

REPUBLIKA HRVATSKA

ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U PULI-POLA

Broj: K-DO-25/2015 - 46

KPO-DO-2/2015

Pula-Pola, 12. svibnja 2016.

VS/NR

PRILAG	12-05-2016
PRIJEPI	12-05-2016
OTPREMA	12-05-2016

## RJEŠENJE

Županijsko državno odvjetništvo u Puli – Pola, po zamjeniku županijske državne odvjetnice mr. sc. Vladi Sirotiću, u kaznenom predmetu protiv okrivljene Aleksandre Vekić, OIB: 87577481233, kćeri pok. Mate Vekića i pok. Grazie, rođ. Musumeci, rođene 12. kolovoza 1963. u Trstu, Republika Italija, s prebivalištem u Švicarskoj, Minusio, Via Navegna 2/A, zbog kaznenog djela zlouporabe povjerenja u gospodarskom poslovanju iz čl. 246. st. 1. i 2. Kaznenog zakona/11, dana 10. svibnja 2016.

riješilo je

Temeljem čl. 217. st. 1. Zakona o kaznenom postupku („Narodne novine“ br. 152/08, 76/09, 80/11, 121/11, 91/12, 143/12, 56/13, 145/13 i 152/14; dalje u tekstu ZKP-a)

## PROVEST ĆE SE ISTRAGA

protiv:

okrivljene ALEKSANDRE VEKIĆ, OIB: 87577481233, kćeri pok. Mate Vekića i pok. Grazie, rođ. Musumeci, rođene 12. kolovoza 1963. u Trstu, s prebivalištem u Švicarskoj, Minusio, Via Navegna 2/A, sa boravištem u Umagu, Zambratija, Romanija 60A, državljanke Republike Hrvatske i Švicarske, medicinske sestre, nezaposlene, sa završenom srednjom medicinskom školom, razvedene, majke jednog djeteta, vlasnice nekretnina u Zambratiji i Brtonigli, neosuđivane, ne vodi se drugi kazneni postupak,

zbog osnovane sumnje da bi:

- u vremenskom periodu od siječnja do ožujka 2015., u Umagu, kao član uprave trgovačkog društva AGROFIN d.o.o. Umag, protivno obvezi zaštite imovinskih interesa društva, ne postupajući sa pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika, što je suprotno odredbama čl. 430. u vezi čl. 252. st. 1. Zakona o trgovačkim društvima, htijući sebi i trgovačkom društvu ORNA d.o.o. Savudrija, a na štetu trgovačkog društva AGROFIN d.o.o. Umag, pribaviti veliku protupravnu imovinsku korist, na način da u navedenom svojstvu samoj sebi i trgovačkom društvu ORNA d.o.o. Savudrija proda nekretnine vlasništvo trgovačkog društva AGROFIN d.o.o. Umag za novčani iznos puno niži od

njihove tržišne vrijednosti, te ona i trgovačko društvo ORNA d.o.o. Savudrija steknu vlasništvo nad njima, pa je tako:

- dana 02. siječnja 2015., u navedenom svojstvu, sa samom sobom sklopila i potpisala Ugovor o prodaji kojim joj trgovačko društvo AGROFIN d.o.o. Umag prodaje nekretnine označene kao k.č. br. 1938/1 – oranica, površine 14 436 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 2510 k.o. Brtonigla, k.č. br. 1924/33 – oranica, upisana u zk. ul. br. 1368 k.o. Brtonigla, k.č. br. 713/1 – pašnjak, površine 22 685 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 3816 k.o. Umag, k.č. br. 713/2 – pašnjak, površine 7 470 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 3816 k.o. Umag, za ukupnu cijenu od 103.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema srednjem valutnom tečaju Hrvatske narodne banke, iako je njihova ukupna tržišna vrijednost iznosila najmanje 6.399.069,28 kuna, te je dana 12. veljače 2015. kao član uprave prodavatelja trgovačkog društva AGROFIN d.o.o. Umag ovjerila svoj potpis kod javnog bilježnika u Rijeci, nakon čega ju je, temeljem njenog prijedloga, Općinski sud u Bujama-Buie uknjižio kao vlasnika navedenih nekretnina,

- dana 05. veljače 2015., u navedenom svojstvu, sa samom sobom sklopila i potpisala Ugovor o prodaji kojim joj trgovačko društvo AGROFIN d.o.o. Umag prodaje nekretninu označenu kao k.č. br. 713/4 – pašnjak, površine 3510 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 3816 k.o. Umag, za cijenu od 4.000.000,00 kuna, iako je njezina tržišna vrijednost iznosila najmanje 8.072.000,00 kuna, te je dana 02. ožujka 2015. kao član uprave prodavatelja trgovačkog društva AGROFIN d.o.o. Umag ovjerila svoj potpis kod javnog bilježnika u Umagu, nakon čega ju je, temeljem njenog prijedloga, Općinski sud u Bujama-Buie uknjižio kao vlasnika navedene nekretnine,

