REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI KAZNENI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Ilica-Selska, Ilica 207

Posl. broj 24. K -871/21-22

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

P R E S U D A

Općinski kazneni sud u Zagrebu, po sucu Božici Barlović kao sucu pojedincu, uz sudjelovanje Matee Uzelac kao zapisničara, u kaznenom predmetu protiv optuženog Ive Julurića, zbog kaznenih djela iz čl. 292. st. 1. alineja 6. i st. 2. Kaznenog zakona i čl. 293. st. 1. i 2. Kaznenog zakona uz primjenu čl. 60. Kaznenog zakona („Narodne novine" broj: 110/97., 27/98., 50/00., 129/00., 51/01., 111/03., 190/03. – odluka Ustavnog suda i 105/04., u daljnjem tekstu KZ/97), povodom optužnice Općinskog državnog odvjetništva u Zagrebu, broj: K-DO-6609/2011 od 13. prosinca 2013. godine, nakon javne rasprave, u nazočnosti optuženog Ive Julurića, branitelja optuženog odvjetnika Josipa Reljića te zamjenice Općinskog državnog odvjetnika u Zagrebu Mirjane Guščić, dana 08. studenog 2021. godine objavio je, a dana 3. studenog 2021. godine

p r e s u d i o j e

Optuženi Ivo Jularić, OIB: 26415426068, sin Mate i Kate rođ. Marčinković, rođen 20. rujna 1961. u Drenovi, sa prebivalištem u Oborovo Bistransko, Josipa Novosela br. 32, državljanin RH, zidar, sa završenom SSS, direktor društva "JUL TIM" d.o.o. i "Julis gradnje" d.o.o. oboje u stečaju, nezaposlen, povremeno radi na građevini neprijavljeno te od toga zaradi mjesečno 5.000,00-6.000,00 kuna, oženjen, otac dvoje punoljetne djece, ne vodi se drugi kazneni postupak

k r i v j e

što je

1.) u vremenu od 13. travnja do 2. srpnja 2007. u Zaprešiću, u svojstvu direktora trgovačkog društva JUL-TIM d.o.o., u nakani da navedenom trgovačkom društvu pribavi znatnu nepripadnu materijalnu korist, iako je znao da je prethodno u vremenu od 23. prosinca 2005 do 12. rujna 2006. sa više osoba dogovorio kupoprodaju i sklopio predugovore za kupnju stanova u stambenoj zgradi izgrađenoj u Zaprešiću, Ulica F. Galijaševića, k.č.br. 4454/5 k.o. Zaprešić, te od istih primio iznose kupoprodajne cijene, protivno odredbama čl. 4., 8., 9. i 10. Zakona o obveznim odnosima, postupajući protivno obvezi pridržavanja načela savjesnosti i poštenja u zasnivanju obveznih odnosa, protivno dužnosti urednog izvršenja obveze

iz sklopljenih predugovora i odgovornosti za njeno ispunjenje kupcima stanova i obvezi postupanja s pažnjom dobrog gospodarstvenika, te propustivši suzdržati se od postupaka kojima može prouzročiti štetu osoba s kojima je sklopio predugovore o kupoprodaji stanova, sklopio sa Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg iz Austrije ugovore o kreditu broj 530.980 od 13. travnja 2007. na iznos kredita od 1.000.000,00 EUR-a i broj 532.242 od 15. lipnja 2007. na iznos kredita od 65.000,00 EUR-a koji su krediti podignuti za korist trgovačkog društva JUL TIM d.o.o. u svrhu izgradnje stambenih objekata u Zaboku i dovršetka stambenih objekata u Zaprešiću, a kao sredstvo osiguranja povrata navedenih kredita založio između ostalih nekretnina i nekretninu k.č.br. 4454/5, k.o. Zaprešić na kojoj je izgrađena navedena stambena zgrada, znajući da je temeljem prethodno sklopljenih predugovora za stanove za koje je veći naplatio kupoprodajnu cijenu, u cijelosti ili djelomično, kupcima jamčio da stanovi nisu opterećeni nikakvim teretima, te mu je stoga sukladno načelu savjesnosti i poštenja zabranjeno iste opteretiti hipotekom bez znanja i pristanka kupaca, pritom koristeći okolnost da trgovačko društvo JUL TIM d.o.o. do tog trenutka nije ispunilo obveze iz sklopljenih predugovora o upisu zgrade u zemljišne knjige i etažiranju iste, kao i obvezu sklapanja glavnog kupoprodajnog ugovora s kupcima stanova, čime je kupce stanova onemogućio da se u zemljišne knjige upišu kao vlasnici, već da je i nadalje kao vlasnik nekretnine bilo upisano isključivo trgovačko društvo JUL TIM d.o.o., te prešućujući odgovornoj osobi Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg iz Austrije kao kreditoru i založnom vjerovniku okolnost da je stanove prodao kupcima, a znajući da mu bez zalaganja navedene nekretnine ne bi bili odobreni navedeni krediti, te svjestan da će u slučaju ne vraćanja kredita Raiffeisbenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg iz Austrije kao založni vjerovnik namirivati potraživanja prema trgovačkom društvu JUL TIM d.o.o. iz vrijednosti stanova za koje je prethodno od kupaca primio kupoprodajnu cijenu i istima jamčio da nekretnina nije opterećena nikakvim teretima, pa nakon što je društvo JUL TIM d.o.o. prestalo otplaćivati navedene kredite Raiffeisenbank St. Stafen-Jagerberg-Wolfsberg iz Austrije je pokrenulo ovrhu na navedenoj stambenoj zgradi za iznos dugovanja ddruštva JUL TIM d.o.o. od 1.340.311,66 EUR-a, na koji je način društvu JUL TIM d.o.o. pribavio nepripadnu imovinsku korist u visini isplaćenih kredita od 1.065.000,00 EUR-a, u protuvrijednosti od 8.083.350,00 kuna, a kupcima stanova prouzročio štetu i to

– Kati Jašarević u iznosu od 595.417,84 kuna,
– Marici Bijelić u iznosu od 543.910,28 kuna,
– Draženu Tušeku u iznosu od 351.363,60 kuna,
– Damiru Buntaku u iznosu od 407.051,27 kuna,
– Tamari Štetić u iznosu od 430.000,00 kuna,
– Tomislavu Grofelniku u iznosu od 146.033,48 kuna,
– Domagoju Petrošiću u iznosu od 493.047,18 kuna,
– Štefaniji Halambek u iznosu od 419.982,51 kuna,
– Ivanki Bosak u iznosu od 386.339,52 kuna

- dakle, kao odgovorna osoba u pravnoj osobi s ciljem pribavljanja protupravne imovinske koristi za svoju pravnu osobu grubo prekršio zakon i pravila poslovanja glede uporabe i upravljanja imovinom, a kaznenim djelom je pribavljena znatna imovinska korist, a počinitelj je postupao s ciljem pribavljanja takve koristi,

2.) dana 8. travnja 2009. u Zaprešiću kao direktor trgovačkog društva "JUL-TIM" d.o.o., u nakani da navedenom trgovačkom društvu pribavi znatnu nepripadnu

materijalnu dobit, a mlt. Pauli Vitas prouzroči znatnu štetu, s Gordanom Vitas kao zakonskom zastupnicom mlt. Paule Vitas sklopio predugovor o kupoprodaji nekretnine za kupnju stana oznake S4 u stambenoj zgradi u Zaprešiću u ulici F. Galijaševića, izgrađenoj na k.č.br. 4454/5 k.o. Zaprešić, pritom Gordani Vitas neistinito naveo da će predmetnu zgradu osloboditi tereta hipoteke, na kojoj je bila upisana hipoteka u korist Raiffeisenbank St. Stefan – Jagerberg - Wolfsberg iz Austrije za osiguranje povrata kredita po ugovorima iz 2007. na iznos kredita od 1.065.000,00 eura, koji je kredit bio podignut za korist trgovačkog društva "JUL-TIM" d.o.o., tako da će prodajom dvije zgrade u Zaboku koje je gradio predmetnu zgradu osloboditi tereta hipoteku, iako je znao da to neće učiniti, pa kada je Gordana Vitas povjerovala, te s trgovačkim društvom "JUL-TIM" d.o.o. pristala sklopiti navedeni predugovor i navedenom trgovačkom društvu uplatila iznos od 60.500,00 eura, u protuvrijednosti od 453.675,00 kuna, te trgovačko društvo "JUL-TIM" d.o.o. prestalo otplaćivati kredite koji su bili osigurani navedenim hipotekama, zbog čega je Raiffeisen Bank St. Stefan – Jagerberg – Wolfsberg kao založni vjerovnik pokrenulo ovrhu na nekretnini k.č.br. 4454/5 k.o. Zaprešić, te se za dugovanje društva "JUL-TIM" d.o.o. u iznosu od 1.340.311,66 eura namiruje iz vrijednosti stana koji je Gordana Vitas kao zakonska zastupnica mlt. Paule Vitas isplatila društvu "JUL-TIM" d.o.o., na koji je način trgovačkom društvu "JUL-TIM" d.o.o. pribavio nepripadnu materijalnu dobit u iznosu od 453.675,00 kuna, za koji iznos je oštetilo mlt. Paulu Vitas,

- dakle, kao odgovorna osoba u pravnoj osobi s ciljem pribavljanja protupravne imovinske koristi za tu pravnu osobu i prouzročenja štete, lažnim prikazivanjem činjenica doveo nekoga u zabludu i time ga naveo da na štetu svoje imovine nešto učini, a počinjenjem kaznenog djela pribavljena je znatna imovinska šteta i prouzročena znatna šteta, a počinitelj je postupao s ciljem pribavljanja takve koristi i prouzročenja takve štete.

