



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
Novi Zagreb - Istok, Turinina 3

Poslovni broj: P-719/2025-155

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Općinski sud u Novom Zagrebu, po sucu toga suda Martini Klanac, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari I-tužitelja Berislava Pribanića iz Samobora, II. Cvjetno naselje 9, OIB: 483528442923 i II-tužiteljice Radmile Pribanić iz Samobora, II. Cvjetno naselje 9, OIB: 62638162443, koju zastupa punomoćnica Gordana Grubeša, odvjetnica u Odvjetničkom društvu Grubeša i partneri d.o.o. u Zagrebu, protiv tuženika Jure Balaška iz Zagreba, Hudi Bitek, Hudobička ulica II. odvojak 7, OIB: 03133444797, kojeg zastupa punomoćnik Davorin Ivančić, odvjetnik u Zagrebu, radi utvrđenja, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 24. ožujka 2026. u prisutnosti I tužitelja i II tužiteljice osobno, te zamjenika punomoćnika II tužiteljice Ive Škunca, odvjetnika, te punomoćnika tuženika Davorina Ivaničića, odvjetnika, dana 8. svibnja 2026. godine.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se ništetnim Ugovor kupoprodaji nekretnine od dana 27.lipnja 2019. godine sklopljen između Pribanić Berislava OIB: 48352842923, 2. Cvjetno naselje 9, Samobor kao prodavatelja i kupca FANUKO 4M j.d.o.o., OIB: 32776761207, Vodovodna I. odvojak 1, 10257 Brezovica, Donji Dragonožec, na kojem je potpis prodavatelja Pribanić Berislava ovjeren putem punomoćni Radmile Pribanić, OIB: 62638162443, 2. Cvjetnu naselje 9, Samobor kod javnog bilježnika Štefice Brozović Škrinjarić, Zagreb, Remetinački gaj 2F pod brojem ovjere OV-6584/2019 dana 27.lipnja 2019.

II. Utvrđuje se ništetnim Ugovor o kupoprodaji nekretnine od dana 22. listopada 2019., sklopljen između I. tuženika Fanuko 4M j.d.o.o., OIB: 32776761207, Vodovodna I. odvojak 1., 10257 Brezovica, Donji Dragonožec kao prodavatelj i II. tuženika Juro Balaško, OIB: 03133444797, GRAD ZAGREB, HUDI BITEK, HUDOBIČKA ULICATI.ODV AK 7. kao kupca, na kojem je. potpis prodavatelja ovjeren dana 9. prosinca 2019., kod javnog bilježnika Štefice Brozović Škrinjarić, Zagreb, Remetinački gaj 2F, pod brojem ovjere OV- 12359/2019.

III. Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda da uspostavi zemljišnoknjižno stanje u zk.ul. 5454, k.o. Samobor koje je bilo prije provedbe ugovora o kupoprodaji

nekretnine od 27.06.2019., rješenjem posl.br. Z- 19854/2019, odnosno uknjižba prava vlasništva u korist tužitelja Pribanić Berislava OIB: 48352842923, 2. Cvjetno naselje 9, Samobor, na toj nekretnini, sve to u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelji u tužbi i tijekom postupka u bitnom navode da su II-tužiteljica Radmila Pribanić kao punomoćnica I-tužitelja Berislava Pribanića i tuženik FANUKO 4M j.d.o.o. 27. lipnja 2019. pred javnim bilježnikom sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine, predmet kojeg je prodaja nekretnine, odnosno kuće i dvorišta u Samoboru, II. Cvjetno naselje 9, za kupoprodajnu cijenu od 105.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti na dan isplate. Navode, da tužiteljica osim što je sklapala predmetni ugovor kao punomoćnica I tužitelja, ista je i suvlasnica predmetne nekretnine, jer da ista predstavlja bračnu stečevinu I i II tužitelja. Tužitelji nadalje navode da prava volja stranaka nije bila kupoprodaja nekretnine, već ortaštvo, koje su dogovarali II-tužiteljica Radmila Pribanić i Dražen Balaško i to kao poslovni plan. Vezano za taj poslovni plan navode da su tužitelji htjeli svoju nekretninu dati u najam kao kuću za odmor, a kako im je sugerirano da bi najam bio atraktivniji da kuća ima bazen, odlučili su pronaći partnera za tu investiciju. Kako je II-tužiteljica bila u dugogodišnjem poznanstvu sa Draženom Balaškom (koji se ponašao kao stvarni vlasnik FANUKO 4M j.d.o.o.) i koji joj je ponudio da će joj preko tuženika FANUKO 4M j.d.o.o. pozajmiti iznos potreban za gradnju bazena (pri čemu je taj trošak procijenjen na ukupno 30.000,00 EUR), zajednički su pristupili realizaciji poslovnog plana sa ciljem ostvarenja zajedničke dobiti. Dogovorili su se da će tužitelji uložiti navedenu nekretninu, a FANUKO 4M j.d.o.o. novčani iznos od 30.000,00 EUR i stoga će FANUKO 4M j.d.o.o. imati pravo na dio ostvarene dobiti od najma kuće za odmor u razdoblju od 5 godina u omjeru od 30 %. Dalje su naveli da su dogovorili potpis ugovora o ortaštvu kod javnog bilježnika za 27.6.2019., gdje je zakonski zastupnik FANUKO 4M j.d.o.o. predao II-tužiteljici na potpis ugovor o kupoprodaji nekretnine, a prisutan je bio i Dražen Balaško, te joj je rečeno da je jedino potpisom takvog ugovora moguće napraviti ortaštvo (što tvrde tužitelji upućuje na to da je kupoprodajni ugovor prividan i da vrijedi usmeni ugovor), a da joj je Balaško rekao da u ugovoru navedena kupoprodajna cijena predstavlja kamatu na iznos od 30.000,00 EUR za razdoblje od 5 godina kao osiguranje za isplatu 30 % dobiti od najma za kuću za odmor.

Tužitelji dalje navode da je na ovaj način II-tužiteljica dovedena u zabludu, jer je ona smatrala da će sklopiti ugovor o ortaštvu. Navode da je II tužiteljica kod potpisa ugovora trebala primiti iznos od 30.000,00 eura, a primila je samo 3.000,00 EUR, te da joj nikada nikakav daljnji novčani iznos nije predao. Kako zablude tada nisu bili svjesni tužitelji su nastavili sa dogovorenim planom, jer im je tuženik obećavao da će im isplatiti preostali novčani iznos, nakon ljetne sezone 2019., ali da su potom zaprimili odluku suda kojom se tuženiku dozvoljava uknjižba prava vlasništva na njihovoj nekretnini i da tada počinju uviđati zabludu i prijevaru. Naveli su da su na ovu odluku suda podnijeli prigovor te da su od rujna 2019. do podnošenja ove tužbe pokušali sa tuženikom mirnim putem dogovoriti sporazumni raskid ugovora o kupoprodaji, da je tuženik na to bio pristao, da je tražio povrat danih 3.000,00 EUR i da mu je II-tužiteljica taj iznos vratila, no da ju je potom počeo tražiti da mu naknadi navodno plaćen porez na promet nekretnine i trošak odvjetnika pri čemu joj nije htio dostaviti dokaz o plaćanju poreza, iako je ona bila spremna dokazano platiti. Tužitelji su još naveli da tržišna vrijednost nekretnine koja je predmet ovog ugovora uvelike

nadmašuje iznos koji je kao njena cijena naveden u ugovoru, te stoga smatra da je ovaj ugovor zelenaški kao i da je tuženik, u razdoblju kada je II-tužiteljicu uvjeravao da će ovaj ugovor raskinuti, ovom nekretninom dalje raspolagao.

Slijedom svega navedenog tužitelji su predložili da sud presudom utvrdi da je predmetni Ugovor o kupoprodaji ništetan, da naloži uspostavu zemljišnoknjižnog stanja prije provedbe istog te, da naloži tuženiku da im naknadi trošak ovog postupka sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od presuđenja do isplate.

Eventualno kumuliranim tužbenim zahtjevom traže pobijanje predmetni ugovora, te također uspostavu zemljišnoknjižnog stanja prije provedbe istog, kao i naknadu troška postupka sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od presuđenja do isplate.

2. Tužitelji su podneskom od 18.6.2020. (prije no što je tuženik FANUKO 4M j.d.o.o. odgovorio na tužbu), izvršili preinaku tužbe, tako da su kao II-tuženika označili Juru Balaška. To stoga što je FANUKO 4M j.d.o.o. raspolagao predmetnom nekretninom za korist Jure Balaška, koji u trenutku podnošenja predmetne tužbe još nije bio upisan u zemljišnim knjigama kao vlasnik, a sada je. Smatraju da to raspolaganje potvrđuje da je namjera FANUKO 4M j.d.o.o. bila iskoristiti lakomislenost tužitelja, te ih onemogućiti u povratu svoje imovine, kao i da je taj ugovor protivan moralu društva i sklopljen sa isključivim ciljem daljnjeg oštećenja tužitelja. Naveli su da je Juro Balaško otac Dražena Balaška i da je bio upoznat sa stvarnim stanjem stvari, pa tako i činjenicom da je FANUKO 4M j.d.o.o. stekao vlasništvo predmetne nekretnine na temelju ništetnog pravnog posla i da kupoprodajnu cijenu za predmetnu nekretninu nije platio, a i da nikada nije isplaćena niti kupoprodajna cijena navedena u ugovoru sklopljenom između FANUKO 4M j.d.o.o. i Jure Balaška dana 22.10.2019. godine, već da je riječ o fiktivnom pravnom poslu kojem je cilj bio onemogućiti tužitelje u ostvarenju njihovih prava.