- dana 02. ožujka 2015., u navedenom svojstvu, sa trgovačkim društvom ORNA d.o.o. Savudrija, kojeg je također zastupala kao član uprave, sklopila i potpisala Ugovor o prodaji kojim trgovačko društvo AGROFIN d.o.o. Umag prodaje trgovačkom društvu ORNA d.o.o. Savudrija nekretnine označene kao k.č. br. 713/5 – ukupne površine 3425 m<sup>2</sup>, od čega poslovna zgrada površine 178 m<sup>2</sup>, gospodarsko dvorište površine 2498 m<sup>2</sup> i hala površine 749 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 3816 k.o. Umag, k.č. br. 643 – put, površine 530 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 2542 k.o. Umag, k.č. br. 646/1 – put, površine 223 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 2542 k.o. Umag, k.č. br. 646/2 ukupne površine 407 m<sup>2</sup>, od čega dvorište površine 268 m<sup>2</sup> i kuća površine 139 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 2542 k.o. Umag, k.č. br. 646/3 ukupne površine 366 m<sup>2</sup>, od čega dvorište površine 202 m<sup>2</sup> i kuća površine 164 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 2542 k.o. Umag, za ukupnu cijenu od 5.600.000,00 kuna, iako je njihova ukupna tržišna vrijednost iznosila 14.139.965,00 kuna, te je dana 02. ožujka 2015. kao član uprave prodavatelja trgovačkog društva AGROFIN d.o.o. Umag ovjerila svoj potpis kod javnog bilježnika u Umagu, nakon čega je Općinski sud u Bujama-Buie uknjižio trgovačko društvo ORNA d.o.o. Savudrija kao vlasnika navedenih nekretnina,

na koji je način sebi pribavila protupravnu imovinsku korist u iznosu od najmanje 9.682.325,28 kuna, te trgovačkom društvu ORNA d.o.o. Savudrija također pribavila protupravnu imovinsku korist u iznosu od 8.539.965,00 kuna, oštetivši time trgovačko društvo AGROFIN d.o.o. Umag za ukupan iznos od najmanje 18.222.290,28 kuna,

dakle, u gospodarskom poslovanju povrijedila dužnost zaštite tuđih imovinskih interesa koja se temelji na zakonu, i na taj način pribavila sebi i drugoj osobi znatnu protupravnu imovinsku korist te time onome o čijim se imovinskim interesima dužna brinuti prouzročila znatnu štetu,

pa da bi time počinila kazneno djelo protiv gospodarstva, zlouporabom povjerenja u gospodarskom poslovanju iz čl. 246. st. 1. i 2. Kaznenog zakona („Narodne novine“ br. 125/11, 144/12; dalje u tekstu: KZ/11).

### Obrazloženje

Ovo je državno odvjetništvo zaprimilo kaznene prijave koje su protiv I. osuđeničene Aleksandre Vekić i dr. podnijeli trgovačka društva EMPORION d.o.o. Zagreb i EDILOCOSTRUZIONI CHERSA d.o.o. Novigrad (dalje u tekstu: TD EDILOCOSTRUZIONI CHERSA d.o.o.), zbog kaznenih djela zlouporabe povjerenja u gospodarskom poslovanju iz čl. 246. st. 1. i 2. KZ/11 i dr., a u kojima se, između ostalog, I. osuđeničena Aleksandra Vekić tereti i za radnje opisane u izreci ovog rješenja.

Radi prikupljanja potrebnih podataka provedeni su izvidi. Tijekom izvida obavljeno je više obavijesnih razgovora te je prikupljena relevantna dokumentacija. Osnovana sumnja da je imenovana počinila predmetno kazneno djelo proizlazi iz tako pribavljenih podataka.

Prije svega valja istaći da iz pribavljenih Ugovora o prodaji sklopljenih dana 02. siječnja 2015. i 05. veljače 2015. proizlazi da je trgovačko društvo AGROFIN d.o.o. Umag (dalje u tekstu: TD AGROFIN d.o.o.), zastupano po članu uprave Aleksandri Vekić, prodalo Aleksandri Vekić nekretnine navedene kao u izreci ovog rješenja. Potpisi Aleksandre Vekić, kao člana uprave TD AGROFIN d.o.o. ovjereni su kod javnih bilježnika u Rijeci i Umagu, dana 12. veljače 2015. odnosno 02. ožujka 2015. Prema ugovoru od 02. siječnja 2015. nekretnine su prodane za ukupan iznos od 103.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema srednjem valutnom tečaju Hrvatske narodne banke, dok je prema ugovoru od 05. veljače 2015. nekretnina prodana po cijeni od 4.000.000,00 kuna. Iz izvadaka iz zemljišnih knjiga za predmetne nekretnine proizlazi da je nakon zaključenja tih ugovora Aleksandra Vekić uknjižena kao njihova vlasnica. Iz pribavljenog ugovora o kompenzaciji od dana 06. veljače 2015. proizlazi da je Aleksandra Vekić kupoprodajnu cijenu iz oba navedena ugovora podmirila kompenzacijom, prebivši je s potraživanjem koje je imala prema TD AGROFIN d.o.o.

