



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zadru  
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 21 GŽ-35/2023-3

## 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

Županijski sud u Zadru, u vijeću sastavljenom od sutkinja Sanje Prosenice, predsjednice vijeća, Marine Tante, sutkinje izjaviteljice i članice vijeća te Sanje Dujmović, članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja stečajne mase iza CONSTRATUM-INVEST d.d. u stečaju, Split, Matice Hrvatske 10, OIB: 16021867941, koga zastupa stečajna upraviteljica Ada Rajković iz Splita, Matice Hrvatske 10, OIB: 27195964864, kao sljednik SEM-INVEST d.o.o., koga zastupaju punomoćnici-odvjetnici u Odvjetničkom društvu Dragičević i partneri d.o.o., Zagreb, Palmotićeve 60/II, protiv tuženice Zdravke Bulić iz Brela, Fra Bartola Kašića 27, OIB: 75445355478, koju zastupa punomoćnica Ivana Knezović, odvjetnica u Makarskoj, Ante Starčevića 20, radi iseljenja i predaje u posjed, odlučujući o žalbi tužitelja protiv presude Općinskog suda u Makarskoj poslovni broj 6 Ps-20/2019-45 od 16. studenoga 2022., u sjednici vijeća održanoj 7. veljače 2024.,

### p r e s u d i o j e

Odbija se žalba tužitelja stečajne mase iza CONSTRATUM-INVEST d.d. u stečaju, Split kao neosnovana i potvrđuje presuda Općinskog suda u Makarskoj poslovni broj 6 Ps-20/2019-45 od 16. studenoga 2022.

### Obrazloženje

1. Uvodno označenom presudom suda prvog stupnja je odlučeno:

»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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10 m<sup>2</sup>, 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.«

2. Protiv navedene presude žalbu je izjavio tužitelj zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja te pogrešne primjene materijalnog prava uz prijedlog da se pobijana presuda preinači, podredno ukine i predmet vrati sudu prvog stupnja na ponovni postupak uz dosudu troška žalbe.

3. Na žalbu nije odgovoreno.

4. Žalba nije osnovana.

5. Žalitelj neutemeljeno prigovara da je počinjena apsolutno bitna povreda iz čl. 354. st. 2. toč. 6. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. - službeni pročišćeni tekst, 25/13. i 89/14.; dalje ZPP), jer da sud nije proveo dokaz stranačkim saslušanjem zakonskog zastupnika tužitelja, tim više što iz raspravnog zapisnika sa zadnjeg ročišta od 3. listopada 2022. jasno proizlazi da je punomoćnik tužitelja izjavio kako nema daljnjih dokaznih prijedloga, već je predložio zaključiti raspravu.

5.1. Što se tiče žalbenih navoda u pogledu primjene odredbe čl. 7. ZPP, navesti je da su stranke dužne iznijeti činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojima se utvrđuju te činjenice s tim što ne postoji više dužnost suda da potpuno i istinito utvrdi sporne činjenice o kojima ovisi osnovanost tužbenog zahtjeva ukoliko ih stranke nisu iznijele niti je sud ovlašten izvesti dokaze koje stranke nisu predložile, osim onih iz čl. 3. st. 3. ZPP, o čemu u ovoj pravnoj stvari nije riječ, jer se ne radi o raspolaganju stranaka koje bi bilo u suprotnosti s prisilnim propisima i pravilima javnog morala.

5.2. Po ocjeni ovog drugostupanjskog suda nije počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP na koju neutemeljeno žalba ukazuje, jer je sud prvog stupnja, u smislu čl. 8. ZPP, valjano ocijenio dokaze tako da presuda nema nedostatke i proturječnosti zbog kojih se ne može ispitati.

5.3. Isto tako, paušalno i neutemeljeno se u žalbi navodi da je prvostupanjski sud počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 12. ZPP, odnosno da bi prekoračio tužbeni zahtjev.

5.4. Također, nisu počinjene ni bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP, a na koje ovaj drugostupanjski sud pazi po službenoj dužnosti po čl. 365. st. 2. istog Zakona.

