



Republika Hrvatska
Općinski sud u Makarskoj
Makarska, Kralja Petra Krešimira IV 2

6 Ps-20/2019-45

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Općinski sud u Makarskoj, po sucu tog suda Barbari Mendeš, u pravnoj stvari tužitelja stečajna masa iza CONSTRATUM-INVEST d.d. u stečaju, Matice Hrvatske 10, Split, OIB: 16021867941, zastupan po stečajnoj upraviteljici Adi-Rajković, Split, Matice Hrvatske 10, OIB: 27195964864, kao sljednik SEM-INVEST d.o.o., zastupan po punomoćniku Mladenu Dragičeviću, odvjetniku u Zagrebu, protiv tuženika Zdravka Bulić iz Brela, Fra Bartola Kašića 27, OIB: 75445355478, zastupana po punomoćniku Ivani Knezović, odvjetniku u Makarskoj, radi iseljenja i predaje u posjed, nakon održane glavne i javne rasprave dana 3. listopada 2022. godine, u nazočnosti zamjenika punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, na ročištu za objavu presude 16. studenog 2022.,

p r e s u d i o j e

I/ Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"Nalaže se tuženici da iseli iz nekretnine upisane u ZU 2042, zk odjel Makarska, k.o. 317004 Brela, kao suvlasnički dio 61/1476 etažno vlasništvo E-17 dijela č. zgr. 981 k.o. 317004 Brela, u naravi stambena zgrada D. Draga, trafostanica D. Draga i dvorište D. Draga, ukupne površine 980 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano pravo vlasništva stana 3-2 u trećem katu koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka, predprostora, dvije sobe i kupaonice, ukupne površine 51.86 m², te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10 m², a označen plavom bojom u tlocrtu 3. kata, te se nalaže tuženiku i da tu nekretninu upisanu u ZU 2042, zk odjel Makarska, k.o. 317004 Brela, kao suvlasnički dio 61/1476 etažno vlasništvo E-17 dijela č. zgr. 981 k.o. 317004 Brela, u naravi stambena zgrada D. Draga, trafostanica D. Draga i dvorište D. Draga, ukupne površine 980 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano pravo vlasništva stana 3-2 u trećem katu koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka, predprostora, dvije sobe i kupaonice, ukupne površine 51.86 m², te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10 m², a označen plavom bojom u tlocrtu 3. kata, slobodnu od osoba i stvari preda u posjed tužitelju u roku od 15 dana, a sve pod prijetnjom ovrhe.

Tuženik je dužan nadoknaditi tužitelju trošak parničnog postupka u roku od 15 dana zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od presuđenja pa do isplate, a sve pod prijetnjom ovrhe."

II/ Nalaže se tužitelju, u roku od 15 dana, i pod prijetnjom ovrhe, naknaditi tuženoj troškove parničnog postupka u iznosu od 50.000,00 kn / 6.636,14 Eur.

Obrazloženje

1. Tužitelj stečajna masa iza CONSTRATUM-INVEST d.d. u stečaju je kod ovog suda, kao stvarno i mjesno nadležnog ustao tužbom protiv tužene Zdravke Bulić, u kojoj navodi da je tužitelj vlasnik nekretnine upisane u ZU 2042 k.o. 317004 Brela, kao suvlasnički dio 61/1476 etažno vlasništvo E-17 dijela č. zgr. 981 k.o. 317004 Brela, u naravi stambena zgrada D. Draga, trafostanica D. Draga i dvorište D. Draga, ukupne površine 980 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano pravo vlasništva stana 3-2 u trećem katu koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka, predprostora, dvije sobe i kupaonice, ukupne površine 51.86 m², te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10 m², a označen plavom bojom u tlocrtu 3. kata, te ističe da tužena bez valjane pravne osnove koristi navedenu nekretninu kao stambeni prostor. Navodi da je to razvidno iz činjenice što tuženik kao vlasnik nije upisan u zemljišnim knjigama, te isti niti ne posjeduje valjanu ispravu, odnosno titulus eventualnog stjecanja prava vlasništva nekretnine, a niti bilo kakvu ispravu iz koje bi bilo razvidno da je vezano za predmetnu nekretninu na bilo koji način isplatio eventualnu kupoprodajnu cijenu. Stoga tužitelj, s obzirom na činjenicu da je isključivi zk vlasnik navedene nekretnine koju neovlašteno posjeduje tužena, ustaje ovom tužbom i zahtjevom za iseljenje tužene iz nekretnine upisane u ZU 2042, zk odjel Makarska, k.o. 317004 Brela, kao suvlasnički dio 61/1476 etažno vlasništvo E-17 dijela č. zgr. 981 k.o. 317004 Brela, u naravi stambena zgrada D. Draga, trafostanica D. Draga i dvorište D. Draga, ukupne površine 980 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano pravo vlasništva stana 3-2 u trećem katu koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka, predprostora, dvije sobe i kupaonice, ukupne površine 51.86 m², te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10 m², a označen plavom bojom u tlocrtu 3. kata, te se nalaže tuženiku i da tu nekretninu upisanu u ZU 2042, zk odjel Makarska, k.o. 317004 Brela, kao suvlasnički dio 61/1476 etažno vlasništvo E-17 dijela č. zgr. 981 k.o. 317004 Brela, u naravi stambena zgrada D. Draga, trafostanica D. Draga i dvorište D. Draga, ukupne površine 980 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano pravo vlasništva stana 3-2 u trećem katu koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka, predprostora, dvije sobe i kupaonice, ukupne površine 51.86 m², te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10 m², a označen plavom bojom u tlocrtu 3. kata, te da opisanu nekretninu slobodnu od osoba i stvari preda u posjed tužitelju.

2. Tužena u svom odgovoru na tužbu ističe da se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu tužitelja, te da ovo nije prvi put da tužitelj na ovakav način želi prisvojiti tuđu imovinu. Navodi da dok društvo Tužitelja nije otišlo u stečaj, nikad se nije postavljalo pitanje stvarnog vlasništva nad ovom nekretninom, te da je netočno da se radi o nekretnini u vlasništvu tužitelja. Ističe da se radi se o nekretnini u vlasništvu tužene, koja je upravo radi toga podnijela Izlučni zahtjev vjerovnika koji je priložen u privitku ove tužbe, koji stečajna upraviteljica koristi da bi protiv njih pokrenula postupak radi iseljenja i predaje u posjed, pored postojanja imovine za nemirenje dugova stečajne mase koja je dovoljna za podmirenje svih dugova i naknade stečajnoj upraviteljici. Tuženik smatra da se radi o iskonstruiranim sporovima (jer ih je još pokrenuto po istom šablonu), koji se vode samo iz razloga povećanja troškova stečajne mase, koji će se isplatiti

neovisno o osnovanosti ovih tužbi i neovisno o uspjehu u sporu, a nikako ne radi osnovanog povećanja iste. Tužena navodi da je netočno da se ista koristi predmetnom nekretninom bez pravne osnove, te da je u stečajnom postupku dostavila knjigovodstvenu dokumentaciju iz koje je vidljivo da je predmetni stan u cijelosti otplaćen još dana 17. studenog 2003. godine u ukupnom iznosu od 497.302,40 kn. Tužena navodi da je voljom svog supruga Mate Bulića isključiva vlasnica predmetnog stana, te da se nalazi u zakonitom, poštenom i samostalnom posjedu predmetne nekretnine od 2003. godine, pa stoga predlaže odbiti tužbu i tužbeni zahtjev uz naknadu parničnog troška.

3. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u izvadak iz zemljišne knjige ZU 2042 k.o. Brela (list 4-5 spisa), izvadak iz trgovačkog suda u Splitu (list 6 spisa), rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj 14.St-2058/2015 od 8. rujna 2016. godine (list 7-9 spisa), rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj 14.St-296/2018 od 27. travnja 2018. godine (list 10-15 spisa), obavijest o postojanju izlučnog prava izlučnih vjerovnika Zdravke Bulić od 27. lipnja 2018. godine (list 16-17 spisa), predugovor br. 10/01 (list 18-20 spisa), uvjerenje o prebivalištu PP Makarska od 20. listopada 2017. godine (list 21 spisa), specijalna punomoć Zdravke Bulić od 7. travnja 2018. godine (list 22 i 29 spisa), konto kartica SEM-Invest Makarska, stanje na dan 31. prosinca 2003. godine (list 33-34 spisa), uvid u spis ovog suda P-3347/19, preslike potvrda o uplati HEP, Vodovod Makarska, Greben Brela d.o.o. (list 43-45 spisa), preslik računa Vodovod d.o.o. Makarska od 3. listopada 2012. godine (list 45 spisa), ponuda osiguranja imovine br. 1480-05-0409413 Allianz osiguranje Zagreb od 19. kolovoza 2008. godine (list 46 spisa), preslici uplatnica i nalozi za plaćanje Greben Brela i porez na kuće za odmor Općine Brela (list 47-49 spisa), račun br. 3351/VPP01/1 Greben Brela d.o.o. (list 50 spisa), potvrda o provedenom nalogu za plaćanje i pregled transakcija Zagrebačka banka d.d. (list 51-54 spisa), izveden dokaz saslušanjem svjedoka Marije Skender rođ. Vučko (list 62-65 spisa), Zapisnik Ministarstva financija RH Sektor za financijski sustav klasa: 415-01/16-01/63, Urbroj: 513-06-03-16-2 od 17. ožujka 2016. god. (list 66-70 spisa), izvještaj neovisnog revizora i financijski izvještaj za godinu koja je završila 31. prosinca 2015. god. Constratum – Invest d.d. Makarska izrađeno do List d.o.o. Revizija i poslovne usluge Split od svibnja 2016. god. (list 71-79 spisa), izveo dokaz saslušanjem svjedoka Mate Bulića pok. Vinka Jerka Juričića pok. Ante i Jakše Meidća pok. Ante (list 123-129 spisa), nakon čega je sud cijeneći rezultate provedenog dokazanog postupka, temeljem odredbe čl.7. i 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne Novine broj 26/91, 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07 - odluka USRH, 84/08, 96/08-odluka USRH, 123/08-ispr., 57/11, 25/13, 89/14, 70/19 dalje u tekstu ZPP), odlučio kao u izreci.

4. Pun. tužitelja i pun. tužene popisali su troškove postupka.

5. Tužbeni zahtjev tužitelja sud je utvrdio neosnovanim.

6. Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige ZU 2042 k.o. Brela (list 4-5 spisa), posebni izvadak : suvlasnički udio redni broj 17., utvrđeno je da je u A listu na est. zgr. 981, stambena zgrada D. Draga, Trafostanica D. Draga i dvorište D Drage površine 980 me (stambena zgrada D. Draga površine 628 m², Trafostanica D. Draga površine 9 m², dvorište D. Draga površine 343 m²), u B listu pod rednim brojem 17. Suvlasnički dio : 61/1476 etažno vlasništvo (E-17) 1. stan 3-2 u trećem katu koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka, predprostora, dvije sobe i kupaonice, ukupne površine 51,86 m², te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10 m², a označen plavom bojom u tlocrtu 3 kata upis prava vlasništva ime Constratum invest d.d., OIB:18359190605, Kipara Meštrovića br. 2. A, Makarska.

¹Fiksni tečaj konverzije 7,53450

7. Uvidom u podatke o poslovnom subjektu iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu (list 6 spisa), utvrđeno je da je pod MBO: 060386274, OIB: 16021867941, upisan poslovni subjekt naziva: Stečajna masa iz CONSTRATUM – INVEST dioničko društvo za trgovinu, ugostiteljstvo, usluge i investicije u stečaju, Stečajna masa iz CONSTRATUM – INVEST d.d. u stečaju, sa sjedištem u Splitu, Matice hrvatske 10., pravnog oblika: stečajna masa - Stečajni upravitelj Ada Rajković, OIB: 27195964864, Split, Matice hrvatske 10., Temelj upisa stečajne mase: rješenje Trgovačkog suda u Splitu br. ST-296/2018 od 27. travnja 2018. god. Pod rednim brojem 1. zabilježbe navedeno je da je stečajna masa nastala iz subjekta CONSTRATUM – INVEST dioničko društvo za trgovinu, ugostiteljstvo, usluge i investicije u stečaju, MBS: 060068622, OIB: 18359190605.

8. Uvidom u rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj 14.St-2058/2015 od 8. rujna 2016. godine (list 7-9 spisa), utvrđeno je da je istim otvoren skraćeni stečajni postupak na d dužnikom Constratum Invest d.d., da je za stečajnog upravitelja imenovana Ada Rajković, a istim rješenjem je i zaključen stečajni postupak te je određeno da će nakon pravomoćnosti navedenog rješenja se dužnik brisati iz sudskog registra.

9. Uvidom u rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj St-296/2018 od 27. travnja 2018. godine (list 10-15 spisa) utvrđeno je da se istim određuje nastavak postupka radi naknadne diobe pronađene stečajne mase u zaključenom stečajnom postupku na bivšim stečajnim dužnikom Constratum Invest d.d., te da se stečajni postupak nastavlja u odnosu na stečajnu masu, a za stečajnu upraviteljicu je imenovana Ada Rajković.

10. Uvidom u Obavijest o postojanju izlučnog prava izlučnog vjerovnika Zdravke Bulić iz Brela, Fra Bartola Kašića 27, OIB: 75445355478, zastupana po suprugu Mati Buliću, a ovaj po punomoćniku Ivani Knezović odvjetniku u Makarskoj, utvrđeno je da je stečajnom dužniku Stečajna masa iz Constratum – invest d.d. u stečaju OIB: 16021867941, stečajni upravitelj obavješten u skladu s odredbom čl. 258 . st. 1. Stečajnog zakona (NN br. 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12, 133/12, 45/13 dalje: Stečajni zakon) o postojanju izlučnog prava na nekretnini – suvlasničkom dijelu od 61/1476 dijela čest. zgr. 981 k.o. Brela, u naravi stambena zgrada D. Draga, trafostanica D. Draga i dvorište D. Draga, ukupne površine 980 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano pravo vlasništva stana 3-2 u trećem katu koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka, predprostora, dvije sobe i kupaoalice, ukupne površine 51,86 m², te pripadka loggie ukupne korisne površine 9,10m², a označne plavom bojom u tlocrtu 3. kata Etaža 17.

