

ASTOR GRADNJA d.o.o.
OIB: 73992042247
Seget Donji, Hrvatskih žrtava 23
Zastupan po stečajnom upravitelju
Štefan Rola

Vlaška 95, Zagreb, mob. 099 747 9682, e-mail: stefan.rola@gmail.com

Posl. broj: 11 St-849/2017

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

IZ OBLASTI :

Predmet presude

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

22 -10- 2018

Predano za sudu u obliku presude, dana 18.10.18
POŠTA ROLAJ 95 435 4831
Broj prijavitelja
Datum prijave

Predmet: podnesak Ivana Jurčeca iz Rogoznice po punomoćniku odvjetnik Tomislav Bujas
Branimirova 39, 10 000 Zagreb

U prilogu dostavljam dokument koji sam primio dana 28.9.2018 od Ivana Jurčeca iz Rogoznice
Kopara 5, OIB: 92395282907 po punomoćniku odvjetnik Tomislav Bujas Branimirova 39, 10
000 Zagreb; Dostava presude Općinskog suda u Šibeniku posl.br. P-3462/10, kojom se
proglašava da nije dopuštena ovrha na nekretninama, čest.zgr.1/67 za 1/3 dijela i čest. zgr.
1/67, sve u zk. Ul. 1333. k.o. Rogoznica (sada čest. zgr. 1/63 upisana u zk. Ul. 4190 za 1/3 dijela i
čest. zgr. 1/67 upisana u zk. ul. 4234 k.o. Rogoznica.

Stečajni upravitelj

mag. Štefan Rola



STEČAJNI UPRAVITELJ
mag. Štefan Rola

U Zagrebu, 15.10.2018. godine

Vlaška 95, 10000 Zagreb
OIB: 26698048809

ODVJETNIK

PRIMLJENO / RECEIVED

Tomislav Bujas

28-09-2018

Branimirova 39, 10 000 Zagreb,

MATIĆ LAW OFFICE

tel: 01 45 72 967 fax: 01 46 36 107 mob: 091 51 37 057

e-mail: tomlslav.bujas@inet.hr

ASTOR GRADNJA d.o.o. u stečaju

Hrvatskih žrtava 23

21 218 Seget Donji

n/r stečajnog upravitelja

Štefan Rola

Vlaška 95

10 000 Zagreb

U Zagrebu, 26. rujna 2018. godine

Predmet: dostava presude Općinskog suda u Šibeniku posl.br. P-3462/10, kojom se proglašava da nije dopuštena ovrha na nekretninama, čest. zgr. 1/67 za 1/3 dijela i čest. zgr. 1/67, sve u zk.ul. 1333. k.o. Rogoznica (sada čest. zgr. 1/63 upisana u zk. ul. 4190 za 1/3 dijela i čest. zgr. 1/67 upisana u zk. ul. 4234 k.o. Rogoznica)

Poštovani gospodine Rola,

obraćam Vam se kao punomoćnik gospodina Ivana Jurčeca iz Rogoznice, Kopara 5, OIB: 92395282907, te Vas ovim putem obavještavam da se pred Općinskim sudom u Šibeniku vodi parnični postupak pod posl. br. P-3462/10, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, u kojem postupku je sud nepravomoćnom Presudom posl. br. P-3462/10 od dana 11. lipnja 2018. godine, proglasio nedopuštenom ovrhu na nekretninama tužitelja i to čest. zgr. 1/67 za 1/3 dijela i čest. zgr. 1/67, sve u zk.ul. 1333. k.o. Rogoznica (sada čest. zgr. 1/63 u zk. ul. 4190 za 1/3 dijela i čest. zgr. 1/67 u zk. ul. 4234, sve k.o. Rogoznica), radi prisilne naplate novčane tražbine u iznosu od 2.700.000,00 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na taj iznos koja teče od 01.01.2007. godine do isplate i troškova postupka, u ovršnom postupku, koji tuženik Josip Kunkić, OIB: 45382258329, vlasnik "G.T.O. ASTOR", Seget Donji, Hrvatskih

žrtava 23, kao ovrhovoditelj vodi protiv tužitelja Ivana Jurčeca iz Rogoznice, Kopara 5, OIB: 92395282907, kod Općinskog suda u Šibeniku, pod posl.br. Ovr-1103/07.

Obzirom da su, po saznanju moje stranke, navedene nekretnine **dio stečajne mase** u stečajnom postupku posl. br. ST-849/2017, u prilogu Vam dostavljam navedenu Presudu, iz koje jasno proizlazi da navedene nekretnine ne mogu biti predmet namirenja tražbina kao dio stečajne mase, a niti predmet odvojenog namirenja tražbina (eventualno) prijavljenih razlučnih vjerovnika u ovršnom postupku.