3.) dana 31. ožujka 2010. u Zaprešiću, kao direktor trgovačkog društva "JUL-TIM" d.o.o., u nakani da navedenom trgovačkom društvu pribavi znatnu nepripadnu materijalnu dobit, a Stjepanu i Mirjani Krivak prouzročio znatnu štetu, s navedenima sklopio predugovor o kupoprodaji nekretnine za stan oznake S7 u stambenoj zgradi u Zaprešiću, ulica F. Galijaševića izgrađenoj na k.č.br. 4454/5 k.o. Zaprešić, pritom istima neistinito naveo za tu nekretninu da je opterećena teretom hipoteke u iznosu od 100.000,00 eura u korist Raiffeisen Bank St. Stefan – Jagerberg – Wolfsberg iz Austrije za osiguranje povrata kredita iz 2007., iako je hipoteka iznosila po ugovoru broj: 530.980 od 13. travnja 2007. na iznos od 1.000.000,00 eura i ugovoru broj: 530.242 od 15. lipnja 2007. na iznos kredita od 65.000,00 eura, a koji su krediti bili podignuti za korist trgovačkog društva "JUL-TIM" d.o.o., navodeći da će hipoteku osloboditi tereta hipoteke prodajom dva stana i tim novcem podmiriti dug kredita, iako je znao da to neće učiniti i da hipoteka iznosi 1.340.311,66 eura, pa kada su mu Stjepan i Mirjana Krivak povjerovali i pristali temeljem sklopljenog predugovora, isplatiti kupoprodajnu cijenu u iznosu od 50.000,00 eura kunske protuvrijednosti od 362.999,70 kuna, prema unaprijed stvorenoj namjeri predmetni stan nije oslobodio tereta, te trgovačko društvo "JUL-TIM" d.o.o. prestalo otplaćivati kredit koji je bio osiguran hipotekom, zbog čega je Raiffeisen Bank St. Stefan – Jagerberg – Wolfsberg kao založni vjerovnik pokrenulo ovrhu na nekretnini k.č.br. 4454/5 k.o. Zaprešić, te se za dugovanje društva "JUL-TIM" d.o.o. u iznosu od 1.340.311,66 eura namiruje iz vrijednosti stana koji su Stjepan i Mirjana Krivak isplatili trgovačkom

društvu "JUL-TIM" d.o.o. na koji je način trgovačkom društvu "JUL-TIM" d.o.o. pribavio nepripadnu materijalnu dobit u iznosu od 362.999,70 kuna, za koji iznos je oštetio Stjepana i Mirjanu Krivak,

- dakle, kao odgovorna osoba u pravnoj osobi s ciljem pribavljanja protupravne imovinske koristi za tu pravnu osobu i prouzročenja štete, lažnim prikazivanjem činjenica doveo nekoga u zabludu i time ga naveo da ovaj na štetu tuđe imovine nešto učini, a počinjenjem kaznenog djela pribavljena je znatna imovinska šteta i prouzročena znatna šteta, a počinitelj je postupao s ciljem pribavljanja takve koristi i prouzročenja takve štete.

4.) dana 5. rujna 2006. u Zaprešiću, kao direktor trgovačkog društva "JUL-TIM" d.o.o., u nakani da navedenom trgovačkom društvu pribavi znatnu nepripadnu materijalnu dobit, a obitelji Štefanije Vešligaj prouzročio znatnu štetu, sa Štefanijom Vešligaj zaključio predugovor o kupoprodaji nekretnine za stan u potkrovlju stambene zgrade u Zaprešiću, ulica F. Galijaševića, izgrađenoj na k.č.br. 4454/5 k.o. Zaprešić, oznake S14, površine 53,48m2, iako je to stan oznake S13 u ulazu 2., a ne ulazu 1., pritom im lažno naveo da će moći upisati vlasništvo stana, iako je znao da zbog lošeg financijskih stanja trgovačkog društva stambenu zgradu neće moći upisati u zemljišne knjige, te kada su mu Nikola Vešligaj i Štefanija Vešligaj povjerovali i pristali sklopiti predugovor, pa temeljem istog uplatili iznos kupoprodajne cijene od 358.810,00 kuna na žiro račun trgovačkog društva "JUL-TIM" d.o.o., nakon čega iako je taj predmetni stan prodao Štefanije Vešligaj, sklopio s Raiffeisenbank St. Stefan – Jagerberg – Wolfsberg iz Austrije ugovor o kreditu broj: 530.980 od 13. travnja 2007. na iznos kredita od 1.000.000,00 eura i broj: 530.242 od 15. lipnja 2007. na iznos kredita od 65.000,00 eura, a koji kredit je podignut za korist trgovačkog društva "JUL-TIM" d.o.o. u svrhu izgradnje stambenog objekta u Zaboku i dovršenja stambenih objekata u Zaprešiću, te kao sredstvo osiguranja povrata navedenih kredita založio nekretninu k.č.br. 4454/5 k.o. Zaprešić i nakon što je trgovačko društvo "JUL-TIM" d.o.o. prestalo otplaćivati navedeni kredite, Raiffeisen Bank St. Stefan – Jagerberg – Wolfsberg iz Austrije pokrenulo ovrhu na navedenoj stambenoj zgradi za iznos dugovanja trgovačkog društva "JUL-TIM" d.o.o. od 1.340.311,66 eura, koje se namiruje iz vrijednosti stana koji je Štefanija Vešligaj isplatila trgovačkom društvu "JUL-TIM" d.o.o., na koji je način trgovačko društvo "JUL-TIM" d.o.o. pribavilo nepripadnu materijalnu dobit u iznosu od 358.810,00 kuna, a za koji iznos je oštetilo Štefaniju, Franju i Nikolu Vešligaj,

- dakle, kao odgovorna osoba u pravnoj osobi s ciljem pribavljanja protupravne imovinske koristi za tu pravnu osobu i prouzročenja štete, lažnim prikrivanjem i prikrivanjem činjenica doveo nekoga u zabludu i time ga naveo da na štetu tuđe imovine nešto učini, a počinjenjem kaznenog djela pribavljena je znatna imovinska korist i prouzročena znatna šteta, a počinitelj je postupao s ciljem pribavljanja takve koristi i prouzročenja takve štete.

5.) 16. ožujka 2009. u Zaprešiću, kao direktor trgovačkog društva JUL TIM d.o.o., u nakani da navedenom trgovačkom društvu pribavi znatnu nepripadnu materijalnu dobit, sa Josipom Krkovićem sklopio predugovor za kupoprodaju nekretnine, i to stana na prvom katu stambene zgrade u Zaprešiću, Ulica F. Galijaševića, k.č.br 4454/5, k.o. Zaprešić oznake S10, površine 32,50 m^2, pritom istome prešutjevši da je za isti stan već 18. kolovoza 2006. sklopio predugovor o kupoprodaji sa Tamarom Štetić, te da je od iste već primio kupoprodajnu cijenu, nakon čega mu je Josip

Krković ne znajući da je isti stan već prethodno prodan Tamari Štetić, isplatio na ime dijela kupoprodajne cijene iznos od 39.000,00 EUR-a, u protuvrijednosti od 297.960,00 kuna, koji je iznos Ivo Jularić nepripadno zadržao u korist trgovačkog društva JUL TIM d.o.o., a za isti oštetio Josipa Krkovića,

- dakle, kao odgovorna osoba u pravnoj osobi s ciljem pribavljanja protupravne imovinske koristi za tu pravnu osobu i prouzročenja štete prikrivanjem činjenica održavao nekoga u zabludi i time ga naveo da ovaj na štetu tuđe imovine što učini, a počinjenjem kaznenog djela je pribavljena znatna imovinska korist i prouzročena znatna šteta, a počinitelj je postupao s ciljem pribavljanja takve koristi i prouzročenja takve štete,

- čime je djelima pod točkama 1. – 5. počinio kazneno djelo protiv sigurnosti platnog prometa i poslovanja i to pod točkom 1. zlouporaba ovlasti u gospodarskom poslovanju, opisano u članku 292. stavak 1. alineja 6. i stavak 2. Kaznenog zakona, a kažnjivo po članku 292. stavku 2. Kaznenog zakona/97, te djelima pod točkama 2 – 5. – prijevara u gospodarskom poslovanju, opisano u članku 293. stavku 1. i 2. Kaznenog zakona/97, a kažnjivo po članku 293. stavku 2. Kaznenog zakona/97, sve kažnjivo uz primjenu članka 60. Kaznenog zakona/97.

II/ Na temelju čl. 292. st. 2. KZ/97 optuženom Ivi Jularić se za kazneno djelo pod točkom 1. izreke presude

u t v r đ u j e

KAZNA ZATVORA U TRAJANJU OD 1 (JEDNE) GODINE I 6 (ŠEST) MJESECI

III/ Na temelju čl. 293. st. 2. KZ/97 optuženom Ivi Jularić se za kaznena djela pod točkama 2., 3., 4. i 5. izreke presude

u t v r đ u j u

KAZNE ZATVORA U TRAJANJU OD 1 (JEDNE) GODINE ZA SVAKO KAZNENO DJELO

IV/ Na temelju čl. 60. KZ/97 optuženi Ivo Jularić se

o s u đ u j e

NA JEDINSTVENU KAZNU ZATVORA U TRAJANJU OD 2 (DVIJE) GODINE I 6 (ŠEST) MJESECI

V/ Na temelju članka 158. stavak 1. i 2. ZKP/08 optuženi se obvezuje na ime postavljenog imovinsko pravnog zahtjeva oštećenika nadoknaditi Draženu Tušeku iznos od 351.363,60 kuna, Damiru Buntaku iznos od 34.500,00 kuna, Tamari Marić (Štetić) iznos od 430.000,00 kuna, dok se s ostatkom imovnisko pravnog zahtjeva ista upućuje u parnicu, Tomislavu Grofelniku iznos od 146.033,48 kuna dok se s ostatkom isti upućuje u parnicu, Štefaniji Halambek iznos od 419.982,51 kunu, dok se s ostatkom imovinskopravnog zahtjeva koji se odnosi na kamate oštećena upućuje u parnicu te Ivanki Bosak iznos od 386.339,52 kune dok se s ostatkom ista upućuje u parnicu, Mirjani i Stjepanu Krivaku iznos od 362.999,70,00 kuna i Josipu

Krkoviću iznos od 297.960,00 kuna, dok se s ostatkom imovinskopravnog zahtjeva isti upućuje u parnicu, koje iznose se optuženi obvezuje uplatiti oštećenicima u roku od 1 (jedne) godine od dana pravomoćnosti ove presude.