11. Uvidom u predugovor br. 10/01 (list 18-20 spisa), utvrđeno je da je ugovor zaključen između SEM – INVEST d.o.o. Makarska, Kipara Meštrovića 2a, zastupan po direktoru Jerku Juričiću, kao prodavatelja i Bulić , JMBG 0111961335414, kao kupca. U čl. 1. ugovora utvrđeno je da prodavatelj gradi stambeni objekt oznake "B" na čest. zem. 844/3 k.o. Brela, u Brelima, temeljem pravomoćne građevinske dozvole klasa: UP/I-361-03/01-01/85, Urbroj: 2181-04/5-01-09 od 24. rujna 2001. god., Navedenim Predugovorom stranke se obvezuju da će nakon izgradnje objekta na čest. zem. 844/3 k.o. Brela u Brelima, zaključiti ugovor o kupnji stana i to stan – apartman br. 2, u niskom potkrovlju, neto korisne površine 64,19 m², dovršenog po sistemu "ključ u ruke", a u skladu s tehničkim opisom koji prileži Predugovoru i čini njegov sastavni dio. U članku 2. ugovora navedena je cijena stana s PDV-om u iznosu od 152.768,75 DEM, koji iznos je prekrižen i iznad njega je naveden iznos od 145.062. Neovisno od promjene građevinske ili tržišne vrijednosti po m², cijena se ugovora u fiksnom iznosu. Ugovorne strane dogovaraju način isplate kupoprodajne cijene u obrocima na način: I. obrok 76.384,37 DEM do 15. prosinca 2001. god., II. obrok 45.830,63 DEM 1. svibnja

¹Fiksni tečaj konverzije 7,53450

2002. god. i III. obrok 30.553,75 DEM 1. listopada 2002. god. Uplate u kunama po srednjem tečaju HNB na dan uplate, u korist žiro računa Prodavatelja br. 34440-601-255139 kod ZAP Makarska ili putem deviznog računa prodavatelja kod Hypo Alpe Adria bank d.o.o. br. 7001-13241 Prodavatelj se obvezuje da će Kupoprodajnim ugovorom ovlastiti kupca da ishodi uknjižbu etažnog vlasništva stana na svoje ime u Općinskom sudu u Makarskoj, pod uvjetom da je izvršio svoje obveze prema prodavatelju.

12. Uvidom u uvjerenje o prebivalištu PP Makarska od 20. listopada 2017. godine (list 21 spisa), utvrđeno je da Zdravka Bulić (Mate), OIB:75445355478, rođena dana 1. studenog 1961. god., u Hamizići, Bosna i Hercegovina, ima prebivalište na području Republike Hrvatske od 9. studenog 2012. god. na adresi Brela, Fra Bartola Kašića 27.

13. Uvidom u konto karticu SEM-Invest Makarska, stanje na dan 31. prosinca 2003. godine (list 33-34 spisa), kartica potraživanja za predujmove po izdanim računima na ime 0027782 Mate Bulić, Čitluk – Blatnica, 21322 Brela, utvrđeno je da u kartici evidentirane uplate predujma i avansa s naznakom Brela, po navedenim računima, te je po izvršenim uplatama u ukupnom iznosu od 497.302,40 kn, na dan 31. prosinca 2003. god. stanje salda na navedenoj konto kartici 0,00 kn.

14. Sud je izvršio uvid u priložene potvrde o uplati komunalnih naknada, voda, struja i dr. (list 43-45, 47-49, 50 spisa), te potvrde o provedenom nalogu za plaćanje i pregled transakcija Zagrebačka banka d.d. (list 51-54 spisa), iz kojih je razvidno da su računi na kojima je evidentirana uplata ispostavljeni na ime Bulić Mate, Fra Bartola Kašića 27, Brela, čije ime je i na potvrdama o plaćanju i uplatnicama koje se odnose na podmirenje naknade primatelju Vodovod d.o.o. Makarska, pričuva za stan, te komunalna naknada.

15. Uvidom u ponudu osiguranja imovine br. 1480-05-0409413 Allianz osiguranje Zagreb br. 1480-05-0409413 – ponuda za osiguranje požara i nekih drugih opasnosti, od 19. kolovoza 2008. godine (list 46 spisa), utvrđeno je da je ponuda izdana na ime ugovaratelja osiguranja – osiguranika Mate Bulića, B. Kašića 27, Brela, JMBG: 1802957330250, mjesto osiguranja B. Kašića 27, Brela, . Ugovoreno osiguranje višegodišnje s početkom od 28. studenog 2006. god. do 28. studenog 2013. god. Predmet osiguranja stan masivne gradnje ukupne površine 64 m² u višekatnoj zgradi, (požar i druge opasnosti, opasnost poplave, bujice i visoke vode – prvi rizik, te izlivanje vode iz vodovodnih kanal. cijevi – prvi rizik. premija z a vrijeme od 29. kolovoza 2008. god. do 29. kolovoza 2009. god. u iznosu od 367,94 kn, plaća se u cijelosti na dan 29. kolovoza 2008. god.

16. Uvidom u Zapisnik Ministarstva financija RH Sektor za financijski sustav klasa: 415-01/16-01/63, Urbroj: 513-06-03-16-2 od 17. ožujka 2016. god. (list 66-70 spisa), utvrđeno je da je isti sastavljen o nadzoru zakonitosti rada i primjene Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima u 2014. 2015. i 2016. god, kod trgovačkog društva Constratum – invest d.d. OIB: 18359190605, Kipara Meštrovića 2/A, Makarska. Nadzor obavljen od strane ovlaštenih službenika Ministarstva Financija, Sektora za financijski sustav, Službe za potrošače, licenciranje, financijsku pismenost i nadzor, odjel za nadzor, Zagreb, u prostorijama knjigovodstvenog servisa trgovačkog društva Constratum – invest d.o.o. OIB:18359190605, Kipara Meštrovića 2/A, Makarska, te u prostorijama Ministarstva financija, u postupku nazočna Marija Skender – računovođa.

17. Uvidom u Popis imovine i obveza Constratum – invest d.d., Makarska od 7. rujna 2016. god. (list 68-69 spisa), utvrđeno je da su u istom navedena osnovna sredstva, kratkoročna imovina, kratkoročne obveze, zalihe, kapital društva. Navedeni popis nije potpisan od strane ovlaštene osobe.

¹Fiksni tečaj konverzije 7,53450

18. Uvidom u izvještaj neovisnog revizora i financijski izvještaj za godinu koja je završila 31. prosinca 2015. god. Constratum – Invest d.d. Makarska izrađeno do List d.o.o. Revizija i poslovne usluge Split od svibnja 2016. god. (list 71-79 spisa), utvrđeno je da je u istom sadržano izvješće neovisnog revizora, račun dobiti i gubitka za 2015. god., bilanca na dan 31. prosinca 2015. god. i bilješke uz financijski izvještaj.