Dokaz: - presuda Općinskog suda u Šibeniku, posl. br. P-3462/10 od dana 11. lipnja 2018. godine

Naime, **prethodni vlasnik predmetnih nekretnina** bio je Ivan Jurčec, Goričani, Trnavska 65 i to vlasnik čest. zgr. 1/63 šuma površine 921 m², upisane u zk. ul. 1333 i čest. zgr. 1/67 zgrada površine 175 m², upisane u zk. ul. 1333, sve k.o. Rogoznica – u cijelosti, a Josip Kunkić, vlasnik "G.T.O. ASTOR", Hrvatskih žrtava 23, Seget Donji, je na temelju Sporazuma o zanivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine solemniziranog dana 12. listopada 2006. godine, kao ovršne isprave, pokrenuo ovršni postupak u kojem je, temeljem pravomoćnog Rješenja o dosudi od 11. svibnja 2011. godine, posl. br. Ovr-1103/07, upisan kao zemljišno-knjižni vlasnik založenih nekretnina i to: čest. zgr. 1/63 – u 1/3 dijela te čest. zgr. 1/67 – u cijelosti, obje upisane u zk. ul. 1333 k.o. Rogoznica.

Dokaz: - povijesni izvadci iz zemljišne knjige za zk.ul. 4234 i 4190 k.o. Rogoznica

Međutim, navedenom Presudom Općinskog suda u Šibeniku sud je proglasio nedopuštenom ovrhu ovrhovoditelja/tuženika Josipa Kunkića, vlasnika G.T.O. "Astor" iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 23, na gore navedenim nekretninama ovršenika/tužitelja Ivana Jurčeca, prisilnom naplatom novčane tražbine u iznosu od 2.700.000,00 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na taj iznos, koja teče od 01.01.2007. g. pa do isplate te troškova postupka, obzirom da je u tijeku postupka vještačenjem utvrđeno da tuženik, Josip Kunkić, vlasnik G.T.O. "Astor" iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 23, nije izvršio ugovorene radove u vrijednosti u iznosu od 2.700.000,00 kn slijedom čega **ne postoji tražbina ovrhovoditelja/tuženika prema ovršeniku/tuženiku** temeljem Građevinskog ugovora br. 1711/05 i Anexa Ugovora br. 1711/05 zaključenim među strankama, radi čijeg osiguranja plaćanja je ovršenik/tužitelj pristao sklopiti Sporazum o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine 12. listopada 2006. godine, a što je sve jasno navedeno u obrazloženju predmetne presude.

Slijedom navedenog, razvidno je da je Josip Kunkić, vlasnik G.T.O. "Astor" iz Segeta Donjeg, vlasništvo predmetne nekretnine stekao na temelju nedopuštene ovrhe te stoga isti nije bio ovlašten njome dalje raspolagati, a pogotovo na način na koji je to

doista i učinio, a iz kojeg je razvidno da je postupao krajnje nesavjesno, tj. **protivno načelu savjesnosti i poštenja**, sukladno čl. 4. Zakona o obveznim odnosima.

Naime, nakon što je upisan kao vlasnik predmetnih nekretnina na temelju postupka ovrhe koji je neosnovano i protupravno pokrenuo, gospodin Josip Kunkić, vlasnik obrta G.T.O. "ASTOR" iz Segeta Donjeg, nadalje je raspolagao predmetnim nekretninama na temelju Ugovora o unosu stanova u društvo preuzimatelja, ovjerenog 05. listopada 2012. godine pod posl. br. OV- 6940/12 kod Javnog bilježnika Joška Donika – Stanojević iz Kaštel Starog i to u korist trgovačkog društva ASTOR GRADNJA d.o.o. sa sjedištem u Segetu Donjem, a čiji je jedini vlasnik i direktor tada bio upravo Josip Kunkić iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 23.

Navedeni Ugovor o unosu stanova u društvo preuzimatelja nije ni valjana niti zakonita pravna osnova stjecanja predmetnih nekretnina, prvenstveno jer je **protivan Ustavu Republike Hrvatske, a pogotovo prisilnim propisima i moralu društva, te je kao takav predmetni pravni posao ništetan i nema nikakvog pravnog učinka, temeljem čl. 322. st. 1. Zakona o obveznim odnosima.**

Osim navedenog, daljnji pravni nedostaci Ugovora o unosu stanova u društvo preuzimatelja jasno proizlaze i iz činjenice da u društvo preuzimatelja, ASTOR GRADNJA d.o.o., nisu mogli biti uneseni stanovi obzirom da iz uvida u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku jasno proizlazi da zgrada koja se nalazi na kat. čest. 1/67 u danom trenutku (kao ni dan danas) nije etažirana, tj. nisu određeni posebni dijelovi (stanovi) povezani s određenim idealnim djelovima nekretnine, pa je tako i u samom članku 3. spornog Ugovora, jasno navedeno da se u vlasništvo preuzimatelja ne prenose stanovi, već:

*"čestica zemlje 1/63 broj uložka 4190 na udio 1/3 dijela zemljišta k.o. Rogoznica
čestica zemlje 1/67 broj uložka 4234 na udio 1/1 površine k.o. Rogoznica".*

Ujedno, sporna je i konstatacija iz čl. 1. predmetnog Ugovora da je Josip Kunkić «vlasnik određenog broja stanova koji su izgrađeni kroz njegov obrt Astor», obzirom da ih Josip Kunkić nije stekao izgradnjom kroz obrt, već je Josip Kunkić, kao vlasnik obrta bio puki izvođač radova na nekretnini u vlasništvu druge fizičke osobe te je vlasništvo predmetnih nekretnina stekao na temelju postupka ovrhe koji je nedopušteno proveo protiv njihova vlasnika, gospodina Ivana Jurčeca.