VI/ Na temelju čl. 82. st. 2. KZ/97 od optuženika se oduzima imovinska korist pribavljena počinjenim kaznenim djelom na štetu Kate Jašarević u iznosu od 595.417,84 kune, na štetu Damira Buntaka u iznosu od 62.052,00 kuna, na štetu mlt. Paule Vitas iznos od 453.675,00 kuna, na štetu Domagoja Petošića iznos od 493.047,18 kuna i na štetu Štefanije Vešligaj iznos od 358.810,00 kuna, a koje iznose je optuženi Ivo Jularić dužan platiti u Državni proračun Republike Hrvatske, u roku od 15 dana po pravomoćnosti ove presude pod prijetnjom ovrhe.

VII/ Na temelju čl. 148. st. 1. u svezi s čl. 145. st. 2. toč. 6. ZKP/08, optuženi Ivo Jularić se obavezuje podmiriti trošak kaznenog postupka u paušalnom iznosu od 3.000,00 kuna u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti ove presude pod prijetnjom ovrhe.

O b r a z l o ž e n j e

1. Općinsko državno odvjetništvo u Zagrebu, optužnicom pod brojem K-DO-6609/11, od 13. prosinca 2013. godine, optužilo je Ivu Jularića zbob počinjenja kaznenih djela iz čl. 292. st. 1. alineja 6. i st. 2. KZ/97 i čl. 293. st. 1. i 2. KZ/97, pobliže navedenih pod točkama jedan do pet optužnice. Ovlašteni tužitelj izmijenio je optužnicu podneskom od 25. listopada 2021. Godine u pogledu činjeničnog opisa dok su pravna kvalifikacija i zakonski opis djela stavljenih na teret optuženiku ostali neizmijenjeni.

2. Pozvan da se izjasni o optužbi, optuženi Ivo Jularić je izjavio da se ne smatra krivim da bi počinio kaznena djela koja su mu stavljena na teret izmijenjenom optužnicom.

3. Ispitan od strane istražnog suca Županijskog suda u Zagrebu 13. ožujka 2012. godine optuženi je naveo da je direktor tvrtke "Jul-tim" d.o.o. čiji vlasnik njegov sin i potvrđuje da je gradio zgradu na adresi u Zaprešiću, Galijaševićeva broj 6 i 6a. Također, potvrđuje da je Bijelić Marica odlučila kupiti dva stana u zgradi, za sebe i svoju kćer, Gordanu Vitas koje su platile stanove u ratama, a trenutno žive u tim stanovima, a u stanovima koje su kupile žive Bosak Ivanka i Tamara Štetić. Kako je imao puno troškova, u jednom trenutku je podigao kredit i stavio je hipoteku na zgradu, kako bi se ista dovršila, a neki stanari su to znali, kao npr. Gordana Vitas koja je prije dvije godine uselila u taj stan. Bosak Ivanka je odustala od kupnje stana i tražila isplatu 74.000,00 eura, dakle, više nego što je platila za stan, a također je Tamara Štetić odustala od kupnje pa se javio drugi kupac koji nije imao novaca da plati u cijelosti stan sa garažom, tako da u tom stanu živi Tamara Štetić koja ga koristi već tri godine. Navodi kako nije imao namjeru bilo koga prevariti i kredit koji je digao je bio u iznosu od 150.000,00 eura, koliko mu je trebalo da dovrši kuću, a banka je opteretila tu kuću za sva njegova terećenja koja je imao do tada, a opteretio je i svoju vlastitu kuću koja je pod ovrhom. Što se tiče Žarka Tomaševića, navodi da je namjeravao kupiti stan, ali je odustao te nije posredovao za njega u prodaji tih stanova, ali ga je tražio da li ima kakav stan za gospođu Bosak, s kojom je optuženi

stupio u kontakt i koja je stan kupila. On je podigao kredit dok zgrada još nije bila upisana u zemljišnim knjigama, a sa kupcima je zaključivao predugovore jer još nije imao svu dokumentaciju koja je potrebna da bi se zaključio ugovor o kupoprodaji. Dakle, zgrada nije bila upisana u zemljišne knjige, nije bilo izvršeno etažiranje, izdana lokacijska dozvola i slično. U svakom slučaju nije imao nikakve prevarne namjere prema stanarima, jer je zgradu gradio isključivo sredstvima kupaca, međutim, a kako ju nije mogao dovršiti, morao je podići kredit. Prilikom zaključenja ugovora sa bankom o kreditu nije čitao i provjeravao pa nije zamjetio da je banka objedinila sve njegove kredite i teret stavila na zgradu, već je to saznao kada je imao ovrhu na svojoj kući. Poriče prijevarnu namjeru, jer je podižući kredit založio i svoju imovinu, imovinu supruge, a jamci za kredit su mu supruga i sin.

4. Na raspravi održanoj pred sudom dana 03. studenog 2016. godine optuženi je u svojoj obrani naveo da se do ovog događaja i problema koji su nastali sa tvrtkom "Jul- tim" d.o.o. bavio građevinskim obrtom oko 18 godina. Gradio je stambene zgrade i izgradio 3 zgrade u Zaprešiću negdje 1996.-1997. godine, sveukupno je to bilo oko 2000 m2 , tu je zaradio prvi kapital i osnovao tvrtku "Jul tim"d.o.o. Optuženi je kupio zemljište u Zaprešiću, a sve u namjeri da izgradi još jednu zgradu, i to u ulici Ferda Galijaševića, međutim situacija se zakomplicirala sa izdavanjem dozvola, pa je prvotno čekao lokacijsku dozvolu duže od 3 godine, a nakon toga i građevinsku dozvolu više od 2 godine. Iako te dozvole nije dobio, optuženi je započeo sa gradnjom, a kupci su kupovali stanove, i on ih je obavijestio da zgrada nema potrebnu dozvolu. Tvrtka je bila kažnjena sa 180.000,00 kuna, jer je gradio bez građevinske dozvole, kupci se nisu mogli uknjižiti i bili su ogorčeni. Tvrtka "Jul tim" u to doba zapošljavala je oko 22 ljudi i kako ljudi ne bi ostali bez posla, optuženi je nastavio raditi te je kupio jedno zemljište u Zaboku u mjestu Gubaševo a sve u namjeri izgradnje zgrade te je građevinsku dozvolu, za razliku od Zaprešića dobio za 60 dana. Međutim, pojavio se problem financiranja, banke u Zagrebu nisu bile zainteresirane da poprate izgradnju te su ga upoznali sa Željkom Drdićem koji mu je obećao srediti dobivanje kredita u Austriji. Sastanak na kojem je odlučeno o ishođenju kredita bio je u njegovoj obiteljskoj kući u Bistri i tom prilikom bili su prisutni Drdić, Walter August iz Austrije, njegova supruga i on. Kao glavna hipoteka dogovorena je zgrada u Zaboku, a kao sporedna hipoteka njegova obiteljska kuća. Walter je predložio da se optereti hipotekom i zgrada u Galijaševićevoj na iznos od 100.000,00 eura pa je on računao da uz tih 100.000,00 eura će mu kupci stanova u Galijaševićevoj isplatiti još 150.000,00 eura i tada ne bi bilo nikakvih problema sa financiranjem zgrade. Ugovor su potpisali u Hrvatskoj a Drdić je zajedno sa suprugom i s njim putovao u Austriju na poslovne sastanke sa Walterom. Ne zna točno da li je u Austriji na ime kredita kao fizička osoba ili kao ovlaštena osoba za zastupanje trgovačkog društva "Jul tim" d.o.o. dobio 150.000,00 eura, ali je osobno to potpisao i stavio štambilj tvrtke. Novac je dobio na ruke a osim njega je sve morala potpisati i njegova supruga. Drdiću je tada predao na ruke 10.000,00 eura, a djelatnici banke 8.000,00 eura. Cjelokupni posao je funkcionirao tako da se niti jedna isplata nije mogla obaviti bez Drdića. Gradnja je tekla uredno sve do jednog trenutka dok Walter nije nestao i nakon toga novca više nije bilo. Kako ne bi obustavio gradnju posuđivao je novac. Isto tako Drdić mu je ponudio prodaju jedne zemlje koja je glasila na tvrtku "Drva nekretnine" a ta zemlja bila je u Dugom Selu, a uvjet je bio da Drdić ishodi lokacijsku dozvolu. Na ime te kupoprodaju Drdiću je isplatio 630.000,00 eura i to u Austriji. Ubrzo je saznao da je podignuta optužnica protiv Waltera a od gospodina Koljaje je doznao da kredit nije odobrila nikakva banka već zadruga kojoj