19. Sud je izvršio uvid u spis ovog suda posl. br. P-3347/19, gdje je utvrđeno da se radi o tužbi tužiteljice Zdravke Bulić, protiv tuženika Stečajna masa Constratum Invest d.d. u stečaju, Split, kao pravnog slijednika društva Sem-Invest d.o.o. Makarska, a kojim tužiteljica traži da se utvrdi isključivom vlasnicom posebnog dijela 61/1476 dijela čest. zgr. 981 k.o. Brela, u naravi stambena zgrada D. Draga, trafostanica D. Draga i dvorište D. Draga, ukupne površine 980 m², s kojim dijelom je neraskidivo povezano pravo vlasništva stana 3-2 na trećem katu koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka, predprostora, dvije sobe i kupaonice, ukupne površine 51,86 m², te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10 m, a označen plavom bojom u tlocrtu trećeg kata sve upisano u ZU 2042, etaža 17, čime se tužiteljica ovlašćuje temeljem presude upisati svoje pravo vlasništva na navedenoj nekretnini na svoje ime (točka I tužbenog zahtjeva). Točkom II tužbenog zahtjeva, tužiteljica traži utvrđenje vlasništva nekretnine posebnog dijela i to 9/1476 dijela čest. zgr. 981 k.o. Brela, u naravi stambena zgrada D. Draga, trafostanica, D. Draga i dvorište D. Draga ukupne površine 980 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano pravo vlasništva garažno-parkirališnog mjesta u podzemnoj garaži na trećem katu, oznake GPM3 ukupne površine 9,40 m², a označen plavom bojom u tlocrtu trećeg kata, sve upisano u ZU 2042, etaža 28, te se tužiteljica ovlašćuje temeljem presude u zemljišnim knjigama upisati vlasništvo navedene nekretnine na svoje ime, sve uz naknadu troškova postupka tužiteljici. Uvidom u cjelokupan spis, utvrđeno je da spis nije okončan pravomoćnom sudskom odlukom, po zaprimanju tužbe, u trenutku uvida u spis tužba još nije upućena na odgovor tuženiku. Preslik spisa u privitku predmetnog spisa.

20. U provedenom dokaznom postupku, izveden je dokaz saslušanjem predloženih svjedoka Marije Skender rođ. Vučko, Mate Bulića pok. Vinka, Jerka Juričića pok. Ante i Jakše Medića pok. Ante.

21. Svjedokinja Marija Skender rođ. Vučko u svom iskazu navodi da je kao vanjski suradnik, na kao zaposlenik, bila knjigovođa u vrijeme kad se gradio poslovno-stambeni objekt Sem-Invest, 2001. godine, vodila knjige za Sem-Invest. Kasnije su oni u jednom razdoblju primili knjigovođu Vesnu Sumić koja je jedno vrijeme za njih vodila knjigovodstvo, a 2011.-2012. godine na zamolbu Jakše Medića, vodila je poslovne knjige za Constratum Invest i to u periodu kada više nije bilo zaposlenih i tad je izrađivala završne račune, određene konačne poslove, predavala završnu bilancu, do 2016. godine. Svake godine su imali reviziju, zadnje financijsko izvješće predala je za 2016. godinu, u to vrijeme revizor je bio List d.o.o., u tom pravcu prilaže sudu za sud i stranke izvještaj neovisnog revizora za godinu koja je završila 31. prosinca 2015. godine i svibnja 2016. godine, iz koje je razvidno što se sve nalazi u imovini Constratum-Investa, kao i zapisnik Ministarstva financija iz ožujka 2016. godine, a vezano za provedeni nadzor poslovanja, iz kojeg se točno vidi koji su poslovni prostori u objektu Sv. Nikola ostali neprodani i koji su ostali u vlasništvu Constratum-Investa i koja je vrijednost tih prostora. Navodi da je sva ta dokumentacija objavljena na stranicama Trgovačkog suda i sve su ovo javne isprave koje su svima dostupne. Uz nekretnine u objektu sv. Nikola, nekretnine u vlasništvu Constratum-Investa bile su i stanovi koje je kao investitor izgradio Constratum-Invest u Brelima. Vezano za predmetni postupak, navodi da se radi o stanu u Brelima u vlasništvu tuženika Zdravke Bulić. Vezano za imovinu Constratum-Investa, o tome je kontaktirala sa Adom

Rajković, stečajnom upraviteljicom kojoj je točno navela koji su to prostori ostali neprodani u Sv. Nikoli u vlasništvu Constratum-Investa i o tome u spis prilaže e-mail njihove komunikacije, a što je potvrdio i Jakša Medić koji je u to vrijeme bio jedan od vlasnika firme Constratum-Investa, a što je vidljivo i iz dokumentacije koju je predala. Navodi da je ona vodila knjigovodstvenu evidenciju i u evidenciji je točno bilo navedeno koji su prostori i stanovi prodani, a koji su ostali u vlasništvu Constratum-Investa. Čitava ta financijska dokumentacija se nalazi u prostoru Sv. Nikole, nije uništena iako je od toga prošlo 20 godina, a zakonska obveza čuvanja je 11 godina. Svi računi koji su se odnosili na prodane poslovne prostore, ona ih je knjižila i evidentirane su i sve uplate koje su zavedene na karticama vlasnika tih poslovnih prostora i stanova, a uz te kartice postoje izvodi banke iz kojih je vidljivo da su ugovorene kupoprodajne cijene prema ispostavljenim računima u cijelosti plaćene. Što je evidentirano u zemljišnim knjigama vezano za vlasništvo poslovnih prostora i stanova, to joj nije poznato. Da je knjigovodstvena evidencija bila uredna, ističe i to da je financijska inspekcija u više navrata vršila pregled dokumentacije, nadzor, i nije našla nikakve nepravilnosti. Posljednji nadzor je bio iz razloga jer je Constratum bio 3 godine u blokadi, nakon čega je Trgovački sud proglasio stečaj. Što se tiče kupoprodaje poslovnih prostora i stanova, navodi da do nje osobno nisu dolazili kupoprodajni ugovori, a niti su oni bili potrebni vezano za knjigovodstvenu evidenciju, obzirom da je ona knjižila ispostavljene račune. Napominje da su neki poslovni prostori i stanovi bili prodavani po predračunima tako da su kupci davali predujam, a kasnije su uplatili ostatak ugovorene kupoprodajne cijene. Ako je išla gotovinska uplata na žiro-račun, njima bi dolazila dokumentacija uz naznaku iznosa i tko je to uplatio. Koliko joj je poznato, svi poslovni prostori i stanovi sa kojima je bio zaključen kupoprodajni ugovor i ispostavljeni računi, su uredno plaćeni i svi su kupci uvedeni u posjed. Postojala je i komisija prilikom primopredaje tog prostora ili stana, jer zna da je negdje bilo potrebno otkloniti i neke nepravilnosti ili nedostatke u poslovnim prostorima i stanovima koji su predani kupcima. Sve uplate koje su izvršene, dobili su od banke i to je evidentirano na karticama kupaca. Navodi da nema nikakvih saznanja vezano za to da je netko od kupaca isplaćivao dio kupoprodajne cijene u gotovini nekome od članova uprave na ruke, sve uplate koje su vršene prema ispostavljenim računima koji su u skladu s kupoprodajnim ugovorima, vršene su preko banke i preko računa i to je vidljivo iz priložene dokumentacije. Ako je netko i donio novac u gotovini, taj se novac odmah isti dan ili sutradan uplaćivao na račun u banci i to je vidljivo u dokumentaciji. Ističe da su svi poslovni prostori i stanovi koji su bili prodani, bili plaćeni i prije nego što su predani u posjed. Što se tiče stečajne upraviteljice, navodi da je ona s njom kontaktirala e-mailom, a i osobno, da joj je navela da je sva dokumentacija vezano za prodane poslovne prostore i stanove, raspoloživa u prostorima Sv. Nikole, te iz razloga što se arhiva više puta selila, da je potrebno malo više vremena izdvojiti kako bi se sva dokumentacija pregledala i njoj dostavila. Iako je stečajna upraviteljica od nje zatražila da joj tu dokumentaciju izbacila, ispiše, ona to nije mogla napraviti i to iz razloga što se ta knjigovodstvena evidencija vodila prije 20 godina u DOS-u i sve je bilo ištampano i složeno i nalazi se u arhivi i zbog toga je nije moguće ispisati na način kako se sad sva knjigovodstvena evidencija može predočiti u svakom trenutku. Međutim, postoje knjigovodstvene kartice kupaca koji su od Sem-Investa kupili poslovne prostore i stanove i iz tih kartica se vidi koji su računi izdani, u kojim iznosima, kao i predračuni i sva izvršena plaćanja po tim računima. Navodi da je ona stečajnoj upraviteljici ponudila da odu u arhiv, ali ona je to odbila, nije htjela. Kupoprodajne ugovore osobno nije imala prilike vidjeti, dobivala je račune koje je knjižila, obzirom da ona obračunavala poreze po tim računima. Koliko joj je poznato, ugovore je radila Zlata

