



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U VIROVITICI
Virovitica, Tomaša Masaryka 1

Broj: KP-DO-460/2022-16
 Virovitica, 23. svibnja 2023.
 ND/MG

RJEŠENJE

Općinsko državno odvjetništvo u Virovitici po zamjeniku općinskog državnog odvjetnika Nenadu Dobriću, u kaznenom predmetu protiv I. osum. Josipa Korčanina, OIB: 96874608412, II. osum. Lee Majstorović, OIB: 18935582269, III. osum. Sare Čosić, OIB: 70894040886, IV. osum. Željka Štroka, OIB: 53190752723 i V. osum. Ines Majstorović, OIB: 85145437115, zbog kaznenog djela prijevare iz članka 236. stavka 2. u svezi sa stavkom 1. istog članka Kaznenog zakona (Narodne novine br. 125/11, 144/12, 56/15, 61/15, 101/17, 118/18, 126/19, 84/21 i 114/22; dalje u tekstu - KZ), dana 23. svibnja 2023.

riješilo je

Na temelju članka 206. stavka 1. točke 4. Zakona o kaznenom postupku ("Narodne novine" br. 152/08, 76/09, 80/11, 121/11, 91/12, 143/12, 56/13, 145/13, 152/14, 70/17 i 126/19 – dalje: ZKP) odbacuje se kaznena prijava protiv I. osum. Josipa Korčanina, II. osum. Lee Majstorović, III. osum. Sare Čosić, IV. osum. Željka Štroka i V. osum. Ines Majstorović, zbog kaznenog djela protiv imovine - prijevarom iz članka 236. stavka 2. u svezi sa stavkom 1. istog članka KZ-a na štetu trgovačkog društva "I Nekretnine Business" d.o.o. i Dragana Krmpotića.

Obrazloženje

Odlukom Državnog odvjetništva Republike Hrvatske br. DU-92/2022-14 od 23. rujna 2022. na daljnje postupanje Općinskom državnom odvjetništvu u Virovitici povjeren je 3. studenoga 2022. predmet Općinskog kaznenog državnog odvjetništva u Zagrebu br. KP-DO-691/2022.

Oštećenici, "I Nekretnine Business" d.o.o. i Dragan Krmpotić, putem odvjetnika, Svebora Milkovića iz Zagreba, podnijeli su kaznenu prijavu protiv I. osum. Josipa Korčanina, II. osum. Lee Majstorović, III. osum. Sare Čosić, IV. osum. Željka Štroka i V. osum. Ines Majstorović.

Iz kaznene prijave proizlazi da nakon što su dana 4. ožujka 2015. Željko Štrok i Josip Korčanin, zajedno s Ilijom Korčaninom, sklopili s odgovornom osobom trgovačkog društva "I Nekretnine Business" d.o.o. Predugovor o zajedničkoj izgradnji, vezano za izgradnju stambenog objekta u Zagrebu, Oporovečka ulica 19, upisana u zk.ul. 5145 k.o. Granešina, u Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, na zemljištu – nekretnini u vlasništvu Željka Štroka, koju nekretninu je isti ustupio oštećeniku "I Nekretnine

Business" d.o.o., odnosno istu unio u ortakluk sa oštećenikom, a oštećenik se obvezao svojim sredstvima izgraditi ugovoreni stambeni objekt, pri čemu je oštećeno trgovačko društvo, sukladno sklopljenom ugovoru isplatilo temeljem specijalne punomoći Željka Štroka iznos od 18.000,00 eura na račun sina Željka Štroka, Patrika Škoda Štroka, a preostali dogovoreni iznos razlike od 162.000,00 eura do 180.000,00 eura, koliko je Željko Štok naveo kao vrijednost ustupljene nekretnine, oštećenik "I Nekretnine Business" d.o.o obvezao kompenzirati sa dva stana i dva parkirališna mjesta, sa čim se Željko Štok suglasio.

Također, dana 3. svibnja 2016., Željko Štok i Josip Korčanin su bez znanja i pristanka oštećenika, u dogovoru s Ines Majstorović, Leom Majstorović i Sarom Čosić da će nakon izgradnje dijela zgrade istima zemljište sa izgrađenim dijelom zgrade prodati, te su oštećenika održavali u uvjerenju da nastavljaju sa ugovorenim projektom, zbog čega je oštećenik vršio znatna ulaganja u nekretninu koja je predmet zajedničkog predugovora ošt. "I Nekretnine Business" te Željka Štroka i Josipa Korčanina, međusobno potpisali Ugovor o zajedničkoj izgradnji (koji potpisi nisu ovjereni) i kojim se utvrđuje kako prestaju vrijediti odredbe ranije potpisanog Predugovora sa oštećenikom.