je bio zabranjen rad u RH. Walter je pokrenuo ovrhu za nekretninu u Galijaševićevoj i za njegovu obiteljsku kuću. On sigurno ne bi opteretio nekretnine u svom privatnom vlasništvu da je imao bilo kakvu prijevarnu namjeru. Napominje da su obje zgrade u Zaboku bile gotove po njegovoj procjeni 80%, i keramika i parketi. Falili su samo priključci. Međutim, stečajni upravitelj je te zgrade prodao za svega 2.000.000,00 kuna, a da su po njegovoj procjeni, iste prodavane po najnižim mogućim cijenama za njih se trebalo dobiti 5-6 milijuna kuna. Na posebna pitanja navodi da je sveukupno dobio na ime kredita oko 700.000,00 eura i to na račun TD "Jul tim" d.o.o. između 150-200 tisuća eura, a ostatak je dobio keš na ruke. Taj novac uložio je u izgradnju zgrada u Zaboku. Dogovoren je bio iznos kredita od 1.000.000,00 eura. Na upit gdje je ta razlika od 300.000,00 eura navodi da zbilja ne zna gdje je to nestalo. Ugovor o kreditu je bio zaključen na 2 godine i on je mislio da će to bez problema vratiti od prodaje stanova. Na upit kako je to mislio prodati stanove na kojima postoji hipoteka banke navodi da je to bilo uobičajeno poslovanje, kako bi se prodao koji stan, skinula bi se hipoteka od strane banke, a za to je trebalo zgradu etažirati. Kupci stanova u Zaprešiću platili su stanove njemu i ta zgrada je bila gotova. Walter se uknjižio na zgradu u Zaprešiću na svotu od 100.000,00 eura, a po njegovoj procjeni vrijednost te zgrade u to vrijeme bila je 1,5 milijuna eura. Na upit da pojasni isplatu od 630.000,00 eura Drdiću objašnjava da je to njemu isplatio Walter, a obveza vraćanja tog novca bila je na tvrtki Jul tim. Mislio je da će to vratiti bez problema nakon što proda stanove koje je imao namjeru izgraditi u Dugom Selu. Svi kupci stanova u Zaprešiću, u Galijaševićevoj znali su da zgrada nema potrebne dozvole, jer je on to njima svima rekao i uputio ih na osobu u gradu koja je za to bila odgovorna, a ljudi su od njega te stanove kupili zbog povoljne cijene od oko 800 eura po kvadratu iako je tada cijena kvadrata u Zaprešiću bila oko 1.500,00 eura. U trenutku kada su ljudi u Zaprešiću kupili te stanove od zgrada još nije bila pod hipotekom austrijske zadruge. U pogledu stanova u Zaboku u to vrijeme je cijena kvadrata bila između 900 i 1100 eura i da nije imao kupce te zgrade sigurno ne bi gradio. Na upit da li je kupcima u Zaprešiću vratio novac navodi: "Pa zašto bi im vratio. Oni žive u tim stanovima, a uknjižili se nisu jer još uvijek postoji hipoteka zadruge." Dodao je kako namjerava tu hipoteku skinuti i to od novca koji će dobiti kada dobije postupke pred sudovima. U pogledu novca koji je dao Drdiću i to 10.000,00 eura a Ankici 8.000,00 eura navodi da je za Drdića to bila provizija jer je sredio dobivanje kredita a Ankica je rekla da sa tim novcem mora počastiti odbor koji odobrava kredite. Na upit zašto je prihvatio takve uvjete kreditiranja navodi da je to bilo zato jer drugog izbora nije imao. U pogledu zaključenih predugovora navodi kako je od kupaca uzimao onoliko koliko su ljudi mogli dati, npr. 20 ili 30%, za stanove u Zaprešiću. Ti predugovori bili su zaključeni prije nego je stavljena hipoteka na zgradu, a kada su nastali problemi oko uknjižbe je sazvao sve stanare i njima rekao da naprave popis i da će tvrtka Jul tim d.o.o. njima vratiti novac i neka napuste stanove. Međutim, tada su ga ljudi počeli ucjenjivati pa je npr. gđa. Bosak koja je platila stan po kvadratu između 1100 i 1200 eura od njega tražila da joj po kvadratu isplati 1470 eura, dakle, ukratko svi su počeli tražiti veće isplate po kvadratu nego što su platili. U sve predugovore je naveo one cijene koliko su mu ljudi platili. U cijelosti je stan platila npr. gđa. Bosak. Ne sjeća se točno koliko. Možda 2 ili 3 stana nisu prodana prije upisa hipoteke. Sveukupna vrijednost tih stanova je oko 150.000,00 eura bila u to vrijeme. Npr. obitelj Grofelnik i danas živi u tom stanu a nisu isti u cijelosti platili. Upitan kako to da se Walter uknjižio na 1.000.000,00 eura na nekretninu u Zaprešiću objašnjava da se on uknjižio na zemljište, a ne na izgrađene zgrade jer zgrade nisu niti bile uknjižene jer nisu imale potrebnu dokumentaciju. Ukratko to je bilo vrijeme kada su se stanovi prodali i prije

nego što ste zakopali lopatu u zemlju, a kamoli iste izgradili. Nije točno da je neke stanove prodao više puta različitim kupcima. Tako npr. kupac, gđa. Tamara, ne zna joj prezime, prvo je rekla kako odustaje od kupnje, pa je tražio da potpiše izjavu, a ona nije htjela, dok joj ne vrati novce. Nakon nekog vremena njezin otac je rekao da oni ipak odustaju i s njima je dogovorio da će se stan prodati i iz tog novca njih obeštetiti, tako je došao drugi kupac i kupio taj stan, a onda je odjednom gđa. Tamara rekla da isti ne želi prodati. U pogledu g. Krkovića točno je da je platio 30.000,00 eura i da mu novac još nije vratio, a dužan je taj novac vratiti TD "Jul tim" d.o.o. u kojem je i odgovorna osoba i to će ispoštovati. Nije točno da bi isti stan prodao i gđi. Vešligaj i obitelji Petrošić.

5. Na raspravi održanoj pred sudom dana 27. siječnja 2020. godine, optuženi je naveo da ostaje kod svoje obrane koju je dao u dosadašnjem tijeku postupka, pri čemu može reći da je u međuvremenu njegova kuća koju je imao u Bistri prodana u ovršnom postupku koji je pokrenula Raiffeisen zadruga i to za iznos od 800.000,00 kuna. Optuženi je naveo da time nije nadoknađen iznos od 1,000.000,00 eura kredita koji je podigao od zadruge nakon potpisanog ugovora o kredita koji je potpisao njegov sin i supruga. Izjavio je da je od tog kredita dobivao novac u ratama i novac uložio u dvije zgrade koje je radio u Zaboku, jer kada je podigao kredit od zadruge, zgrada u Zaprešiću, u Galijaševićevoj ulici, je već bila izgrađena i to novcima koji je dobio od kupaca stanova na toj lokaciji, ovdje oštećenika. Nije mu bilo međutim isplaćeno 1.000.000,00 eura, već 750.000,00 eura ali nije mogao dovršiti ovu zgradu u Zaboku, obzirom da nije mogao riješiti priključke zbog problema sa vlasnicima zemljišta. Kada ga se pita od strane raspravnog suca zbog čega je on dogovorio hipoteku na zgradi u Zaprešiću, a kredit je bio namijenjen za zgradu u Zaboku, navodi da nije znao da je zadruga stavila hipoteku na ovu zgradu u Zaprešiću u iznosu navedenog kredita od 1.000.000,00 eura. Na poseban upit branitelja navodi da za ovaj kredit koji je zaključio sa zadrugom od 1.000.000,00 eura, je stavljena hipoteka na zemljište u Zaboku, zatim na kuću u njegovom vlasništvu u Bistri te na zgrade koje su bile izgrađene u Zaprešiću u Galijaševićevoj ulici. On je izgradio onda dvije zgrade u Zaboku, svaka od po deset stanova, ukupno 1.400 metara kvadratnih površine i te zgrade su bile 90% dovršene, a prodane su u stečajnom postupku trgovačkog društva "Jul-Tim" d.o.o. On i supruga su potpisali taj ugovor o kreditu kod javnog bilježnika Jakića, gdje je njegov sin bio svjedok potpisivanju ugovora, odnosno, isti je bio jamac. Na daljnji upit branitelja u vezi točke 5. optužnice, navodi da je točno da je zaključio predugovor o prodaji stana Tamari Štetić i ona ga je je isplatila 56.513,00 eura, međutim stanari se u zgradu nisu mogli useliti, jer ista nije imala građevinsku dozvolu i bilo je problema oko njezinog izdavanja te je sve otišlo u vezi toga u Zagreb. Tamara Štetić je rekla da odustaje od stana i tražila je da joj isplati oko 50.000,00 eura, međutim, nije imao novaca da joj to isplati i zbog toga je onda prodao stan prema ugovoru Krković Josipu za iznos od 39.000,00 eura. U ugovoru nije pisalo koji će iznos hipoteke biti na toj nekretnini, a on to nije niti sa nikim dogovarao u zadruzi kada je potpisao ugovor, odnosno, bilo je dogovoreno da će hipoteka na zgradi u Galijaševićevoj ulici biti u iznosu od 100.000,00 eura. Navodi da to piše u ugovoru. Navodi da je onda vidio tu hipoteku koja je bila upisana na zgradi u Galijaševićevoj ulici u gruntovnici kada je pokrenuta ovrha zbog tog duga od strane zadruge. Po ugovoru zaključenim sa zadrugom bio je dužan vratiti podignuti kredit po metru kvadratnom prodanog stana, znači, tek kada proda stanove u Zaboku. Kupcima stanova u Galijaševićevoj ulici nije rekao za postojanje hipoteke na zgradi, u vrijeme kada je s njima zaključivao ugovor o kupnji stanova na toj lokaciji, a

isti su ga pitali da li postoji teret na zgradi. Na poseban upit da li je što oštećenicima vratio od uplaćenog novca, navodi da nije, i to iz razloga što su oni tražili da im vrati više novca nego što su oni platili za stanove, pa je Ivanka Bosak tražila 1.500,00 eura po kvadratu, a njoj je stan prodao za 1.150,00 eura po kvadratu. Raiffeisen zadruga je pokrenula ovrha nad trgovačkim društvom "Jul-Tim" d.o.o. kada je prestala financirati zgrade u Zaboku, a obzirom da nije mogao tamo dobiti sve potrebne priključke. Zadruga je zatim došla u financijsku krizu, koja je tada vladala u građevinarstvu 2008. i 2009. godine i tada je onda pokrenuta ovrha od strane zadruge za ovaj kredit. On nije podnio kaznenu prijavu do sada protiv zadruge u vezi ovog kredita, ali se sprema. U vezi ovog ugovora na iznos od 1.000.000,00 eura kredita koji je potpisao, je u vrijeme njegovog potpisivanja u Galijaševićevoj ulici u zgradi su postojala tri neprodana stana, a koja je ja imao namjeru prodati i na taj način onda platiti taj dug. Nije imao namjeru nikoga prevariti te ga svi poznaju u Zaprešiću i da je imao namjeru prevare, ne bi stavio hipoteku na svoju kuću u Bistri, koja je ovršena, dok su stanari ostali živjeti u ovoj zgradi u Galijaševićevoj.