Filipović i Jerko Juričić koji je i potpisnik tih ugovora. Gospođa Filipović i gosp. Juričić davali su i potvrde kupcima za u cijelosti isplaćenu kupoprodajnu cijenu. Vezano za konkretan stan tuženika Zdravke Bulić, navodi da u trenutku kad je istoj prodan ovaj stan u objektu investitora Sem-Invest u Brelima, ona tada nije radila za Sem-Invest, međutim na traženje Jakše Medića, prošle godine je pregledala knjigovodstvenu dokumentaciju vezano za prodaju ovog stana, i svu dokumentaciju je kopirala i prosljedila Jakši Mediću. Poznato joj je o kojem se stanu radi obzirom da je tužena supruga pjevača Mate Bulića, koji je često dolazio u poslovni prostor Sv. Nikola do njenog prostora i imala ga je prilike viđati i osobno, a poznato joj je i da su on i supruga kupili ovaj stan Sem-Investa u Brelima. Iz dokumentacije koju je pregledala i prosljedila Jakši Mediću, poznato joj je da je tužena u cijelosti podmirila ugovorenu kupoprodajnu cijenu, te da je stan u njenom posjedu. Ova zgrada u Brelima u kojoj se nalazi predmetni stan, izgrađena je 2001.-2002. godine. Zbog problema pri legalizaciji dugo vremena sve do prije 3-4 godine, ta se zgrada nije mogla uknjižiti i legalizirati, te da je zbog nekakvog dugovanja koje je Constatum-Invest imao Hrvatskim vodama, a koje se odnosi na tu zgradu, Constatum-Invest otišao u stečaj. To je vidljivo i iz dokumentacije koju je predala danas u spis gdje je naveden točan iznos dugovanja prema Hrvatskim vodama. Nakon što je svjedoku predložena konto kartica kupca Mate Bulića (list 34 spisa), svjedokinja navodi da se ova konto kartica se odnosi na predmetni stan, gdje je vidljivo da kartica kupca glasi na Matu Bulića, supruga tužene na kojem se i vodio predmetni stan, a iz kartice je vidljivo da je ugovorena kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena i uplaćena na račun Sem-Investa u razdoblju kad se mijenjao naziv Sem-Invest u Constatum-Invest, OIB je ostao isti. To je kartica kupca koju je ona preslikala i prosljedila Jakši Mediću na njegovo traženje, a vezano za provjeru izvršene uplate predmetnog stana tužene i njenog supruga Mate Bulića.

22. Svjedok Mate Bulić pok. Vinka u svom iskazu navodi da kada je sa svojom suprugom, ovdje tuženom prije 40 godina došao u Brela, odlučili su kad im se pruži prilika, tu kupiti nekretninu, jer im se svidjelo u Brelima. Par godina nakon toga, točnije 2001. godine, pružila im se prilika za kupnju predmetnog stana u zgradi Draga Dominovića, te su kao kupci otišli pogledati taj stan zajedno sa prodavateljima, točnije jednim od prodavatelja – Jakšom Medićem. Zaključen je predugovor o kupoprodaji stana, a radi se o predugovoru koji mu je predložen od strane uređujućeg suca (list 18-20 spisa), a na kojem predugovoru se nalazi njegov potpis. Uredno je isplaćena dogovorena kupoprodajna cijena stana u cijelosti, s tim da je kasnio s plaćanjem parkirnog mjesta u zgradi, obzirom jer se s jednim od stanara mijenjao za parkirno mjesto. Međutim, i ta vrijednost parkirnog mjesta isplaćena je prije 6-7 godina. Nakon što je isplaćena u cijelosti vrijednost kupoprodajnog stana, zaključen je i glavni kupoprodajni ugovor kojeg je on potpisao. Kako je često na putu i u Njemačkoj, iako je ovaj stan kupljen na njegovo ime, stan je darovao svojoj supruzi, ovdje tuženoj Zdravki Bulić. U svezi tog darovanja nije zaključivao niti potpisivao nikakav ugovor, radi se o usmenom darovanju, a on i supruga su u posjedu stana i koristi taj stan. Svi računi komunalnih usluga vezano za navedeni stan glase na njegovo ime. Računi koji su mu predloženi od strane uređujućeg suca (list 43-54 spisa), odnose se na predmetni stan i svi glase na njegovo ime. Nije bilo prijenosa tih računa na ime njegove supruge kao korisnika, i dalje je na računima naveden kao platitelj tih usluga. Navodi da do pokretanja ovog postupka, nikada nitko nije tražio njihovo iseljenje iz predmetnog stana niti od strane prodavatelja SEM-INVESTA, niti od drugih osoba. Nije bilo nikakvih sporova vezano za pitanje vlasništva stana. Ovaj glavni kupoprodajni ugovor kojeg je potpisao, nakon što je u cijelosti podmirio kupoprodajnu cijenu, nije predao na uknjižbu, a razlog tome je njegova aljkavost i kašnjenje u nekim obvezama koje njemu nisu

poznate, na to nije posebno obraćao pažnju. Obzirom na protek vremena ne može se sjetiti točnog iznosa ugovorene kupoprodajne cijene. Zna da je cijeli iznos kupoprodajne cijene u cijelosti namiren preko računa.

23. Svjedok Jerko Juričić pok. Ante navodi da mu je vezano za predmetni stan poznato da se radi o stanu u zgradi u Brelima, na predjelu Dominovića draga, te da je bio iznenađen što se tužena i njen suprug Mate nisu već uknjižili na ovaj stan u zgradi, jer za to nije bilo zapreke. Kao i sve ostale ugovore vezano za prodaju stanova kako u ovoj zgradi, tako i u zgradi SEM-INVESTA u Makarskoj, on je potpisivao nakon što su mu predloženi ugovori od strane šefice računovodstva, inženjera, te voditelja pravne službe, posebno nakon što je šefica računovodstva potvrdila da je uredno isplaćena kupoprodajna cijena. Tako je bilo i u konkretnom slučaju, stranke su platile sve obveze prema firmi u kojoj je on u to vrijeme bio direktor, 2001. godine. Koliko zna, u konkretnom slučaju plaćanja su išla preko Zagrebačke banke. Nakon što je zgrada napravljena i kad su se stekli uvjeti za to, zgradu je trebalo etažirati. Vjeruje da u to vrijeme tužena i njen suprug nisu bili na ovom području, zbog čega im je promaklo da po etažiranju zgrade uredi sve vlasničke odnose, te se uknjiže na predmetni stan. Koliko zna, nikakve zapreke nije bilo u tom pravcu. Kad dođe u Brela iz Zagreba, jer u Brelima živi, viđa tuženu i njenog supruga da borave u ovom stanu. Navodi da je njegov prijatelj kupio stan u ovoj zgradi gdje je predmetni stan i uknjižio se na taj stan – gospodin Ante Glavinić, pa je stoga imao priliku i neposredno se uvjeriti da već 20 godina tužena Zdravka Bulić i njen suprug Mate neometano posjeduju ovaj stan. Koliko zna, dok je bio direktor firme SEM- INVEST, nije se pokretao nikakav postupak za iseljenje tužene i njenog supruga Mate Bulića iz predmetnog stana, a niti mu je poznato da je do pokretanja ovog postupka netko treći tražio njihovo iseljenje. Nakon što svjedoku predložen predugovor o kupoprodaji (list 18-20 spisa), navodi da je na navedenom predugovoru na mjestu označenom za prodavatelja potpisan Jakša Medić. Kao direktor nije potpisivao predugovore, već samo glavne kupoprodajne ugovore. Navodi da on nije neposredno kontaktirao s kupcima, s njima je kontaktirao Jakša Medić i arhitekt firme. To ne znači da on u nekim slučajevima nije i osobno kontaktirao s kupcima, bilo je i takvih slučajeva.

