

**ODVJETNIK
TOMISLAV PROFOZIĆ
Trnjanska cesta 65
10000 ZAGREB**

tel.01/7792- 863, fax: 01/6146- 313, 10 000 Zagreb, email: odvjetnik@odvjetnik-profozic.hr

Zagreb, 14.04.2022.

**OPĆINSKOM SUDU U MAKARSKOJ
Kralja P. Krešimira IV br. 2
21300 Makarska**

Ovršna pravna stvar:

Ovrhovoditelji: **I MARY JONES** rođ. Lulić, OIB: 53559149456, 6000 Great Eastern HWY Mundaring 6073, W. Australia
II GILIEN BEVAN, rođ. Lulić, OIB: 94649940517, Holmesdale Road 2/32, Woodbridge 6056, W. Australia
III ANNY LORE KOVACEVICH, rođ. Lulić, OIB: 47377568201, 7 Glen Ross Chase, Jane Brook 6056, W. Australia
sve zastupane po punomoćniku Tomislavu Profoziću, odvjetniku iz Zagreba, Trnjanska cesta 65

Ovršenik: **GOODNESS TOURISM AGENCY j.d.o.o. u stečaju**, Drvenik (Općina Gradac), Donja Vala 179, OIB 25563327294, zastupano po stečajnom upravitelju Mateu Puljiću, OIB: 24219684702, Split, Vesanovićeve 13

Vrijednost predmeta spora: 10.001,00 kn

PRIJEDLOG ZA OVRHU

radi ispražnjenja i predaje nekretnine u posjed ovrhovoditeljicama

Prilozi: punomoći, kao u tekstu

I Velimir Lulić iz Drvenika, Donja Vala 177, OIB: 81893247017 kao zakupodavac i GOODNESS-TOURS J.D.O.O., Zaostrog (Općina Gradac), Obala hrvatskih domoljuba 35, OIB 00450726167, MBS 060315107, zastupano po direktoru Mirku Markiću, OIB 34882349137, kao zakupnik sklopili su dana 07. ožujka 2018. godine Ugovor o zakupu poslovne zgrade (dalje u tekstu: Ugovor o zakupu), a koji ugovor je solemniziran od vršitelja dužnosti javnog bilježnika Anamarije Arapović-Vranješ, Makarska, Trg IV svibnja 533. br. 1., dana 12.03.2018. godine pod brojem OV-2508/2018 te koji ugovor ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta.

Na predmetni Ugovor o zakupu stavljena je Potvrda ovršnosti od strane javnog bilježnika Anamarije Arapović-Vranješ, Makarska, Kralja Petra Krešimira IV 7a., pod brojem OV-2508/2018 te je navedeni Ugovor o zakupu postao ovršan na dan 02.10.2018. godine.

dokaz: - Ugovor o zakupu od 07.03.2018. godine s Potvrdom ovršnosti

II I, II i III-ovrhovoditeljica su nasljednice iza pok. Velimira Lulića, zakupodavca iz Ugovora o zakupu, temeljem Rješenja o nasljeđivanju iza pok. Velimira Lulića, OIB: 81893247017, umrlog 04.10.2018. u Splitu, a koje rješenje je pod brojem O-5096/18, UPP/OS-168/18 dana 16.09.2019. godine donijela javna bilježnica Anamarija Arapović Vranješ. Sukladno navedenom rješenju o nasljeđivanju, I, II i III-ovrhovoditeljica su stekle pravo vlasništva na Predmetu zakupa. Predmetno pravo vlasništva I, II i III-ovrhovoditeljice je uredno uknjiženo i u zemljišnoj knjizi.

dokazi: - rješenje o nasljeđivanju O-5096/18, UPP/OS-168/18 od 16.09.2019.

- izvadak iz zemljišne knjige za zkul. 1582, k.o. Drvenik

III Dana 08.03.2018. godine Trgovački sud u Splitu donio je rješenje o pripajanju trgovačkog društva GOODNESS-TOURS j.d.o.o., OIB 00450726167, zakupnika iz Ugovora o zakupu, društvu GOODNESS TOURISM AGENCY j.d.o.o., OIB 25563327294, ovdje ovršeniku, čime je ovršenik postao pravni sljednik društva GOODNESS-TOURS j.d.o.o., OIB 00450726167, zakupnika iz Ugovora o zakupu.

dokazi: - povijesni izvadak iz sudskog registra za GOODNESS-TOURS j.d.o.o.,

- povijesni izvadak iz sudskog registra za GOODNESS TOURISM AGENCY j.d.o.o.