6. Na raspravi održanoj 3. studenog 2021., optuženi je izjavio da u cijelosti ostaje kod obrane koju je dao u ovom postupku, a istu može zaključiti na način da ističe kako ga je prevarila Raiffeisen Zadruga i svi znaju da je to kriminalna organizacija. On je naime, tim novcem, odnosno, kreditom od Zadruge gradio stanove u Zaboku i radilo se o dva stana koje je htio prodati kupcima, a zatim od prodaje tih stanova bi vratio taj kredit od Zadruge i skinuo hipoteku sa zgrade koja je u Zaprešiću, u ulici Ferde Galijaševića bila već dovršena. Međutim, Zadruga je u međuvremenu ostala bez novca i oni nisu mogli financirati izgradnju zgrade u Zaboku i te stanove je na kraju prodao stečajni upravitelj TD "JUL-TIM" d.o.o. i to ispod cijene. Na upit suca zbog čega nije stanarima rekao da je stavio hipoteku na zgradu u iznosu od milijun i više eura, optuženi je širio ruke i naveo da nije. Na poseban upit branitelja izjavio je da prije prodaje, su ove dvije zgrade u Zaboku procijenjene na 8 milijuna kuna od strane stečajnog upravitelja. Iako je vrijednost stanova u te dvije zgrade bila milijun i sedamsto tisuća eura sa PDV-om, a s obzirom na ponude se radilo o prodajnoj vrijednosti stanova. Na daljnji upit izjavljuje da je Zadruzi dao hipoteku, osim na zgrade u Zaprešiću i u Zaboku i svoju kuću u Bistri i zemljište u Dugom Selu, kao i zemljište u centru Zaboka, a sve to je vezano uz ovaj kredit od milijun eura i 65.000,00 eura. Njegova kuća je prodana ovrsi za 800.000,00 kuna, a kupila ju je banka, kako bi ga istjerala van iz kuće. On naime nije imao svoja sredstva za ulaganje u gradnju, a zbog čega je onda potpisao ovaj ugovor. Navodi da je glavna hipoteka u vezi ovog kredita bila stavljena na zemljište u Zaboku i njegovu kuću u Bistri, a sporedna hipoteka je bila na sve ostalo te je u Zaprešiću hipoteka bila stavljena samo na zemljište, zato što zgrada nije bila uknjižena u zemljišnim knjigama, iako je bila dovršena. Na poseban upit suca navodi da ne živi u kući u Bistri, već živi svugdje, kao i njegova supruga te kada mu se predočava od strane suca da mu je prebivalište i dalje u Oborovom Bistranskom, navodi da je to točno i da su režije još uvijek na njegovo ime. Također želi dodati da je imao namjeru prevare da ne bi stavio hipoteku na svoju kuću. Na poseban upit ZODO Zagreb kada su prodani ovi stanovi u Zaboku od strane stečajnog upravitelja, navodi da su prodani tijekom godina. Upitan da li je pokušao sam prodati stanove koji su bili izgrađeni u Zaboku, navodi da ih nije mogao prodati prije stečaja, a budući da je imao ugovoreno sa Zadrugom da te stanove može prodati samo uz njihovu suglasnost i to na način da nakon prodaje je dužan Zadruzi isplatiti 30 posto od prodaje, međutim, to nije

uspio budući je Zadruga ostala bez novaca i oni su rekli da do daljnjega ne mogu financirati ništa, a zatim su krenule ovrhe.

7. Tijekom dokaznog postupka ispitani su svjedoci Gordana Vitas, Mirjana Krivak, Domagoj Petošić, Ivanka Bosak, Štefanija Vešligaj i Nikola Vešligaj, sud je uz suglasnost stranaka pročitao predugovore o kupoprodaji zaključeni između TD "Jul tim" d.o.o. i Marice Bjelić, , izjavu TD "Jul Tim" d.o.o. i Marice Bijelić od 24.08.2005. i 08.04.2009.godine, izvadak iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Zaprešiću zk uložak 4652, predugovor o kupoprodaji nekretnine između TD "Jul Tim" i Paule Vitas, predugovor o kupoprodaji nekretnina između TD "Jul tim" d.o.o. i Tamare Štetić, izjavu TD "Jul tim" d.o.o. i Tamare Štetić, preslike Potvrda Erste banke, predugovor o kupoprodaji između "Jul tim" d.o.o. i Ivanke Bosak, Potvrdu Zagrebačke banke, suglasnost "Jul tim" d.o.o. i Ivanke Bosak, presliku naloga za plaćanje Gordane Vitas, povijesni izvadak iz sudskog registra za "Jul tim" d.o.o., predugovor o kupoprodaji između "Jul tim" d.o.o. i Damira Buntak, izjavu potpisana između "Jul tim" i Damira Buntak, bjanko zadužnicu TD "Jul tim" do.o., lokacijsku dozvolu Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Ispostava Zaprešić, Potvrdu "Jul tim", izjava "Jul tim" d.o.o. i Josipa Krkovića, sporazum "Jul tim" d.o.o. i Josipa Krković, sporazum potpisan po Ivi Julariću od 23.03.2010.godine, sporazum po Josipu Krković i "Jul tim" d.o.o., izjavu optuženika i Dražena Tušeka, predugovor o kupoprodaji između optuženika i Dražena Tušeka, Ugovor o kreditu, izjava "Jul tim" d.o.o. i Dražena Tušeka, predugovor o kupoprodaji između "Jul tim" d.o.o. i Dražena Tušeka, izjavu optuženika i Dražena Tušeka, predugovor o kupoprodaji između "Jul tim" i Domagoja Petošića, dodatak ugovora o kupoprodaji između "Jul tim" i Domagoja Petošića, Potvrdu Zagrebačke banke, predugovor o kupoprodaji između TD "Jul tim" d.o.o. te Stjepana i Mirjane Krivak, predugovor o kupoprodaji "Jul tim" d.o.o. i Tomislava Grofelnik, predugovor o kupoprodaji "Jul tim" i Štefanije Vešligaj, preslike naloga za plaćanje na ime platitelja Ivanku Bosak, Maricu Bjelić, Štefaniju Halambek, Katu Jašarević, Damira Buntaka, Štefanije Vešligaj, Domagoja Petošića, Stjepana i Mirjane Krivak, račune i izvatke Zagrebačke banke d.d. za "Jul tim" d.o.o., uplatnice TD "Jul tim", izvatke i stanje prometa na računu TD "Jul tim" d.o.o. kod Raiffeisen banke, odluku TD "Jul tim" d.o.o. o blagajničkom maksimumu, kupoprodajni ugovor između Ive Jularića i TD "Jul tim" d.o.o. od 19. travnja 2006., elaborat procjene vrijednosti nekretnine od 28. rujna 2007., dopis Centar banke od 24. listopada 2011., pregled prometa po računu TD "Jul tim" i očevidnik o redoslijedu plaćanja za navedeno TD. Izvršen je uvid u presliku spisa Općinskog suda u Zaprešiću broj Ovr-462/12, Z-1891/07, Z-3298/07, pročitan je Ugovor o jednokratnom kreditu, Ugovor o jamstvu, te ugovor o cesiji prava iz osiguranja života, svi od 13. travnja 2007., Ugovor o jednokratnom kreditu od 15. lipnja 2007., dopis Ministarstva financija na listu 1019 spisa, dopis HNB na listu 1020 spisa, z.k. izvadak kčbr. 4545/05 k.o. Zaprešić na listovima 1052-1059 spisa te Potvrda izvedenog stanja, dopis odvjetnika optuženiku, Potvrda o obavljenim transakcijama, specijalna punomoć uz priloge, arhitektonski snimak uz fotografije zgrade u preslici i suglasnost za useljenje, Presuda zbog ogluhe Općinskog suda u Zaprešiću na listu 1083-1084 spisa. Pročitan je podnesak - uputa od 05.07.2011., podnesak te izjava od 05.07.2011. i 19.07.2011., 16. kolovoza 2011., suglasnost od 15.11.2009., poziv na sklapanje ugovora od 03.10.2013., tužba od 04.11.2013., Presuda od 26.03.2014. (stranice 802-814), pročitan je podnesak od 01.12.2015. (l. 877), podnesak od 08.02.2016. (l. 894), dopisi od 29.09.2014. (l. 907-910), dokumentacija sa listova 1104 do 1118 spisa,

dopis Ministarstva financija na listu 1019 spisa, dopis HNB-a na listu 1020 spisa, z.k. izvadak za kčbr. 4454/05 k.o. Zaprešić na listovima 1052-1059 spisa te izvadak iz Kaznene evidencije za optuženika Ivu Jularića (na listu 1032 spisa).

8. Pročitani su iskazi ispitanih svjedoka Ivanke Bosak, na zapisniku od 09.06.2014., 24.02.2012., 25.10.2019. i 06.09.2021., Tamare Marić (Štetić), na zapisniku od 05.06.2014. i 24.02.2012., Gordane Vitas, na zapisniku od 09.06.2014., 13.03.2012. i 28.06.2021., Marice Bijelić, na zapisniku od 09.06.2014. i 13.03.2012., Josipa Krkovića, na zapisniku od 09.06.2014. i 27.03.2012., Mirjane Krivak, na zapisniku od 09.06.2014., 04.12.2019., i 28.06.2021., Dražena Tušeka, na zapisniku od 09.06.2014. i 25.10.2019., Damira Buntaka na zapisniku od 09.06.2014., Tomislava Grofelnika na zapisniku od 09.06.2014. i 04.12.2019., Štefanije Halambek na zapisniku od 09.06.2014., Domagoja Petošića na zapisniku od 09.06.2014. i 06.09.2021., Kate Jašarević na zapisniku od 03.09.2014., Peje Tadića na zapisniku od 03.09.2014., Štefanije Vešligaj na zapisniku od 21.10.2014. i 06.09.2021., Željka Grgića na zapisniku od 14.10.2016., Stefana Jagerberg Wolfsberg na zapisniku od 21.10.2014. i Nikole Vešligaja na zapisniku od 13.10.2021.