Predmetne nekretnine (osim jedne) bile su predmet procjena sudskog vještaka građevinske struke Slobodana Brajkovića. Iz analize procjene koju je sačinio navedeni vještak 12. rujna 2014., kada je procijenio, između ostalih, nekretnine koje su opisane u Ugovoru o prodaji od 02. siječnja 2015. (osim nekretnine označene kao k.č. br. 1938/1 k.o. Brtonigla) proizlazi da je njihova tržišna vrijednost ukupno 5.255.952,40 kuna. Glede preostale neprocijenjene nekretnine označene kao k.č. br. 1938/1 k.o. Brtonigla tržišna vrijednost je najmanje 150.000,00 EUR-a, za koji iznos, protuvrijednosti u kunama, je općina Brtonigla predmetnu nekretninu 29. prosinca 2009. prodala TD AGROFIN d.o.o. Inače, na svim ovim nekretninama su zasadene masline, a izričito glede nekretnine označene kao k.č. 1924/33 upisana u zk. ul. 1368 k.o. Brtonigla je vještak Slobodan Brajković u pismenoj procjeni naveo da u procjenu njene vrijednosti nije uključio i kulturu zasadeni na njoj. Da je potonje uzeo u procjenu onda bi njena procijenjena vrijednost bila zasigurno veća. Procjenu nekretnine opisane u Ugovoru o prodaji od 05. veljače 2015. formalno je izradio vještak Slobodan Brajković dana 09. veljače 2015., nakon što je pregledao istu u prisutnosti Aleksandre Vekić dana 02. veljače 2015. Prema njegovoj pismenoj procjeni tržišna vrijednost predmetne nekretnine (na kojoj se nalazi i obiteljska zgrada) iznosi 8.072.000,00 kuna. Dakle, komparirajući procijenjenu vrijednost predmetnih nekretnina iz oba ugovora o prodaji i vrijednost jedne neprocijenjene nekretnine (koja je krajem 2009. prodana za kunksu

protuvrijednost iznosa od 150.000,00 EUR-a) s kupoprodajnom cijenom iz oba ugovora proizlazi da razlika između tržišnih vrijednosti predmetnih nekretnina i kupoprodajne cijene istih iznosi najmanje 9.682.325,28 kuna. Da je tržišna vrijednost predmetnih nekretnina znatno veća od njihove kupoprodajne cijene proizlazi i iz sadržaja obavijesnih razgovora s Danicom Ivančić, inače vlasnicom trgovačkog društva koje je vodilo knjigovodstvo za TD AGROFIN d.o.o. te s Giorgiom Chersa, direktorom trgovačkih društava EDILOCOSTRUZIONE CHERSA d.o.o. Novigrad i CHERSA d.o.o. Novigrad, čija je djelatnost građenje. Naime, obavijesno ispitana Danica Ivančić je izjavila kako misli da je kupoprodajna cijena predmetnih nekretnina formirana prema njihovoj knjigovodstvenoj vrijednosti i da misli kako ta cijena neće proći u Poreznoj upravi prilikom razrezivanja poreza na promet nekretnina. Giorgio Chersa je izjavio kako su trgovačka društva, čijih je on direktor, iz oblasti građenja i da su im dobro poznate cijene nekretnina na području Umaga, te da su kupoprodajne cijene predmetnih nekretnina (uključujući i cijenu iz kupoprodajnog ugovora između TD AGROFIN d.o.o. i trgovačkog društva ORNA d.o.o. Savudrija (dalje u tekstu: TD ORNA)) nerealno niske. Tako je izjavio da po njegovom mišljenju realna cijena za nekretnine prodane Aleksandri Vekić dana 02. siječnja 2015. godine iznosi 487.705,00 EUR-a, za nekretninu prodanu Aleksandri Vekić dana 05. veljače 2015. godine iznosi 1.627.800,00 EUR-a, a za nekretnine prodane TD ORNA 1.848.100,00 EUR-a. Naveo je da je po njegovom izračunu kupoprodajna cijena iz triju predmetnih ugovora manja od realne za iznos od 2.613.938,33 EUR-a. Također je naveo da potraživanje trgovačkog društva koje zastupa prema TD AGROFIN d.o.o. iznosi 6.600.000,00 kuna, od čega iznos od 5.600.000,00 kuna otpada na ovršnu ispravu, a 1.000.000,00 kuna na naknadu štete.

