



U Varaždinu, 16.05.2022. godine  
Poslovni broj: Ovr-28/2021

## TRGOVAČKI SUD U RIJECI

**OVRHOVODITELJ: B2 PORTFOLIO d.o.o.**  
**Radnička cesta 41, Zagreb**  
**OIB: 21970470141**

*Ovrhovoditelja zastupaju odvjetnici OD Brlečić & partneri jtd iz Varaždina*

**OVRŠENIK: HOTELI NOVI d.d. u stečaju**  
**Novi Vinodolski**  
**Ulica Kralja Tomislava 4**  
**OIB: 16257188822**

*Ovršenika zastupa stečajna upraviteljica Vesna Stančić*

**TREĆA OSOBA: REPUBLIKA HRVATSKA**  
*Zastupana po ŽDO Rijeka*

### PODNEŠAK OVRHOVODITELJA

*kojim predlaže prodaju nekretnina*

Naslovni sud je dana 22.03.2022.godine zakazao je ročište u ovom predmetu za dan 17.05.2022.godine, radi utvrđenja mogu li se nekretnine dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenica Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski u z.k.ul. 1382 k.o. 302660, LEDENICE na kč.br. 3269/12 i z.k.ul. 2149 k.o. 302660, LEDENICE na k.č. 4223/2, prodati u ovršnom postupku i jesu li iste na pomorskom dobru, slijedom čega je ŽDO Rijeka dostavilo svoje očitovanje o statusu predmetnih nekretnina u odnosu na činjenicu pomorskog dobra, slijedom čega se ovrhovoditelj ovim putem na predmetno očitovanje očituje kako slijedi te predlaže nastavak ovog ovršnog postupka kako je to nastavno obrazloženo.

#### **1. Čkbr.3269/12, k.o. Ledenice, površine 151 m2**

U odnosu na ovu nekretninu, ovrhovoditelj ističe da je ista bila predmetom prodaje u ovom ovršnom postupku te je ista bila i prodana, međutim, po prigovoru treće osobe, Republike Hrvatske zastupane po ŽDO Rijeka, predmetna prodaja je poništena upravo uslijed činjenice što je to isto ŽDO Rijeka obavijestilo naslovni sud da se radi o nekretnini u koju djelomično zadire pomorsko dobro. Sada, podneskom od 28.03.2022. godine ŽDO Rijeka obavještava naslovni sud kako predmetna čestica ne ulazi u predloženi pojas pomorskog dobra i to unatoč tome što je upravo ovdje ovrhovoditelj to isticao tijekom ovog postupka te i u izravnim kontaktima s ŽDO Rijeka ustrajao upravo na toj činjenici.

Slijedom navedenog, ovrhovoditelj prije svega predlaže da naslovni sud na zakazanom ročištu donese odluku/zaključak o (ponovnoj!) prodaji predmetne nekretnine u ovom ovršnom postupku i to po cijeni od 154,70 €/m<sup>2</sup> (protuvrijednost u HRK po srednjem tečaju HNB), a koliko je ista bila procijenjena elaboratom procjene i koliko je bila između stranaka ovog ovršnog postupka usuglašena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, odnosno predlaže se da Sud zaključkom o prodaji odredi vrijednost nekretnine iznosom od 23.359,70 € odnosno 175.645,00 HRK a koliko iznosi protuvrijednost predmetnog iznosa po srednjem tečaju HNB na današnji dan.