Stoga tužitelju predlažu da sud presudom utvrdi ništetnim i Ugovor o kupoprodaji koji su 22. listopada 2019. sklopili FANUKO 4M j.d.o.o. i Juro Balaško, uz uspostavu ranijeg zk. stanja i naknadu parničnog troška sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od presuđenja do isplate, a eventualno kumuliranim tužbenim zahtjevom pobijaju i ovaj ugovor, te također potražuju i naknadu parničnog troška.

2.1. Opisana preinaka tužbe sukladno odredbama čl. 190. st. 1. i 3. Zakona o parničnom postupku (NN Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; u daljnjem tekstu: ZPP), je pravovremena, te se tuženici FANUKO 4M j.d.o.o. i Juro Balaško njoj nisu mogli protiviti.

3. Tada I-tuženik FANUKO 4M j.d.o.o. je podnio odgovor na tužbu u kojem je naveo kako smatra da tužba i tužbeni zahtjev nisu osnovani, te im se u cijelosti protivi. Priznaje da je Marko Fanuko kao zakonski zastupnik sklopio sa II-tužiteljicom Radmilom Pribanić kao punomoćnicom I-tužitelja Berislava Pribanića Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine. Protivi se tvrdnji II tužiteljice da je volja stranaka bila sklopiti ugovor o ortaštvu. Oспорava tvrdnje II-tužiteljice da nije primila 90.000,00 EUR na ime kupoprodajne cijene, kao i da je II-tužiteljicu prijevarom doveo u zabludu, odnosno da je ugovor prividan, zelenaški i ništetan.

Navodi da je II-tužiteljica iskazala volju za prodajom predmetne nekretnine; da je predmetna nekretnina bila vlasništvo I-tužitelja, koji je bio upisan u zemljišnim knjigama; da je I-tužitelj opunomoćio II-tužiteljicu za sklapanje kupoprodajnog ugovora; da je javni bilježnik ovjerio potpis I-tužitelja na punomoći; da je II-tužiteljica

osobno pregovarala sa tuženikom o svim bitnim sastojcima ugovora; da se sa njima suglasila te da je jasno iskazala volju i dala suglasnost za prodaju predmetne nekretnine. Navodi da je postupao u dobroj vjeri i sa povjerenjem u zemljišne knjige i sadržaj navedene punomoći; da je zakonski zastupnik Marko Fanuko 27. lipnja 2019. II-tužiteljici isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 90.000,00 EUR u gotovini, na ruke, primitak kojeg iznosa je ona potvrdila potpisom potvrde koju je ovjerio javni bilježnik, te da je sud ocijenio da taj pravni posao zakonit kada je dopustio uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama, kao i kada je odbio prigovor I-tužitelja na tu uknjižbu, ocijenivši ga neosnovanim. Nadalje je naveo da sa II-tužiteljicom nije nikada razgovarao o ortaštvu, a kamoli da su se suglasili o tome i da je II-tužiteljici trebao dati 30.000,00 EUR za izgradnju bazena kako bi ostvarivao dobit od najma predmetne nekretnine. Slijedom svega navedenog predložio je da sud tužbeni zahtjev odbije i tužiteljima naloži da mu naknade parnični trošak.

4. Tuženik Juro Balaško u odgovoru na tužbu navodi kako su tužba i tuženi zahtjev neosnovani, kao i da se u cijelosti pridružuje navodima odgovoru na tužbu FANUKO 4M j.d.o.o. Navodi da je cjelokupan pravni posao vezan uz kupoprodaju predmetne nekretnine zakonit kao i da nije sudjelovao u pravnom poslu između tužitelja i FANUKO 4M j.d.o.o. i da o tome nema neposrednih saznanja, a da II-tužiteljica u postupku uknjižbe prava vlasništva tuženika na predmetnoj nekretnini nije osporila da je primila kupoprodajnu cijenu, niti je isticala da je između stranaka sklopljen ugovor o ortaštvu. Također navodi da sam sadržaj tužbenog zahtjeva ukazuje na nesigurnost i neodlučnost tužitelja. Slijedom svega navedenog predložio je da sud tužbeni zahtjev odbije, a tužiteljima naloži da mu naknade trošak ovog postupka.

5. Tužitelji podneskom od 19.4.2021. godine pojašnjavaju slijed događaja, pri čemu navode da su željeli sagraditi bazen na svojoj nekretnini da bi na taj način njihova nekretnina u najmu donosila veći prihod; da izgradnja bazena iziskuje ulaganje u iznosu od 30.000,00 EUR, a koje ulaganje se obvezuje izvršiti Dražen Balaško koji je dugogodišnji poznanik II tužiteljice i na ime svog ulaganja Dražen Balaško očekuje u sljedećih pet godina, nakon izgradnje bazena, prihod u iznosu od 60.000,00 EUR uvećan za iznos od 30.000,00 EUR na ime ulaganja, dakle, ukupno prihod u iznosu od 90.000,00 EUR; da sporna nekretnina, kada bi se davala u najam sa bazenom uprihodila bi iznos od 300,00 EUR na noć, što bi za vikend najam bilo u visini od 900,00 EUR, a mjesečno iznos od 3.600,00 EUR, a godišnje u visini od 43.200,00 EUR; da su stranke ugovorile podjelu dobiti u omjeru 70-30 u korist tužitelja pa je tako 30 % od iznosa u visini od 43.200,00 EUR iznos od 12.960,00 EUR koliko bi Dražen Balaško trebao uprihoditi godišnje; da je rok dogovoren na pet godina pa da računskom operacijom $12.960,00 \times 5 = 64.800,00$ EUR i konačno je dobiven profit od 64.800,00 EUR, a kada se iznosu profita Dražena Balaška od 64.800,00 EUR doda trošak ulaganja u izgradnju bazena, odnosno 30.000,00 EUR, dobije se iznos od 94.800,00 EUR, za koji iznos Dražen Balaško traži svojevrсно osiguranje, zbog kojeg zahtijeva od tužitelja da mu potpišu ugovor o kupoprodaji sporne nekretnine za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 90.000,00 EUR, a koji će ugovor njemu služiti isključivo u svrhu osiguranja povrata njegove investicije uvećane za profit; da tužitelji u tom zahtjevu s obzirom na dugogodišnje poznanstvo sa Draženom Balaškom, ne vide ništa sporno i smatraju da će bez ikakvih problema namiriti dogovorene iznose, jer je njihova nekretnina i bez bazena ostvarivala solidan prihod od vikend najma, zbog atraktivnosti lokacije i vrhunskog uređenja kako interijera tako i eksterijera obzirom je to kuća površine 350m², okućnica površine 600m² i sadrži 6 luksuzno

uređenih spavaćih soba, saunu za više osoba, terase i balkone, luksuzno uređenu kuhinju, centralno grijanje, 4 kupaonice i 4 zasebna toaleta, pa se nameće životno logično pitanje zašto bi vlasnik nekretnine vrijedne 400.000,00 EUR prodao istu za 90.000,00 EUR, a jedini logičan zaključak je taj da se nije radilo o ugovoru o kupoprodaji, već o ugovoru o ortaštvu, koji nije ispoštovan, te je tužiteljima oduzeta izuzetno vrijedna nekretnina.

Tužitelji su još naveli da nisu bili opterećeni zajmom, kreditom ili nekim drugim teretom koji bi opravdavao ugovaranje kupoprodajne cijene predmetne nekretnine od 90.000,00 EUR, da je Dražen Balaško inzistirao da se ugovor sklopi s društvom FANUKO 4M j.d.o.o., a iz njegovog je držanja proizlazilo da je on stvarni direktor navedenog društva, jer se Marko Fanuko nikada nije pojavljivao bez njega i nikada nije ništa govorio bez njegovog odobrenja.

Još su naveli da je specijalnom punomoći I-tužitelj ovlastio II-tužiteljicu na poduzimanje i obavljanje svih pravnih radnji u dogovoru sa investitorom za izgradnju bazena pa da nije logično da bi to radio da se radilo samo i isključivo o kupoprodaji nekretnine. Ponovili su da im nikada nije isplaćeno 90.000,00 EUR, a i da bi sukladno odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma to bilo zabranjeno i javni bi bilježnik imao obvezu prijaviti i spriječiti takvu transakciju; da su izvršili prijave nadležnim tijelima u svrhu provjeravanja postupanja javnog bilježnika kao i pokretanje svrsishodnih postupaka zbog takvog postupanja, a da se II-tužiteljica ne sjeća da je potpisala potvrdu o primitku ovog iznosa te da ako i je, da pretpostavlja da joj je ova potvrda podmetnuta prilikom potpisivanja spornog ugovora o kupoprodaji.

6. Pravomoćnim rješenjem ovog suda od 15. lipnja 2022. je utvrđeno da je u odnosu na I-tuženika FANUKO 4M j.d.o.o. nastupio prekid postupka jer je isti brisan iz sudskog registra, dok je rješenjem od 17.11.2025. godine postupak u odnosu na FANUKO \$M j.d.o.o. pravomoćno obustavljen. Dakle, postupak je nastavljen u odnosu na tuženika Juru Balaška.