**Dokaz: Ugovor o unosu stanova u društvo preuzimatelja, ovjeren
05. listopada 2012. godine pod posl. br. OV- 6940/12**

Slijedom iznesenog jasno je razvidno da Josip Kunkić predmetnim nekretninama u korist treće osobe nije raspolagao u dobroj vjeri već je cijeli pravni posao unosa stanova u društvo preuzimatelja kroz pripajanje obrta trgovačkom društvu ASTOR GRADNJA d.o.o., bez povećanja temeljnog kapitala društva, iskonstruiran upravo s ciljem otežavanja i onemogućavanja ostvarivanja prava gospodina Ivana Jurčeca,

za slučaj da ovrha, u postupku koji se tada već vodio pred Općinskim sudom u Šibeniku pod posl. br. P-3462/10, bude proglašena nedopuštenom.

Jednako tako i s istim ciljem je g. Josip Kunkiće, kao direktor i jedini član trgovačkog društva ASTOR GRADNJA d.o.o., na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 04. ožujka 2013. godine, potvrđenog u obliku javnobilježničkog akta kod javnog bilježnika Joška Donika – Stanojević iz Kaštel Starog pod brojem OV-1699/13, na predmetnim nekretninama opteretio predmetne nekretnine zasnivanjem prava zalogu u korist Zeko Anto, BIH, Paloč, Paloč 0, a radi osiguranja vraćanja pozajmljenih sredstava u iznosu od 2.187.500,86 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 01. svibnja 2013. godine do dana isplate, a koji pravni posao je također "upitan", tj. moja stranka također smatra da je isti fiktivan i zaključen isključivo kao dodatno osiguranje tj. onemogućavanje gospodina Jurčeca da u slučaju uspjeha u ovom ovršnom postupku ponovno ostvari svoje pravo vlasništva na predmetnim nekretninama i uspostavu prijašnjeg zk vlas koje usu u tom trenutku glasile na ime i u korist g. jurč .

Iz izloženog je razvidno da ne samo da g. Josip Kunkiće kao vlasnik obrta G.T.O. "Astor" iz Segeta Donjeg, nije postupao kao dobar gospodarstvenik već niti trgovačko društvo ASTOR GRADNJA d.o.o., čiji je u sporno doba on bio zastupnik po zakonu, imovinu nije steklo u dobroj vjeri, čime postoje i osnovana obilježja kaznenog djela, sukladno čl. 77. Kaznenog zakona u kojem se, između ostalog, navodi da će se imovinska korist oduzeti od osobe na koju je prenijeta ako nije stečena u dobroj vjeri.

Dokaz: - povijesni izvadci iz zemljišne knjige za zk.ul. 4234 i 4190 k.o.

Rogoznica

- povijesni izvadak iz sudskog registra za ASTOR GRADNJA d.o.o.

Nadalje ističem da, ukoliko dostavljena presuda postane pravomoćna i ovršna, ista će imati učinke na predmetne nekretnine na način da će se uspostaviti zemljišno-knjižno stanje kakvo je bilo prije pokretanja spornog ovršnog postupka, obzirom da je ovrhovoditelj/tuženik Josip Kunkiće, vlasnik G.T.O. "Astor" iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 23, vlasništvo predmetne nekretnine stekao protupravno te isti nije bio ovlašten pokrenuti postupak ovrhe radi namirenja nepostojeće tražbine, niti je bio ovlašten nekretninama dalje raspolagati, a pogotovo na način na koji je to doista i učinio, a iz kojeg je razvidno da je postupao krajnje nesavjesno, tj. protivno načelu savjesnosti i poštenja pri sklapanju trgovačkog ugovora, sukladno čl. 4. Zakona o obveznim odnosima

Ujedno Vas obavještavam Vas da je u zemljišno-knjižnom odjelu Šibenik, Općinski sud u Šibeniku, dana 14. rujna 2018. godine pod posl.br. Z-12205/2018 podnesen prijedlog za zabilježbu spora na čest. zgr. 1/63 šuma površine 921 m2, upisanoj u zk. ul. 4190 za 1/3 dijela i čest. zgr. 1/67 zgrada površine 175 m2, upisanoj u zk. ul. 4234,

sve k.o. Rogoznica (prije čest. zgr. 1/67 za 1/3 dijela i čest. zgr. 1/67, sve u zk.ul. 1333. k.o. Rogoznica).