Glede kupoprodaje predmetnih nekretnina (kao i onih prodanih od strane TD AGROFIN d.o.o. trgovačkom društvu ORNA d.o.o.) i njihove procjene obavljene su obavijesni razgovori i s Aleksandrom Vekić, koja je u navedeno vrijeme bila jedini član uprave TD AGROFIN d.o.o. Umag, Ernestom Komparićem, Anselmom Antoncem, Pierom Perossom, Adrianom Carisiem i sudskim vještakom Slobodanom Brajkovićem. Iz sadržaja obavijesnih razgovora s njima proizlazi da je Aleksandra Vekić, u ime TD AGROFIN d.o.o. Umag, zatražila i od Slobodana Brajkovića procjenu nekretnina u Zambratiji i Brtonigli (kao i onih prodanih TD ORNA d.o.o.), da je on to sačinio i iste joj predao, da je TD AGROFIN d.o.o. Umag platilo navedeni račun za procjenu te da je Aleksandra Vekić kupoprodajnu cijenu predmetnih nekretnina podmirila obračunski, tj. kompenzacijom potraživanja koje je imala prema TD AGROFIN d.o.o. Iz obavijesnog razgovora s knjigovođom Anselmom Antoncem, između ostalog, proizlazi da je sugerirao Aleksandri Vekić da kupoprodajne cijene predmetnih nekretnina formira temeljem procjene, da ga je ona poslušala pa da je procjenu obavio Slobodan Brajković, najprije bez tereta, nakon čega da je Aleksandra Vekić zatražila od Slobodana Brajkovića da sačini procjenu s uključenim teretima na nekretninama. Nadalje, iz sadržaja obavijesnih razgovora s Aleksandrom Vekić i Adrianom Carisiem, između ostalog, proizlazi da kuća koja je prodana u Zambratiji nije bila legalizirana, nije bila funkcionalna ni za živjeti, ni za iznajmljivati te da je u nju trebalo jako puno uložiti. Što se tiče zemljišta oko navedene kuće u Zambratiji koje je građevinsko, iz njihovih obavijesnih razgovora proizlazi da su na navedenom zemljištu zasađene masline, da se ono koristi kao poljoprivredno, da se tamo ni ne može graditi jer nema potrebne infrastrukture. Glede potonjih okolnosti iz pismene procjene vještaka Slobodana Brajkovića proizlazi da se nekretnina označena kao k.č. br. 713/4 k.o. Umag (na kojoj se nalazi prije navedena kuća) nalazi u atraktivnom turističko stambenom naselju te ima direktan pristup na lokalnu prometnicu naselja, udaljena je od morske obale 1000 m, na parceli da je uređen okoliš sa pristupnim stazama, zelenim površinama i parkirnim mjestima, na zemljištu je izgrađena stambena zgrada koja je u cijelosti legalizirana, da je riječ o novogradnji te da je stanje objekta vrlo dobro, odnosno odgovara etalonskom stanju za bolje



uređene i opremljene objekte, dok je nekretnina označena kao k.č. br. 713/1 k.o. Umag dijelom građevinsko područje urbaniziranog naselja Zambratija (cca 40% površine), dok je ostatak poljoprivredno zemljište. Susjedna parcela označena kao k.č. br. 713/2 k.o. Umag koja je poljoprivredno zemljište u dogledno vrijeme će biti obuhvaćena planom u građevinsko zemljište. Naime, po međama obje ove parcele predviđen je lokalni put naselja tako da će iste imati izlaz na javnu površinu, no da prema tumačenju Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju obje će parcele za sada zadržati svoju današnju namjenu poljoprivrednog gospodarstva – maslinika sa gospodarskim objektom u funkciji prerade maslinovog ulja. Iz obavijesnog razgovora sa Slobodanom Brajkovićem također proizlazi, a glede tereta na nekretninama, da se tereti u vlasničkom listu ne uzimaju u obzir prilikom procjene vrijednosti nekretnina, te da Aleksandra Vekić nije zahtijevala da se teret na nekretninama stavi u procjenu pošto to nije u njenoj struci.

