. srpnja 2026.g.

2/ U odnosu na očitovanje gornje klase od 30. srpnja 2026.g. vlasnik predmetnog poslovnog prostora ističe:

- da prezentirane isprave ne predstavljaju valjanu osnovu za stjecanje i upis prava vlasništva na predmetnom poslovnom prostoru;
- da eventualna činjenica da se poslovni prostor u poslovnim knjigama vodi kao vlasništvo društva Zagrebačkog holdinga d.o.o. nije pravno odlučujuća činjenica u svezi stjecanja osnove za stjecanje vlasništva niti je to činjenica koja utječe na stvarna prava na predmetnom poslovnom prostoru,

pa društvo ERCON & CO d.o.o. Split osporava eventualnu tvrdnju da je društvo Zagrebački holding d.o.o. vlasnik predmetnog poslovnog prostora i naglašava da je upravo podnositelj ovog zahtjeva kao savjestan stjecatelj, temeljem pravnog posla kojeg je zaključio sa stvarnim vlasnikom stekao osnovu i upisao pravo vlasništva u zemljišnu knjigu suda.

Društvo Zagrebački holding d.o.o. Zagreb je potvrdio činjenicu da je u posjedu tog poslovnog prostora. Prema tome, zahtjev za ispražnjenje i predaju je osnovan.

Međutim, ako društvo Zagrebački holding d.o.o. ima interes zadržati poslovni prostor u posjedu, mora steći valjanu pravnu osnovu za to. Vlasnik je u tom slučaju voljan pregovarati sa Zagrebačkim holdingom d.o.o. o sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora na određeno ili na neodređeno vrijeme, uz ugovaranje zakupnine po tržišnom kriteriju.

Pored toga, potrebno je razriješiti i pitanje povrata koristi za vrijeme posjedovanja nekretnine bez valjane pravne osnove, te bi u tom smislu bilo oportuno dati pregled ostvarenih prihoda u razdoblju od 30. listopada 2025.g. pa do predaje prostora ili sklapanja ugovora o zakupu.

Vlasnik očekuje suradnju i dogovor prvenstveno o posjedu nekretnine, ali i o povratu koristi, pa ako će se na predloženom sastanku razgovarati o tim pitanjima, onda se prihvaća prijedlog za sastanak i predlaže da se ponudi termin.

U slučaju da društvo Zagrebački holding d.o.o. i dalje smatra da ima valjanu osnovu za korištenje spornog poslovnog prostora, prijedlog za održavanje sastanka je bespredmetan. U tom slučaju svoja prava vlasnik mora ostvarivati vlasničkom tužbom za iseljenje i predaju poslovnog prostora te posebnom tužbom koju će temeljiti na zahtjevu temeljem stjecanja bez valjane pravne osnove i tražiti isplatu u razdoblju ne samo od trenutka stjecanja vlasništva nego i za proteklo razdoblje temeljem činjenice da kao pravni sljednik svog pravnog prednika može postaviti zahtjev i unatrag.

3/ Iz očitovanja iz dopisa od 30. srpnja 2026.g. proizlazi da Zagrebački holding d.o.o. nema valjane isprave za stjecanje prava vlasništva, s jedne strane, a s druge strane i da nije vodio računa o pravno relevantnim činjenicama i osnovi upisa vlasništva na pravnog prednika podnositelja zahtjeva.

Te isprave su javno dostupne jer se nalaze u zbirci isprava nadležnog suda broj Z-16132/02, a radi se o:

- ugovoru između Grada Zagreba i društva Zagreb invest d.o.o. Zagreb Klasa:944-01/2002-01/192 od 16. srpnja 2002.g., potvrđenog pred Općinskim državnim odvjetništvom u Zagrebu u predmetu broj N-151/02, javnim bilježnikom Stjepanom Šaškorom pod borjem OV-4864/02 i Zdenkom Fridom pod brojem OV-11171/2002;

- sporazumu između društva Zagreb – invest d.o.o. s jedne strane i društva Dimont-gradnja d.o.o. Zagreb s druge strane, potvrđenog pred javnim bilježnikom Kornelijom Modrušan pod brojem OV-1427/04 i Ivanom Parlovom pod brojem OV-5360/2004.

Na temelju ovih isprava i na temelju potvrde Trgovačkog suda u Zagrebu R3-10221/02 te rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-95/12127-2 od 18. ožujka 1997.g., u predmetu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb posl.br. Z-16132/02 proveden je upis prava vlasništva na društvo Dimont-gradnja d.o.o. Zagreb, a na temelju ugovora o kupoprodaji od 30. listopada 2025.g. i tabularne izjave od 10. studenog 2025.g. proveden je upis prava vlasništva na društvo ERCON & CO d.o.o. Split.

Prema tome, iz ovih isprava proizlazi da je podnositelj zahtjeva temeljem valjanog pravnog posla upisom u zemljišnu knjigu stekao vlasništvo na nekretnini te je aktivno legitimirana stranka za postavljanje zahtjeva za iseljenje i predaju kao i zahtjeva za stjecanje bez valjane pravne osnove te povrat koristi temeljem činjenice korištenja tuđe stvari.

4/ U nadi da je ovaj pravni odnos razjašnjen i da više nema spornih pitanja o vlasništvu poslovnog prostora, očekujem vašu ponudu za sklapanje ugovora o zakupu i isplatu iznosa temeljem stjecanja bez valjane osnove ili pak poziv na primopredaju poslovnog prostora.

S osobitim poštovanjem,

Mijo Jeličić

Digitalno potpisao: Mijo Jeličić
Datum: 2026.10.06 16:31:59 +02'00'