Zaključno, upozoravam Vas i na kaznenopravne posljedice u postupanju eventualne prodaje tih nekretnina od strane ASTOR GRADNJA d.o.o. u stečaju zbog zlouporabe položaja i ovlasti budući da je iz dostavljene dokumentacije razvidno da ista ne može bit predmetom prodaje, a to iz razloga jer je iz obrazloženja presude vidljivo da će temeljem potvrde iste u konačnici doći do uspostave ranijeg zemljišno-knjižnog stanja.

Toliko radi Vašeg ravnanja.

U svezi bilo kakvih daljnjih pitanja stojim Vam na raspolaganju.

S poštovanjem,

odvjetnik
Tomislav Bujas

ODVJETNIK
Tomislav Bujas
Branimirova 49, Zagreb



Republika Hrvatska
Općinski sud u Šibeniku
Šibenik, Stjepana Radića 81

Poslovni broj: 15 P-3462/10

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski sud u Šibeniku, po sucu Nives Vrvilo, u pravnoj stvari tužitelja Ivan Jurčec pok. Josipa iz Rogoznice, Kopača 5, koga zastupa punomoćnik Tomislav Bujas, odvjetnik u Zagrebu, protiv tuženika Josip Kunkić, vlasnik G.T.O. „Astor“ iz Sigeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 23, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, na ročištu gl. rasprave održane i zaključene dana 24. travnja 2018 g. u prisutnosti tužitelja osobno zajedno sa punomoćnikom i zamjenika punom. tuženika te objave odluke 11. lipnja 2018 g.

presudio je

1. Proglašava se da nije dopuštena ovrha na nekretninama tužitelja čest. zgr. 1/67 za 1/3 dijela i čest. zgr. 1/67, sve Z.U. 1333 K.O. Rogoznica, radi prisilne naplate novčane tražbine u iznosu od 2.700.000,00 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na taj iznos koja teče od 01.01.2007 g. do isplate i troškova postupka, u ovršnom postupku, koji tuženik kao ovrhovoditelj vodi protiv tužitelja kao ovršenika kod Općinskog suda u Šibeniku, pod posl. br. Ovr-1103/07.

2. Dužan je tuženik naknaditi tužitelju trošak ovog parničnog postupka u iznosu od 164.000,00 kn, u roku od 8 dana.

Obrazloženje

Tužitelj je u tužbi i na gl. raspravi naveo da je rješenje Općinskog suda u Šibeniku br. Ovr-1103/07 od 16. studenoga 2010.g. koje je primio 26. studenog 2010.g. ovršenik Ivan Jurčec, a tužitelj u ovom postupku, je upućen u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti tog rješenja pokrenuti parnicu protiv ovrhovoditelja Josipa Kunkić kao vlasnika G.T.O. "ASTOR", tuženika u ovoj tužbi radi proglašenja nedopuštenom ovrhom na nekretninama tužitelja (ovršenika) čest. zgr. 1/67 ZA 1/3 dijela u naravi okućnica i čest. zgr. 1/67 u naravi zgrada, sve Z.U. 1333 K.O. Rogoznica, prisilnom naplatom novčane tražbine u iznosu od 2.700.000,00 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na taj iznos koja teče od 1.1.2007.g d o isplate te troškova postupka. To rješenje tužitelj je primio 26. studenog 2010.g., pa je ova tužba pravovaljana.

Poslovni broj: 15 P-3462/10

Rješenje o ovrši da se temelji na ovršnoj ispravi-između stranaka sklopljenom Sporazumu o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine, solemniziranog kod javnog bilježnika Željene Buik iz Trogira pod posl. br. OU-623/07 od 12.10.2006.g. iz koje proizlazi kako tužitelj (ovršnik) duguje tuženiku (ovrhovoditelju) za izvedene građevinske radove temeljem ispostavljenih situacija od 8.-14. ukupno iznos od tih 2.700.000,00 kuna, te se obvezao tuženik taj iznos isplatiti najkasnije do dana 31.12.2006.g.

Uz taj Sporazum nisu priložene te situacije iz kojih bi proizlazilo navodno dugovanje tuženika tužitelju.

Tužitelj je tek na ročištu dana 13. svibnja 2010.g. u drugom postupku, koji se između investitora Rogoznička vala d.o.o. Rogoznica, kao tužitelja i Josipa Kunkiće, kao vlasnika, G.T.O. "Astor", kao tuženika, vodi kod Trgovačkog suda u Šibeniku, pod br. P-226/07 primio situacije na koje se poziva Sporazumom o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine, solemniziranog kod javnog bilježnika Željene Buik iz Trogira pod poslovnim brojem OU-623/06 od 12.10.2006.