7. Tužitelji su podneskom od 11. lipnja 2024., a prema pozivu suda, sadržaj eventualno kumuliranog tužbenog zahtjeva sintaktički i gramatički uskladili sa zakonskim odredbama na način da traže da sud presudom prethodno navedene Ugovore o kupoprodaji predmetne nekretnine od 27. lipnja 2019. i 22. listopada 2019. poništi, te ustraju na zahtjevu za uspostavom zemljišnoknjižnog stanja prije provedbe istih, kao i zahtjevu za naknadom troška ovog postupka sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od presuđenja do isplate.

8. Ovaj sud je dana 17.2.2025. godine donio presudu kojom je odbio i glavni i eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, jer da I i II tužitelji nisu dokazali nemoralnost kupoprodajnog ugovora, odnosno da bi II tužiteljica bila dovedena u zabludu prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora sa FANUKO 4M j.d.o.o.

9. Međutim, odlukom Županijskog suda u Velikoj Gorici GŽ-408/2025 od 17.7.2025. ukinuta je prvostupanijska presuda zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, te je predmet vraćen ovom sudu pred drugog suca na ponovno suđenje, sa uputom da se u ponovljenom postupku, dodatnim saslušanjem stranaka, te svjedoka Dražena Balaška i Marka Fanuka utvrde pojedinosti oko samog zaključenja ugovora o kupoprodaji i ovjere potpisa II tužiteljice kod javnog bilježnika, te zašto se iskaz II tužiteljice u pojedinostima razlikuje od činjeničnih navoda tužbe, a sve kako bi se

moglo ocijeniti je li II tužiteljica dovedena u zabludu zbog koje je zaključila sporni kupoprodajni ugovor, odnosno je li ugovor o kupoprodaji zaključen između tužitelja i FANUKO j.d.o.o. zelenaški ugovor iz čl. 329. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23-dalje: ZOO).

10. U nastavku postupka je postupljeno po uputi višeg suda, te je tijekom dokaznog postupka sud je izvršio uvid i pročitao preslike ugovora (list 9 do 11, 15 i 16, 44 do 48 spisa), presliku punomoći (list 12 i 13 spisa), presliku fotografije (list 14 spisa), preslike obrasca (list 17 do 19 spisa), presliku izvotka (list 20 i 21 spisa), preslike poruka (list 22 do 25 spisa), presliku izjave (list 26 spisa), presliku pregleda statusa (list 27 spisa), presliku podataka (list 54 i 55 spisa), presliku rješenja (list 56 i 57 spisa), presliku potvrde (list 67 spisa), presliku obračuna (list 94 spisa), presliku službene zabilješke (list 95 i 96 spisa), presliku računa (list 97 spisa), presliku obavijesti (list 98 spisa), preslike nacrtu (list 99 i 100 spisa), preslike fotografija (list 101 do 104 spisa), presliku naloga (list 109, 124 spisa), preslike računa (list 110, 111, 125, 126 spisa), preslike nalaza i mišljenja (list 112, 115, 123 spisa), presliku obavijesti (list 113 spisa), preslike dijelova spisa ovog suda poslovni broj Psp-43/2020 (list 218 do 275 spisa), očitovanje MUP RH od 17. srpnja 2024. (list 604 do 606 spisa), podatke ovog suda o sudskim postupcima (list 593, 597 i 598 spisa), preslike sudskih odluka (list 612 do 662, 671 do 696 spisa) i spis ovog suda poslovni broj Ovr-1666/2018, pregledao je snimku (list 130 te 285 i 286 spisa), pregledao je predmetnu nekretninu (list 334 spisa), saslušao je II-tužiteljicu Radmilu Pribanić (list 206 do 210 spisa) i tuženika Juru Balaška (list 175 i 176 spisa), saslušao je svjedoke Marka Fanuka (list 177 do 179 spisa), Andriju Hercigonju (list 179 i 180 spisa), Dražena Balaška (list 180 do 182 spisa), Maria Josića (list 182 i 183 spisa), Davora Jajčevića (list 202 spisa), Šteficu Brozović Škrinjarić (list 203 spisa), Saru Balaško (list 204 i 205 spisa), Doroteju Balaško (list 205 i 206 spisa), Karlu Pribanić (list 279 i 280 spisa), Marina Lauca (list 281 do 283 spisa), Bornu Pribanića (list 283 do 285 spisa) i Marina Hadaša (list 324 i 325 spisa) te je proveo vještačenje po stalnom sudskom vještaku Dariu Šereru (list 377 do 564 i 577 do 579 spisa), dodatno su saslušani tuženik Jure Balaško (list 787-789 spisa), I tužitelj Berislav Pribanić i II tužiteljica Radmila pribanić (list 828-832 spisa) i svjedoci Dražen Balaško i Marko Fanuko (list 832-836 spisa).

10.1. Sud je u dokaznom postupku izvršio i uvid u isprave koje su mu tužitelji dostavili nakon zaključenja prethodnog postupka (list 339 do 375 spisa), obzirom je na temelju izjave sudskog vještaka da su mu iste potrebne za izradu nalaza i mišljenja ocijenio da ih tužitelji bez svoje krivnje nisu mogli dostaviti i predložiti prije zaključenja prethodnog postupka, a sve sukladno odredbama čl. 299. ZPP-a. Primjenom istih zakonskih odredaba sud je u dokaznom postupku saslušao i svjedoka Kristiana Dubinka (list 325 i 326 spisa), iako su ga tužitelji predložili nakon zaključenja prethodnog postupka, a ocijenivši da to nisu mogli učiniti bez svoje krivnje prije zaključenja prethodnog postupka jer tada još nisu znali da će svjedok Željani Jelaska, kojeg su predložili saslušati radi utvrđenja istih činjenica kao i ovog svjedoka, odbijati primitak sudskih poziva, do čega je nakon zaključenja prethodnog postupka došlo. Sud, međutim, primjenom navedenih zakonskih odredaba, nije u dokaznom postupku uzeo u obzir isprave (zk. izvotke) na listu 159 do 167 spisa koje su mu tužitelji dostavili nakon zaključenja prethodnog postupka, obzirom je ocijenio da navod tužitelja da su do ovih isprava došli istraživanjem i tako tek nakon

zaključenja prethodnog postupka nije prihvatio kao dokaz nepostojanja njihove krivnje za ovo postupanje nakon isteka zakonom propisanog roka.

11. Temeljem tako provedenog dokaznog postupka, a cijeneći dokaze svaki za sebe i u njihovoj ukupnosti sukladno odredbi čl. 8. ZPP-a ovaj sud je utvrdio da je glavni tužbeni zahtjev osnovan.

12. Dakle, predmet spora prema glavnom tužbenom zahtjevu je utvrđenje ništetnosti Ugovora o kupoprodaji nekretnine na adresi u Samoboru, Cvjetno naselje 9, koji su 27.6.2019. sklopili I-tužitelj Berislav Pribanić, kao prodavatelj (zastupan po II tužiteljici kao punomoćnici) i FANUKO 4M j.d.o.o., kao kupac, te Ugovora o kupoprodaji koji su 22.10.2019. sklopili FANUKO 4M j.d.o.o. kao prodavatelj i ovdje tuženik Juro Balaško, kao kupac, dok je predmet spora imajući u vidu eventualno kumulirani tužbeni zahtjev poništenje istih tih ugovora, odnosno uspostava zemljišnoknjižnog stanja prije provedbe istih ugovora.

13. Iz dokumentacije u spisu je utvrđeno:

- da je suprug tužiteljice, Berislav Pribanić (kao zemljišnoknjižni vlasnik) dana 14.6.2019. godine potpisao specijalnu punomoć kod javne bilježnice Sandre Palinić Ćulin u Samoboru, kojom opunomoćuje svoju suprugu, Radmilu Pribanić da ga zastupa u svim pravnim poslovima na sudu i izvan suda, a koji se odnose na kuću, dvorište i gradilište površine 545 m² na kčbr. 3/39 k.o. Samobor, upisane u zk.ul. 5454, kao i „da poduzima i obavlja sve pravne radnje u dogovoru sa investitorom i građevinskim radovima (bazen) vanjsko i unutarnje uređenje“;
- da je II tužiteljica kao punomoćnik svog supruga Berislava Pribanića, kao prodavatelja potpisala Ugovor o kupoprodaji nekretnine dana 27.6.2019. godine sa FANUKO 4M j.d.o.o., kao kupca u uredu javne bilježnice Štefice Brozović Škrinjarić, kada je ovjeren i njen potpis na ugovoru;
- da je predmet tog kupoprodajnog ugovora kuća i gradilište površine 545 m² na kčbr. 3/39 upisano u zkul. 5454 k.o. Samobor; da je kupoprodajna cijena 105.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti; da prvu ratu kupoprodajne cijene u iznosu od 90.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti kupac isplaćuje na ruke punomoćnice Radmile Pribanić prilikom ovjere potpisa tog ugovora; da je na nekretnini upisan zalog u iznosu od 25.000 eura temeljem ugovora o kreditu sa Istarskom bankom; da će drugu ratu kupoprodajne cijene od 15.000,00 eura kupac isplatiti na način da će preuzeti navedeni dug po kreditu; da se prodavatelj obvezuje odmah po potpisu tog ugovora nekretninu predati u posjed kupca slobodne od osoba i stvari; da sve troškove do predaje nekretnine u posjed snosi prodavatelj, a porez na promet nekretnina snosi kupac;.
- da je javna bilježnica Štefica Škrinjarić Brozović pod brojem OV-6586/19 dana 27.6.2019. godine, ovjerala potpis tužiteljice Radmile Pribanić na potvrdi gdje ona kao punomoćnica svog supruga Berislava Pribanića potvrđuje da je primila prvu ratu kupoprodajne cijene u iznosu od 90.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti.
- da je između tužitelja i NOVASOL dana 10.7.2019. sklopljen Ugovor o turističkom najmu predmetne nekretnine u sezoni 2020. godine, s tim da u ugovoru stoji da do 31.12.2019. trebaju biti završeni radovi koji obuhvaćaju bazen, jacuzzi, uređenje okoliša i farbanje objekta;
- da je između FANUKO 4M j.d.o.o. zastupanog po zakonskom zastupniku Marku Fanuko, kao prodavatelju i Juri Balaško, kao kupcu dana 22.10.2019. sklopljen kupoprodajni ugovor, na kojem je potpis prodavatelja također ovjeren kod javne