2. Čkbr. 4223/2, k.o. Ledenice, u naravi MILANA BUTKOVIĆA površine 364 m<sup>2</sup> od čega DVORIŠTE površine 155 m<sup>2</sup> te RESTORAN, MARIJANA BUTKOVIĆA površine 209 m<sup>2</sup>

U odnosu na ovu nekretninu, ŽDO Rijeka navodi kako je za područje gdje se nalazi opisana nekretnina granica pomorskog dobra **utvrđena** Uredbom Vlade RH kojom se određuje granica pomorskog dobra na cijelu k.o. Novi i k.o. Ledenice, pojas AC Povile- lupa Povile te da je izrađen Geodetski elaborat radi evidencije pomorskog dobra o čemu je donijeto Rješenje Državne Geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Crikvenica od 04.11.2013.godine (klasa: UP/I-932-07/13-02/00174, UR broj:541-17-04/7-13-7) te ODO Rijeka navodi kako predmetna čkbr. 4223/2 ulazi u pojas pomorskog dobra.

Međutim, takva tvrdnja ŽDO Rijeka naprosto nije istinita i točna. Naime, upravo kako to i proizlazi iz očitovanja ŽDO Rijeka, jasno je kako je granica pomorskog dobra utvrđena još 2010. godine te da je upravo u provedbi Uredbe Vlade RH i izrađen geodetski elaborat 2013.godine, a koji je ujedno i proveden kako u Katastru tako i u zemljišnim knjigama:

*„zaprimljeno 28.04.2014. broj Z-416/14*

*Na temelju prijavnog lista i kopije katastarskog plana ured za katastar Crikvenica broj 932-06/13-02/74 od 24. srpnja 2013., parcelira se i mjenja površine kč. Br. kč. Br. 4223/2 - zgrada restorana i dvorište površine 396 m<sup>2</sup> na novo kč. Br. 4223/2 - restoran površine 217 m<sup>2</sup> i kč. Br. 4223/2 - dvorište površine 252 m<sup>2</sup>,“*

a što je jasno vidljivo iz povijesnog z.k. izvotka kojeg ovrhovoditelj dostavlja u prilogu ovog podneska.

Dakle, Uredba Vlade RH te time i parcelacija i izdvajanje pomorskog dobra u zasebnu cjelinu provedene su još davne 2013. godine slijedom čega je pomorsko dobro izdvojeno u posebnu česticu čkbr. 4223/3 – u naravi Milana Butkovića površine 105 m<sup>2</sup> – luka, dok preostala površina čkbr. 4223/2 k.o. Ledenice slijedom navedeno nije pomorsko dobro.

Štoviše, iz povijesnog z.k. izvotka jasno je vidljivo i to da je izvršeno izdvajanje pomorskog dobra 2018.godine i to kako slijedi:

*„zaprimljeno 22.03.2018.g. pod brojem Z-11793/2018*

*CIJEPANJE, PRIJAVNI LIST ZA ZK KLASA: UP/I 932-07/2018-02/41, URBR: 541-17-02/1-17-7 15.05.2017, i Rješenja o provedbi elaborata Klasa: UP/I 932-07/2018-02/41, Urbr: 541-17-02/6-18-2, RN: 28/2017 od 30.01.2018. parcelira se kčbr. 4223/2 restoran i dvorište 469 m<sup>2</sup> ( restoran 217 m<sup>2</sup>, dvorište 252 m<sup>2</sup>), na novo kčbr. 4223/2 restoran 209 m<sup>2</sup> i dvorište 155 m<sup>2</sup> i kčbr. 4223/3 luka 105 m<sup>2</sup>.“*

Temeljem navedenog, jasno je vidljivo kako je do 2018. godine u cijelosti proveden i okončan postupak utvrđivanja granica pomorskog dobra te da jedino čkbr 4223/3 predstavlja pomorsko dobro, a koje nije predmet prodaje u ovom ovršnom postupku, dok čkbr. 4223/2 upravo suprotno

tvrdnjama ŽDO Rijeka, u stanju kakvo je sada upisano (u manjoj površini od one prije donošenja rješenja o utvrđivanju granice pomorskog dobra- 469 m2 naspram danas 364 m2) **NIJE POMORSKO DOBRO slijedom čega ne postoji baš nikakva zapreka da se i ova nekretnina, čkbr.4223/2 proda u ovom ovršnom postupku.**