Dana 3. studenoga 2017. Željko Štok i Josip Korčanin su bez znanja i mimo volje i pristanka oštećenika, održavajući istog u uvjerenju da će kao ortaci nastaviti s dogovorenim projektom, zbog čega je oštećenik i nadalje vršio ulaganje u nekretninu koja je predmet njihovog zajedničkog Predugovora, po prethodnom dogovoru s Ines Majstorović, Leom Majstorović i Sarom Čosić, sklopili Kupoprodajni ugovor za nekretnine upisane u zk. ul. 51456 k.o. Granešina na temelju kojeg kupoprodajnog ugovora su Ines Majstorović, Lea Majstorović i Sara Čosić stekli pravo vlasništva zemljišta i dijela izgrađene zgrade kao zemljišnoknjižne cjeline, pri čemu je u trenutku te kupoprodaje na navedenoj nekretnini oštećenik "I Nekretnine Business" d.o.o. već ishodio sve potrebne dozvole, uložio vlastita sredstva u izgradnju u iznosu od preko 210.000,00 eura te na predmetnom objektu izgradio podrum, prizemlje i I. kat, čime su oštetili oštećenika "I Nekretnine Business" d.o.o. za iznos ulaganja od minimalno 210.000,00 eura, a koji iznos su međusobno podijelili.

Dragan Krmpotić, u obavijesnom razgovoru je naveo kako se više ne želi ponavljati te da je sve napisano u kaznenoj prijavi koju je podnio te smatra da sve jasno piše u tom Predugovoru koji se nalazi u prilogu kaznenoj prijavi protiv navedenih osoba. Navodi kako je on pisao taj Predugovor kojim je regulirano da svaki ortak odmah dobije svoj stan, odnosno Josip Korčanin i njegov sin Ilija Korčanin, novce od prodaje stanova, a Željko Štok i Dragan dio su trebali dobiti od prodaje stanova. Štrokov udio je bio 180.000,00 eura, koliko je procijenio vrijednost svog zemljišta u Oporovečkoj 19, a kojemu se trebao izgraditi stambeni objekt, time da je odmah, s računa tvrtke "I Nekretnine Business" d.o.o. Štok dobio 18.000,00 eura, koji su isplaćeni na račun njegovog sina jer je Štroku bio blokiran račun. Smatra da je njegova tvrtka izgubila očekivani profit od 400.000,00 eura, odnosno pet stambenih jedinica u izgradnji, kao i za nastavak daljnjeg poslovanja, a mora vratiti i predujam dvama kupcima stanova na tom zemljištu, a to je oko 100.000,00 eura, time da su još tri kupca dala predujam, ali im je taj novac od strane tvrtke "I Nekretnine Business" d.o.o. vraćen. Također navodi da izvođač radova na tom objektu ima potraživanja od njegove tvrtke, a još mu je poznato da ga Željko Štok i Josip Korčanin tuže za izgubljenu dobit, odnosno Korčanin ga tuži za novac koji je u gotovini uplatio u ime učešća u ortakluku.

Ortački ugovor o poslovnoj suradnji sačinili su on, odnosno njegova tvrtka I Neketrnine Bussines, Željko Štok, Josip Korčanin i Josipov sin Ilija Korčanin koji je zbog smrti u obitelji ubrzo izašao iz ugovora. Ugovor o poslovnoj suradnji je sačinio iz razloga da svi zarade, a ne da nekoga prevvari. Za vrijeme izgradnje objekta u Oporovečkoj 19, navodi da ga je Željko Štok prodao kćerima gospodina Majstorovića iz Dubrave i to dosta ispod realne vrijednosti za 70 ili 80.000,00 eura. Sa gospodinom Majstorovićem se našao jednom prilikom i pokušao je od njega doznati kako je došlo do te prodaje i zašto, no Majstorović mu ništa nije želio reći. Također, preko odvjetnika je saznao da zemljište u Oporovečkoj 19 glasi na Saru, Leu i Ines Majstorović, a u međuvremenu je saznao da je tu nekretninu, koja je sada u stupnju potpune izgradnje, kupila neka treća osoba ali se nije uknjižila kao vlasnik.