6. Predmet spora je zahtjev tužitelja radi iseljenja tuženice te predaje u posjed 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10 m<sup>2</sup>, a označen plavom bojom u tlocrtu 3. kata, sukladno odredbi 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., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14. i 81/15. - službeni pročišćeni tekst; dalje ZV).

7. Iz stanja spisa predmeta proizlazi:

- da je u zemljišnim knjigama predmetna nekretnina evidentirana: 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. Draga površine 980 m<sup>2</sup> (stambena zgrada D. Draga površine 628 m<sup>2</sup>, Trafostanica D. Draga površine 9 m<sup>2</sup>, dvorište D. Draga površine 343 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>, te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10 m<sup>2</sup>, a označen plavom bojom u tlocrtu 3 kata upis prava vlasništva ime Constratum invest d.d., OIB:18359190605, Kipara Meštrovića br. 2. A, Makarska,

- da je u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu 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 iza 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. Pod rednim brojem 1. zabilježbe navedeno je da je stečajna masa nastala iza subjekta CONSTRATUM - INVEST dioničko društvo za trgovinu, ugostiteljstvo, usluge i investicije u stečaju, MBS: 060068622, OIB: 18359190605,

- da je rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj 14.St-2058/2015 od 8. rujna 2016. otvoren skraćeni stečajni postupak nad dužnikom Constratum Invest d.d., te 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,
- da je rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj St-296/2018 od 27. travnja 2018. određen nastavak postupka radi naknadne diobe pronađene stečajne mase u zaključenom stečajnom postupku na bivšim stečajnim dužnikom Constratum Invest d.d. te se stečajni postupak nastavlja u odnosu na stečajnu masu, a za stečajnu upraviteljicu je imenovana Ada Rajković,
- da je iz obavijesti o postojanju izlučnog prava izlučnog vjerovnika Zdravke Bulić iz Brela, Fra Bartola Kašića 27, OIB: 75445355478, zastupane po suprugu Mati Buliću, a ovaj po punomoćniku Ivani Knezović odvjetniku u Makarskoj, razvidno da je stečajnom dužniku Stečajna masa iza Constratum - invest d.d. u stečaju OIB: 16021867941, stečajni upravitelj obavješten u skladu s odredbom čl. 258. st. 1. Stečajnog zakona ("Narodne novine", broj 44/96., 29/99., 129/00., 123/03., 82/06., 116/10., 25/12., 133/12., 45/13.; dalje SZ) 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10m<sup>2</sup>, a označne plavom bojom u tlocrtu 3. kata Etaža 17,
- da je predugovor br. 10/01 (list 18-20 spisa), zaključen između SEM - INVEST d.o.o. Makarska, Kipara Meštrovića 2a, zastupan po direktoru Jerku Juričiću, kao prodavatelja i Bulić, JMBG: 0111961335414, kao kupca,
- da je čl. 1. predugovora ugovoreno 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., da se stranke 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 m<sup>2</sup>, dovršenog po sistemu "ključ u ruke", a u skladu s tehničkim opisom koji prileži predugovoru i čini njegov sastavni dio,
- da je u čl. 2. predugovora navedena 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 m<sup>2</sup>, cijena se ugovara u fiksnom iznosu. Ugovorne strane dogovaraju način isplate kupoprodajne cijene u obrocima na način: I. obrok 76.384,37 DEM do 15. prosinca 2001., II. obrok 45.830,63 DEM 1. svibnja 2002. i III. obrok 30.553,75 DEM 1. listopada 2002. 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 te se prodavatelj 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,