bilježnice Štefice Brozović Škrinjarić, predmet kojeg je sporna nekretnina i to također za kupoprodajnu cijenu od 105.000,00 eura i istu dinamiku isplate, pri čemu je između ostalog ugovoreno da kupac stupa u posjed danom sklapanja ugovora;
- da je između Jure Balaška i Radmile Pribanić sklopljen 17.7.2020. godine Ugovor o najmu, predmet kojeg je sporna kuća;

14. Sporna je među strankama prvenstveno valjanost kupoprodajnog ugovora koji je sklopljen između FANUKO 4M j.d.o.o. i tužiteljice 27.6.2019. godine zbog mana volje koje uzrokuju ništetnost, odnosno pobobojnost, a potom i kupoprodajnog ugovora sklopljenog između FANUKO 4M j.d.o.o. i tuženika Jure Balaška. Također je sporno valjanost i ostalih isprava (potvrda o primitku novca, te ugovora o najmu), za koje je tužiteljica tvrdi da su joj „podmetnuti“, ili da su krivotvoreni.

15. Iz dokumentacije u spisu i to Službene zabilješke VI Policijske postaje Zagreb, nakon uvida u kaznene evidencije za Dražena Balaška je utvrđeno da je od 1995. pa do 2019. godine evidentiran kao počinitelj više kaznenih djela i to krivotvorenja isprava i ovjeravanja neistinitog sadržaja, prijevare, nanošenja teške tjelesne ozljede, nasilničkog ponašanja, utaje poreza, davanja lažnog iskaza, razbojništva i sl., a iz dopisa ODO Novi Zagreb je utvrđeno da je 29.4.2021. godine podignuta optužnica protiv njega, također radi nasilničkog ponašanja.

16. Također iz isprava u spisu proizlazi da je u razdoblju od 2017. pa do 2020. godine protiv tužitelja Berislava Pribanića vođeno više prekršajnih postupka radi narušavanja javnog reda i mira u alkoholiziranom stanju i nasilja u obitelji, te kazneni postupak radi prijetnje smrću sinu Borni Pribaniću, koji postupci nemaju nikakve veze sa predmetom spora. Isto tako da su protiv tužiteljice Radmile Pribanić pravomoćno okončani parnični postupci u kojim je ona bila tužena od strane treći osoba, a vezano za nevraćene zajmove iz 2018., 2019. i 2020., kao i neplaćanje kredita. Također da je tužiteljica i uvjetno osuđena zbog KD prijevare jer da je 11.7.2018., 3.10.2018. i 25.10.2018. pozajmila novac od prijateljice koji nije vratila. Navedeni postupci također nemaju veze sa predmetnom ovog spora.

16.1. Također iz izvješća PP Samobor, proizlazi da je policija od 27.8.2020. do 6.6.2021. više puta intervenirala na adresi sporne nekretnine po pozivu tužitelja, a vezano za promjenu brave na vratima i aktiviranje alarma, ali isto tako i po pozivu Dražena Balaška, a vezano za provalu u njegovu kuću. Tužiteljica je također dostavila u spis da je protiv Marina Lauca pred ovim sudom vodi i postupak radi smetanja posjeda predmetne nekretnine u periodu od 25.8. do 28.8.2020. godine, obijanjem brave i razbijanjem stakla na prozorima (koji nije pravomoćno okončan).

17. Tijekom postupka je provedeno i građevinsko vještačenje po vještaku Dariu Šereru, koji je nakon očevida na licu mjesta u nalazu i mišljenju od 9.1.2024. procijenio da je predmetna nekretnina na dan 27.6.2019. imala tržišnu vrijednost 217.000,00 eura, a na dan izrade nalaza i mišljenja vrijednost iste je iznosila 352.000,00 eura. Također je vještak u nalazu procijenio i vrijednost mjesečne najamnine za istu nekretninu i to na dan izrade nalaza i mišljenja 1.480,00 eura, a na dan 27.6.2019. iznosila je 914,00 eura. Sud nalaz i mišljenje prihvaća, jer je jasan obrazložen i pisano i usmeno na ročištu, vještak je otklonio prigovore tuženika na visinu procjene, koji smatra da je tržišna vrijednost precijenjena, te se jasno očitovao

da je procjenu sačinio nakon što je pregledao nekretninu na očevidu, te je kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine imao u vidu odredbe zakona i pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina.

18. Odredbom čl. 322. ZOO-a je propisano je da je ugovor ništetan ako je protivan Ustavu RH, prisilnim propisima ili moralu društva, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje nešto drugo.

Nadalje, ugovor je ništetan ako je sklopljen uporabom sile (čl. 279 st. 3 ZOO-a), ako je prividan (čl. 285 ZOO-a), ako je sklopljen sa nedopuštenom pobudom (čl. 273 ZOO-a), ako je zelenaški (čl. 329 ZOO-a), ako ugovoratelj nije bio sposoban za rasuđivanje (čl. 276. ZOO-a).

18.1. Poboynost ugovora uzrokuju mane volje i to prijetnja (čl. 279. st. 1. i 2. ZOO-a), bitna zabluda (čl. 280. i 283 ZOO-a) i prijevara (čl. 285 ZOO-a).

19. Tužitelji u činjeničnim navodima tužbe i podnescima ističu da je sporni ugovor o kupoprodaji od 27.6.2019. prividan, jer da je prava volja stranaka bila sklopiti ugovor o ortaštvu; da je taj ugovor nemoralan i zelenaški, jer da tužitelji nisu primili iznos koji se u ugovoru od 27. lipnja 2019. navodi kao kupoprodajna cijena, niti je taj iznos ekvivalent tržišne vrijednosti te nekretnine, odnosno da je nezakonito ugovoreno plaćanje kupoprodajne cijene u gotovini, te da su Dražen Balaško i Mario Fanuko iskoristili lakomislenost II tužiteljice prilikom sklapanja spornog kupoprodajnog ugovora, što bi bili razlozi za ništetnost ugovora, odnosno ističu da je II tužiteljica dovedena u zabludu pri sklapanju tog ugovora i da je prevarena, jer da joj je rečeno da je sklapanje kupoprodajnog ugovora jedini mogući put do ortaštva i tako je prevarena i dovedena u zabludu, što bi bili razlozi za poboynost istog.

20. II tužiteljica Radmila Pribanić i Marko Fanuko, koji je saslušan i kao zakonski zastupnik FANUKO 4M j.d.o.o. i kao svjedok, isto kao i Dražen Balaško su potpuno različito iskazali o njihovoj volji i okolnostima sklapanja spornog kupoprodajnog ugovora od 27.6.2019. godine.

21.1. Naime, tužiteljica Radmila Pribanić je u svom iskazu rekla da su ona i njen suprug, ovdje I tužitelj sa dvoje djece živjeli u spornoj kući u Samoboru, iznad Šmidhena, Cvjetno naselje i kako se radilo o luksuznoj nekretnini-vili sa 5 soba i 5 kupaonica, 2019. godine je predložila suprugu da tu kuću iznajmljuju za turistički najam, sa čim su se i on i djeca suglasili. Suprug joj je potpisao punomoć, kod javne bilježnice, jer je već imao problema sa zdravljem, tako da je sve pregovore vodila ona. O tome je I tužitelj suglasno sa njom iskazivao.