Andrijana Tomić u obavijesnom razgovoru navodi da je direktor tvrtke "I Nekretnine Business" bila od 2014. do 2019., no Dragan Krmpotić je dogovarao sve u vezi poslovnog odnosa spomenute tvrtke s drugim pravnim i fizičkim osobama. Navodi da je ona bila direktor "na papiru" i uglavnom je obavljala samo pomoćne poslove, a sve konkretno je odrađivao Dragan, tako da ona baš i ne zna detalje dogovora oko ortačkog ugovora s Josipom Korčaninom i Željkom Štokom. Do poslovne suradnje je došlo tako što je Dragan Krmpotić pronašao partnere za poslovnu suradnju te je uključio nju i tvrtku "I Nekretnine Business" u taj projekt izgradnje stambenog objekta u Zagrebu, Oporovečka 19. Sve što zna o izlasku Željka Štoka iz ortačkog ugovora, zna od Dragana koji joj je ispričao da je Štok otkazao punomoć. Pokušali su se nagoditi da barem pričekaju dok se ne dovrši druga etaža, no Štok više nije želio surađivati tako da nije došlo niti do izmjene poslovne suradnje. Ostali su neplaćeni računi za izvođače radove, a i dva kupca su uplatili predujam za dva stana, no taj novac tim ljudima nije vraćen. Nije joj poznato kakvu ulogu u svemu tome ima Patrik Škoda Štok, a Dragan joj o tome nije govorio. Poznato joj je da na račun Željka Štoka nije mogao ići novac, pa pretpostavlja da je iz nekog razloga bio blokiran. Patrika nikada nije vidjela niti upoznala.

Građevinski radovi na zemljištu u Oporovečkoj 19 su trajali preko godinu dana, prije nego što je Štok izašao iz ugovora, a objektat je bio sagrađen do druge etaže, nakon čega su radovi stali. Ortaci u ugovoru su bili tvrtka "I Nekretnine Business" d.o.o., zastupana od njene strane, Željko Štok, Ilija Korčanin i njegov otac Josip Korčanin. Vezano za udjele, Željko Štok je unio zemljište na kojem se trebala graditi nekretnina, a Josip Korčanin je sudjelovao davanjem novčanog iznosa, no nije joj poznato koliko, a tvrtka "I Nekretnine Business" je također sudjelovala financijski no ne sjeća se s točno kolikim iznosom. U financiranju građevinskih radova su svi sudjelovali, odnosno Josip Korčanin i tvrtka "I Nekretnine Business". Navodi da se Dragan Krmpotić se u ortačkom ugovoru ne spominje kao ortak, a niti je financijski sudjelovao u tom projektu.

Patrik Škoda Štok u obavijesnom razgovoru navodi kako on o poslovnoj suradnji svog oca s drugim osobama na projektu "Oporovečka 19" ne zna gotovo ništa, odnosno zna nešto jako malo, što mu je otac usput spomenuo. Josipa Korčanina, Dragana Krmpotića i Adrijanu Tomić nikada nije upoznao, samo je od oca čuo za Dragana Krmpotića. Otac je od tvrtke "I Nekretnine Business" trebao zaprimiti uplatu predujma, vezano za izgradnju objekta u Oporovečkoj 19, no kako je imao zaštićeni račun nije mogao na njega zaprimiti uplatu pa ga je opunomoćio da on može primiti novac na svoj bankovni račun. Njegov otac je kao predujam dobio iznos od 12 do 15.000,00 eura. Prema punomoći od 5. ožujka 2015., proizlazi da je Željko Štok ovlastio Patrika Škoda Štoka da može u njegovo ime i na njegov račun obaviti radnje kao što su: obaviti kupoprodaju, upis u zemljišnu knjigu, izvršiti naplatu po ugovoru ili

predugovoru i sve ostale aktivnosti vezane uz nekretninu na adresi Oporovečka 19 u Zagrebu.

