

**VIOLETA PELJUŠIĆ, dipl.oec.**

**stalni sudski vještak  
za računovodstvo, reviziju, financije i porezni sustav**

---

## **NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA**

**Predmet: P - 40/2024**

*Rijeka, 20. listopada 2024.*

---

**51000 Rijeka, Drage Gervaisa 48, OIB: 33914998677**  
IBAN broj: 6724020063101438798 kod Erste & Steiermaerkische bank d.d.  
Mob: 099/7373-906

Parnični postupak **tužiteljice DANIJELA MARKOVIĆ iz Rijeke**, Brig 13, OIB: 96973313872, koju zastupa punomoćnik Milko Križanović, odvjetnik u odvjetničkom društvu Križanović & partneri iz Zagreba **protiv tuženika STEČAJNA MASA IZA D.M. GRADNJA d.o.o. Rijeka**, OIB: 18167232133, kojeg zastupa punomoćnik Tomislav Čizmić, odvjetnik u Zagrebu, **radi utvrđenja prava vlasništva**

## NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, poslovni broj P-40/2024-12 od 01. srpnja 2024. godine, po sutkinji tog Suda Nataši Malvich, naloženo je provođenje financijskog vještačenja u označenom predmetu s ciljem utvrđivanja

- **da li je tužiteljica platila tuženiku kupoprodajnu cijenu za nekretninu koja je predmet spora**, sve temeljem dokumentacije u spisu i dokumentacije koju će na njegov zahtjev dostaviti stranke.

## NALAZ

Nakon uvida u spis, utvrdila sam da je dokumentacija koja prileži spisu nepotpuna, te zatražila od parničnih stranaka dodatnu dokumentaciju

- **ovjereni** Ugovor o kupoprodaji nekretnine
- dokaze o plaćanju

Držeći se okvira zadanog vještačenja i imajući na umu raspoloživu dokumentaciju koja prileži omotu spisa P-40/2024, te naknadno pribavljenu dokumentaciju pristupila sam vještačenju i izradi Nalaza i Mišljenja.

Za provođenje ovog vještačenja koristila sam dokumentaciju:

1. Kupoprodajni ugovor ovjeren u javnobilježničkom uredu Marija Grozdanić - Dekleva iz Rijeke pod brojem OV-27273/08 od 09.12.2008. **kojeg dostavljam u spis**
2. Priznanica od 01. veljače 2008.
3. Priznanica od 04. prosinca 2008.

Tužiteljica se putem punomoćnika očitovala, citiram:

*»dostavljamo ugovor u privitku. Sva materijalna dokumentacija kojom stranka raspolaže dostavljena je u sudski spis.«*

**Dana 09.12.2008. sklopljen je Ugovor o kupoprodaji nekretnine** između prodavatelja – pravnog prednika Tuženika D.M. GRADNJA d.o.o. Rijeka i kupca – Tužiteljice DANIJELA MARKOVIĆ iz Rijeke.

**Predmet kupoprodaje je poslovni prostor** koji se nalazi na Srdočima, na adresi Miroslava Krleže 3, поближе opisan kao suvlasnički udio redni broj 689/1000, u dijelu B – u prizemlju, poslovni prostor **oznake PP B1**, pravo-lijevo, šesti desno, **površine 46,29 m<sup>2</sup>**, na k.č.br. 1023/22, upisanoj u z.k.ul. 4473, k.o. Srdoči.

Predmetnim Ugovorom **ugovorena je kupovna** u kunsjoj protuvrijednosti iznosa od 1.900,00 EUR/m<sup>2</sup>, što prema površini poslovnog prostora iz etažnog elaborata čini ukupan iznos **od 87.951,00 EUR**, a plativo u obrocima, **i to na slijedeći način:**

- prvi obrok u iznosu od 37.000,00 EUR kupac je isplatio prije zaključenja ugovora
- drugi obrok u iznosu od 5.000,00 EUR prije primopredaje poslovnog prostora
- treći obrok u iznosu od 20.951,00 EUR najkasnije do 31. prosinca 2008.
- preostali iznos od 25.000,00 EUR najkasnije do 15. ožujka 2009.

Utvrđene su slijedeće uplate:

- 37.000,00 EUR uplatila je Tužiteljica Danijela Marković prije zaključenja ugovora od čega iznos od 17.000,00 EUR predstavlja kaparu, a iznos od 20.000,00 EUR prvi dio kupovnine, **što potvrđuje potpisani i u javnobilježničkom uredu ovjereni Kupoprodajni Ugovor u članku II. stavak 2.,:**  
*„prije zaključenja ovog ugovora kupac je isplatio iznos protuvrijednosti iznosa od 37.000,00 EUR....“*
- 5.000,00 EUR uplatio je Slaven Marković priznanicom od 01.02.2008. kao jamčevinu (rezervaciju) za kupnju **poslovnog prostora oznake PP A1, površine 93,70 m<sup>2</sup>, (nije predmet spora) za koji će se zaključiti kupoprodajni ugovor najkasnije do 01.03.2008.**
- 20.951,00 EUR uplatila je Tužiteljica Danijela Marković priznanicom od 04.12.2008. **na ime dane pozajmice društvu D.M. GRADNJA d.o.o. Rijeka s rokom povrata najkasnije do 31.12.2008.**

**Sveukupno je plaćeno 62.951,00 EUR.**

Na temelju gore navedenih utvrđenja zaključujem i dajem **MIŠLJENJE:**

**Sveukupno je plaćeno 62.951,00 EUR, i to:**

- **37.000,00 EUR** Tužiteljica je platila prije zaključenja spornog Ugovora od čega iznos od 17.000,00 EUR predstavlja kaparu, a iznos od 20.000,00 EUR prvi dio kupovnine, što proizlazi iz članka II. stavak 2. Kupoprodajnog Ugovora koji je zaključen i ovjeren dana 09.12.2008. u javnobilježničkom uredu Marija Grozdanić Dekleva iz Rijeke.

- **25.951,00 EUR** plaćeno je temeljem priznanica na ruke bivšeg zakonskog zastupnika D.M. GRADNJA d.o.o. Rijeka Mladenko Marković, a koje uplate vještak može povezati sa kupoprodajnim ugovorom koji je predmet spora isključivo po iznosima koji odgovaraju obvezama po drugom i trećem obroku.

Naime, radi se o

- uplati jamčevine (rezervacije) u iznosu od 5.000,00 EUR za kupnju poslovnog prostora oznake PP A1, površine 93,70 m<sup>2</sup> koji NIJE predmet spora, i koja je uplaćena 01.02.2008. – deset mjeseci prije sklapanja spornog Ugovora od 09.12.2008.
- uplati na ime dane pozajmice u iznosu od 20.951,00 EUR društvu D.M. GRADNJA d.o.o. Rijeka s rokom povrata 31.12.2008.,

**a sve s naglaskom da vještak nema ovlasti utvrđivati osnovanost – autentičnost uplata temeljem priznanica u ukupnom iznosu od 25.591,00 EUR vezano za nekretninu za koju se vodi spor.**

**Aropo plaćanja preostalog iznosa kupoprodajne cijene u iznosu od 25.000,00 EUR vještak se ne može očitovati bez materijalne dokumentacije.**

stalni sudski vještak  
Violeta Peljušić