Nadalje, II tužiteljica u svom iskazu objašnjava da je stupila u kontakt sa agencijom Novasol koja se bavila najmom luksuznih nekretnina, a kako su oni imali visoke standarde rekli su joj da bi to bila nekretnina za 10 osoba, ali da je za turistički najam potrebno napraviti wellness i bazen i da bi se iznajmljivala cijelu godinu. Potpisali su ugovor, složili su fotomontažu sa bazenom i fitnessom i tijekom 2020. su imali rezervacije u vrijednosti 17.000,00 eura. Htjela je vidjeti kako stoji ta kalkulacija Ona je imala 11.000,00 eura, a proračun za bazen je bio 50.000,00 eura. Odlučila je da joj treba partner za ostatak investicije, a trebalo joj je 30.000,00 eura. Zaposlila se u jednom hotelu kako bi stekla iskustvo u turizmu, a dala je otkaz u farmaceutskej industriji gdje je bila zaposlena kao menadžer. Srela je Dražena Balaška koji se

kretao u tim krugovima i imao je Glamping resort na Pagu i on joj je ponudio pomoć. Nekoliko puta je je došao u tu kuću kroz 5. i 6. mjesec 2019. i pokazao je izniman interes za njen projekt, a njena kćer koja je arhitektica je nacrtala i nacrt i kada je on to vidio pristao je biti njen partner sa ulogom od 30.000,00 eura. Usmeno su dogovorili da on uloži 30.000,00 eura, ona nekretninu i da se kroz 5 godina vrati investicija. Rekao joj je da se on tu neće puno miješati, da ona vodi taj projekt, s tim da njemu kroz tih 5 godina isplati 90.000 eura. Njoj je to bilo prihvatljivo jer je kroz rezervacije za 2020. godinu i kroz proučavanje tržišta u Samoboru koji je turistički jak tijekom cijele godine zaključila da je to dobar projekt. Dana 29.6.2019. ju je Dražen Balaško nazvao da je pripremio dokumentaciju i da je ugovor spreman kod javne bilježnice, a inzistirao je na Štefice Brozović kod Arene, gdje ju je čekao (dovezao ju je sin do Arene). Kada su došli u javnobilježnički ured, Balaško je već sa vrata viknuo "Dajte ove papire koje sam vam donio." Javne bilježnice nije bilo, već joj je zaposlenica dala ugovor, a on je odmah okrenuo drugu stranu i rekao je da to ono što su se dogovorili i ona je potpisala. Kako je sve skupa kratko trajalo, nije stigla pročitati prije potpisivanja. Kada su završili, u autu joj je dao 3000 eur, a ostatak da će joj prebaciti u banci, međutim dok su se vozili prema banci mu je zazvonio telefon i rekao joj je da ne može sada u banku i da će joj prebaciti novac popodne. Iskrcao ju je iz auta, a ona je zadržala jedan primjerak ugovora koji je potpisala. Otišla je majci u bolnicu jer je bila bolesna od karcinoma i došla je tek oko 5 sati popodne doma u Samobor. Odmah je pročitala ugovor koji je potpisala i kada je vidjela da se spominje firma FANUKO i da piše kupoprodajni ugovor, a ne ugovor o ortaštvu, uhvatila ju je panika, jer je shvatila što je potpisala i odmah ga je nazvala i pitala tko je FANUKO i rekla je da ne želi taj ugovor, da želi izaći iz te priče, a on joj je rekao da je to njegova firma koja se bavi prodajom automobila, da je Marko Fanuko „mali zeko“ i da su ga njegovi odvjetnici savjetovali da se to tako tehnički napravi da bi mi se taj novac mogao isplatiti preko računa jer se radilo još o 27 000 eura koji je trebala dobiti. Rekla mu je da to nije ono što su se dogovorili i da želi izaći iz tog projekta. Išla je vidjeti na adresu firme Fanuko, ali je tamo bila neka drvena baraka. Provjeravala je tu firmu i vidjela je da nema nikakva financijska izvješća. Došla je i do broja Marka Fanuka kojeg nije ranije poznavala (poznavala je njegovog strica koji je imao med koji se prodavao u ljekarnama), koji joj je rekao da on tu nije uključen, već da ja sve vodi Dražen Balaško i da njega pita, a da je on samo direktor firme Fanuko na papiru. Dobila je pri tome dojam da on zna da je ona potpisala taj ugovor i da je njegova firma na tom ugovoru. Marko Fanuko nikada nije bio na pregovorima s njima, uključio se tek nakon što je došlo do problema i došao je u kuću tek nakon što je provaljeno u nju. Zvala je i Fanuka i Balaška, a oni su stalno prebacivali odgovornost na onog drugog. Osim 3.000,00 eura, ostatak novca joj nikada nije isplaćen. U rujnu 2019. godine dobili su zk. izvadak u kojem je vlasnik kuće bila tvrtka FANUKO, a kada je suprug to vidio tražio je objašnjenje i počeli su se narušavati odnosi u obitelji, tako da je odlučila kazneno prijaviti Dražena Balaška. Prijetila je Balašku da će poduzeti pravne korake, ali je Dražen Balaško govorio da će joj „dati ništetnost ugovora“, ali da mu treba dati 2000 eur za troškove odvjetnika. Taj iznos mu je dala, da bi tražio još 2000 eur za porez. Tražio je vraćanje i iznosa od 3.000,00 eura koje joj je dao, tako da je do kraja godine ukupno mu platila 7.000,00 eura. U prosincu su dobili zk. izvadak u kojem stoji da je vlasnik kuće Juro Balaško, nakon čega ponovno kontaktira Dražena Balaško, koji ju je 29.2.2020. nazvao da donese još 1000 eura u njegov kafić Four roses u Remetincu, jer će doći njegov otac Juro Balaško i da imaju pripremljene papire. Međutim, kada je došla, tamo je bio stariji gospodin za stolom, koji je predstavio da je njegov otac i kojem je rekla da je to

kuća njene obitelji i temeljem čega su se oni uknjižili i da želi to riješiti, nakon čega je od Dražena Balaška, koji je također bio prisutan dobila udarac u glavu, pala je, dobila je još par udaraca nogom u rebra, uhvatio ju je za jaknu i izbacio ju van, razbacao je papire i rekao joj da ako ga još jednom nazove da je gotova. Nazvala policiju i hitnu pomoć koja ju je odvezla u Vinogradsku bolnicu. Protiv Dražena Balaška je vođen kazneni postupak i on je osuđen 2022. godine na 9 mjeseci zatvora zbog nasilničkog ponašanja prema njoj i nanošenja ozljeda. U predmetnoj kući je sa obitelji živjela do 28.8.2020. godine kada dok su bili na ljetovanju, u kuću provalili Dražen Balaško, Marin Lauc, Marko Fanuko i Dalibor Guberinić. Njen sin se ranije vratio sa mora i nije mogao ući u kuću, odmah ju je nazvao, nakon čega je ona zvala policiju i sa kćeri se vratila sa mora i zatekle su te ljude, a Lauc (sa razrezanom rukom pretpostavlja od provale u kuću, jer je staklo bilo razbijeno) je mahao papirima da je u najmu kuće i rekao da je u legiji stranaca. Nakon toga u kuću više nisu mogli, jer njihovi ključevi više nisu otključavali kuću. Oni su ostali ispred kuće sa torbom za plažu, bez stvari koje su ostale u kući. Najprije su se smjestili kod obitelji, a potom su iznajmili garsonijeru. To je bila jedna napeta situacija za koju je suprug nju optuživao. Ona je ostala jedina pribrana i otišla je u inozemstvo raditi, jer se morala brinuti za obitelj i da djeca završe fakultete (kćer je sada arhitektica u Berlinu, a sin liječnik u bolnici na Sv. Duhu), a suprug se od svega teško razbolio i morao je na liječenje. S Draženom Balaškom nakon što ju je istukao u veljači 2020., više nije kontaktirala, već je sve prepustila pravosuđu, a odjel za organizirani kriminal ju je upozorio da je riječ o opasnim ljudima, osobito Draženu Balaško. Sve stvari iz kuće su odvezene i sve im je pokradeno, radi čega je podnijela i kaznenu prijavu. Napominje da nikada namjera nije bila prodati tu kuću i nikad ju nisu oglašavali za prodaju.

Na upit suda je odgovorila da nikada nije potpisala potvrdu da je primila kupoprodajnu cijenu 27.6.2019. godine. Navodi da je ona samo jednom bila kod javne bilježnice Brozović kad je potpisivala taj sporni kupoprodajni ugovor. Napominje da je Balaško osuđen za krivotvorenje isprava pa ona zaključuje da je to krivotvorena potvrda.

Kada ju se pita zašto se u tužbi spominje da je pregovarala sa firmom Fanuko i sa Markom Fanukom odgovara da to nije točno, jer da je uvijek pregovarala samo sa Draženom Balaškom. Navodi da je nakon svega kontaktirala odvjetnicu kojoj je odmah odnijela sve papire i prepustila to njima u uredu, a da se ona morala brinuti za djecu. Napominje da su Marin Lauc i Balaško prijetili i njenom sinu.

Na pitanje pun. II tužitelja odgovara da Balaško za vrijeme dok su pregovarali nikada nije spominjao Marka Fanuka i da je ona bila uvjerena da je investitor Dražen Balaško. Također navodi da je u dobrom poslovnom duhu mislila da je ugovor koji je potpisala sukladan njihovom usmenom dogovoru. Napominje da osim 3000 eura u autu od Balaška nakon potpisivanja ugovora nije primila nikakav novac od Fanuka niti Balaška, s tim da je tih 3000 eura Balašku morala vratiti kada su razgovarali o ništetnosti tog ugovora.

Na pitanje je odgovorila da ona nije imala dovoljno novca za realizaciju projekta, a da kredit nisu mogli dobiti jer nisu imali uvjete. Suprug je već bio bolestan i podnio je zahtjev za prijevremenu mirovinu, a sredstva Novasola isto nisu mogli dobiti jer su oni već za tu godinu iscrpili svoja sredstva financiranja. Suprug je imao kredit od 25.000,00 eura još kod Istarske banke. Na pitanje odgovara da se ona nikada ranije nije bavila turizmom, a da je Dražen Balaško imao iskustva u tom Glamping resortu, tako joj se činilo i da je pričao o bazenima.