Te situacije su:

- Privremena situacija br. 8. za izvedene radove od 8.3.2006.g., ovjerena od strane nadzora 8.3.2006.g. i investitora, na iznos od 53.600,00 eura, odnosno ukupno 478.669,44 kune:

- Privremena situacija br. 9 za izvedene radove do 11.4.2006.g., ovjerena od strane nadzora 11.4.2006.g. i investitora, na iznos od 26.800,00 E, odnosno ukupno 239.334,72 kune.

- Privremena situacija br. 10 za izvedene radove Uglovnice uz odbitak obračuna po ugovoru, bez navođenja datuma kad su radovi izvedeni i kad je izdan, ovjerena od strane nadzora 13.5.2006.g. i investitora, na iznos od 32.760,00 E, odnosno ukupno 307.027,15 kuna:

- Privremena situacija br. 11 za izvedene radove Uglovnice uz odbitak obračuna po ugovoru, bez navođenja datuma kad su radovi izvedeni i kad je izdana, ovjerena od strane nadzora 25.5.2006.g. i investitora, na iznos od 32.760,00 E, odnosno ukupno 307.027,15 kuna:

- Privremena situacija br. 12 za fasaderske radove, bez navođenja datuma kad su radovi izvedeni i kad je izdana, ovjerena od strane nadzora 24.6.2006.g. i investitora, na iznos od 60.300,00 E, odnosno ukupno 538.503,12 kn:

- Privremena situacija br. 13 za izvedene radove završno do 23.5.2006.g. koja nije ovjerena od strane nadzora i investitora, na iznos od 34.380,00 E, odnosno ukupno 307.027,15 kn:

Poslovni broj: 15 P-3462/10

-Privremena situacija br. 14 za izvedene radove završno do 21.7.2006.g., koja nije ovjerena od strane nadzora i investitora, na iznos od 60.300,00 E, odnosno ukupno 538.503,12 kn.

Uz to dostavljena je i Situacija naknadnih radova broj 1 ovjerena od strane nadzora 25.6.2006.g. i investitora, na iznos od 42.482,97 E, odnosno ukupno 378.353,33 kn.

Kod toga niti izračuni u kunama privremenih Situacija br. 10 i br. 11 nisu točni, jer iznos od 32.760,00 E po svakoj od tih Situacija po tečaju kako je na istima naveden 1,00E=7,32kn odgovara iznosu od 239.803,20 kn, a ne kako je naveden u iznosu 251.661,60 kn, pa je po svakoj od tih Situacija samo iz tih razloga više obračunato po 14.467,25 kn, a ukupno za te dvije Situacije 28.934,50 kn.

Ukupni zbroj iznosa po ispostavljenim Situacijama od 8.-14. jest 2.716.091,85 kn, a stvarno uz uvažavanje navedeni pogrešnih izračuna privremenih Situacija br. 10 i br. 11 ukupni zbroj iznosi 2.687.157,35 kn.

Kako su ovjerene od strane nadzora i investitora samo Situacije od 8.-12. po tim situacijama tuženik je investitoru ispostavio račune za iznos od 1.870.561,58 kn, a stvarno uz uvažavanje navedenih pogrešnih izračuna privremenih Situacija br. 10 i br. 11 ukupni zbroj iznosi 1.841.627,08 kn.

Dakle, po privremenim Situacijama niti u jednom slučaju tuženik od tužitelja ne potražuje iznos od 2.700.000,00 kn kako se to navodi u Sporazumu temeljem kojeg se provodi ovrha.

Investitor Rogoznička vala d.o.o. Rogoznica i izvoditelj G.T.O. Astor iz Sigeta donjeg, sklopili su dana 17.11.2005.g. Građevinski ugovor br. 1711/05 za izgradnju 8 tipskih vila za ugovorenu cijenu od 1.072.000,00 E uvećano za PDV po sistemu "ključ u ruke", zbog čega je početak radova utvrđen danom 21.11.2005.g., a završetak radova danom 20.12.2006.g..

Te stranke su još međusobno sklopile Anex ugovora br. 1711/05 s određenjima kako sastavni dio ugovora čini ponuda u kojoj su dane cijene pojedinih materijala, kod čega je investitor ovlašten nabavljati materijale, a kod obračuna se ima umanjiti iznos od strane investitora nabavljenih materijala.

Građevinskim ugovorom broj 1711/05 je u čl. 13. određena dinamika plaćanja kako slijedi:

- nakon ploče prizemlja 20% ukupne vrijednosti ugovora po objektu
- nakon kose ploče kata 20% ukupne vrijednosti ugovora po objektu
- nakon pokrova i vanjske stolarije 20% ukupne vrijednosti ugovora po objektu
- nakon fasade 15% ukupne vrijednosti ugovora po objektu

- nakon žbuke i estriha 10% ukupne vrijednosti ugovora po objektu
- nakon završetka objekata ostatak ukupne vrijednosti ugovora po objektu.

Dok je u čl. 13. a određeno da će naplata vršiti putem situacija potvrđenih od strane nadzora.

Dakle, Ugovor se odnosio na 8 tipskih vila za ugovorenu cijenu od 1.072.000,00 E uvećano za PDV po sistemu "ključ u ruke".