9. Na temelju članka 421. stavak 1. točka 3. Zakona o kaznenom postupku („Narodne novine“ broj 152/08., 76/09. – izmjene i dopune, 80/11 - izmjene i dopune, 91/12. - Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske, 143/12. - izmjene i dopune, 56/2013 – izmjene i dopune, 145/13, 152/14, 70/17 i 126/19 - u nastavku: ZKP/08.), sud je se kao neprikladan odbio dokazni prijedlog branitelja optuženika da se pribavlja spis Trgovačkog suda u Zagrebu, broj ST-1137/13, u stečajnom postupku za TD "Jul-Tim" d.o.o., a budući je sud smatrao da postoji sumnja da bi se provođenjem tog dokaza bilo kakve bitne činjenice utvrdile u postupku, a imajući u vidu do sada provedene dokaze.

10. Ocjenjujući sve provedene dokaze kako svakog pojedinačno tako i u njihovoj ukupnosti te ih dovodeći u međusobnu vezu kao i u vezu s obranom optuženika, sud je utvrdio da je optuženi počinio kaznena djela stavljena na teret izmijenjenom optužnicom. Pri tome je sud utvrđivao postojanje kontinuiteta nakon počinjenja kaznenih djela stavljenih na teret optuženiku, budući je na snagu stupio Kazneni zakon („Narodne novine“ broj: 125/11., 144/12., 56/15., 61/15 i 101/17), no kazna koju on predviđa za kazneno djelo iz čl. 246. st. 1. i 2. i čl. 247. st. 1. i 2. KZ/11, jednakog zakonskog opisa u čl. 292. st. 1. i 2. i čl. 293. st. 1. i 2. KZ/97, stroža je od one propisane Kaznenim zakonom („Narodne novine“ br: 110/97., 27/98., 50/00., 129/00., 51/01., 111/03., 190/03. - odluka Ustavnog suda, 105/04. - dalje u tekstu: KZ/97), važećim u vrijeme počinjenja djela. Iako je pri tome kvalifikatorno obilježja djela iz članka 246. st. 1. i 2. i članka 247. st. 1. i 2. KZ/11, potrebna veća količina neprava, konkretno ostvarenje imovinske koristi u iznosu većem od 60.000,00 kuna, dok je za ostvarenje obilježja kvalificiranog oblika kaznenog djela iz članka 292. stavka 1. i 2. i članka 293. st. 1. i 2. KZ/97, potrebno ostvarenje imovinsko koristi u iznosu većem od 30.000,00 kuna, u konkretnom slučaju optuženi je prilikom počinjenja svakog pojedinog kaznenog djela stekao imovinsku korist koja znatno premašuje iznos od 60.000,00 kuna. Dakle radi se o kvalificiranom obliku kaznenog djela i prema KZ/11 i prema KZ/97, zbog čega je sud smatrao da je u konkretnom slučaju blaži prema počinitelju KZ/97, koji zapreĉuje blažu kaznu za kaznena djela iz članka 292. stavka 1, i 2. i članka 293. st. 1. i 2. KZ/97, a da je irelevantan iznos ostvarene imovinske koristi u konkretnom slučaju, budući ona

znatno premašuje iznos od 60.000,00 kuna, koliko je obilježja kvalificiranog oblika kaznenog djela iz članka 246. st. 1. i 2. i čl. 247. st. 1. i 2. KZ/11. Naime o tome da je u konkretnom slučaju blaži KZ/11 za počinitelja, moglo bi se cijeniti u slučaju da je sud optuženiku odlučio izreći blažu ili drugu vrstu kazne od one izrečene, međutim polazeći od ustaljenog načela konkretnosti i da se sud odlučio izreći optuženiku bezuvjetnu kaznu zatvora za počinjena djela, to je prihvaćena kvalifikacija djela po KZ/97, kako je to postavljeno po ovlaštenom tužitelju.

11. U ovom postupku nije bilo sporno da je optuženi Ivo Jularić imao svojstvo direktora TD "Jul Tim" d.o.o., a što proizlazi iz izvoda iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu. Također, nije bilo sporno da je optuženi u vremenu kako mu je to inkriminirano optužnicom pod točkama 1. do 5. iste, sa više osoba dogovorio kupoprodaju stanova u stambenoj zgradi u ulici Ferde Galijaševića kčbr. 4454/05 k.o. Zaprešić te od kupaca zaprimio i iznose kupoprodajne cijene za navedene stanove. Također nije sporno da je optuženi u ime trgovačkog društva "Jul Tim" d.o.o. zaključio ugovor o kreditu s Raiffeisen bank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg iz Austrije i to broj 530.980 od 13. travnja 2007. godine na iznos od 1.000.000,00 eura i broj 532.242 od 15. lipnja 2007. godine na iznos od 65.000,00 eura, a koji krediti su bili podignuti u svrhu izgradnje stambenih objekata u Zaboku i dovršetka stambenih objekata u Zaprešiću. Nesporno je utvrđeno i da je kao sredstvo osiguranja povrata navedenih kredita, založena nekretnina kčbr. 4454/05 k.o. Zaprešić, na kojoj je izgrađena stambena zgrada u ulici Ferde Galijaševića, u Zaprešiću, a čiji stanovi i njihova kupoprodaja oštećenicima su predmet ovog postupka. Navedene nesporne okolnosti proizlaze, kako iz materijalne dokumentacije u spisu, iskaza ispitanih svjedoka, tako i obrane optuženika. Stoga je kao sporno ostalo utvrditi u ovom postupku da li je optuženi postupao kao odgovorna osoba u pravnoj osobi u cilju pribavljanja imovinske koristi za svoju pravnu osobu i svjesno prekršio zakon i pravila poslovanja glede uporabe i upravljanja imovinom, kako mu je to stavljeno na teret pod točkom 1. optužnice, odnosno, da li je kao odgovorna osoba u pravnoj osobi, u cilju pribavljanja imovinske koristi doveo u zabludu oštećenike i na taj način ih naveo da mu na svoju štetu isplate iznose kupoprodajne cijene stanova, iako je bio svjestan da se isti neće moći upisati kao vlasnici navedenih stanova u zemljišne knjige, čime bi počinio kaznena djela stavljena mu na teret pod točkama 2. do 5. optužnice.

U odnosu na točku 1. optužnice:

12. Iz iskaza svjedokinje Ivanke Bosak koji je dala pred istražnim sucem, proizlazi da je imala namjeru kupiti stan u Zaprešiću te je upoznala optuženika koji joj je na sastanku pokazao nacrt zgrade i lokacijsku dozvolu, a za građevinsku dozvolu je rekao da će biti izdana za mjesec dana te se ona zajedno sa kćeri dogovorila sa kupoprodajnu cijenu od 1.400,00 eura po metru kvadratnom. Pri tome joj je Žarko Tomašević uvjeravao da je kupnja stana dobra prilika i da je optuženi njegov prijatelj i pošten čovjek. Optuženi joj je donio izvadak iz zemljišnih knjiga i ona je vidjela iz tog izvatka da je nekretnina bez tereta te je Tomašević uspoređivao njezin predugovor koji je dobila od optuženika sa svojim te rekao da je sve u redu te je nije upozorio da vlasnikom stana tek upisom u zemljišne knjige. Ona je uplatila novac na privatni račun optuženika u iznosu od 50.658,00 eura. Gradnja je tekla do studenog 2016. godine kada su nastale komplikacije te je pokušala kontaktirati Tomaševića i on je bio grub i odbijao joj je razgovor, a njezina kći je preko interneta da su na zgradi upisane dvije hipoteke. Međutim, optuženi i Tomašević su je uvjeravali da su to privremeni krediti za dovršetak zgrade. Iako je ušla u posjed stana, hipoteka i dalje stoji, a

vlasnici se ne mogu upisati, jer zgrada nije dovršena. Također je i htjela povrat novca, međutim nije pristala na povrat sa bankovnim kamatama.

13. Ispitana pred sudom na raspravi dana 09. lipnja 2014. godine, svjedokinja Ivanka Bosak je dodala da je Jularića upoznala zajedno u društvu sa gosp. Žarkom Tomaševićem koji je bio zaposlenik gruntovne u Zaprešiću i Tomašević joj je obećao pomoći oko kupnje nedretnine. I Tomaševiću i Julariću je jasno jedala do znanja da može kupiti jedino nekretninu koja je slobodna od bilo kakvog tereta. Jularić joj je pokazao dokumente i to projekt za zgradu i lokacijsku dozvolu i zahtjev kojim je tražio građevinsku dozvolu. Također joj je rekao kako su svi stanovi u zgradi prodani osim dva stana. Tomašević je nju i supruga nagovarao da kupe stan, te se u Poglavarstvu grada Zaprešića raspitala i tamo joj je rečeno kako sa tom nekretninom nema problema. Kupila je stan broj 16 u potkrovlju od 32 m2 i platila 50.680,00 eura. Kasnije je saznala da se na nekretnini nalazi hipoteka od preko milijun eura, zato smatra da su je Tomašević i Jularić doveli u zabludu. Podnijela je građansku tužbu te postavlja imovinsko pravni zahtjev u visini vrijednosti stana uz zakonsku zateznu kamatu pod uvjetom da ne dobije sređene papire. Ukoliko dobije sređene papire postavlja imovinsko pravni zahtjev u iznosu odvjetničkih troškova koje je imala a koje će dostaviti. Na posebno pitanje ZODO odgovara: "U pogledu problema gđe. Tamare Štetić mogu reći kako su se stanari zgrade manje-više poznavali i na jedan sastanak je došao nepoznati muškarac pa je nakon sastanka istog upoznala a riječ je bila o gospodinu Krkoviću. Gđa. Štetić joj je jednog dana pokucala na vrata i požalila se kako joj okrivljeni ne da ključeve a ona joj je ispričala kako je njezin stan prodan gosp. Krkoviću. Također joj je poznato da je taj isti stan prodan gosp. Peji Tadiću čiju adresu ne zna. Supruga gosp. Tadića se jako tome začudila kako je to moguće navevši kako oni imaju zaključeni predugovor." Na posebno pitanje branitelja odgovara:" Ja sam zatražila povrat novca i raskid predugovora u tri navrata i to prvi puta sam zatražila na ime povrata 70.000,00 eura, drugi put na ime povrata 85.000,00 eura, a treći puta 75.000,00 eura. Mene je u tome savjetovao moj odvjetnik. Predugovor sam potpisala 2006. a u stan uselila 2009. Ja sam podigla građansku tužbu protiv tvrtke "Jul Tim"d.o.o., donijeta je pravomoćna presuda."