Na pitanje suda vezano za ovršne i parnične postupke koji su vođeni protiv nje odgovara da je točno jer je ona nakon što su nastali ti problemi ostala na cesti bez prihoda, bez krova nad glavom, dvoje djece i bolesnim suprugom. Imala je i neke sporove vezano za posao kojim se bavila ali je to sve stalo.

Na pitanje pun. tuženika kako to da je nakon 12 mjeseci pokrenula ovaj postupak odgovara da je ona 8 mjeseci pregovarala sa Balaškom oko ništetnosti ugovora i on joj je obećavao da će joj vratiti kuću u što je ona vjerovala i tu je sudjelovala i njena odvjetnica i pokušali smo sve mirnim putem, ali bez uspjeha. On je to sve iskoristio i u to vrijeme je „prebacivao“ tu kuću u gruntovnici.

Na pitanje suda kako to s obzirom da je školovana i radila je kao menadžer u farmaciji potpisala sporni ugovor bez da je isti pročitala odgovara da jednostavno to ne može objasniti kako se to dogodilo. Napominje da privatno nije dobro poznavala Balaška prije tih pregovora sa njim, čula je za njega, kretali su se u istim krugovima i pričalo se da ima taj Glamping. On izgleda reprezentativno, vrlo je informiran o svim detaljima, ali nakon što je sve to doživjela i kada je provjeravala vidjela je da je na njega i čak i pucano. Objašnjava da je sporazum da će vratiti 90 000 eura Juri Balaško potpisala iz razloga što je Marin Lauc stajao u kući pokraj njenog sina, a Dražen Balaško pokraj nje i Marin Lauc je rekao da će pucati u njenog sina. Navodi da je potpisala sve što joj je on davao da potpiše jer je htjela sačuvati djecu. Odjel za organizirani kriminal ju je upozorio da je on opasan čovjek i da ima sreće što je živa. Tužiteljica ponavlja da nikada nije primila iznos od 90.000 eura, a na upit punomoćnika tuženika jeli se obvezala 2020. godine vratiti primljeni iznos od 90.000,00 eura, pod uvjetom da joj se vrati kuća, odgovorila je da taj novac nije primila, te da se radi o insceniranoj iznudi i da ne vidi logiku da netko proda kuću i da ju potom opet kupuje. Navodi da je Dražen Balaško konstantno vršio pritisak na nju i tražio da vrati 90.000,00 eura koje nikada nije primila, pri čemu joj je rekao da je poznata i da traži od njemačkih partnera novac. Isto tako navodi da je pod prijetnjom Dražena Balaška koji je tražio novac potpisala i Sporazum o uređenju međusobnih odnosa i ugovor o najmu i to kada je Marin Lauc počeo dolaziti u kuću i prijetiti djeci i tu se „pogubila“.

21.2. Pri tome valja reći da to što tužiteljica nije identično iskazivala činjeničnim navodima same tužbe, nije odlučeno, jer je suština njenih navoda ista, a ta je da je upravo Dražen Balaško, putem Marka Fanuka i tvrtke FANUKO 4M j.d.o.o. iskoristio njenu lakomislenost i njeno tadašnje stanje i kako bi utjecao na nju da sklopi predmetni kupoprodajni ugovor i doveo ju u zabludu o sadržaju tog ugovora koji je potpisala. Naime, ona je tijekom postupka su dopunila činjenične navode tužbe i potvrdila ih svojim iskazom.

22. Marko Fanuko u svom iskazu na ročištu 11.10.2022. i 24.3.2026. navodi da je poznavao tužiteljicu Radmilu Pribanić jer je radila u hotelu u Remetincu, gdje je on dolazio i da ga je ona molila da kupi predmetnu kuću ili da nađe nekoga tko bi ju kupio. Rekla mu je da bi kuću prodala jer da ima problema i da se mora toga riješiti. Govorila mu je o projektu za bazen i dodatne sadržaje, ali ortaštvo nije bilo govora o ortaštvu. Pomogao mu je prijatelj Dražen Balaško koji se razumije u nekretnine i rekao je da je to relativno dobra prilika i uputio ga je na odvjetnika, a kako nije imao dovoljno novca, uputio ga je na svog oca da mu posudi novac. Kuću je kupila njegova firma FANUKO 4M j.d.o.o. Rekao je da je cijena plaćena u gotovini, jer da je tako htjela tužiteljica, jer da je govorila da je u blokadi i financijskim problemima, a to plaćanje u gotovini je dovelo do problema za njegovu firmu, pa je zbog toga brisana.

Navodi da je bio zelen u tom poslu i pogriješio je, a ne sjeća se je li imao knjigovođu i je li se s njim savjetovao. Rekao je da je isplata cijene bila u tri rate kroz mjesec dana i za svaku ratu je tužiteljica dala potvrdu o plaćanju, a kada je plaćena treća rata, uzela je sve prethodne potvrde i izdala je potvrdu da je cijena plaćena u cijelosti. Navodi da je svaki put kod davanja novca bio prisutan i Dražen Balaško. Kuću je platio 90.000,00 eura i velike režijske troškove i hipoteku banke, ali ne zna u kojem iznosu. Novac je izvlačio iz firme Fanuko 4M j.d.o.o. pomalo kroz mjesec dana, ali se ne sjeća koji iznos, ali navodi da je posudio 30.000,00 eura od Jure Balaška, koliko je trebalo tužiteljici. Navodi da je sve to bilo u petom ili šestom mjesecu. Rekao je da je prije kupnje kuće bio u toj kući par puta (jedan, dva ili tri, ne zna točno), sam ili sa Draženom Balaškom, ali nije znao reći koliko ima kvadrata. Također je rekao da je bio u banci sa Draženom Balaškom se raspitivati o hipotekarnom kreditu na toj kući. Od plaćanja kupoprodajne cijene do preuzimanja kuće navodi da je prošlo mjesec ili malo više dana, s tim da se ne sjeća primopredaje kuće, osim da je Dražen tada bio u autu. Sjeća se da su u kući bile njihove osobne stvari i tužiteljica, dok djecu i tužitelja nije vidio. Rekao je da je predmetnu kuću kupio da bi ju jednog dana prodao ili pretvorio u apartmane, kako bi ostvario neku dobit. Rekao je da se ne razumije u nekretnine i ne zna kolika je bila tada tržišna vrijednost te nekretnine. Kada mu je predložen čl. 3. st. 2. Kupoprodajnog ugovora sa tužiteljicom navodi da je do sklapanja kupoprodajnog ugovora isplatio kupoprodajnu cijenu u tri rate. Nije imao jasno objašnjenje zašto je tražio tužiteljicu i potvrdu o isplati, ako stoji u čl. 3. st. 2. da se prilikom ovjere potpisa plaća 90.000,00 eura (navodi da je bio zelen i da je izvlačio novac iz firme). Nekretninu je odlučio prodati jer mu je u jesen tužiteljica počela prijetiti, htjela je da joj vrati kuću, a da će ona njemu vratiti novac kada će imati. Htio se „pošto- poto“ riješiti te kuće, pa ju nije oglašavao, već ju je prodao Juri Balašku, kome je bio dužan 30.000,00 eura i s kojim je bio dobar i kome je govorio da ima problem sa tužiteljicom, pa je on odlučio kupiti kuću. Rekao je da je Jure Balaško u posjed kuće ušao u jesen 2019. godine i platio mu je na ruke u njegovoj kući 60.000,00 eura, ali ne sjeća se kada.

23. Dražen Balaško u svom iskazu navodi da je njemu i Marku Fanuku tužiteljica u hotelu u Remetincu gdje je ona radila na recepciji, a oni dolazili slati faks i mailove tužiteljica govorila vezano za predmetnu kuću, spominjala je projekt sa najmom, ali da je prioritet prodaja, da bi njemu Fanuko nakon nekog vremena rekao da mu je ona ponudila kuću, odnosno da nađe nekog za kupnju i da ga je intenzivno zvala jer da joj je hitno. Navodi da je rekao Fanuku da je ulaganje OK, ali da mu je savjetovao da ne kupuje kuću od tužiteljice, jer da njeno ponašanje nije bilo svakodnevno. Također da mu je savjetovao odvjetnika. Zna da je Fanuko platio 3 puta po 30.000 eura na ruke tužiteljici, kada je izdavala potvrde, odnosno kada je na kraju izdala jednu potvrda kod javnog bilježnika Navodi da je ugovor sastavljao Fanuko i da ga je i donio kod javne bilježnice Škrinjarić, a kod potpisivanja tog ugovora bili su prisutni tužiteljica, Marko Fanuko i on, ali navodi da on nije ni na koji način sudjelovao, niti kod potpisivanja, niti u pregovorima, niti je čitao ugovor, niti ima bilo kakva saznanja o sadržaju tog ugovora, već da je on samo došao uz Marka Fanuka. Navodi da je bio jednom kada je Marko Fanuko razgledavao kuću, ali da je ostao u autu. Rekao je da je cijena bila realna s obzirom na dug u banci. Također je rekao da on ima saznanja da je sedmero ljudi dalo kapare za tu kuću i da je bilo izigrano. Rekao je da im je govorila da se rastala, da kuću ne može financijski održavati i da nema prihoda i da se želi riješiti te kuće, odnosno da u farmaceutskoj industriji i u svom poslu može poduplati novac koji bi dobila od prodaje. Navodi da je sugerirao Fanuku da novac