Investitor je tuženiku isplatio ukupno 3.611.700,00 kuna.

Tuženik je radove bez ikakvih razloga samovoljno prestao izvoditi još 31.7.2006.g. i na gradilište više nije došao, što je vidljivo i iz ovjerenog građevinskog dnevnika list. 168, koji je tuženik predao investitoru tek u parnici koja se vodi kod Trgovačkog suda u Šibeniku, pod br. P-226/07.

Tuženik nije izvršio dogovorene i ugovorene radove, neke radove je izvršio nestručno, a neke uopće nije izvršio, pa je investitor konačno dana 25.1.2007.g. raskinuo građevinski Ugovor.

Baš radi toga kod Trgovačkog suda u Šibeniku, pod br. R1-28/07 provedeno je osiguranje dokaza i vještačenje vještaka Adele Visković, te je kao bitno utvrđeno:

- objekti nisu dovršeni po sistemu "ključ u ruke";

- objekti TV1 i TV 2 su nedovršeni, TV3, TV6 i TV7 su privedeni svrsi, ali nedostaci nisu otklonjeni, dok izgradnja TV4, TV5 nije ni započela.

Zbog investitoru nastale štete takvim postupanjem, odnosno nečinjenja i neispunjenja Ugovora od strane izvođača G.T.O. Astor iz Sigeta donjeg vodi se spor između investitora Rogožnička vala d.o.o. Rogožnica i tuženika iz ove parnice kod Trgovačkog suda u Šibeniku pod br. P-226/07.

Kako okončani obračun između investitora i izvođača (tuženika) nije izvršen, a iz osiguranja dokaza i vještačenja kod Trgovačkog suda u Šibeniku pod br. R1-28/07 je utvrđeno da tuženik i nije izvršio ugovoreno, te da je dio radova izvršio nestručno i nekvalitetno, to je od nadzornih inženjera zatraženo Izvješće o izvršenim radovima.

Iz tog Izvješća proizlazi da je kod ugovorenog iznosa za sve radove od 1.072.000,00 E izdano i ovjereno ukupno 11 privremenih situacija od br. 2 do zaključno br. 12 i situacija naknadnih radova br. 1, sve na ukupno vrijednost od 637.477,29 E. Dakle, nisu predane investitoru ni ovjerene od strane nadzora po tuženiku izdane privremene situacije br. 13 i br. 14. Prema nadzoru procijenjena vrijednost radova je specificirana po objektima u ukupnom iznosu od 607.000,00 E, dok je također specificirana vrijednost potrebnih radova po objektima na otklanjanju nedostataka u ukupnom iznosu od 38.800,00 E. Dakle, ukupna procijenjena

vrijednost radova je 568.200,00 E, što prema obračunu tadašnjeg tečaja iznosu 4.159.224,00 kn.

Kad bi bilo točno, a to nije točno, navodi dalje tužitelj, da tražbina tuženika za izvršene radove iz Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 12.10.2006.g. ukupno iznosi 2.700.000,00 kuna, tada bi tuženik uz već ranije naplaćen iznos naplatio ukupno 6.311.700,00 kuna (plaćeni iznos od 3.611.700,00 kuna plus 2.700.000,00 kn tražbine iz Sporazuma, odnosno ovršnog postupka).

Građevinskim Ugovorom br. 1711/05 je određeno plaćanje prema dinamici, kako je to navedeno u čl. 13., kod čega je investitor 85% vrijednosti izvršenih radova po objektu imao platiti do završetka radova po ovjerenim privremenim situacijama, a nakon završetka objekata ostatak ukupne vrijednosti ugovora po objektu, dakle preostalih 15% vrijednosti.

Investitor je tuženiku isplatio ukupno 3.611.700,00 kuna, a ukupna vrijednost izvedenih radova do 31. srpnja 2006.g. da je 4.159.224,00 kuna.

Kako se sukladno ugovoru do okončanja radova imalo platiti 85% vrijednosti radova, to da je tuženiku imalo biti isplaćeno 15% manje od vrijednosti izvedenih radova, dakle, 4.159.224,00 kn minus 623.883,60 kn (15%) jednako 3.535.340,40 kn.

Tuženiku da je do sklapanja Sporazuma o osiguranju isplaćeno 3.611.700,00 kn, pa je tuženiku u času sklapanja Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine pod posl. br. OU-623/06 od 12.10.2006.g. stvarno bio preplaćen za iznos od 76.360,00 kn.

Ustvari, nakon što je tuženik usprkos višekratnim pozivima investitora nakon 31.7.2006.g. prestao izvoditi radove na ugovorenim objektima, tužitelj da je kao predstavnik investitora Rogoznička vala d.o.o. Rogoznica potpisom Sporazuma pristao dati osiguranje plaćanja, isplatiti tuženiku daljnji iznos od 2.700.000,00 kn do 31.12.2006.g. pod uvjetom da tuženik do tog dana izvrši ugovorene radove.