Dana 07.10.2021. godine Trgovački sud u Splitu donio je rješenje posl.br. St-31/2021-20 kojim se s danom 07.10.2021. godine otvara stečajni postupak nad dužnikom GOODNESS TOURISM AGENCY j.d.o.o., OIB: 25563327294, Donja Vala 179, Drvenik, ovdje ovršenikom, i za stečajnog upravitelja imenuje Mateo Puljić, Split, Vesanovićeve 13, OIB: 24219684702.

dokaz: - rješenje o otvaranju stečajnog postupka St-31/2021-20 od 07.10.2021. godine

IV Prema čl. 1. Ugovora o zakupu, predmet istoga jest stambeno poslovna zgrada sa poslovnim dijelom ugostiteljsko turističke namjene, ukupne građevinske (bruto) površine 790,54 m², visine podrum, prizemlje i tri kata, sa spremištem u podrumu, jednim zasebnim poslovnim prostorom te restoranom s kuhinjom i pomoćnim prostorima u prizemlju, jednim stanom na 1. katu i ukupno 21. smještajnih jedinica na 1., 2. i 3. katu, izgrađena na građevnoj čestici označenoj kao čest.zem. 3711/1, upisanoj u Z.U. 1582, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Makarskoj za K.O. Drvenik.

Na dan podnošenja ovoga prijedloga, nekretnina koja je predmet Ugovora o zakupu upisana je u zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižni odjel Makarska, k.o. Drvenik, u zkul. 1582, zkčbr. 3711/1, u naravi kuća i dvorište površine 654 m², kuća površine 192 m², dvorište površine 462 m², ukupne površine 654 m² (dalje u tekstu: Predmet zakupa)

dokaz: - izvadak iz zemljišne knjige za zkul. 1582, k.o. Drvenik

V Ugovor o zakupu je, sukladno čl. 9. istoga, sklopljen na određeno vrijeme na rok od 8 mjeseci, s trajanjem zakupa od 01.02.2018. godine do 01.10.2018. godine, a zakupnik se obvezao da će nakon isteka ugovorenog roka vratiti Predmet zakupa - nekretninu slobodnu od osoba i stvari zakupodavcu u stanju u kakvom ju je primio.

Nadalje, ugovorne strane Ugovora o zakupu su se u čl. 9. st. 3. suglasile da, sva sredstva-ulaganja koja je zakupnik već uložio u Predmet zakupa, poput televizora u svakoj sobi i novih vrata na svim prostorijama na drugom i trećem katu, kao i sva ona sredstva-ulaganja koja uložiti u Predmet zakupa za

vrijeme trajanja Ugovora o zakupu, nakon isteka Ugovora o zakupu, kao i u slučaju prijevremenog raskida Ugovora o zakupu, ostaju trajno u isključivom vlasništvu zakupodavca.

dokaz: - Ugovor o zakupu od 07.03.2018. godine s Potvrdom ovršnosti

I, II i III-ovrhovoditeljica su dana 16.11.2021. godine predale Obavijest o izlučnom pravu na Predmetu zakupa stečajnom upravitelju ovršenika, u kojoj Obavijesti se traži da se utvrdi da su I, II i III-ovrhovoditeljica izlučni vjerovnici u predmetnom stečajnom postupku, da se utvrdi da predmetna nekretnina ne ulazi u stečajnu masu iza ovršenika te da se izvrši predaja u posjed Predmeta zakupa. Stečajni upravitelj je u Tablici prijavljenih tražbina, pod rubrikom III. Tablica izlučnih prava, dana 20.12.2021. godine priznao izlučno pravo I,II i III-ovrhovoditeljice na Predmetu zakupa, međutim, nije izvršio predaju u posjed Predmeta zakupa, niti se pisano očitovao na zahtjev o predaji u posjed Predmeta zakupa.

I, II i III-ovrhovoditeljica su dana 27.01.2022. godine uputile stečajnom upravitelju poziv na očitovanje o izlučnom pravu, u kojem je stečajni upravitelj pozvan da se očituje na zahtjev za predajom Predmeta zakupa od 16.11.2021. godine te je pozvan da to učini u dodatnom roku od 8 dana od primitka poziva na očitovanje. Stečajni upravitelj zaprimio je poziv za očitovanje dana 07.02.2022. godine te se niti u naknadno podijeljenom roku nije pisano očitovao na zahtjev I, II i III-ovrhovoditeljice za predajom Predmeta zakupa u posjed.

Ovršenik do dana podnošenja ovog prijedloga nije predao Predmet zakupa u posjed i odbija se pisano očitovati o tome.

I, II i III-ovrhovoditeljica su izlučni vjerovnici u odnosu na ovršenika.