Glede Ugovora o prodaji zaključenog između TD AGROFIN d.o.o. i TD ORNA d.o.o. proizlazi da je taj ugovor sklopljen dana 02. ožujka 2015., a kojim ugovorom se trgovačkom društvu ORNA d.o.o. prodaju predmetne nekretnine označene kao u izreci rješenja za iznos od 5.600.000,00 kuna. Potpis Aleksandre Vekić, kao člana uprave TD AGROFIN d.o.o., ovjeren je od strane javnog bilježnika u Umagu dana 02. ožujka 2015. Navedena kupoprodajna cijena je plaćena bezgotovinski, i to dijelom potraživanja koje je Aleksandra Vekić imala prema TD AGROFIN d.o.o., a kojeg je cesijom ustupila TD ORNA d.o.o. To, između ostalog, proizlazi iz sadržaja obavijesnih razgovora s Aleksandrom Vekić i Danicom Ivančić. Da je kupoprodajna cijena znatno niža od tržišne vrijednosti nekretnina koje su bile predmet ovog kupoprodajnog ugovora proizlazi iz više okolnosti. Tako obavijesno ispitani Giorgio Chersa navodi da je po njegovom izračunu tržišna vrijednost predmetnih nekretnina 1.848.100,00 EUR-a. Valja istaći, a glede uvjerljivosti njegove procjene, da se radi o stručnoj osobi budući da je direktor trgovačkih društava iz oblasti građenja, te da su mu dobro poznate cijene nekretnina na području Umaga i njegove okolice. Nadalje, u obavijesnom razgovoru, glede kupoprodajne cijene predmetnih nekretnina, Danica Ivančić je navela da je cijena određena prema njihovoj knjigovodstvenoj vrijednosti. Nadalje, iz obavijesnog razgovora s Anselmom Antoncem sadržajno proizlazi da se radi sanacije poslovanja TD AGROFIN d.o.o. htjelo prebaciti nekretnine na novo trgovačko društvo koje je trebalo osnovati. O tome je tijekom 2014. sačinio model kojeg je prezentirao Aleksandri Vekić prema kojem je ukupna vrijednost nekretnina koje bi prešle na novo trgovačko društvo, a koje su relevantne za poslovanje tog društva, iznosila oko 2.500.000,00 EUR-a, tj. oko 19.000.000,00 kuna. Naime, iz obavijesnog razgovora s Aleksandrom Vekić proizlazi da je imala namjeru da sva imovina TD AGROFIN d.o.o., a koja je vezana uz proizvodnju bude prebačena na TD ORNA d.o.o. Slijedom iznesenog, iz modela kojeg je sačinio Anselmo Antonac proizlazi da su u vrijednost od oko 19.000.000,00 kuna uključene i nekretnine opisane u kupoprodajnom ugovoru između TD AGROFIN d.o.o. i Aleksandre Vekić od 02. siječnja 2015. (budući da su na njima zasadene masline), a koje je na koncu Aleksandra Vekić ipak kupila obzirom da iste čine sastavni dio jedinstvenog kompleksa maslinika, odnosno jedinstvene cjeline koja se poljoprivredno iskorištava i koji se u ostalom dijelu nalazi već u vlasništvo Aleksandre Vekić, a što sve proizlazi iz čl. 1. Ugovora o prodaji od dana 02. siječnja 2015. Imajući u vidu da tržišna vrijednost nekretnina opisanih u predmetnom ugovoru od 02. siječnja 2015. iznosi 6.399.069,28 kuna, onda slijedom toga proizlazi da bi prema modelu Anselma Antonca na vrijednost nekretnina koju je TD AGROFIN d.o.o. prodalo TD ORNA d.o.o. otpadao iznos od oko 12.600.000,00 kuna. To je slično procjeni vrijednosti navedenih nekretnina koju je iznio Giorgio Chersi. Okolnost da je vještak Slobodan Brajković predmetne nekretnine u svojim procjenama iz 2014. i 2015. procijenio na ukupan iznos od 5.636.162,00 kuna ne dovodi u pitanje osnovanost sumnje da je njihova tržišna vrijednost znatno veća. Osim što na to



ukazuju prije naveden iskaz obavijesno ispitanoj Giorgia Chersa te pribavljeni pismeni model prijenosa nekretnina sa TD AGROFIN d.o.o. na TD ORNA d.o.o. sačinjen od Anselma Antonca, to proizlazi i iz okolnosti što je Slobodan Brajković u obavijesnom razgovoru naveo da se radilo o „gruboj“ procjeni poslovnog objekta uljare u Zambratiji, da je takvu procjenu naručila Aleksandra Vekić i da je to brža i jeftinija procjena, te da je to procjena bez detalja. Posebno valja istaći da se ta gruba procjena (gdje se nalazi poslovni objekt uljare) odnosi na k.č. br. 713/5 k.o. Umag, a na koju otpada daleko najveći iznos kupoprodajne cijene u odnosu na ostale nekretnine koje su predmet ovog kupoprodajnog ugovora. Naime, na tu česticu otpada procijenjeni iznos od 4.767.604,05 kuna.