24. Svjedok Jakša Medić pok. Ante navodi da je bio predsjednik Nadzornog odbora i zaposlenik SEM-INVESTA u vrijeme kad su se vršili pravni poslovi vezano za kupoprodaju stanova, pa tako i predmetnog na predjelu Dominovića Draga u Brelima. U to vrijeme kao direktor SEM-INVESTA bio je Jerko Juričić. Koliko mu je poznato, svi pravni poslovi vezani za kupoprodaju stanova koji su bili u projektu SEM-INVESTA i poslovnih prostora, su završeni. Kupci su uredno podmirili svoje obveze i dugovanja i s njima su zaključeni kupoprodajni ugovori. Nakon što su se stekli uvjeti za etažiranje zgrade, čim je dobivena uporabna dozvola, napravljeni su elaborati etažiranja i sa kupcima su se sastavljali i aneksi ugovora koji su dostavljani na uknjižbu. Što se tiče konkretnog slučaja gdje je kupac stana obitelj Bulić, poznato mu je da su isti po zaključenju predugovora podmirili ugovorenu kupoprodajnu cijenu te je s njima zaključen i glavni kupoprodajni ugovor, ali se ne može izjasniti je li s njima zaključen i aneks ugovora, nakon što je zgrada etažirana. Poznato mu je da je 80% kupaca uredno po zaključenju aneksa ugovora, uknjižilo vlasništvo stana na svoje ime, a jedan mali postotak kupaca to nije napravio iz objektivnih okolnosti jer tu nisu bili prisutni – bolest i sl., mislim da je to slučaj bio i vezano za obitelj ovdje tužene. Zbog toga su se njihovi stanovi našli u stečajnoj masi Constratum – Investa, iako su ti ljudi uredno podmirili svoje obveze po zaključenim ugovorima, a nakon toga zaključenim kupoprodajnim ugovorima. Svaki kupac je po zaključenom predugovoru dobio i svoj poseban račun koji je bio evidentiran i u poreznoj upravi i u firmi SEM-INVEST i

računovodstvo SEM-INVESTA je prema tom računu vršilo i obračun poreza i PDV-a. Za SEM-INVEST računovodstveno knjiženje je vodila Marija Skender, tvrtka Sigma-Sigma plus. Za svakog kupca i za svaki stan i za svaki poslovni prostor, bio je izdan poseban račun koji je glasio na ime i prezime i konkretan stan, to se radilo kako bi se izbjegla situacija gdje bi SEM-INVEST kao prodavatelj bio dužnik Poreznoj upravi za plaćanje PDV-a, stoga se vrlo lako može provjeriti da nije bilo nikakvog dugovanja po tim računima koji bi bili na teret SEM-INVESTA, bilo kupca koji je uredno podmirio dogovorenu kupoprodajnu cijenu. Za svakog kupca postoji posebna knjigovodstvena kartica iz koje se vidi u kojem iznosu i koji dan je uplaćena ugovorena kupoprodajna cijena i u kojem iznosu. Svaki kupac je dobio ukoliko je plaćao u ratama kako je i dogovoreno, za svaku uplatu i račun za predujam na iznos koji je uplatio, i po tome se vršio i obračun za plaćanje PDV-a. Kasnije je po isplaćenju ukupnoj ugovorenoj kupoprodajnoj cijeni, točno bilo naznačeno koji iznos je uplaćen i visina PDV-a, te su stornirani raniji računi koji su bili ispostavljeni kao računi za predujam. U odnosu na predloženi predugovor (list 18-20 spisa), navodi da je na ovom predugovoru za prodavatelja naveden njegov potpis, on je taj predugovor potpisao, Jerko Juričić kao direktor tvrtke potpisivao glavne kupoprodajne ugovore. Predugovore bi nakada on potpisivao, a nekad Jerko Juričić, ovisno o situaciji u tom trenutku. Nije mu poznato da je netko od strane SEM-INVESTA ili trećih osoba tražio iseljenje tužene i njene obitelji iz predmetnog stana. Obzirom na protek vremena ne može se jasno izjasniti je li ovaj predugovor ili glavni kupoprodajni ugovor zaključen na ime ovdje tužene ili njenog supruga Mate Bulića. Poznato mu je da je tužena zajedno s obitelji u posjedu predmetnog stana, bio je kod njih u više navrata, tako da mu je poznato da tužena uredno podmiruje račune režija koje su oni prvotno plaćali, a kasnije prefakturirali na osobna imena kupaca kada su za to bili ispunjeni uvjeti, kada je dobivena uporabna dozvola. Naime, iako su u stanove bili ugrađeni satovi za struju i vodu, sva potrebna brojlara, kod izdavanja uporabne dozvole bilo je potrebno ponovno baždarenje tih satova, zbog čega su se sa HEP i Vodovodom potpisivali ugovori sa vlasnicima stanova, kupcima, tako da je svaki od njih koji je uredno izvršio obvezu uplate kupoprodajne cijene i s kojima su zaključeni kupoprodajni ugovori i aneksi ugovora, te satove kao vlasnici stanova, prebacili na svoje ime. Nije mu poznato zašto je u predugovoru koji mu je predložen, precrtan naznačeni iznos kupoprodajne cijene i ručno dopisan novi iznos. Razlog tome može biti promjena u kvadraturi ili promjena vezano za garažu, ostavu, garažno mjesto ili sl. Što se tiče svih kupoprodajnih ugovora koje je SEM-INVEST u to vrijeme zaključivao sa kupcima a vezano za prodaju stanova, u konkretnom slučaju stanove u Brelima, poznato mu je da su sa svima uredno završeni i zaključeni pravni poslovi. Samo 2 ugovora nisu u cijelosti realizirana i to jedan zbog smrti kupca, a drugi zbog nedostatka financijskih sredstava za kupnju. To nije slučaj vezano za konkretnu stranku ovdje tuženu Zdravku Bulić.