14. Ispitana pred sudom na raspravi dana 25. listopada 2019. godine, svjedokinja Ivanka Bosak je dodala da ju je pravnik koji je radio u gruntovnici u Zaprešiću, po imenu Žarko Tomašević upoznao sa optuženikom, a u vezi njene odluke da kupi stan koji se trebao izgraditi. U razgovoru sa obojicom se interesirala da li zgrada koju je gradio optuženi na adresi Ulice Ferde Galijaševića, u Zaprešiću, ima na sebi neki teret uknjižen u zemljišnim knjigama i e gospodin Tomašević joj je rekao da nema nikakvog tereta, te joj je prije uplate dao i na uvid stanje u zemljišnim knjigama, u odnosu na spornu nekretninu, a također joj je dao i izvadak iz zemljišnih knjiga iz kojeg je proizlazio da na nekretnini nema nikakvih tereta. Vidjela se i sa optuženikom i dva dana iza drugog susreta joj je on donio izvadak iz zemljišnih knjiga. Gospodin Tomašević joj je na dan uplate novca sat vremena prije u gruntovnici rekao da nema tereta na nekretnini i pokazao izvadak. Imala je saznanja tada o tome da za nekretninu nema izdane građevinske dozvole io čemu se išla raspitati u Poglavarstvo grada Zaprešića, gdje joj je službenica Šimić, kao i pravnica Sandra Milić rekla da će optuženi dobiti građevinsku dozvolu i da se ne mora brinuti, ali da ne može reći detalje, obzirom da nije stranka u postupku. On i suprug su uplatili na račun optuženika za kupnju stana iznos od 50.568,00 eura a prethodno su prodali nekretninu supruga, te je novac bio od prodaje te nekretnine, a stan je trebao

glasiti na njezino ime. Prilikom uplate, zgrada je već bila djelomično izgrađena, odnosno, bila je u fazi pokrivanja krova i stavljena fasada na zgradi. Nakon uplate novac u nekom trenutku došlo je do odugovlačenja gradnje, odnosno, polovicom jedanaestog mjeseca, tamo više nije bilo radnika i počela je zvati optuženika da ga pita što je sa radovima i ja nije tada znala da bi on imao ikakvih financijskih problema. Obratila se optuženiku, kao i Tomaševiću i oni su govorili da rade na upisu zgrade u zemljišne knjige, a kada se obratila Poglavarstvu radi upita, onda joj je rečeno da on neće dobiti građevinsku dozvolu, jer mora platiti kaznu iz razloga što je zgrada izrađena izvan projekta, odnosno, krov je bio previsok, a također su i balkoni sagrađeni izvan projekta te ih je trebalo rušiti, a što je optuženi i učinio. O hipoteci na nekretnini saznala je od svoje kćeri koja je to provjeravala i o tome pitala optuženika, međutim on je rako da je to normalno i da što se brine i da će dobiti stan. U pogledu plaćanja stana, je pitala optuženog i Tomaševića zbog čega je potrebno uplatiti na račun optuženika, međutim oni su rekli da optuženi mora kupovati građevinski materijal i da je tako jeftinije, pa da će poslije prebaciti novac na račun firme. Ona i suprug su uselili u stan koji je u zgradi koja je 90 posto dovršena, jer joj je optuženi dao suglasnost za useljenje 15.11.2009.godine. 2012. godine su dobili ovrhu od Raiffeisen Bank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg zadruge, na koji su podnijeli prigovor, te su isti odustali od ovrhe i nakon presude OGS broj P-3279/13 od 26.03.2014. godine, se uknjižila kao vlasnica tog stana u zemljišne knjige, a po njezinim saznanjima su uspjeli Damir Buntak i Tamara Marić, ranije Štetić. Međutim 2016. godine su ponovno dobili ovrhu od iste zadruge koji se postupak nadalje vodi pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru. Kada je saznala za hipoteku, tražila je da joj osigura stan bez ikakvih tereta, jer joj je cijelo vrijeme obećavao da će to dobiti. Traži nadalje od njega da joj osigura ili da bude vlasnica stana ili da vrati novac koji s mu je platila za taj stan u iznosu od 50.568,00 eura, u protuvrijednosti u kunama. Optuženi kad je saznao za kaznenu prijavu koju je imala namjeru podnijeti ju je molio da ništa ne potpisuje i da će je zvati unutar mjesec dana i sve riješiti, u vezi sa stanom i da će razgovarati sa gospodinom Walterom. Iz dokumentacije u spisu vidljivo je da prije nego što je izvršila uplatu novca 05.09.2006. godine, je optuženi potpisao specijalnu punomoć 09.06.2006. godine u postupku podizanja kredita od milijun eura kod Raiffeisen zadruge. Također joj je poznato da je dva mjeseca iza toga podigao još jedan kredit od te zadruge u iznosu od 65.000,00 eura. Optuženi joj je nudio novac i to nakon što je podnijela protiv njega kaznenu prijavu i kada su pozvani dati svoj iskaz u policiji, a optuženi je tada rekao da povuče protiv njega kaznenu prijavu, a da će joj on dati novac unutar dva do tri mjesec, odnosno, kada će imati što shvatila ozbiljno i smatrala je da će je opet prevariti, jer je to smatrala ucjenom.

15, Svjedokinja Ivanka Bosak na raspravi 6. rujna 2021. Iskazivala je da je provjeravala u gruntovnici u Zaprešiću izvatke iz zemljišnih knjiga po predmetnoj nekretnini i to prije nego što je platila stan optuženiku. Sjeća se da je na izvatku stajalo da je u zemljišnim knjigama upisana oranica i da tereta na njoj nema. Ona se također dogovorila sa Darkom Tomaševićem, koji ju je i upoznao sa optuženikom, a koji je bio zaposlenik gruntovnice da će on njoj prije uplate za stan dati izvadak iz zemljišnih knjiga kako bih se uvjerila da na nekretnini nema tereta. Tako je, sat vremena prije nego što je predala novac za stan optuženiku, u gruntovnici Tomašević i predao izvadak iz zemljišnih knjiga, u kojem je stajala upisana oranica i da tereta nema. Nakon toga, je vidjela da se zgrada radila do polovice jedanaestog mjeseca 2006. godine, a nakon toga na zgradi više nije bilo radnika te kada je o tome pitala

sina optuženika i optuženika, oni su obećavali da će stan biti dovršen i da će zgradu upisati u zemljišne knjige, a kasnije kada je saznala da je stavljena hipoteka na zgradu, je vidjela da je sin optuženika bio jamac za taj kredit, a supruga optuženika sudužnik. Za ovu hipoteku je saznala u petom mjesecu 2007. godine od svoje kćeri i ja nakon toga je odmah otišla kod Tomaševića, u gruntovnicu da ga pita u vezi te hipoteke te joj je on rekao da je to normalno da se zgrada optereti hipotekom u vrijeme gradnje i da će dobiti svoj stan. Navodi da je optuženi bio ljut zbog toga te je išla i odvjetniku i on je nazvao njezinog supruga na kojeg je vikao, radi čega je išla provjeravati i zašto mu ne vjeruje, jer da će on to riješiti i da će dobiti stan. U vrijeme kada je kupovala stan, zgrada je bila izgrađena 60%, odnosno, stavljala se fasada i pokrivao se krov na zgradi. Na poseban upit navodi da je stan koštao 50.568,00 eura, koliko je isplatila u prisutnosti supruga optuženiku, u Zagrebačkoj banci i to na račun optuženika u toj banci, a optuženi je rekao da će onda taj novac prebaciti na svoje trgovačko društvo "JUL-TIM" d.o.o., a kasnije je saznala da je i prebacio taj novac, a koji je inače bio zajednički novac od nje i supruga. Postavila je imovinsko pravni zahtjev u iznosu koliko je platila stan, u iznosu od 50.568,00 eura, u kunskoj protuvrijednosti, kao i kamate na taj iznos te istaknula da 3 godine nije ušla u stan od dana plaćanja.

16. Iz iskaza svjedokinje Tamare Štetić proizlazi da je s optuženim dogovorila kupoprodaju stana i isplatila mu 50.900,00 eura na račun i 5.613,00 eura u gotovini, a kada se htjela upisati kao vlasnik u gruntovnici su joj rekli da se ne može temeljem toga upisati. Kada su radovi na zgradi stali, optuženi joj je predložio vratiti novac, ukoliko potpiše izjavu za koju joj je odvjetnik rekao da se time odriče svih prava prema optuženiku. 2007. godine je vidjela da je netko uselio u stan te je saznala da je isti prodan Josipu Krkoviću, a optuženi je to negirao. Nazvala je stoga Krkovića koji joj je rekao da je stan platio 39.000,00 eura. Optuženi je to i dalje negirao, međutim, na njezin pritisak joj je predao ključeve od stana. Poznato joj je da na zgradi postoji hipoteka u iznosu od 1.000,000,00 eura što je saznala od jednog stanara, a koja nije postojala kada je ona zaključila predugovor i tražila uknjižbu vlasništva na stanu.