Iz dopisa Željka Štroka upućenog trgovačkom društvu "I Nekretnine Business" d.o.o. od 21. lipnja 2017. proizlazi da sklopljeni ugovor u naravi predstavlja namjeru zasnivanja ortaštva, u kojem su se ortaci obvezali postići zajednički cilj, izgradnju stambenog objekta u Zagrebu, Oporovečka 19, na nekretnini čkbr. 451/5 iz z.k. ul. br. 5145 k.o. Granešina, a koju je isti namjeravao unijeti u ortaštvo. Člankom 2. predmetnog Predugovora ugovorena je namjera ortaka da se na nekretnini izgradi stambeni objekt s devet stambenih jedinica i devet parkirališnih mjesta, a u članku 4. da će se najkasnije do 19. ožujka 2015., potpisati konačni ugovor o zajedničkoj izgradnji. Međutim, do tog dana nije niti potpisan konačni ugovor o zajedničkoj izgradnji niti je izgradnja završena, iako je po navedenom predugovoru ona u tom trenutku trebala već biti pri kraju. Iz navedenog je jasno da cilj namjeravanog ortaštva neće biti ispunjen, iako su od strane Željka Štroka bili ispunjeni svi uvjeti za ispunjenje ortaštva. Obzirom da je u ugovoru izričito ugovoren krajnji rok za potpisivanje ugovora o zajedničkoj izgradnji, a isti nije potpisan, te obzirom da stambena zgrada nije završena i nije biti blizu završetka, nedvojbeno je da je Željku Štroku nastala šteta zbog neispunjenja obveza koje su preuzete Predugovorom o zajedničkoj izgradnji. Kako nije za očekivati da će se zgrada dovršiti u razumno vrijeme niti od strane ortaka postoji interes za tim, razvidno je da se cilj namjeravanog ortaštva nije u mogućnosti ispuniti. Također se u međuvremenu promijenilo više od pet izvođača, a svi su prekinuli suradnju iz nastanka visokih dugova zbog neplaćanja. Slijedom navedenog Željko Štrok raskida Predugovor o zajedničkoj izgradnji od 4. ožujka 2015., zbog neispunjenja te ujedno povlači punomoć i ovlaštenje za izgradnju stambene zgrade iz Predugovora koje je izdano u ime društva "I Nekretnine Business" d.o.o. Navedena obavijest o raskidu suradnje poslana je putem odvjetnika Ivana Kusalića iz Zagreba te su navedenu obavijest "I Nekretnine Business" d.o.o. primile 26. kolovoza 2017.

Dopis o raskidu poslovne suradnje, Željko Štrok, putem odvjetnika Ivana Kusalić dostavio je i Andrijani Tomić, koja je navedenu obavijest o prekidu poslovne suradnje zaprimila 27. kolovoza 2017. te Iliji Korčaninu.

Uvidom u spis Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj P-10743/2021 proizlazi da je trgovačko društvo "I Nekretnine Business" protiv Željka Štroka, Ines Majstorović, Lee Majstorović i Sare Ćosić podnijelo tužbu radi utvrđenja i uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja te se tražilo donošenje presude kojom se utvrđuje da ne proizvodi pravne učinke Kupoprodajni ugovor sklopljen 3. studenoga 2017. između Željka Štroka iz Zagreba, kao prodavatelja te Ines Majstorović iz Zagreba, Lee Majstorović iz Novalje i Sare Ćosić iz Zagreba, kao kupaca, na kojem je potpis prodavatelja ovjeren 3. studenoga 2017. kod javnog bilježnika u Zagrebu. Također da se odredi uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja kakvo je na nekretnini upisanoj u zk. ul. 5145 na čkbr. 451/5 k.o. Granešina bilo prije provedbe rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb na način da se briše upis u korist Ines Majstorović, Lee Majstorović i Sare Ćosić uz istovremeni upis vlasništva u korist Željka Štroka iz Zagreba.

Iz Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. 68 P-10743/21-11 od 1. lipnja 2022. proizlazi da je doneseno rješenje kojim se utvrđuje prekid postupka u ovoj pravnoj stvari, jer je tužitelj prestao postojati. Postupak će se nastaviti kada pravni

sljednik pravne osobe preuzme postupak ili kada ga sud na prijedlog protivne strane ili po službenoj dužnosti pozove da to učine.

Iz Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. 68 P-10743/21-13 od 31. listopada 2022. proizlazi da se nastavlja i obustavlja postupak u ovoj pravnoj stvari. Iz obrazloženja navedenog Rješenja proizlazi da je rješenjem toga suda dana 1. lipnja 2022. utvrđen prekid postupka jer je tužitelj ("I Nekretnine Business") prestao postojati. Navedeno rješenje je postalo pravomoćno 17. lipnja 2022. Člankom 215. b stavkom 2. Zakona o parničnom postupku propisano je da će sud nastaviti i istodobno obustaviti postupak ako pravni sljednik pravne osobe ne preuzme postupak ili protivna strana ne predloži da ga sud pozove da to učini u roku od tri mjeseca od pravomoćnosti rješenja o prekidu. Budući da je od pravomoćnosti rješenja o prekidu prošlo više od tri mjeseca, to je primjenom članka 215.b stavka 2. i 7. Zakona o parničnom postupku, riješeno kao u izreci te je postupak obustavljen.