Dakle, investitor tuženiku na dan sklapanja nije dugovao za izvršene radove do 31. srpnja 2006.g.

Tuženik da nije ni izvršio ugovorene radove, a tužitelj je pristao tuženiku dati osiguranje plaćanja i platiti 2.700.000,00 kn pod uvjetom da završi radove. Dakle, Sporazum o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 12.10.2006.g., se odnosio na radove koje je tuženik tek imao izvršiti, a slijedom navedenog budući nije bilo duga tužitelja, a ni investitora Rogoznička vala d.o.o. Rogoznica, a novi dug nije ni nastao, jer od strane tuženika nikakvi radovi nakon 31.7.2006.g. i nisu izvršeni.

Naprotiv, tuženik da duguje investitoru znatan iznos utužen (2.562.240,00 kn) u parnici kod Trgovačkog suda u Šibeniku, pod br. P-226/07.

Slijedom toga tužitelj da ne duguje tuženiku ništa, a kako ne postoji tražbina tuženika kao ovrhovoditelja prema tužitelja kao ovršeniku, to da je ovrha nedopuštena po tužitelju.

Tuženik se u bitnome protivio tužbenom zahtjevu tužitelja u cijelosti, pozivajući se na Sporazum između stranaka o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine, solemniziran kod javnog bilježnik Željene Buik iz Trogira od 12.10.2006.g. navodeći da je tužitelj potpisao taj Sporazum i time priznao da tuženiku nisu plaćeni iznosi sa danom 12.10.2006.g. i to temeljem ispostavljenih situacija od 8.-14. i da je temeljem istih nastao dug u iznosu od 2.700.000,00 kn. S obzirom da se radi o solemniziranoj ispravi Sporazum da je javni bilježnik strankama pročitao i protumačio tako da isti Sporazum predstavlja pravomoćnu presudu odnosno pravomoćnu sudsku nagodbu. Stoga da su navodi tužitelja neosnovani da nije bio upoznat sa privremenim situacijama na koje se poziva u činjeničnom opisu tužbe, jer da su privremene situacije bile dostavljene tužitelju zbog čega su iste i istaknute u ranije citiranom Sporazumu.

Predložio je odbiti tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti.

U postupku su izvedeni dokazi pregledom spisa Općinskog suda u Šibeniku br. Ovr-1103/07, rješenja istog suda br. Ovr.1103/07 od 16. studenoga 2010.g., Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine, solemniziranog kod j.b. Željene Buik iz Trogira pod posl. br. OU-623/06 od 12.10.2006.g., pregledan je spis Trgovačkog suda u Šibeniku pod br. R-226/07, privremene situacije od 1.-14., te situacija naknadnih radova br. 1., Građevinski ugovor br. 1711/05 i Anex tog ugovora, spis Trgovačkog suda u Šibeniku pod br. R1-28/07 i pod br. P-226/07 (Izvjestice i nadzornih inženjera o izvršenim radovima te nalaz i mišljenje vještaka Ante Stošića), dokazi o plaćanju Rogoznička vala d.o.o. Rogoznica, provedeno je financijsko vještačenje u ovom predmetu po vještaku Željko Deković, čiji nalaz i mišljenje priležu spisu, knjigovodstvena evidencija tužitelja vezana za isplate tuženiku, a vezano za izvedene građevinske radove koje su predmet Ugovora o građenju, a koja prileži spisu.

Tužbeni zahtjev je osnovan.

Naime iz svih gore izvedenih materijalnih dokaza proizlazi točnost činjeničnog opisa tužbe i tužbenog zahtjeva. To iz razloga što iz mišljenja i nalaza građevinskog vještaka Ante Stošića odnosno njegovog iskaza na gl. raspravi u predmetu Trgovačkog suda br. T-75/11 proizlazi odlučna činjenica za ovaj postupak za koju i ovaj sud smatra da se temelji na najvjerodostojnijem podatku o vrijednosti izvedenih radova po izvođaču-tuženiku na izgradnji tipskih vila u Rogoznici po Ugovoru o građenju zaključenog među strankama br. 1711/05 i Anexa Ugovora br. 1711/05, a to je ovjera nadzornog inženjera privremenih situacija u kojem slučaju nadzorni inženjer je taj koji utvrđuje stvarnu vrijednost izgrađenog po Ugovoru u konkretnom slučaju, a iz nalaza nadzornog organa u konkretnom slučaju, u sastavu inženjera građevine Damira Čogelje i Vlade Vukelje, proizlazi da je vrijednost izvedenih radova na