17. Ispitana pred sudom na raspravi dana 09. lipnja 2014. godine, svjedokinja Tamara Štetić je navela da je18.08.2006. g. zaključila predugovor za kupnju stana i platila 56.300,00 eura. Poznato joj je da u trenutku kupnje nekretnina nije bila opterećena hipotekom ali naknadno je ista bila opterećena hipotekom i to hipotekom jedne Austrijske zadruge. Problemi su nastali jer se kasnilo sa izvođenjem radova i sa useljenjem. Obzirom na navedeno je tražila povrat novca i raskid ugovora, ali kako joj novac nije vraćen, nije niti željela potpisati jednu izjavu koju joj je ponudio optuženi o raskidu predugovora i vraćanju novca. Smatrala je da od povrata novca neće biti ništa. Jednoga dana je došla u tu zgradu, pokucala na vrata susjedi Bosak koja je kupila stan iznad te joj je ona rekla da se čudi da je kupila stan ispod nje kada je optuženi rekao da je taj stan prodan gosp. Krkoviću. Od optuženika je zatražila ključeve od svoga stana, dugo ju je zavlačio, pa je sve to prepustila svome ocu i na kraju je ključeve stana predao njezinom ocu. Gđa. Bosak joj je također spomenula da je taj stan bio prodan i nekom gospodinu Tadiću, ali isti nije uplatio cjelokupni iznos vrijednosti stana. Ona danas živi u tom stanu te je navela da postavlja imovinsko pravni zahtjev u iznosu od 56.300,00 eura plus zakonsku zateznu kamatu, a sve na ime kašnjenja, odvjetničkih troškova vezanih uz ovaj događaj i psihičke boli.

18. Iz iskaza svjedokinje Marice Bijelić proizlazi kako je 2005. godine predala optuženiku kaparu za dva stana u iznosu od 15.000,00 eura, pri čemu je prije toga provjerila gruntovno stanje i saznala da je izdana lokacijska dozvola, a da je u tijeku izdavanje građevinske dozvole te je isplatila i ostatak novca. Kada je saznala za hipoteku od 1,000.000,00 eura, kontaktirala je sa optuženikom koji joj je rekao da joj se ne miješa i da se radi o hipoteci od samo 150.000,00 eura. Nakon toga je odustala od jednog stana, a optuženi joj je vratio novac, međutim, stan je ponovno kupila njezina kćer, Gordana Vitas, za svoju kći. Nije se mogla upisati u zemljišne knjige.

19. Ispitana pred sudom na raspravi dana 09. lipnja 2014. godine, svjedokinja Marica Bijelić je dodala da od optuženika na ime naknade štete potražuje iznos od 80.000 eura jer ih Zadruga želi deložirati iz stana. Pojašnjava kako je u stvari kupila dva stana, jedan za nju a jedan za kćer, a naknadno je odustala od jednog stana, i to stana od 35 kvadrata te joj je optuženi vratio novac. Na Općinskom sudu u Zaprešiću su izgubili sudski spor i sve je dosuđeno u korist te Zadruge i čeka se u ovršnom postupku deložacija.

20. Svjedok Dražen Tušek ispitan pred sudom na raspravi dana 09. lipnja 2014. godine, je naveo da je 2004. kupio stan na kućnom broju 4 u ulici Ferde Galijaševića u Zaprešiću. Taj prvi stan kupljen je od građevinske zanatske radnje čiji direktor je bio gosp. Jularić te mu je poznato da je tvrtka "Jul Tim" d.o.o. preuzela sva prava i obveze te građevinske zadruge. On se odlučio na zamjenu stana koji je prvotno kupio i platio u Ulici F. Galijaševića broj 4 te je potpisao predugovor za taj prvi stan na broju 4 i za ovaj drugi stan na kbr. 6. Prethodno je provjerio u Gradu Zaprešiću gdje su mu rekli da ova nekretnina koja se gradi na kbr. 6 ima sve potrebne dozvole. Napominje kako je ova nekretnina na broju 6 imala lokacijsku dozvolu, predan je zahtjev za građevinsku i nije bilo nikakvih tereta na istoj. Međutim, radovi na toj nekretnini su se odužili a naknadno je saznao kako je ta nekretnina na kbr. 6 opterećena jednim većim kreditom kroz pomoćnu hipoteku i to njih stanare prije ći da se upišu kao vlasnici. Ja sa gosp. Jularićem ima potpisane izjave kojima rješava njihove međusobne odnose oko ove zamjene stanova na kb. 4 i 6 i ukoliko će se on držati onoga što je potpisano od njega ne potražuje naknadu štete niti postavlja imovinsko pravni zahtjev.

21. Nastavno ispitan na raspravi dana 25. listopada 2014. godine, svjedok Dražen Tušek je naveo da je za kupnju stana digao stambeni kredit kod banke i to na 25 godina i dao predujam od 2.000,00 eura, a banka je isplatila iznos od oko 46.000,00 eura. On taj kredit i dalje otplaćuje. Poznato mu je da je nakon nekog vremena, trgovačko društvo koje je gradilo zgradu "Jul-tim" d.o.o. podiglo kredit i stavilo založno pravo da cijelu zgradu i to u iznosu od 150.000,00 eura, a nakon toga je to trgovačko društvo otišlo u stečaj. Stanari koji su kupili stan u toj zgradi nisu zbog toga mogli upisati stanove u svoje vlasništvo te od 2009. godine živi u tom stanu, na temelju dozvole koju mu je dao optuženi i može reći da ne traži nikakvu odštetu, već da mu optuženi omogući potpuno vlasništvo nad tim stanom bez tereta ili da mu vrati novac koji je uplaćen od strane banke i koji on vraćam banci za taj stan. Navodi da mu je poznato da su neki stanari podnijeli tužbe protiv optuženika i trgovačkog društva, međutim on za to nije imao financijskih sredstava. Dobio je odluku, odnosno rješenje o ovrsi, međutim, riješeno je da će taj postupak mirovati dok se ne riješe tužbe koji su podigli stanari u parničnom postupku. Na poseban upit suca navodi da

kada su stanari saznali za ovu hipoteku na zgradi da su organizirali sastanak sa optuženikom gdje je on obećavao da će sve to riješiti i rekao je kako je digao kredit kako bi im završio zgradu i kako bi riješio dokumentaciju, ali do danas od toga nije bilo ništa. Tijekom gradnje nisu znali da bi optuženi imao bilo kakvih financijskih problema, a u trenutku kupnje stana na zgradi nije bilo tereta. Kada je izvršio uplatu novca za stan, se zgrada i dalje gradila i ona je došla do faze izgradnje oko 90 posto izgrađenosti, a nakon toga je gradnja stala. Po njegovim saznanjima, banka je novac isplatila na tekući račun optuženika, jer je on bio zajedno sa optuženikom u banci i od strane službenika su upitani na koji račun želimo uplatu. Ne sjeća se da li je tada optuženi rekao da se plati na njegov račun, ali zna da je banka isplatila na njegov račun, a ne na račun firme, odnosno društva. Na poseban upit ZODO Zagreb navodi da prije uplate novca je on izvršio provjeru u zemljišnim knjigama gdje mu je rečeno da tereta nema, a također mu je rečeno da je izdana lokacijska dozvola i da je izdavanje građevinske dozvole u postupku izdavanja. Na poseban upit ZODO Zagreb da li je kada je saznao za zalog na nekretnine zatražio raskid ugovora o kupnji stana ili da mu se vrati uplaćeni novac, navodi da se čuo sa optuženikom, međutim on je rekao da će to biti riješeno, odnosno, da je uzeo veći kredit, ali da je 150.000,00 eura namijenjeno za završetak te zgrade, odnosno, da se izvrši etažiranje i upis vlasništva u zemljišne knjige, u što je on povjerovao. Navodi da je optuženi njih godinama uvjeravao da će to biti riješeno, te ne zna točno zbog čega je njegova firma otišla u stečaj.

22. Ispitan pred sudom na raspravi dana 09. lipnja 2014. godine, svjedok Damir Buntak je naveo da je 2006. zaključio predugovor i isplatio u cijelosti kupoprodajnu cijenu stana u iznosu od 46.000,00 eura. Useljenje je trebalo biti 01.01.2007. ali je sve kasnilo pa su uselili tek krajem 2009. g. Prije nego što je potpisao predugovor provjerom je utvrdio da na nekretnini nema tereta. Međutim okućnica još uvijek nije uređena kao ni podrumske prostorije i još uvijek nema čisti vlasnički list. Sa okrivljenikom su bili na više sastanaka stalno je nešto obećavao ali nije ispunio. Ukoliko mu ne bude predan čisti vlasnički list postavlja imovinsko pravni zahtjev u iznosu od 46.000 eura uz zakonsku zateznu kamatu i trošak odvjetnika koji.

23. Ispitan pred sudom na raspravi dana 09. lipnja 2014. godine, svjedok Tomislav Grofelnik je naveo da su njegovi roditelji i on zajedno s njima kod. gosp. Ozrena Jančića potpisali predugovor za kupnju stana na adresi Zaprešić, Galijaševićeva 6 A. Roditelji su okrivljeniku platili iznos od 5.000 eura, a nakon toga još 15.000 eura i to je bilo 2006. g. Useljenje je trebalo biti početkom 2007. g. ali se sve odugovlačilo te je u stan uselio 29.12.2009. i dan danas živi u tom stanu. Ugovorena je cjelokupna kupoprodajna cijena stana od 66.000,00 eura. Optuženik je od njegove mame tražio na ime kupoprodaje još dodatnih 5.000,00 eura i to prije 2 godine kada je već utvrđeno da su prevareni te je svjedok postavio u ovom postupku imovinsko pravni zahtjev u iznosu od 20.000,00 eura. Dogovor je bio da plati ostatak kupoprodajne cijene kada budu riješeni svi papiri za stan.

24. Ispitan pred sudom na raspravi dana 04. prosinca 2019. godine, svjedok Tomislav Grofelnik je dodao da su on i njegovi roditelji od osobe po imenu Ozren Jančić koji je bio posrednik za nekretnine saznali za građevinsko zemljište na kojem će se graditi stambena zgrada u Zaprešiću, Ferida Galijaševića 6. U dogovoru s njim su se on i njegovi roditelji u njegovom stanu našli sa optuženikom čije je trgovačko društvo trebalo graditi tu zgradu i sa optuženikom su potpisali predugovor i to