Više okolnosti ukazuje da je Aleksandra Vekić znala za razliku između kupoprodajne cijene i tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina. Na to prije svega ukazuje okolnost, a što proizlazi iz prije iznesenih podataka, da je tržišna vrijednost predmetnih nekretnina višestruko veća od njihove kupoprodajne cijene. Uz to Aleksandra Vekić je imala na uvidu pismene procjene Slobodana Brajkovića, odnosno model prijenosa nekretnina s TD AGROFIN d.o.o. na TD ORNA d.o.o. Uostalom bila je odgovorna osoba TD AGROFIN d.o.o. (i TD ORNA d.o.o.) pa je i po toj osnovi imala uvid u stvarnu vrijednost nekretnina. Nadalje, valja istaći da su na nekretninama koje joj je TD AGROFIN d.o.o. prodalo 02. siječnja 2015. bile zasađene masline, što povećava njihovu vrijednost. Iz analize tog kupoprodajnog ugovora proizlazi da je m2 prodan za prosječno 2 EUR-a. Vještak Slobodan Brajković je, između ostalog, glede predmetnih nekretnina (osim nekretnine označene kao k.č. br. 1938/1 k.o. Brtonigla) naveo puno veću vrijednost po m2, a uz to je naveo da prilikom određivanja tržišne cijene nekretnine označene kao k.č. 1924/33 upisana u zk. ul. 1368 k.o. Brtonigla nije uzeo u obzir zasađenu kulturu. Da je uzeo u obzir zasađenu kulturu tržišna vrijednost bi zasigurno bila veća. (Glede ostalih nekretnina iz ovog kupoprodajnog ugovora kod kojih je procijenjena vrijednost po m2 također puno veća od 2 EUR-a, iz pismene procjene Slobodana Brajkovića nije razvidno je li uzimao u obzir zasađenu kulturu.)

Konačno, valja napomenuti kako ovakvim postupanjem Aleksandra Vekić, osim što je pribavila protupravnu imovinsku korist za sebe i TD ORNA d.o.o., osigurala je da se provede postupak predstečajne nagodbe nad TD AGROFIN d.o.o. i da se u tom postupku prihvati plan financijskog restrukturiranja TD AGROFIN d.o.o. Naime, u obavijesnom razgovoru je Aleksandra Vekić izjavila da je glede TD AGROFIN d.o.o. htjela da se stvore uvjeti za predstečajnu nagodbu i iz tog razloga je blokirala račun društva, da se iskoriste pogodnosti predstečajne nagodbe, odnosno da se sanira stanje u TD AGROFIN d.o.o. i krene ispočetka. U FINA-i je dana 01. travnja 2015. (dakle nakon sklapanja predmetnih kupoprodajnih ugovora) zaprimljen prijedlog TD AGROFIN d.o.o., kojeg je potpisala Aleksandra Vekić, kao član uprave, za otvaranje redovnog postupka predstečajne nagodbe te je postupak predstečajne nagodbe otvoren rješenjem od 16. srpnja 2015., odnosno u ponovljenom postupku, rješenjem od 01. travnja 2016. Nakon toga, u svibnju 2015. Aleksandra Vekić svoj poslovni udio u TD AGROFIN d.o.o. prenosi na TD ORNA d.o.o., i izlazi iz upravljačke strukture TD AGROFIN d.o.o., odnosno jedinom osobom za zastupanje TD AGROFIN d.o.o. imenovan je Živan Levaj, dok 01. srpnja 2015. Aleksandra Vekić prodaje svoj poslovni udio u TD ORNA d.o.o. Adrianu Carisiu koji od tada postaje i jedinom osobom ovlaštenom za zastupanje TD ORNA d.o.o., odnosno Aleksandra Vekić izlazi i iz upravljačke strukture navedenog društva. Konačno, u postupku predstečajne nagodbe Aleksandra Vekić prijavljuje svoju tražbinu u iznosu od 20.081.416,31 kuna i svoju uvjetnu i nedospjelu tražbinu prema TD AGROFIN d.o.o. u iznosu od 2.140.731,68 kuna, te TD ORNA d.o.o. prijavljuje svoju tražbinu u iznosu od 1.432.219,18 kuna, a koje će se sve tražbine, nakon što na njih da suglasnost dužnik TD AGROFIN d.o.o., smatrati utvrđenim i

