

Zajednički odvjetnički ured
Damir Rudeš, Marijo Rodak i Hrvoje Kalauz
Zagreb, Vlaška 79
Tel: 01/4612-314, Fax: 01/4612-315
E-mail: marijo.rodjak@zourrk.hr

Zagreb, 9. rujna 2026.

Naš znak: 2736

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Trg Johna F. Kennedyja 11
10000 Zagreb

Tužitelj: NIVOGRADNJA d.o.o., OIB: 89521783329, Medvedgradska 19, Zagreb,
zastupan po Damiru Rudešu, Mariju Rodaku i Hrvoju Kalauzu, odvjetnicima iz
Zajedničkog odvjetničkog ureda Rudeš-Rodak-Kalauz, iz Zagreba, Vlaška 79

Tuženik: RENTALSERVIS d.o.o., OIB: 24742868308, Savska cesta 41, Zagreb

TUŽBA

e-komunikacijom
dokumentacija
vps. 2.000.000,00 EUR

radi predaje u posjed nekretnina

I/ Tužitelj je vlasnik nekretnina opisanih kao zkč.br. 628/1, u naravi poslovna zgrada br. 18, poslovna zgrada br. 18A i ekonomsko dvorište ukupne površine 6897 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 37193, katastarske općine Stenjevec (ranije je ta nekretnina bila upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 621 iste katastarske općine).

Dokaz:

- uvid u aktivni zk izvadak za zk.ul. 37193, k.o. Stenjevec
- uvid u povijesni zk izvadak za zk.ul. 37193, k.o. Stenjevec
- uvid u povijesni zk izvadak za zk.ul. 621, k.o. Stenjevec

II/ Tužitelj i tuženik su dana 30.3.2022.g. sklopili Ugovor o zakupu poslovnog prostora kojim je tužitelj dao tuženiku dao u zakup dio naprijed navedenih nekretnina.

Točnije, spomenutim ugovorom tužitelj je počevši od 1.4.2022.g. dao tuženiku u zakup poslovni prostor-skladište površine 1500 m² koji se nalazi u prizemlju poslovne zgrade na adresi Kovinska 18, Zagreb i poslovni prostor-skladište površine 438 m² koji se nalazi u zapadnom dijelu prizemlja poslovne zgrade na adresi Kovinska 18A, Zagreb koji se nalaze na zkč.br. 628/1 u zk.ul. 621, k.o. Stenjevec (danas u zk.ul. 37193, k.o. Stenjevec).

Navedeni ugovor o zakupu je bio sklopljen na godinu dana, te je istekao 30.3.2023.g., a nakon toga stranke nisu sklopile novi ugovor ili pisanim dodatkom ugovora produljile trajaanje ugovora.

Međutim, tuženik je i nakon isteka ugovora sve do danas ostao u posjedu navedenih poslovnih prostora - skladišta, tako da nakon isteka ugovora o zakupu tuženik koristi nekretnine koje su u vlasništvu tužitelja bez valjane pravne osnove.

Dokaz:

- *uvid u Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 30.3.2022.*
- *nesporno među strankama*
- *po potrebi saslušanje stranaka*

III/ Tužitelj je dana 3.6.2026.g. uputio tuženiku dopis sa zahtjevom da mu njegove nekretnine vrati u posjed u roku od 2 mjeseca, odnosno najkasnije do 15.8.2026.

Rok kojeg je tužitelj odredio tuženiku je bio i više nego dovoljan da tuženik postupi po zahtjevu.

Tuženik je dopis tužitelja zaprimio 8.6.2026., te je svojim dopisom od 15.6.2026.g. potvrdio primitak dopisa tužitelja i naveo kako je započeo s preseljenjem iz predmenih poslovnih prostora.

Kako tuženik nije do 15.8.2026.g. predao tužitelju u posjed njegove nekretnine, tužitelj je putem svog punomoćnika dana 25.8.2026.g. mailom uputio tuženiku zahtjev za predaju nekretnina u posjed / opomenu pred tužbu u kojem je zatražio da tuženik u dodatnom roku (najkasnije do 31.8.2026.) preda nekretnine u posjed tužitelja, jer će u suprotnom biti prisiljen podnijeti tužbu.

Na ovaj zahtjev se tuženik očitovao dopisom od 27.8.2026.g. u kojem je naveo da moli da se ne podnosi tužba, jer da je postupak iseljenja u tijeku.

Tužitelj je bio voljan udovoljiti molbi tuženika da ne podnosi tužbu, te ga je mailom svog punomoćnika od 28.8.2026. obavijestio da je voljan odobriti dodatno produljenje roka, ali uz uvjet da tuženik naznači fiksni datum do kojeg će nekretnine predati u posjed tužitelj (a kako bi tužitelj mogao ponuditi nekretnine potencijalnim zakupnicima) i uz uvjet da tuženik za vrijeme do predaje u posjed plati tužitelju naknadu za korištenje nekretnine u visini uobičajene tržišne vrijednosti koju je tužitelj fakturirao tuženiku počevši od lipnja 2026.