Temeljem čl. 169. st. 4. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17), nakon otvaranja stečajnog postupka izlučni vjerovnici mogu radi ostvarenja svojih prava pokrenuti protiv dužnika postupke ovrhe i osiguranja prema općim pravilima ovršnog postupka.

*dokaz: - Tablica prijavljenih tražbina u postupku St-31/2021 od 20.12.2021. godine,
- Obavijest o izlučnom pravu od 16.11.2021. godine s povratnicom,
- Poziv na očitovanje o izlučnom pravu od 27.01.2022. godine s povratnicom*

VI Ovršenik nije platio zakupninu za korištenje predmetnog poslovnog prostora, za cijeli period trajanja Ugovora o zakupu, tako da dug ovršenika s osnova neplaćene zakupnine iznosi 157.411,98 HRK, uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate, i prijavljen je u stečajnu masu ovršenika te je navedena tražbina u cijelosti priznata u stečajnom postupku rješenjem Trgovačkog suda u Splitu posl. br. St-31/2021-38 od 12.01.2022. godine.

Međutim, predmetna nekretnina nije vraćena ovrhovoditeljicama, iako je priznata kao izlučno pravo i zavedena u tablici izlučnih prava koju je sastavio stečajni upravitelj Mateo Puljić dana 20.12.2021. godine i predao u spis stečajnog postupka nad ovršenikom koji se vodi na Trgovačkom sudu u Splitu pod brojem St-31/2021.

*dokaz: - Tablica prijavljenih tražbina u postupku St-31/2021 od 20.12.2021. godine,
- rješenje Trgovačkog suda u Splitu posl. br. St-31/2021-38 od 12.01.2022. godine*

VII Člankom 21. Ugovora o zakupu stranke su izričito ugovorile da zakupodavac može, u slučaju da zakupnik dobrovoljno ne izvrši predaju Predmeta zakupa, temeljem Ugovora tražiti neposredno izvršenje prisilnim iseljenjem zakupnika, dakle prisilnu ovrhu radi predaje Predmeta zakupa u posjed, to I, II i III-ovrhovoditeljica temeljem odredbi čl. 255. do 259., kao i čl. 136. Ovršnog zakona ("Narodne novine" br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20.) (dalje: OZ), predlažu da sud donese

RJEŠENJE O OVRSI

I Na temelju Ugovora o zakupu poslovne zgrade od 07. ožujka 2018. godine, a koji ugovor je solemniziran od vršitelja dužnosti javnog bilježnika Anamarije Arapović-Vranješ, Makarska, Trg IV svibnja 533. br. 1., dana 12.03.2018. godine pod brojem OV-2508/2018, ovršan na dan 02.10.2018. godine, određuje se o v r h a:

- udaljenjem ovršenika i uklanjanjem svih njegovih stvari iz nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižni odjel Makarska, k.o. Drvenik, u zkul. 1582, zkčbr. 3711/1, u naravi kuća i dvorište površine 654 m², kuća površine 192 m², dvorište površine 462 m², ukupne površine 654 m², i predajom navedene nekretnine, bez osoba i stvari, u posjed I, II i III-ovrhovoditeljice.

Pokretnine koje su uklonjene iz predmetne nekretnine predat će se ovršeniku.

Ako on ne bude prisutan pri poduzimanju ovršnih radnji, stvari će se predati na čuvanje drugoj osobi na trošak ovršenika, osim ako nije riječ o pokretninama koje se predaju u sudski odnosno javnobilježnički polog.

II Radi naplate svih troškova ovoga ovršnog postupka, određuje se i ovrha:

- zapljenom, procjenom, oduzimanjem, otpremanjem, povjeravanjem na čuvanje sudu ili drugoj osobi ovršenikovih pokretnina koje treba ukloniti s nekretnine, njihovom prodajom te namirenjem I, II i III-ovrhovoditeljice iz iznosa dobivenog prodajom (čl. 259. u vezi s čl. 136. OZ-a).

III Ako je to potrebno, sud će protiv osoba koje ometaju provedbu ovrhe izreći novčane kazne ili odrediti pritvor iz članka 16. OZ-a, u vezi s čl. 256. st. 3. OZ-a.

I, II i III-ovrhovoditeljica
po punomoćniku:

I, II i III-ovrhovoditeljice traže trošak:

Sastav prijedloga za ovrhu prema Tbr.11. u vezi s Tbr.7.t.1	1.000,00 kn
PDV 25%	250,00 kn
Sudska pristojba na prijedlog za ovrhu	200,00 kn
UKUPNO	1.450,00 kn