- da je Zdravka Bulić (Mate), OIB:75445355478, rođena 1. studenoga 1961. u Hamizići, Bosna i Hercegovina te ima prebivalište na području Republike Hrvatske od 9. studenoga 2012. na adresi Brela, Fra Bartola Kašića 27,
- da su iz konto kartice SEM-Invest Makarska, sa stanjem na dan 31. prosinca 2003. i kartice potraživanja za predujmove po izdanim računima na ime 0027782 Mate Bulić, Čitluk - Blatnica, 21322 Brela, razvidne 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. stanje salda na navedenoj konto kartici 0,00 kn,
- da su režijski računi na kojima je evidentirana uplata ispostavljeni na ime Mate Bulića, Fra Bartula 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,
- da je iz ponude 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. razvidno da je ista izdana na ime ugovaratelja osiguranja - osiguranika Mate Bulića, B. Kašića 27, Brela, JMBG: 1802957330250, mjesto osiguranja B. Kašića 27, Brela, da je ugovoreno osiguranje višegodišnje s početkom od 28. studenoga 2006. do 28. studenog 2013., a predmet osiguranja je stan masivne gradnje ukupne površine 64 m<sup>2</sup> 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) za vrijeme od 29. kolovoza 2008. do 29. kolovoza 2009. u iznosu od 367,94 kn, koja je plaćena u cijelosti na dan 29. kolovoza 2008.,
- da je iz zapisnika Ministarstva financija Republike Hrvatske, Sektora za financijski sustav Klasa: 415-01/16-01/63, Urbroj: 513-06-03-16-2 od 17. ožujka 2016. utvrđeno da je isti sastavljen o nadzoru zakonitosti rada i primjene Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima u 2014., 2015. i 2016. 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,
- da je iz popisa imovine i obveza Constratum - invest d.d., Makarska od 7. rujna 2016. utvrđeno da su u istom navedena osnovna sredstva, kratkoročna imovina, kratkoročne obveze, zalihe i kapital društva,
- da je iz izvještaja neovisnog revizora i financijskog izvještaja za godinu koja je završila 31. prosinca 2015. Constratum – Invest d.d. Makarska izrađeno od List d.o.o. Revizija i poslovne usluge Split od svibnja 2016. (list 71-79 spisa), utvrđeno da je u istom sadržano izvješće neovisnog revizora, račun dobiti i gubitka za 2015., bilanca na dan 31. prosinca 2015. i bilješke uz financijski izvještaj,
- da je pod br. P-3347/19 tužiteljica Zdravka Bulić podnijela tužbu protiv tuženika Stečajna masa Constratum Invest d.d. u stečaju, Split, kao pravnog slijednika društva Sem-Invest d.o.o., Makarska, a kojom tužiteljica traži utvrđenje prava vlasništva te uknjižbu na predmetnoj nekretnini,

- da je svjedokinja Marija Skender rođ. Vučko u svom iskazu navela da je bila knjigovođa u vrijeme kad se gradio poslovno-stambeni objekt Sem-Invest 2001. te je 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. 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. Svake godine su imali reviziju, zadnje financijsko izvješće predala je za 2016., u to vrijeme revizor je bio List d.o.o. U tom pravcu prilaže za sud i stranke izvještaj neovisnog revizora za godinu koja je završila 31. prosinca 2015. i svibnja 2016., iz koje je razvidno što se sve nalazi u imovini Constratum-Investa, kao i zapisnik Ministarstva financija iz ožujka 2016., 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 te koja je vrijednost tih prostora, 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, da se u konkretnom slučaju radi o stanu u Brelima u vlasništvu tuženice 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 i 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 nekakve 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 predložiti 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 tuženica 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. Zbog problema pri legalizaciji dugo vremena, sve do prije 3-4 godine, ta se zgrada nije mogla uknjižiti i legalizirati te je zbog nekakvog dugovanja koje je Constatum-Invest imao Hrvatskim vodama, a koje se odnosi na tu zgradu, Constratum-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 odnosi na predmetni stan, gdje je vidljivo da kartica kupca glasi na Matu Bulića, supruga tuženice 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 Constratum-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 tuženice i njenog supruga Mate Bulića,

- da je svjedok Mate Bulić pok. Vinka u svom iskazu naveo kada je sa svojom suprugom, ovdje tuženicom 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., 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,

- da je svjedok Jerko Juričić pok. Ante u svom iskazu naveo da mu je vezano za predmetni stan poznato da se radi o stanu u zgradi u Brelima, na predjelu Dominovića Drage te da je bio iznenađen što se tuženica 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. 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 tuženica 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 tuženicu 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 tuženica 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 tuženice 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 je svjedoku



predočen 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 te da je bilo i takvih slučajeva i