izgradnji tipskih vila u Rogoznici po ovjerenim privremenim situacijama od 1-12 607.000,00 EU (Vile TV4 i TV 5 nisu ni započete) te je procijenjena vrijednost potrebnih radova na otklanjanju nedostataka u iznosu od 39.800,00 EU, što je ukupno 637.477,29 EU. Ovaj građevinski vještak je naveo da je jedini ispravan parametar uzeti stvarno stanje na terenu, dakle, stvarnu izgrađenost odnosno obračunata vrijednost tih radova po struci (nadzornim inženjerima), a što bi pretvoreno u domaću valutu i bio iznos od 4.159.224,00 kn, što je ovaj sud prihvatio kao jedino objektivno u konkretnom slučaju. Drugi ključni moment je nalaz i mišljenje financijskog vještaka koji temeljem ispostavljenih privremenih situacija , računa , knjigovodstvenih kartica, uplatnica tužitelja navodi da iz svih dokaza koje je priložio tužitelj proizlazi da je isti izvršio uplatu tuženiku na ime izvedenih radova u iznosu od 3.611.700,00 kn i to za privremene situacije od 1-7 dok za privremene situacije 8-12 i situaciju naknadnih radova br. 1. nisu izvršene uplate ,u ukupnom iznosu približno 2.700.000,00 kn .Mada se ovaj nalaz financijskog vještaka ne podudara sa navodima građevinskog vještaka iskazanim u postupku pred Trgovačkim sudom br. T-75/2011 gdje je tužitelj iz ovog postupka u tom postupku protiv tuženika ustao tužbom za naknadu štete , u navođenju brojeva privremenih situacija, ali se i ne mogu podudarati, jer građevinski vještak je vještačio vrijednost izvedenih građevinskih radova(svi objekti nisu dovršeni, neki imaju nedostatke , a na dva objekta TV4 i TV5 nisu ni započeti radovi), a financijski uplate sa pozivom na broj privremene situacije , ovaj sud smatra da ovi nalazi stručnih osoba idu u prilog tvrdnjama tužitelja da kad je predmetna solemnizirana izjava tužitelja ovjerena dana 12.10.2005. g. , da je tužitelj garantirao tuženiku hipotekom na svom privatnom objektu u visini založnog prava upravo u tom iznosu , za radove koje tuženik nije izveo i ima ih izvesti do roka navedenog u izjavi , i to dajući tuženiku na taj način garanciju da će mu isplatiti radove u navedenoj vrijednosti od 2.700.000,00 kn, koje je tuženik imao izvesti i završiti u svezi izgradnje tipskih vila u Rogoznici, a to sve jer je nesporno da je tuženik iz 31.07.2006 g. prestao izvoditi bilo kakve radove u Rogoznici dok je tužitelj ovjerio naprijed navedenu izjavu 12.10.2006 g., dakle, dva i pol mjeseca nakon što je tuženik prestao sa radovima.

Kako dakle, iz ovih nalaza vještaka proizlazi da bi tužitelj tuženiku isplatio iznos od 3.611.700,97 kn , a vrijednost izvedenih radova je oko 4.159.224,00 kn(nalaz naprijed navedenog građevinskog vještaka), te da nisu izvršeni radovi u vrijednosti u iznosu od otprilike 2.700.000,00 kn,a koji podatak je vještak financijske struke utvrdio po privremenim situacijama koje nisu knjižene od strane knjigovodstvenog servisa tvrtke tužitelja(list 18 nalaza , list 153 spisa)to bi iz ovog proizlazila osnovanost tužbenog traženja tužitelja da bi predmetna ovrha br. Ovr-1103/07 bila nedopuštena.

Zbog navedenog odlučeno je kao u izreci.

Sud ostale dokaze nije cijenio jer nisu od utjecaja na drugačije presuđenje.

Odluka o parničnom trošku temelji sena odredbi čl. 154 st. 1. Zpp-a a tužitelju je dosuđen trošak ovog postupka temeljem zastupanja po kvalificiranom punomoćniku i to za sastav

Poslovni broj: 15 P-3462/10

tužbe s paušalom, za zastupanje na ročištima gl. rasprave dana 15.05.2012 g., 11.03.2014 g., 24.09.2015 g., 25.01.2018 g., 24.04.2018 g., sastav podneska od 01.08.2015 g. (popisanih 500 kn), prema v.b. 2700 i prema Tbr. 7. T. 1, u svezi sa Tbr. 9. T. 1. I Tbr. 8. T. 5. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 148/12), što je ukupan trošak tužitelja iznos od 135.000,00 kn, a uvećano za PDV iznos od 162.000,00 kn, te uz trošak vještačenja financijskog od 2.000,00 kn ukupan trošak tužitelja iznosi 164.000,00 kn.

Šibeniku, 11. lipnja 2018..

Sudac:

Nives Vrvilo, *N.V.*

Pouka o pr. lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana dostave. Stranci uredno obaviještenoj o ročištu objave rok za žalbu teče od dana objave, dok stranci koja nije uredno obaviještena o ročištu objave rok za žalbu teče od dana primitka ovjerenog prijepisa odluke. Žalba se podnosi preko ovog suda za nadležni Županijski sud u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranku.

Dn:- kao na zapisniku o objavi



Za točnost ovjere
ovjerava ovlaštenik

[Handwritten signature]