imati pravo glasa te s obzirom na visinu tražbina ostalih vjerovnika u tom postupku, iste će predstavljati dovoljnu većinu koja će osigurati da se postupak predstečajne nagodbe provede i da se u njemu izglasa plan financijskog restrukturiranja, odnosno kasnije pred nadležnim sudom sklopi predstečajna nagodba. Naime, imajući u vidu da su kupoprodajne cijene iz predmetnih ugovora o prodaji nekretnina podmirene kompenzacijom, odnosno bezgotovinski, potraživanjima koja je Aleksandra Vekić imala prema TD AGROFIN d.o.o. (na TD ORNA d.o.o. je u svrhu plaćanja kupoprodajne cijene cedirala dio svog potraživanja od 7.000.000,00 kuna) onda bi da je plaćena stvarna vrijednost navedenih nekretnina njeno potraživanje, odnosno potraživanje TD ORNA d.o.o. u postupku predstečajne nagodbe prema TD AGROFIN d.o.o. bilo znatno manje ili ga ne bi uopće bilo, slijedom čega se ne bi moglo osigurati postizanje cilja predstečajne nagodbe.

Na nekim od nekretnina koje je TD AGROFIN d.o.o. prodalo Aleksandri Vekić, odnosno TD ORNA d.o.o. (označenim kao k.č. 713/1, k.č. 713/2, k.č. 713/4 i 713/5 k.o. Umag) u trenutku sklapanja kupoprodajnih ugovora postojao je teret u vidu predbilježenog prava zalogu u iznosu od 2.140.731,68 kuna zajedno sa zateznim kamatama na navedeni iznos koje teku počev od 20. lipnja 2000. do isplate i troškovima postupka u iznosu od 10.000,00 kuna u korist TD EDILOCOSTRUZIONI CHERSA d.o.o. Novigrad. Postojanje tog tereta ne dovodi u pitanje znatnu protupravnu imovinsku korist koju su ostvarili Aleksandra Vekić i TD ORNA d.o.o. Samim time i znatnu štetu za TD AGROFIN d.o.o. Prije svega, kao što je vidljivo na nekim nekretninama (označenim kao k.č. 1938/1 i 1924/33, obje k.o. Brtonigla te k.č. 643, 646/1, 646/2 i 646/3, sve k.o. Umag) nisu bili upisani tereti, a prikupljeni podaci ukazuju da je tržišna vrijednost tih nekretnina puno veća od njihove kupoprodajne cijene. (U ostalom, ukupna visina pribavljene protupravne imovinske koristi je puno veća od visine tereta.) Taj se teret, odnosno naplata potraživanja TD EDILOCOSTRUZIONI CHERSA d.o.o. na prodanim nekretninama, po planu Aleksandre Vekić ni ne treba realizirati. Naime, prethodna mjera ranije navedene predbilježbe založnog prava određena je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. V R1-112/02 od 30. travnja 2002. do okončanja parničnog postupka pred Trgovačkim sudom u Rijeci koji se vodio pod posl. br. P-116/2001, a koji je okončan dana 30. prosinca 2014. TD AGROFIN d.o.o. zastupano po Aleksandri Vekić, započelo je s prodajom svojih nekretnina tri dana kasnije, odnosno već s danom 02. siječnja 2015., tj. za vrijeme dok u zemljišnim knjigama nije bila upisana zabilježba ovršivosti koja bi opravdala navedenu predbilježbu založnog prava i tada imala učinak da se ovrha na tim nekretninama može provesti i prema trećim osobama koje su te nekretnine kasnije stekle. Glede opravdanja predmetne predbilježbe založnog prava TD EDILOCOSTRUZIONI CHERSA d.o.o. je podnijelo i tužbu protiv TD AGROFIN d.o.o., Aleksandre Vekić i TD ORNA d.o.o. te se postupak vodi pred nadležnim sudom. S druge strane TD EDILOCOSTRUZIONI CHERSA d.o.o. svoje će potraživanje prema TD AGROFIN d.o.o. realizirati putem postupka predstečajne nagodbe. Naime, uspješnim okončanjem postupka predstečajne nagodbe, a što je, između ostalog, bio cilj Aleksandre Vekić, tražbina koju je vjerovnik TD EDILOCOSTRUZIONI CHERSA d.o.o. prijavio u tom postupku, a riječ je upravo o tražbini koja je osigurana teretom na prethodno navedenim nekretninama, planom financijskog restrukturiranja treba se pretvoriti ili u osnivački ulog u TD AGROFIN d.o.o. ili se namiriti u određenom postotku glavnice (30% od glavnice) kroz više godina, u oba slučaja s otpisom zateznih kamata. Slijedom navedenog, ukoliko predmetni parnični postupak glede opravdanja predbilježbe založnog prava bude i okončan pozitivno po TD EDILOCOSTRUZIONI CHERSA d.o.o. ono će svoju tražbinu na predmetnim nekretninama moći namiriti samo do iznosa koji predstavlja 30% glavnice bez kamata.