25. Svjedok Jakša Medić je po završetku svog iskaza zatražio da se dopuni njegov iskaz činjenicama koje su bile razlog otvaranja stečajnog postupka nad Constratum-Investom, zbog čega nije trebalo doći do kako ovog postupka, tako i ostalih postupaka vezano za prodaju stanova u kojima je prednik tužitelja stanove u objektu SEM-INVEST u Makarskoj i Brelima prodavao kako ovdje tuženoj, tako i ostalim kupcima u kojima je sada tužitelj stečajna masa iza Constratum-Investa, što u odnosu na sam predmet postupka u ovoj pravnoj stvari nije od značaja, pa je u tom dijelu iskaz ovog svjedoka izostavljen kao suvišan. Svjedok je u istakao da tvrtka Constratum-Invest nije u cijelosti ispunila svoju obvezu prema kupcima, što se odnosilo na pribavu sve valjane dokumentacije potrebne za uknjižbu, zbog čega kupci nisu mogli uknjižiti te

stanove koje su kupili na svoje ime, pa se stoga ta imovina našla u stečajnoj masi tužitelja formalno, iako u naravi je posjed i izvanknjižno vlasništvo kupaca.

26. U ocjeni iskaza svih saslušanih svjedoka, Marije Skender, Mate Bulića, Jerka Juričića, Jakše Medića sud je iskaze ovih svjedoka prihvatio kao istinite, uvjerljive i u skladu s dokazima izvedenim tijekom postupka. Naime radi se o svjedocima koji raspolaže neposrednim saznanjima odlučnim za utvrđenje osnovanosti tužbenog zahtjeva. Naime, Marija Skender je osoba koja je vodila financijsko poslovanje prednika tužitelja, i koje je osobno vodila knjiženja i evidenciju uplata po ugovorima o prodaji stanova u poslovno – stambenom objektu "Sv. Nikola", u okviru kojeg se nalazi predmetni stan, koja raspolaže svom relevantnom dokumentacijom o predmetnoj prodaji i koja je u svom iskazu potvrdila navode tužiteljice iznesene tijekom postupka, te iskaz svjedoka Mate Bulića, prednika tužiteljice, čije uplate preduguma za kupnju predmetnog stana su knjižene u knjigovodstvenoj evidenciji prednika tužitelja (list 33 spisa), a koju evidenciju sa izvršenim uplatama je potvrdila i svjedokinja Marija Skender svojim iskazom. Ova je svjedokinja nadalje potvrdila da je Mate Bulić izvršio u cijelosti uplatu ugovorene kupoprodajne cijene, utvrđene po predugovoru br. 10/01 (list 18-20 sati), nakon čega se pristupalo zaključenju kupoprodajnog ugovora, što je potvrdio i svjedok Mate Bulić, suprug tužene, koji je zaključio navedene ugovore, i na čije ime glase svi računi obveza vezanih za predmetni stan, te svjedoci Jerko Juričić, Marija Skender i Jakša Medić, koji u svezi navedene kupoprodaje i predaje u posjed predmetne nekretnine o tome imaju neposrednih saznanja.

27. Naime, predmet ovog spora je zahtjev tužitelja da se tužena iseli iz nekretnine upisane iz nekretnine upisane u ZU 2042, zk odjel Makarska, k.o. 317004 Brela, kao suvlasnički dio 61/1476 etažno vlasništvo E-17 dijela č. zgr. 981 k.o. 317004 Brela, u naravi stambena zgrada D. Draga, trafostanica D. Draga i dvorište D. Draga, ukupne površine 980 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano pravo vlasništva stana 3-2 u trećem katu koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka, predprostora, dvije sobe i kupaonice, ukupne površine 51.86 m², te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10 m², a označen plavom bojom u tlocrtu 3. kata, te se nalaže tuženiku i da tu nekretninu upisanu u ZU 2042, zk odjel Makarska, k.o. 317004 Brela, kao suvlasnički dio 61/1476 etažno vlasništvo E-17 dijela č. zgr. 981 k.o. 317004 Brela, u naravi stambena zgrada D. Draga, trafostanica D. Draga i dvorište D. Draga, ukupne površine 980 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano pravo vlasništva stana 3-2 u trećem katu koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka, predprostora, dvije sobe i kupaonice, ukupne površine 51.86 m², te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10 m², a označen plavom bojom u tlocrtu 3. kata, uz nalog tuženoj da tu nekretninu slobodnu od osoba i stvari preda u posjed tužitelju.

28. Odredbom čl. 162. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09. dalje u tekstu ZV) propisano je da vlasnik, a kako bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvario svoje pravo, da od osobe koja posjeduje njegovu stvar, zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovom posjedu (stavak 1.).

29. Odredbom čl. 166. st. 1. ZV-a propisano je da onog tko u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istinit način svog stjecanja stvari će se smatrati vlasnikom te stvari (predmnijevani vlasnik) prema osobi koja stvar posjeduje bez pravnog temelja ili prema slabijem pravnom temelju.

30. Sud je na temelju rezultata provedenog dokaznog postupka, imajući u vidu dokumentaciju koja prileži spisu, dovedenu u svezu s iskazom svjedoka Marije Skender, Jerka Juričića, Jakše Medića i svjedoka Mate Bulića, sud je utvrdio da tužena

ima pravo na posjed koje je ovlašćuje na posjedovanje spornu nekretnine, a koje pravo izvodi iz prava svog supruga, ovdje svjedoka Mate Bulića koji je s prednikom tužitelja koji je temeljem valjanog i u cijelosti realiziranog pravnog posla - kupoprodaje utemeljenog po predugovoru br. 10/01 od (list 18-20 spisa), u skladu s kojim je isti kao kupac prodavatelju SEM – INVEST d.o.o. Makarska, isplatio cijelu ugovorenu kupoprodajnu cijenu, što je vidljivo i iz Konto kartice kupca Mate Bulića (list 33 spisa), nakon čega je s istim zaključen kupoprodajni ugovor, po kojem je svjedok Mate Bulić, zajedno s tuženom stupio u posjed predmetne nekretnine i istu nastavio neometano posjedovati do danas. Navedena činjenica nedvojbeno proizlazi i iz iskaza svjedoka Jakše Medića i Jerka Juričića koji su potvrdili da se tužena do danas nalazi u posjedu predmetnog stana, te da do trenutka pokretanja predmetnog postupka, nikada nitko, pa ni od strane prednika tužitelja nije tražio od tužene, i njenog supruga Mate Bulića koji je kupio predmetni stan, iseljenje iz stana, niti ih je itko ometao u posjedu tog stana.

31. Da tužiteljica ima ovlaštenje na posjed predmetnog stana potvrdio je i svjedok Mate Bulić, koji je kao stvarni i izvanknjižni vlasnik nekretnine, naveo da je tuženoj usmenim darovanjem ustupio u cijelosti predmetni stan na korištenje. Iako je u tom pravcu izostao odlučan element vezan za navedeno darovanje, obzirom da se radi o strogo formalnom ugovoru, za koji se u pravilu zahtjeva pisani oblik (forma), a pod određenim uvjetima i oblik javnobilježničkog akta ili potvrda odnosno solemnizacija, kada je riječ o nekretnini, iz iskaza svjedoka Mate Bulića jasno i nedvojbeno proizlazi da je isti, kao stvarni i izvanknjižni vlasnik predmetnog stana, predmetni stan u cijelosti prepustio u posjed tuženoj, i time je ovlastio na posjed stana, a temeljem kojeg ovlaštenja se tužena nalazi u isključivom, poštenom, zakonitom posjedu, koji posjed niti tuženoj, kao ni njenom suprugu Mati Buliću, nitko nikada nije ometano, niti im je taj posjed, osporavao.

