

U Zagrebu, 25.10.2019.

Naš znak: 98-MM

GALERUM j.d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge
OIB 31371690069
ROTONDA 1
52466 NOVIGRAD

n/r direktor Anton Pasulji

Predmet: Zahtjev za predaju u posjed dijelova nekretnine upisane u zemljišnim knjigama
zkul. 2402 k.o. Novigrad

Poštovani,

obraćamo Vam se u ime naše stranke VENEZIA NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama i usluge u stečaju, OIB 10405288612, Novigrad, Mandrač 26 (dalje u tekstu: **naša stranka**) na temelju priložene punomoći radi poziva da se našoj stranci bez odgađanja predaju sve nekretnine u vlasništvu naše stranke koje trgovačko društvo GALERUM j.d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge, OIB 31371690069, Rotonda 1, Novigrad (dalje u tekstu: Galerum) drži u posjedu.

Naime, naša stranka ima saznanja kako Galerum drži u posjedu dijelove nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m² (dalje u tekstu: **Nekretnina**) i to konkretno:

- A/ poslovni prostor naveden u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. kao jedinica PP7 koju čine: Hodnik površine 7,40m², Sanitarije površine 3,68m², Sanitarije površine 10,56m², Sanitarije površine 10,00m², Kuhinja površine 40,48m², Kuhinja površine 29,24m², Restaurant površine 120,60m², Hodnik površine 4,39m², Spremište Caffè površine 8,70m², Sanitarije površine 9,18m², Sanitarije površine 6,94m², Natkr. terasa površine 20,75m², sveukupne površine 271,92m² i jedinica PP7a dvorište, površine 264,00 m², sve u prizemlju objekta i roza šrafirano kao dio posebnog dijela Nekretnine upisanog u zemljišnim knjigama u listu B kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m² (dalje u tekstu sve zajedno: **Prostor PP7**);
- B/ posebni dio Nekretnine upisan u zemljišnim knjigama u listu B kao 13. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S07 - na trećem

katu, u planu označena roza šrafriranom bojom površine 47,83 m² (dalje u tekstu: **Jedinica S07**);

C/ posebni dio Nekretnine upisan u zemljišnim knjigama u listu B kao 14. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S08 - na trećem katu, u planu označena ljubičastom bojom površine 40,37 m² (dalje u tekstu: **Jedinica S08**).

Na temelju članka 165. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nepošteni posjednik tuđe stvari mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi te naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje je imao za vrijeme svojega posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario.

Kao što Vam je poznato, Galerum nema nikakav ugovorni odnos s našom strankom kao vlasnikom predmetnih dijelova Nekretnine niti po bilo kojoj drugoj osnovi iste drži u posjedu, a na temelju upisa u zemljišnim knjigama Galerumu je poznato da je vlasnik predmetnih dijelova Nekretnine upravo naša stranka.

Dakle, Galerum je, kao nepošteni posjednik dijelova Nekretnine, dužan našoj stranci **predati sve dijelove Nekretnine koje drži u posjedu** kao i naknaditi sve štete koje su na njima nastale te naknaditi sve koristi koje je Galerum imao za vrijeme svojeg posjedovanja.

Slijedom navedenog, ovim putem pozivamo Galerum da **bez odgađanja**, a u svakom slučaju u roku od 8 (osam) dana od dana primitka ovog poziva našoj stranci **preda u posjed** Prostor PP7, Jedinicu S07 te Jedinicu S08, kao i sve druge dijelove Nekretnine u vlasništvu naše stranke koje Galerum drži u posjedu, slobodne od osoba i stvari.

Iako našoj stranci to nije u cilju te želi raz riješiti ovaj predmet mirnim putem i izvan suda te drugih nadležnih institucija, u slučaju da u ostavljenom roku ne postupite sukladno zatraženom u ovom dopisu, naša stranka bit će primorana pokrenuti odgovarajuće postupke pred sudovima i/ili drugim javnopravnim tijelima radi zaštite svojih prava i interesa, a koji će postupci sasvim sigurno biti povezani s dodatnim troškovima za Galerum kao i za Vas osobno.

Pritom, naša stranka pridržava u cijelosti sva prava koja ima prema Galerumu po bilo kojoj osnovi.

Prilog:

A/ Punomoć za zastupanje

S poštovanjem,

 **BABIĆ & BRBOROVIĆ**
ODVJETNIČKO DRUŠTVO - LAW FIRM
ODVJETNIK MATIJA MAGERL
ZAGREB, ULICA KRALJA ZVONIMIRA 66



PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o) da me (nas) pravno zastupa (brani)

ODVJETNIČKO DRUŠTVO BABIĆ, BRBOROVIĆ & PARTNERI j.t.d.

Odvjetnik

SINIŠA BABIĆ, mag. univ. spec.

10000 Zagreb

Ulica kralja Zvonimira 66

u _____ postupku, koji se vodi pred _____

_____ pod poslovnim brojem _____

na prijedlog VENEZIA NEKRETNOSTI d.o.o. u stečaju, OIB 10405288612, Mandrač 26, Novigrad

protiv GAGERUM j.d.o.o., OIB 31371690069, LORONDA 1, NOVIGRAD

a radi POVRATA U POSJED, NARUČJE i dr.

Ovlašćujem(o) ih, da me (nas) zastupaju u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda kao i kod svih drugih državnih organa, te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih interesa poduzimaju sve pravne radnje i upotrijebe sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnose tužbe, prijedloge i ostale podneske, da daju u moje (naše) ime nasljedničke izjave, te da za mene (nas) primaju novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaju potvrde.

Pristajem(o) da ga za slučaj spriječenosti zamjenjuju:

odvjetnica TAMARA BRBOROVIĆ, odvjetnik MATIJA MAGERL te odvjetnički vježbenici ZVONIMIR PERKUŠIĆ i PETRA SVETE.

Za slučaj spora glede nagrade pristajem(o) na nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

U Novigradu, dana 11. 10. 2019. godine.

Potpis: _____

VENEZIA NEKRETNINE
d.o.o. u stečaju

VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
OIB 10405288612, Novigrad, Mandrač 26
koje zastupa stečajna upraviteljica
Jasna Kučević