

Zagreb, 31. siječnja 2023.

BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za zdravstvo, socijalnu skrb i hrvatske branitelje

Odsjek za zdravstvo i socijalnu skrb

Petra Krešimira IV br. 1

35000 Slavonski Brod

*n/p: privremeni pročelnik, g. Branko Sabo, mag. oec.
župan, g. dr. sc. Danijel Marušić, dr. med. vet.*

DOM ZDRAVLJA DR. ANDRIJA ŠTAMPAR

A. Relkovića 7

35400 Nova Gradiška

n/p: ravnatelj, g. Marijan Šapina, dipl. oec.

KLASA: 500-01/22-01/169

URBROJ: 2178-06-01/07-23-9

PREDMET: Očitovanje na zahtjev za priznavanjem investicijskih ulaganja u nekretninu na adresi Relkovićeve 7, Nova Gradiška

Poštovani,

nastavno na sastanak održan 17. siječnja 2023., zaprimili smo Vaš zahtjev za priznavanjem investicijskih ulaganja („**Zahtjev**“) u nekretninu koja se nalazi na u Novoj Gradiški na adresi Relkovićeve 7, i koja je upisana kao zk. č. br. 2310 u zk. uložak 5237 k.o. Nova Gradiška („**Nekretnina**“).

Sve navode iz Zahtjeva smo primili na znanje i razmotrili.

Zaključak je Družbe da se Zahtjev ne može prihvatiti, iz razloga koji su obrazloženi u nastavku ovog dopisa.

Naime, postupak za povrat Nekretnine u vlasništvo Družbe pokrenut je još 1997. godine, a nakon što je uspješno okončan, Družba se 31. listopada 2018. godine uknjižila kao jedini i isključivi vlasnik Nekretnine, kako proizlazi i iz zemljišnoknjižnog izvotka za Nekretninu.

Sukladno načelu javnosti zemljišnih knjiga, Dom zdravlja, odnosno Županija ne mogu se pozivati na to da nisu znali zemljišnoknjižno stanje Nekretnine, odnosno da se još od 1997. godine u odnosu na Nekretninu vodi postupak povrata oduzete imovine, a da je od 2018. godine kao novi vlasnik Nekretnine uknjižena Družba.

Ipak, Dom zdravlja i Županija još uvijek se svjesno i svojevrijedno koriste Nekretninom bez ikakve pravne osnove, a usto i bez ikakve protučinidbe Družbi.

Kako smo istaknuli i u ranijem dopisu, Družba Vam se još 2019. godine obratila s ponudom za uređenje imovinskopravnih odnosa na Nekretnini, a bez obzira na to što ta ponuda nije bila prihvaćena, Družba nije posegnula za sredstvima sudske zaštite i ostvarenja svog prava vlasništva, već Vam se nastavila obraćati mirnim putem.

U svrhu postizanja dogovora mirnim putem, održan je i sastanak 20. rujna 2022. godine, na kojem je utvrđeno je da će se Vaše daljnje korištenje Nekretninom regulirati kao kupoprodaja ili kao zakup. Radi toga je Družba o svom trošku angažirala sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnine koji je izradio dva procjembena elaborata za Nekretninu u kojima je procijenio iznos njene kupoprodajne cijene i zakupnine („Elaborati“). I premda na Elaborate nije bilo prigovora, Zahtjevom se sada ipak traži umanjeње procijenjenih iznosa.

Stoga smatramo neophodnim istaknuti da se korištenje Nekretninom kao tuđom stvari smatra stjecanjem bez osnove, sukladno članku 1111. važećeg Zakona o obveznim odnosima. Prema zakonskom uređenju tog instituta, a primjenjivo na ovo činjenično stanje, nepošteni posjednik Nekretnine obvezan je vratiti sve plodove i koristi koje je stekao za cijelo vrijeme uživanja tuđe stvari bez osnove. Ti plodovi i koristi obuhvaćaju minimalno sve iznose zakupnine koja se nije plaćala vlasniku Nekretnine. Navedeno znači da bi za sve proteklo vrijeme korištenja Nekretninom kao vlasništvom Družbe pa do trenutka upućivanja ovog dopisa, ukupno Družba imala pravo na dospjele zakupnine u iznosu ne manjem **od 1.175.000,00 kn, odnosno 155.949,30 EUR, uvećano za zakonske zatezne kamate**, ako se uzme u obzir procjena iz suglasno prihvaćenog Elaborata.

Radi izbjegavanja bilo kakvih dvojbi, treba istaknuti da Družba i dalje ima za cilj postići dogovor oko Nekretnine mirnim putem. Ipak, imajući u vidu sve izneseno, i više je nego jasno da Družba ne može priznati nijedan od istaknutih iznosa za koje se traži umanjeње kupoprodajne cijene, odnosno zakupnine, a napose one iznose koji se odnose na radove izvedene nakon upisa Družbe kao jedinog i isključivog vlasnika Nekretnine, tj. iznose navedene u točkama 3., 4. i 5. Zahtjeva.

Slijedom svega navedenog, Družba i dalje ostaje pri prijedlogu da se sklopi odgovarajući pravni posao (ugovor o kupoprodaji) u kojem će se za zakonito korištenje Nekretninom dogovoriti plaćanje sukladno iznosima iz Elaborata, a da se ova pitanja ostave po strani i više ne otvaraju.

S poštovanjem

Tomislav Sadrić, odvjetnik