32. Tužena time dokazuje svoje pravo na posjed utemeljenog na vlasništvu stečenom po naprijed navedenom pravnom osnovu – kupoprodaji, njenog supruga stvarnog i izvanknjižnog vlasnika, Mate Bulića od 2003. god, kada je isti, kao kupac, u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu predniku tužitelja, što je, kao je već istaknuto, nedvojbeno proizlazi iz dokumentacije koje prileže spisu i to Predugovora, te dokaza o izvršenim uplatama, te dokumentacije temeljem koje se svjedok Mate Bulić legitimirao kao vlasnik stana, i kao takav je zaključivao i određene pravne poslove vezane za navedeni stan, što je vidljivo i iz same Ponude osiguranja imovine br. 1480-05-0409413 od 19. kolovoza 2008. god. (list 46 spisa) u kojem je navedeni stan bio predmet navedene police osiguranja, kao iz priloženih računa struje, vode, komunalnih usluga, iz kojih je razvidno da svjedok i suprug tužene Mate Bulić dugi niz godina uredno plaća obveze koje se odnose na predmetni stan.

33. Obzirom na navedeno sud je nedvojbeno utvrdio da se tužena već od 2003. god. nalazi u poštenom zakonitom i mirnom posjedu predmetnog stana, zajedno s svojim suprugom Matom Bulićom, koji joj je ustupio predmetni stan u isključivi posjed usmenim darovanjem, kao je to istakao u svom iskazu, čime ju je isti ovlastio na posjedovanje tog stana kojeg posjeduje do danas, a koju činjenicu ne spori ni sam tužitelj.

34. Nadalje, iz priloženog rješenja Trgovačkog suda u Splitu Broj St-2058/2015 godine od 08. rujna 2016. godine o otvaranju stečajnog postupka nad Constratum Invest d.d. i u obrazloženju kojeg se navodi da osobe ovlaštene za zastupanje dužnika- Constratum Investa nisu podnijele popis imovine i obveza, proizlazi da dužnik nije imao imovine, jer bi isti to učinio, a u skladu sa svojim zakonskim obvezama da je tužitelj ako dužnik imao imovine kojom bi se mogla namiriti tražbina vjerovnika. Sto je sud utvrdio i uvidom u popis imovine prednika priložen u spisu (list 68-69) i u izvještaju

neovisnog revizora List d.o.o. od svibnja 2016. god. (list 71-79 spisa) u kojem predmetni stan nije uvršten u popis imovine prednika tužitelja, sada tužitelja, što je navela i svjedokinja Marija Skender, koja je o navedenom i izvijestila stečajnu upraviteljicu tužitelja, što je vidljivo i iz e-mail korespondencije navedene svjedokinje Marije Skender i stečajne upraviteljice Ade Rajković (list 69-70 spisa).

35. Stoga, cijeneći rezultate provedenog dokaznog postupka, razvidno da tužena posjeduje valjane isprave na kojima temelj svoje pravo na posjed u smislu čl. 163. st. 1. ZV-a na predmetnoj nekretnini opisanoj u tužbenom zahtjevu pod točkom I/ koje nesmetano i koristi od 2003. godine do danas. Zaključenjem tog pravnog posla kupoprodaje, kojeg je njen suprug Mate Bulić zaključio s prednikom tužitelja, na tuženu su prešla sva stečena stvarna prava, posjed i ovlaštenja, kojeg je njen pravni prednik Mate Bulić stekao zaključenjem valjanog i u cijelosti realiziranog pravnog posla kupoprodaje s prednikom tužitelja SEM-INVEST d.o.o. Makarska.

36. Imajući u vidu naprijed istaknuta utvrđenja ovog suda, sud smatra da je tužena dokazala svoje pravo na posjed predmetnog stana precizno opisanog u tužbenom zahtjevu tužitelja, dok je s druge strane upis prednika tužitelja na predmetnoj nekretnini samo formalan i bez stvarnog sadržaja prava vlasništva u odnosu na ovu tuženu. U tom smjeru tužitelj tijekom postupka sudu nije predočio valjane dokaze, a niti je na bilo koji jasan i konkretan osporio isprave dostavljene u spis kojima tužena dokazuje osnovanost svojih navoda, posebice dokumentaciju koja se odnosi na izvršene uplate na račun prednika tuženika Mate Bulića, na ime ugovorene kupoprodajne cijene za predmetni stan, po predugovoru br. 10/01 i uplatama, evidentiranim i u financijskoj dokumentaciji prednika tužitelja čiju vjerodostojnost ne spori ni sam tužitelj, iz kojih nedvojbeno proizlazi da je prednik tužene Mate Bulić stekao stvarno i izvanaknjižno vlasništvo predmetne nekretnine, iz čega tužena dokazuje svoje pravo na posjed predmetne nekretnine u smislu odredbe čl. 163. st. 1. ZV-a. Slijedom naprijed navedenog, na strani tužitelja ostvareni zakonski uvjeti propisani članka 161. stavak 1. i 162. ZV-a, za pružanje zaštite vlasničkih prava predmetne nekretnine, za predaju u posjed, pa je stoga valjalo je odbiti tužbeni zahtjev tužitelja kao neosnovan i odlučiti kao u točki I/ izreke ove presude.

37. Obzirom da je cjelokupan uspjeh tužene u postupku, odluka o parničnom trošku donesena je sukladno odredbi čl. 154. stavak 1. i čl. 155. ZPP-a, a u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne Novine" br. 142/12, 103/14, dalje u tekstu: Tarifa), pa je stoga tuženoj u skladu s vrijednosti predmeta spora i dostavljenim popisom troška, priznat trošak sastava odgovora na tužbu 500 bodova (Tbr. 8. točka 1. Tarife), zastupanje na ročištima 22. studenog 2019. god., 16. siječnja 2020. god., 25. veljače 2020. god., 26. listopada 2021. god., 8. lipnja 2022. god., 6. rujna 2022. god. i 3. listopada 2022. god. od po 500 bodova (Tbr. 9. t. 1. Tarife) što ukupno iznosi 3500 bodova. Uvećano za vrijednost boda prema Tarifi (10,00 kn), iznosi 40.000,00 kn / 5.308,91 Eur, i PDV 25% (u iznosu od 10.000,00 kn / 1.327,23 Eur) što sveukupno iznosi 50.000,00 kn / 6.636,14 Eur koliko je dužan tužitelj naknaditi tuženoj, pa je stoga odlučeno kao pod točkom II/ izreke presude.

U Makarskoj, 16. studenog 2022.

S U D A C
BARBARA MENDEŠ

¹Fiksni tečaj konverzije 7,53450

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe Županijskom sudu. Žalba se putem ovog suda u tri primjerka u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa presude (članak 348. ZPP-a)

Stranci koja je uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje, sud neće dostavljati presudu prema odredbama ZPP-a o dostavi pismena. Ako stranka nije pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje, a uredno je obaviještena o ročištu, smatrat će se da joj je dostava presude obavljena onoga dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje. Ovjereni prijepis presude stranka može preuzeti u sudskoj zgradi.

Stranci koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje, sud će presudu dostaviti prema odredbama ZPP-a o dostavi pismena (članak 335. ZPP-a).

DNA:

- Dostava presude u skladu s odredbom čl. 335. st.7., 8.,9. i 10. ZPP-a,

Broj zapisa: **eb314-f0c14**

Kontrolni broj: **0cf99-f6a36-cc5b7**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=BARBARA MENDEŠ, L=MAKARSKA, O=OPĆINSKI SUD U MAKARSKOJ, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Makarskoj** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.