Na temelju svega iznesenog smatramo da postoji osnovana sumnja da je Aleksandra Vekić počinila kazneno djelo zlouporabe povjerenja u gospodarskom poslovanju iz čl. 246. st. 1. i 2. KZ/11, a koje djelo je činjenično opisano u izreci ovog rješenja.

Tijekom istrage potrebno je ispitati okrivljenu Aleksandru Vekić te kao svjedoke Adriana Carisia, Živana Levaja, Danicu Ivančić, Anselma Antonca, Ernesta Komparića, Slobodana Brajkovića, Piera Perossu, Giorgia Chersu, provesti vještačenje radi utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina te po potrebi provest i druge dokazne radnje.

Slijedom izloženog, rješenje o provođenju istrage ukazuje se opravdano i na zakonu zasnovano.

**Z A M J E N I K**  
**ŽUPANIJSKE DRŽAVNE ODVJETNICE**

mr. sc. Vlado Siročić



**PRAVNA POUKA:**

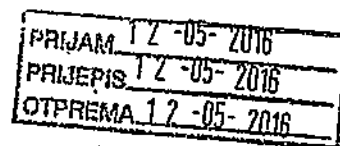
Protiv ovog rješenja okrivljenik ima pravom žalbe sucu istrage u roku od 8 (osam) dana od dana primitka rješenja. Žalba se podnosi ovom državnom odvjetništvu, a o njoj odlučuje sudac istrage Županijskog suda u Puli-Pola.

**Dostaviti:**

1. okrivljenoj Aleksandri Vekić, Umag, Zambratija, Romanija 60A, uz pouku o pravima
2. branitelju Nikoli Deliću, odvjetniku u Puli
3. oštećenom trgovačkom društvu AGROFIN d.o.o. Umag, Zambratija, Romanija 60A, uz pouku o pravima u smislu čl. 218. st. 7. ZKP-a



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U PULI – POLA  
BROJ: K-DO-25/2015, KPO-DO-2/2015- 77  
Is-DO-10/2016  
Pula – Pola, 12. svibnja 2016.  
VS/LJ



ALEKSANDRA VEKIĆ ✓

Temeljem članka 239. stavak 2. točka 3. Zakona o kaznenom postupku daje se:

#### POUKA O PRAVIMA

Kojom se obavještavate:

1. rješenjem o provođenju istrage broj K-DO-25/2015, KPO-DO-2/2015 od 12. svibnja 2016. koje Vam se dostavlja zajedno s ovom poukom o pravima upoznati ste zašto se okrivljujete i o okolnostima iz kojih proizlazi osnovana sumnja protiv Vas,

2. kao okrivljenik niste dužni iznijeti svoju obranu, niti odgovarati na pitanja,

3. u skladu s odredbom članka 184. stavak 4. i 5. Zakona o kaznenom postupku imate pravo uvida u spis predmeta,

4. imate pravo služiti se svojim jezikom, odnosno jezikom koji govorite i razumijete, te pravo na besplatno usmeno i pisano prevođenje u skladu s odredbom članka 8. Zakona o kaznenom postupku,

5. kao okrivljenik imate pravo uzeti branitelja po vlastitom izboru, a kad to predviđa Zakon o kaznenom postupku, postaviti će Vam se branitelj po službenoj dužnosti ili na teret proračunskih sredstava ako prema svom imovinskom stanju ne može podmiriti troškove obrane.

ZAMJENIK  
ŽUPANIJSKE DRŽAVNE ODVJETNICE

mr. sc. Vlado Siročić





REPUBLIKA HRVATSKA

ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U PULI – POLA

Broj: K-DO-25/2015

Is-DO-10/2016- 183

Pula-Pola, 13. listopada 2016.

AŠ/MAI

Odvjetničko društvo GAJSKI, GRLIĆ,  
PRKA i partneri d.o.o.  
Zagreb, Dalmatinska 10

Povodom Vašeg dopisa od 28. rujna 2016. godine s priložima, kao punomoćnika podnositelja kaznene prijave TD Emporion d.o.o. od 16. rujna 2015. godine, protiv Aleksandre Vekić i dr. zbog kaznenih djela iz čl. 246. st. 1. i 2. Kaznenog zakona (Narodne novine broj 125/11, 144/12, 56/15 i 61/15 – ispr.) i dr., obavještavamo Vas da je ovo državno odvjetništvo dana 12. svibnja 2016. godine pod brojem K-DO-25/2015 donijelo rješenje o provođenju istrage protiv Aleksandre Vekić zbog kaznenog djela iz čl. 246. st. 1. i 2. KZ/11 na štetu TD Agrofin d.o.o. Umag koje se sadržajno odnosi na sklapanje Ugovora o prodaji od dana 2. siječnja 2015., 5. veljače 2015. i 2. ožujka 2015. godine na koje se činjenično referirate u podnesenoj kaznenoj prijavi.