Prema tome iz svega naprijed iznijetoga proizlazi da su "I Nekretnine Business" te Dragan Krmpotić sklopili Predugovor o poslovnoj suradnji sa Željkom Štrokom čiji udjel je bio zemljište na kojem će se graditi objekt, Josip Korčanin koji je gotovinom financirao izgradnju objekta zbog neslaganja oko predugovora te izgradnje nekretnine, ostali poslovni suradnici su "I Nekretnine Business" dostavili raskid predugovora o zajedničkoj suradnji.

Kazneno djelo prijevare iz članka 236. stavka 2. u vezi sa stavkom 1. istog članka KZ-a čini onaj tko s ciljem da sebi ili drugome pribavi protupravnu imovinsku korist, dovede nekog lažnim prikazivanjem ili prikrivanjem činjenica u zabludu ili ga održava u zabludi i time ga navede da na štetu svoje ili tuđe imovine nešto učini ili ne učini, a kaznenim djelom je pribavljena znatna imovinska korist ili prouzročena znatna šteta.

Kazneno djelo prijevare može se počiniti samo s unaprijed stvorenom prijevarnom namjerom i počinitelj mora u trenutku sklapanja posla postupati s prijevarnom namjerom.

Prema tome, iz svega naprijed iznijetoga proizlazi da nema činjenica i podataka koje bi upućivali da su prijavljene osobe, odnosno osumnjičenici, zajednički i po prethodnom dogovoru počinili kazneno djelo prijevare iz članka 236. stavka 2. u svezi sa stavkom 1. istog članka KZ-a, pa je valjalo odlučiti u izreci rješenja i odbaciti kaznenu prijavu na temelju članka 206. stavka 1. točke 4. ZKP-a jer nema osnovane sumnje da bi osumnjičenici počinili prijavljeno kazneno djelo.

Pravna pouka:

Na temelju članka 55. stavka 2. ZKP-a oštećenik može ukoliko smatra da ovo rješenje nije na zakonu osnovano preuzeti kazneni progon protiv osumnjičenika u roku od 8 (osam) dana od dana primitka ovog rješenja.

Kako bi kao oštećenik mogli preuzeti progon u skladu sa člankom 55. stavkom 5. ZKP-a dajem vam sljedeći naputak:

U smislu članka 55. stavka 5. ZKP-a obavještavam Vas kako prije podizanja optužnice protiv I. osum. Josipa Korčanina, II. osum. Lee Majstorović, III. osum. Sare Ćosić, IV. osum. Željka Štroka i V. osum. Ines Majstorović, pred nadležnim Općinskim kaznenim sudom u Zagrebu, imate pravo izvršiti uvid u spis ovog državnog odvjetništva,

a kako osumnjičenici nisu ispitani to je prije podizanja optužnice (čl. 341. st. 4. ZKP-a) potrebno provesti dokaznu radnju prvog ispitivanja osumnjičenika.

Provođenje ove dokazne radnje kao i provođenje drugih dokaznih radnji možete predložiti sucu istrage Županijskog suda u Zagrebu. Prijedlog za provođenje dokazne radnje mora sadržavati naziv državnog odvjetništva koje je donijelo rješenje o odbačaju kaznene prijave i oznaku tog rješenja, opis djela iz kojeg proizlaze zakonska obilježja kaznenog djela, zakonski naziv kaznenog djela, kratko obrazloženje okolnosti iz kojih proizlazi osnovana sumnja da je osumnjičenik počinio navedeno kazneno djelo te dokazne radnje koje se predlaže provesti

ZAMJENIK OPĆINSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA

Nenad Dobrić

Dokument je elektronički potpisan:
Nenad Dobrić

Vrijeme potpisivanja:
23-05-2023
14:26:16

DN:
C=HR
O=OPĆINSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U VIROVITICI
2.6.4.97=#OC1168416448922D983233303033231373534
OU=Signature
S=Dobrić
G=Nenad
CN=Nenad Dobrić

O tome obavijest:

1. Dragan Krmpotić, putem odvjetnika Svebora Milkovića, Martićeva 67, Zagreb
2. PU zagrebačka, III. Policijska postaja Zagreb, na broj: 514-02/22-27/1070