Svojim mailom od 2.9.2026. tuženik je odbio naznačiti datum do kojeg će nekretnine predati u posjed tužitelju, te je odbio plaćati tržišnu naknadu za korištenje tužiteljevih nekretnina koje sada koristi bez valjanog pravnog osnova.

Dokaz:

- *uvid u dopis tužitelja / poziv na predaju u posjed nekretnina od 3.6.2026. i povratnicu*
- *uvid u dopis tuženika od 15.6.2026.*
- *uvid u zahtjev za predaju u posjed / opomenu pred tužbu punomoćnika tužitelja od 25.8.2026.*
- *uvid u mail poruku punomoćnika tužitelja od 25.8.2026.*
- *uvid u očitovanje tuženika od 27.8.2026.*
- *uvid u mail poruku tuženika od 27.8.2026.*
- *uvid u mail poruku punomoćnika tužitelja od 28.8.2026.*
- *uvid u mail poruku tuženika od 2.9.2026.*

IV/ Iz historijata pod točkom III/ tužbe proizlazi da je tuženik bio u obvezi predati tužitelju u posjed njegove nekretnine najkasnije do 31.8.2026.g. (nakon što mu je tužitelj produljio prvotno određeni rok), ali tuženik ne samo da nije vratio tužitelju u posjed te nekretnine, nego štoviše odbija i odrediti datum do kojeg bi nekretnine vratio u posjed tužitelju (k tome još tuženik odbija tužitelju platiti tržišnu vrijednost za korištenje njegove nekretnine), pa tužitelj nema izbora nego podnijeti ovu tužbu.

Rok kojeg je tužitelj ostavio tuženiku da izvrši predaju u posjed tužiteljevih nekretnina je bio sasvim dovoljan i primjeren da tuženik izvrši tu svoju obvezu, a potpuno je neprihvatljiv stav tuženika da bi on tu nekretninu trebao vratiti u nekom neodređenom roku (da se ne kaže "ad calendas graecas"), te da još pri tome makar ne plaća primjerenu naknadu za korištenje nekretnine (premda to i nije predmet ovog spora).

Pri tome valja napomenuti da su u pitanju nekretnine izuzetno velike vrijednosti (koja iznosi oko 2.000.000,00 EUR koliko je i naznačena vrijednost predmeta spora) koje tužitelj ne može

koristiti na način da ih izda u zakup zainteresiranim osobama po tržišnoj cijeni sve dok mu te nekretnine ne budu vraćene u posjed.

Time tužitelj trpi vrlo veliku materijalnu štetu zbog nemogućnosti ostvarivanja zakupnine u visini prosječne tržišne zakupnine za tu lokaciju, a ta tržišna zakupnina (s troškovima koje zakupnici snose povrh zakupnine) ne iznosi manje od 15.000,00 EUR + PDV mjesečno (za navedeni iznos tužitelj ima zainteresiranog potencijalnog zakupca).

Stoga tužitelj, temeljem članka 162. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ovom tužbom kao vlasnik nekretnina opisanih pod točkom I/ i II/ ove tužbe zahtijeva od tuženika koji posjeduje njegove nekretnine bez valjanog pravnog osnova da mu preda njegove nekretnine u posjed, te predlaže da naslovni sud donese presudu kojom će tuženika obvezati da te nekretnine preda u posjed tužitelja.

Dokaz:

- kao od I/ do III/ tužbe
- uvid u procjenu vrijednosti nekretnina od 13.12.2024.

V/ Zbog svega naprijed navedenog tužitelj predlaže da sud nakon provedenog postupka donese sljedeću

p r e s u d u

1. Nalaže se tuženiku RENTALSERVIS d.o.o., OIB: 24742868308, Savska cesta 41, Zagreb da tužitelju NIVOGRADNJA d.o.o., OIB: 89521783329, Medvedgradska 19, Zagreb preda u posjed poslovni prostor-skladište površine 1500 m² koji se nalazi u prizemlju poslovne zgrade koji se nalazi u prizemlju poslovne zgrade na adresi Kovinska 18, Zagreb i poslovni prostor-skladište površine 438 m² koji se nalazi u zapadnom dijelu prizemlja poslovne zgrade na adresi Kovinska 18A, Zagreb, sve izgrađeno na zkč.br. 628/1 (u naravi poslovna zgrada br. 18, poslovna zgrada br. 18A i ekonomsko dvorište ukupne površine 6897 m²), upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 37193, katastarske općine Stenjevec, sve u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe
2. Nalaže se tuženiku RENTALSERVIS d.o.o., OIB: 24742868308, Savska cesta 41, Zagreb da tužitelju NIVOGRADNJA d.o.o., OIB: 89521783329, Medvedgradska 19, Zagreb naknadi prouzročene parnične troškove zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate, u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

NIVOGRADNJA d.o.o., pp

Marijo Digitally signed
by Marijo Rođak
Date:
Rođak 2026.09.09
11:51:37 +02'00'

Tužitelj potražuje naknadu sljedećih troškova:

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| • sastav tužbe (Tbr. 7. toč. 1.) | 17.020,00 EUR |
| • 25% PDV | 4.255,00 EUR |
| • pristojba na tužbu (50%) | 750,00 EUR |