plati sa računa firme, ali da je ona inzistirala na gotovini jer da ima ovrhe. Zna da je od njegovog oca posudio 30.000 eura za zadnju ratu, a ostalo je platio iz firme. Misli da je Fanuko ušao u posjed kuće kada je isplatio cijenu. Također je svjedok rekao da je mir bio do jeseni, kada je tužiteljica počela zvati Fanuka da joj vrati kuću, jer da je imala problema sa suprugom, ali je novac htjela isplaćivati u ratama, na što Marko nije pristao. Zna da je njegov otac kupio kuću od Marka Fanuka, ali ne zna kada ju je kupio. Najprije je svjedok rekao da ne zna kada je njegov otac ušao u posjed kuće, da bi potom rekao da je misli da je ušao u posjed kada ju je kupio. Rekao je da ne zna zašto je Marko prodao kuću. Za prodaju kuće njegovom ocu je saznao tek kada je realizirana. Zna da je Marko prodao kuću za istu cijenu za koju je kupio, da ništa nije zaradio. Svjedok najprije govori da ne zna na koji način da njegov otac platio cijenu, da bi potom rekao da zna da je platio u gotovini. Rekao je da je išao sa tužiteljicom u kuću kako bi ona uzela neke svoje stvari iz kuće i tada je sačinjen video dostavljen u spis. Navodi da je točno da se protiv njega vodi kazneni postupak vezano za ovaj predmet ovog spora, jer da je ona radila „dar mar“ u njegovom lokalu, i „inscenirala čuda“, ali isto tako navodi da se protiv tužiteljice također vode kazneni postupci jer da je ona prijetila njemu i njegovoj obitelji. Navodi da mu je prijetila jer da je htjela da joj vrate kuću, na što su otac i on pristali, ali ona nije imala da plati cijenu, uvećano za režije, i troškove prijenosa. Rekao je da se u cijelu priču uključio jer da se prijetilo njegovoj djeci i roditeljima. Rekao je da poznaje Marina Lacu jer je kod njega radio kao konobar, a ušao je u najam predmetne kuće nakon što ju je njegov otac kupio. Rekao je da su odnosi sa tužiteljicom bili dobri i prijateljski još kada je njegov otac kupio kuću. Rekao je da on ne procjenjuje nekretnine i da se nije bavio time koliko ta kuća vrijedi. Što se tiče Glamping resorta na Pagu, navodi da je to vlasništvo njegovog brata a ne njega.

24. Tuženik Juro Balaško u svom iskazu navodi da je on vezano za predmetnu kuću kontaktirao samo sa Markom Fanuko i s njem je dogovorio kupnju kuće. Odvjetnik Ivančić je sastavio kupoprodajni ugovor, koji su potpisali kod javnog bilježnika, te je platio prijepis ugovora, porez 25.000 eura, dug za komunalije, te da je sve uredno platio i da ga sada netko tuži bez veze. Rekao je da tužitelja uopće ne poznaje, a da mu je tužiteljica prijetila i prijavljivala ga je. Navodi da je prije kupnje njegov odvjetnik provjerio da je FANUKO 4M j.d.o.o. vlasnik nekretnine. Što se tiče kupnje predmetne nekretnine, rekao je da je njegov prijatelj Marko Fanuko od njega posudio 30.000,00 eura za kupnju predmetne nekretnine, pa kako mu taj novac nije mogao vratiti, ponudio mu je tu kuću, a on je pristao. Kuću je kupio za 90.000,00 eura, koliko je platio i Marko. Platio je u gotovini, s tim da je razlika iznosila 60.000 eura koliko mu je platio, kao i režijske troškove. Nije mu govorio da ima bilo kakvih problema sa tom kućom, jer da je sigurno ju ne bi kupio. Rekao je da je u posjedu kuće kada ju je on kupovao bio Marko Fanuko i da je on s njim tu kuću razgledavao prije kupnje. Rekao da je u kući kada ju je razgledavao nije bilo osobnih stvari, slika i sl. Rekao je također da kuća nije bila posebno namještena, osim nekih stvari. Navodi da je od trenutka posudbe novca Fanuku do kupnje nekretnine od njega je prošlo nekoliko mjeseci. Također je rekao da je u kući najprije bio prijatelj, koji je radio u njihovom kafiću. Rekao je da njegov sin nije imao nikakve veze sa njegovom kupoprodajnom. Također je rekao da su njega zvali ljudi od kojih je Radmila Pribanić uzela avans za tu kuću, a ona mu je počela prijetiti i prijavljivati ga. Do tih prijetnji on nju nije poznavao. Rekao je da je kuću kupio jer mu se to učinila povoljna prilika, i da pomogne prijatelju. Također je rekao da je Radmila Pribanić tražila da joj se kuća vrati, te da su joj on i Marko Fanuko u prisutnosti njegovog sina Dražena rekli da

mora platiti 90.000,00 eura, režije, troškove prijenosa vlasništva i da je ona to obećala platiti u roku 3 mjeseca, ali nije platila.

25. Uspoređujući iskaze tužiteljice, sa dokumentacijom u spisu, te iskazima Marka Fanuka, Dražena Balaška i Jure Balaška, cjelokupni iskaz tužiteljice sud ocjenjuje kao vjerodostojan i logičan, kronološki vrlo dosljedan. Iskaze Marka Fanuka, Dražena Balaška i Jure Balaška, sud ocjenjuje kao nevjerodostojne, nekonzistentne i nelogične. Naime, Marko Fanuko i Dražen Balaško suglasno govore samo o okolnostima koje govore u prilog tvrdnji tuženika da je namjera tužiteljice bila prodati kuću, da je kuću nudila Marku Fanuku, koji su je kupio, da je primila isplatu iznosa od 90.000,00 eura u gotovini na ruke u tri rate i da je svaki put izdavala potvrde o tome, odnosno konačnu potvrdu kada joj je cijena plaćena; da je Marko Fanuko posudio 30.000,00 eura od Jure Balaška, da je ušao u posjed kuće, a potom da ju je prodao Juri Balašku. O ostalim okolnostima njihovi iskazi su nelogični, nejasni i nevjerodostojni. Tako npr. zašto je baš tvrtka FANUKO 4M j.d.o.o. sklopio kupoprodajni ugovor, kako je to Marko Fanuko plaćao tužiteljici izvlačeći novac iz firme, kako je stupio u posjed kuće, zašto je kuću prodao svega par mjeseci nakon kupnje i to baš Juri Balašku i zašto ju je on kupio i je li Juro Balaško ušao u posjed.

26. Tvrdnje tuženika da je tužiteljica sa Draženom Balaškom bila u Istarskoj banci interesirati se za iznos duga za predmetnu nekretninu nisu potvrđene iskazom svjedoka Davora Jajčevića, koje je izričito rekao da se više osoba interesiralo za taj dug, ali da tužiteljica nije dolazila u banku s Balaškom i Pribanićem. Isto tako što tvrdnje tuženika da je Fanuko pozajmio novac za kupnju od Marina Hajdasa, nisu potvrđene njegovim iskazom, koji je izričito rekao da novac nije pozajmio.

27. Prvenstveno valja reći da je tužiteljica uvjerljivo iskazivala o svojoj namjeri turističkog najma nekretnine u Samoboru i u tu svrhu izgradnje bazena, kako bi se dodatno povećala vrijednost tog projekta i interes za najam. Navedeno proizlazi i iz iskaza I tužitelja, te djece tužitelja, Borne Pribanić i Karle Pribanić (u to vrijeme studenata), koji su također o tome uvjerljivo govorili, a isto tako i iz Ugovora sklopljenog sa agencijom Novasol o turističkom najmu 10.7.2019., te i iz uvjerljivog iskaza svjedoka Kristijana Dubinka, zaposlenika agencije Novasol, koji je rekao da je bio na predmetnoj nekretnini 2019. godine i da je davao sugestije tužiteljici za bazen, ali isto tako da bazen nije sagrađen u roku, pa da su gosti selili iz te kuće u drugu kuću. Isto tako njene navode o ideji sa bazenom potvrđuje i svjedok Mario Josić koji je iskazivao da je izradio 2019-2020. godine ponudu tužiteljici za gradnju bazena, jer da mu je rekla kada je bio na nekretnini da objekt treba ići u rentanje, ali isto da posao sa bazenom nije realiziran. U konačnici i svjedoci Dražen Balaško i Marko Fanuko su u svojim iskazima potvrdili da je tužiteljica spominjala projekt sa najmom predmetne kuće. Dakle, sud vjeruje da namjera tužitelja ni u kom slučaju nije bila prodaja predmetne nekretnine, kako to tvrde Mario Fanuko i Dražen Balaško u svojim neuvjerljivim iskazima. Naime, potpuno je nelogično da bi tužiteljica tražila ponude za gradnju bazena, i da je pregovarala sa agencijom Novasol za turistički najam za 2020. godinu sa kojom je 10.7.2019. sklopila ugovor, te primala rezervacije, a da je prethodno predmetnu nekretninu odlučila prodati, odnosno prodala u lipnju 2019. godine i to baš tvrtki FANUKO j.o.o.o. bez da ju je prethodno oglašavala i to baš za cijenu od 105.000,00 eura, iako je tržišna vrijednost nekretnine bila znatno veća. Logično je i uvjerljivo objašnjenje tužiteljice zašto je odlučila prihvatiti pomoć i suradnju s Draženom Balaškom, s kojim je bila u dobrim odnosima, odnosno njegov

ulog od 30.000,00 eura. Sud joj vjeruje da nije u to vrijeme poznavala Marka Fanuka, niti da je znala za tvrtku FANUKO 4M j.d.o.o., već da su svi razgovori i dogovori bili isključivo sa Draženom Balaškom. Također upravo Dražen Balaško i tužiteljica su razmjenjivali poruke i Dražen Balaško je tražio tužiteljicu da plati; zatim njegov otac je kupio predmetnu nekretninu od Fanuka, u kuću je ušao Marin Lauc, koji je bio također povezan sa Draženom Balaškom. Tako da to sve upućuje na zaključak da je upravo Dražen Balaško taj koji stoji iza oba kupoprodajna ugovora sklopljena sa tužiteljicom, a kada on tvrdi suprotno u svom iskazu sud mu ne vjeruje.