- da je svjedok Jakša Medić pok. Ante u svom iskazu naveo kako 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 Drage u Brelima. U to vrijeme kao direktor SEM-INVESTA bio je Jerko Juričić, 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, 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., misli da je to slučaj bio i vezano za obitelj ovdje tuženice, pa 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 isplaćenoj 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 predočeni predugovor (list 18-20 spisa), navodi da je na ovom predugovoru za prodavatelja naveden njegov potpis, on je taj predugovor potpisao, a Jerko Juričić kao direktor tvrtke je potpisivao glavne kupoprodajne ugovore. Predugovore bi nekada on potpisivao, a nekad Jerko Juričić, ovisno o situaciji. Nije mu poznato da je netko od strane SEM-INVESTA ili trećih osoba tražio iseljenje tuženice 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 tuženice ili njenog supruga Mate Bulića. Poznato mu je da je tuženica zajedno s obitelji u

posjedu predmetnog stana, bio je kod njih u više navrata, tako da mu je poznato da tuženica 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, za sva potrebna brojila 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 dva 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 tuženicu Zdravku Bulić. U pogledu razloga otvaranja stečajnog postupka nad Constratum-Investom, da nije trebalo doći do 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 tuženici, tako i ostalim kupcima u kojima je sada tužitelj stečajna masa iza Constratum-Investa te je istakao da tvrtka Constratum-Invest nije u cijelosti ispunila svoju obvezu prema kupcima, što se odnosilo na pribavu 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.

8. Slijedom navedenog, opravdano je sud, i po mišljenju ovog suda, utvrdio da tuženica ima pravo na posjed sporne nekretnine, a koje pravo izvodi iz prava svog supruga Mate Bulića, koji je s prednikom tužitelja temeljem valjanog i u cijelosti realiziranog pravnog posla - kupoprodaje, utemeljenog po predugovoru br. 10/01, u skladu s kojim je isti kao kupac prodavatelju SEM - INVEST d.o.o., Makarska isplatio još 2003. cijelu ugovorenu kupoprodajnu cijenu, nakon čega je s istim zaključen kupoprodajni ugovor po kojem su supružnici Zdravka i Mate Bulić stupili u posjed predmetne nekretnine i istu nastavili neometano posjedovati do danas, s tim što je suprug tuženici usmenim darovanjem ustupio u cijelosti predmetni stan na korištenje.

8.1. Osim toga, pravilno sud zaključuje kako u stečajnom postupku nad Constratum Invest d.d. osobe ovlaštene za zastupanje dužnika nisu podnijele popis imovine i obveza, iz čega proizlazi da dužnik nije imao imovine, dok iz popisa imovine i izvještaja neovisnog revizora List d.o.o. od svibnja 2016. jasno proizlazi da predmetni stan nije uvršten u popis imovine prednika tužitelja.

9. Stoga je, i po stavu ovog suda, tuženica dokazala svoje pravo na posjed predmetne nekretnine, u smislu čl. 163. st. 1. ZV.

10. Tijekom prvostupanjskog postupka tužitelj nije isticao da suprug tuženice nije hrvatski državljanin, kako to ističe tek u žalbi, a prema čl. 352. st. 1. ZPP u žalbi se ne mogu iznositi nove činjenice niti predlagati novi dokazi pa ovaj drugostupanjski

sud naprijed navedenu tvrdnju tužitelja, istaknutu tek u žalbi, ne može uzeti u razmatranje.

11. Slijedom iznesenog, valjalo je presuditi kao u izreci ove drugostupanjske presude na temelju odredbe čl. 368. st. 1. ZPP.

12. Odluka o parničnom trošku pravilno se temelji na odredbi čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP.

Zadar, 7. veljače 2024.

Predsjednica vijeća

Sanja Prosenica

Broj zapisa: **9-30863-bce48**

Kontrolni broj: **0229c-7cb90-d1558**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Sanja Prosenica, O=ŽUPANIJSKI SUD U ZADRU, 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, **Županijski sud u Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.