Stoga, a kako navodi treće osobe, RH, nisu potkrijepljeni vaš nikakvim dokazima, za razliku od navoda ovrhovoditelja iz ovog podneska, te kako iz povijesnog izvotka za čkbr.4223/2, k.o. Ledenice nedvojbeno proizlazi da je u odnosu na istu također okončan postupak utvrđivanja granice pomorskog dobra te je radi toga i parcelirana nekadašnja čestica te je od nje nastala nova, 4223/1 upisana kao luka, dok preostala čkbr 4223/2 više nije obuhvaćena pomorskim dobrom, to ovrhovoditelj ovim putem predlaže:

-da Sud donese zaključak o prodaji Čkbr.3269/12, k.o. Ledenice, površine 151 m2 obzirom da je za istu već određena vrijednost od 154,70 €/m2 odredi vrijednost predmetne nekretnine iznosom od 23.359,70 € odnosno 175.645, HRK a koliko iznosi protuvrijednost predmetnog iznosa po srednjem tečaju HNB na današnji dan.

-da Sud donese zaključak o prodaji čkbr.4223/2, k.o. Ledenice, u naravi MILANA BUTKOVIĆA površine 364 m2 od čega DVORIŠTE površine 155 m2 te RESTORAN, MARIJANA BUTKOVIĆA površine 209 m2 u kojem će utvrditi vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 321.572,47 € protuvrijednost u HRK po srednjem tečaju HNB a što na današnji dan iznosi 2.417.950,35 kn (7,519146 kn za 1,00€ ), sve prema elaboratu procjene izrađenom po ovlaštenom sudskom vještaku Antunu Štefaniću koji se također dostavlja u prilogu ovog podneska.

Konačno, obzirom da iz očitovanja treće osobe, Republike Hrvatske ispada kako su uvjeti za prodaju navedenih nekretnina postojali i u vrijeme kada je Sud prodavao sve ostale nekretnine u ovom postupku ali ih nije prodao uslijed prigovora treće osobe za koje sada ispada da su neutemeljeni u cijelosti, te je time ovrhovoditelju ali i ovršeniku prouzročen vrlo veliki trošak i šteta gubitkom novčanih sredstava koja je ovrhovoditelj mogao naplatiti prije više od godine dana da nije bilo neosnovanog prigovora treće osobe, ovrhovoditelj ovim putem predlaže da naslovni sud troškove prouzročene krivnjom treće osobe dosudi ovrhovoditelju skladno troškovniku koji se prilaže i to upravo na teret RH sukladno odredbi čl.156. ZPP-a time da ovrhovoditelj kao vrijednost predmetna spora u odnosu na prouzročene troškove ističe vrijednošću predmetnih nekretnina koje se sada još moraju prodati krivnjom treće osobe iako su postojali uvjeti za prodaju tijekom postupka Ovr-9/2020.

#### TROŠKOVNIK OVRHOVODITELJA:

VPS:2.593.595,53 KN

1. Sastav podneska od 16.11.2020.godine kojim se predlaže donošenje zaključka o prodaji nekretnine čkbr.4223/2, k.o. Ledenice 25.930,00 kn
2. Sastav podneska od 05.02.2021.godine kojim se očituje na prigovor treće osobe – RH 25.930,00 kn
3. Sastav podneska od 15.02.2021.godine kojim stranke predlažu donošenje rješenja o dosudi zbog prigovora treće osobe 23.930,00 kn
4. Sastav žalbe protiv rješenja od 15.12.2021.godine 32.412,50 kn
5. Sastav podneska od 16.05.2022. godine 25.930,00 kn
6. Zastupanje na ročištu 17.05.2022.godine 25.930,00 kn

7. Zastupanje na javnoj dražbi _____	25.930,00 kn
8. Zastupanje na ročištu radi namirenja	25.930,00 kn
9. Pdv 25%	53.480,62 kn
10. UKUPNO:	467.403,12 KN

**Za ovrhovoditelja:**