Potpuno je neuvjerljiv iskaz Marka Fanuka kada govori da je baš njemu tužiteljica nudila nekretninu, kao i o razlozima kupnje, posudbi novca od Jure Balaška, bez dokaza o tome, načinu „izvlačenju“ novca iz firme, pod izlikom da je bio „zelen“, prodaji nekretnine nakon svega 4 mjeseca i to za isti iznos za koji je kupio i to ocu Dražena Balaška. U tom smislu nevjerodostojan je i iskaz Dražena Balaška da je savjetovao Fanuka da nekretninu ne kupuje i da se nije miješao osim tim savjetom, a bio je u svim situacijama prisutan, što proizlazi i iz njegovog iskaza i iz iskaza Fanuka. Tužiteljica je također uvjerljivo iskazivala i o tome na koji način je potpisan sporni kupoprodajni ugovor kod javnog bilježnika u prisustvu Dražena Balaška koji joj je okrenuo list gdje se trebala potpisati i uvjerio ju da je to ono što su se dogovorili. Pri tome je neuvjerljiv njegov iskaz da je on samo došao u pratnji prijatelja Marka Fanuka, dok javna bilježnica o tome nije imala nikakva saznanja i nije se sjećala. Isto tako sud vjeruje tužiteljici da je primila svega 3000 eura i to od Dražena Balaška, a ne i ostatak dogovorenog iznosa, a kada Balaško tvrdi da on tužiteljici nije davao nikakav novac, sud mu ne vjeruje, jer suprotno proizlazi iz činjenice što je upravo on pregovarao s njom oko vraćanja novca i putem SMS poruka, a i na sastancima.

Iskaz Marka Fanuka o isplati kupoprodajne cijene u gotovini, prije sklapanja ugovora u tri rate i izdavanju potvrda o isplati, odnosno posljednje potvrde, a što je potvrdio i Balaško su potpuno neuvjerljivi i nelogični i sud smatra da su iskonstruirani.

Što se tiče potpisane potvrde da je primila prvu ratu od 90.000 eura u kontekstu cijele konstrukcije oko kupoprodaje (plaćanje u tri rate, izdavanja tri potvrde i sl.), sud također vjeruje tužiteljici da nije istinita.

Također je tužiteljica uvjerljivo iskazivala o tome da je ugovor pročitala tek kada je došla doma iz posjete majci bolesnoj od karcinoma u bolnici i da je tek tada shvatila što je potpisala i da je pristajala na daljnje razgovore i pregovore sa Draženom Balaškom i Fanukom, a i s Jurom Balaškom kao i njihove uvjete i plaćala im iznose koje su tražili i potpisivala isprave koje su tražili, sve sa ciljem da postigne „ništetnost“ ugovora i vrati kuću, te zaštiti djecu koja su studirala. Uvjerljivo je tužiteljica iskaziva i tome da ju je Balaško odmah kada ga je nazvala uvjeravao da su ga odvjetnici savjetovali da upravo takav ugovor sklopi kako bi se realizirao njihov dogovor. Sud joj također vjeruje da je tužiteljica u posjedu kuće ostala do kolovoza 2025. godine, kada je u kuću provaljeno te je u kuću ušao Marin Lauc koji se predstavljao kao najmoprimac. Naime, to proizlazi i iz policijskog izvješća, te iz iskaza sina tužitelja Borne Pribanića koji je vrativši se s mora zatekao ljude u kući i nije mogao do svojih stvari.

U tom smislu neuvjerljiv je iskaz Marka Fanuka o njegovom stupanju u posjed predmetne nekretnine, kada kaže da „misli“ da je primopredaja bila mjesec dana nakon potpisa ugovora, pri čemu navodi da se ne sjeća. Stoga sud zaključuje da Marko Fanuko nije ušao u posjed predmetne nekretnine na način da je istu kupio i dobio ključeve od tužitelja.

28. Posebno je neuvjerljiv iskaz Jure Balaška, prvenstveno kada govori o posudbi novca Marku Fanuku, bez ikakvog dokaza, a potom i kada govori o kupnji nekretnine od FANUKO 4M j.d.o.o., plaćanju cijene i stupanju u posjed. Naime, njegov iskaz je suprotan iskazu Fanuka da mu ovaj nije rekao da ima problema sa kućom prije kupnje, dok je Fanuko u svom iskazu rekao da ima problema sa tužiteljicom i da je on rekao da će on to riješiti. Isto tako je rekao da je ušao u posjed kada je kupio nekretninu i da stvari tužitelja nije bilo, dok je Dražen Balaško govorio da je on išao sa tužiteljicom u kuću, već kada je njegov otac istu kupio kako bi uzela stvari.

29. Upravo činjenica da su u predmetnoj kući ostale stvari tužitelja, kako osobne, stvari tako i namještaj govore u prilog zaključku da nije postojala nikakva namjera o prodaji predmetne kuće, već da su se ti ugovori sklapali kako bi se tužiteljica dovela u zavisn položaj u odnosu na Fanuka i Balaška.

30. Imajući u vidu sve navedeno sud zaključuje da je tužiteljica bila prvenstveno lakomislena, nesmotrena u donošenju odluka, imala je viziju kako povećati vrijednost nekretnine i osigurati dodatan prihod, nedostajalo joj je financijskih sredstava, nije imala iskustva u tom poslu, niti podršku u suprugu, te se povjerila Draženu Balašku s kojim je bila u dobrim odnosima i kojem je vjerovala, što je on iskoristio posredstvom Marka Fanuka s kojim je surađivao i firme čiji je on bio direktor, ponudivši joj suradnju i ulog u poslovanju koji joj je bio potreban kako bi realizirala svoj zamišljeni projekt, na što je lakovjerno pristala, sklopivši kupoprodajni ugovor sa tvrtkom FANUKO 4M j.d.o.o. bez da ga je pročitala, u uvjerenju da potpisuje ugovor o ortaštvu kako su se usmeno dogovorili.

30.1. Naprijed navedeno prvenstveno govori o tome da je kupoprodajni ugovor od 27.6.2019. godine zelenaški odnosno nemoralan u smislu odredbe čl. 329 ZOO-a, a tome u prilog govori i činjenica da je kupoprodajna cijena iz ugovora znatno niža od tadašnje tržišne vrijednosti te iste nekretnine. To bez obzira i na iznos upisane hipoteke na predmetnoj nekretnini i bez obzira na eventualne troškove (za koje niti Fanuko, a niti Balaško nisu jasno rekli koliko su iznosili). Prema tome postoji očiti nesrazmjer između onoga što bi tužiteljica dala i primila temeljem tog ugovora.

31. Također valja reći da postupci koji su vođeni protiv tužiteljice za povrat zajmova nemaju nikakve veze sa ovim predmetnom, niti na bilo koji način ne eksulpiraju tuženika, Marka Fanuka, te Dražena Balaška u odnosu na utvrđeno postupanje prema tužiteljici.

32. Nadalje, kasniji razvoj događaja kada tužiteljica potpisuje razne isprave kako bi izbjegla prisilu i prijetnje prema djeci, govore u prilog nemoralnom postupanju Dražena Balaška, Fanuka i Jure Balaška prema njoj, jer je opet iskorištena njena lakomislenost, nemoć, zavist zbog situacije u kojoj se našla.

33. Nadalje, prema stavu ovog suda sklapanje kupoprodajnog ugovora između FANUKO 4M d.o.o. i Jure Balaška dana 22.10.2019., je u kontekstu naprijed opisanih događanja motivirano nedopuštenom pobudom obje ugovorne strane u smislu čl. 273. ZOO-a i to kako bi se tužiteljima otežala pozicija u povratu prava vlasništva predmetne nekretnine. Nedopuštena pobuda je također razlog za ništetnost ugovora.

34. Slijedom navedenog, sud je prihvatio tužbeni zahtjev za utvrđenjem ništetnosti predmetnog kupoprodajnog ugovora od 27.6.2019. i 22.10.2019., a kao posljedica ništetnost je da svaka strana vraća ono što je primila temeljem tog ništetnog pravnog posla, pa je tako prihvaćen i zahtjev tužiteljice za uspostavom ranijeg zemljišnoknjižnog stanja kako je to odlučeno u izreci.

U Zagrebu, 8. svibnja 2026. godine

Sudac:
Martina Klanac

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU :

Protiv ove presude dozvoljena je žalba Županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda, pisano, u četiri primjerka, u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa ove presude.

DNA:

1. Pun. tužiteljice
2. Pun. tuženika

Broj zapisa: **9-30887-bb0b0**

Kontrolni broj: **0b19a-6ce3f-e9bdd**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Novom Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.