



Republika Hrvatska  
Općinski sud u Pazinu  
Stalna služba u Bujama-Buie  
Buje, Istarska 1

Repubblica di Croazia  
Tribunale Comunale di Pisino  
Sezione distaccata di Buje-Buie  
Buie, Via dell' Istria 1

Poslovni broj P-822/2019-66

## U IME REPUBLIKE HRVATSKE

### PRESUDA

Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Bujama-Buie, po sutkinji Margareti Vivoda u pravnoj stvari tužitelja: Svjetlost sporta d.o.o. Brtonigla, Nova Vas 63A, OIB 19088254908, zastupan po direktoru Vladislavu Maksimenko, OIB 08439738865, a on po punomoćniku Borivoju Mitriću, odvjetniku iz Šibenika, protiv tužene: Elena Kartseva, Rusija, Moskva, Sayanskaya 11-1-48, OIB 28206131683, zastupana po punomoćnici Mariji Budimir, odvjetnici iz Pule, radi poništenja ugovora i ispravka uknjižbe prava vlasništva, nakon održane i zaključene javne glavne rasprave dana 2. veljače 2022. u prisutnosti zamjenice punomoćnika tužitelja i zamjenika punomoćnice tuženice, dana 7. ožujka 2022.

### presudio je

I/ Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

"1. Utvrđuje se ništetnim Ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Stalna služba Buje, k.č.br. 656, katastarska općina Nova Vas, tužitelj broj ZK uložka 1086, kojeg su 17. listopada 2017. sklopili Brtonigla, Brtonigla, Nova Vas 63 A, OIB 19088254908 SVJETLOST SPORTA d.o.o., kao prodavatelj, i ELENA KARTSEVA, OIB 28206131683, Ruska Federacija, Moskva, Sayanskay 11-1-148, kao kupac, ovjeren 17. listopada 2017. kod Nansi Kopic, javnog bilježnika u Puli, pod brojem Ov-17212/17.

Određuje se brisanje uknjižbe prava vlasništva na nekretnini označenoj kao k.č.br. 656 u naravi kuća površine 247 m<sup>2</sup>, dvorište površine 687 m<sup>2</sup>, oranica površine 934 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 1868 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Stalna služba Buje, k.č.br. 656, katastarska općina Nova Vas, broj ZK uložka 108, dopuštene na temelju Ugovora o kupoprodaji kojeg su 17. listopada 2017. sklopili tužitelj SVJETLOST SPORTA d.o.o. Brtonigla, Brtonigla, Nova Vas 63 A, OIB 19088254908, kao prodavatelj, i ELENA KARTSEVA, OIB 28206131683, Ruska Federacija, Moskva, Sayanskay 11-1-148, kao kupac, ovjeren 17. listopada 2017. kod Nansi Kopic,

javnog bilježnika u Puli, pod brojem Ov-17212/17 i uspostava prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja kako je bilo prije provedbe navedenog ugovora, a sve to u roku od 15 dana.

2. Tuženik je dužan naknaditi tužitelju parnični trošak u roku 15 dana pod prijetnjom ovrhe. „

II/ Odbija se eventualnokumulirani tužbeni zahtjev koji glasi:

„1. Poništava se Ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Stalna služba Buje, k.č.br. 656, katastarska općina Nova Vas, broj ZK uložka 1086, kojeg su 17. listopada 2017. sklopili tužitelj SVJETLOST SPORTA d.o.o. Brtonigla, Brtonigla, Nova Vas 63 A, OIB 19088254908, kao prodavatelj, i ELENA KARTSEVA, OIB 28206131683, Ruska Federacija, Moskva, Sayanskay 11-1-148, kao kupac, ovjeren 17. listopada 2017. kod — Nansi Kopic, javnog bilježnika u Puli, pod brojem Ov-17212/17.

Određuje se brisanje uknjižbe prava vlasništva na nekretnini označenoj kao k.č.br. 656 u naravi kuća površine 247m<sup>2</sup>, dvorište površine 687 m<sup>2</sup>, oranica površine 934 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 1868 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Stalna služba Buje, k.č.br. 656, katastarska općina Nova Vas, broj ZK uložka 108, dopuštene na temelju Ugovora o kupoprodaji kojeg su 17. listopada 2017.godine sklopili tužitelj SVJETLOST SPORTA d.o.o. Brtonigla, Brtonigla, Nova Vas 63 A, OIB 19088254908, kao prodavatelj, i ELENA KARTSEVA, OIB 28206131683, Ruska Federacija, Moskva, Sayanskay 11-1-148, kao kupac, ovjeren 17.10.2017.g. kod Nansi Kopic, javnog bilježnika u Puli, pod brojem Ov-17212/17 i uspostava prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja kako je bilo prije provedbe navedenog ugovora, a sve to u roku od 15 dana.

2. Tuženik je dužan naknaditi tužitelju parnični trošak u roku 15 dana pod prijetnjom ovrhe.“

III/ Odbija se eventualnokumulirani tužbeni zahtjev koji glasi:

„1. Raskida se Ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Stalna služba Buje, k.č.br. 656, katastarska općina Nova Vas, broj ZK uložka 1086, kojeg su 17. listopada 2017. sklopili tužitelj SVJETLOST SPORTA d.o.o. Brtonigla, Brtonigla, Nova Vas 63 A, OIB 19088254908, kao prodavatelj, i ELENA KARTSEVA, OIB 28206131683, Ruska Federacija, Moskva, Sayanskay 11-1-148, kao kupac, ovjeren 17. listopada 2017. kod Nansi Kopic, javnog bilježnika u Puli, pod brojem Ov17212/17.

Određuje se brisanje uknjižbe prava vlasništva na nekretnini označenoj kao k.č.br. 656 u naravi kuća površine 247m<sup>2</sup>, dvorište površine 687 m<sup>2</sup>, oranica površine 934 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 1868 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Stalna služba Buje, k.č.br. 656, katastarska općina Nova Vas, broj ZK uložka 108, dopuštene na temelju Ugovora o kupoprodaji kojeg su 17. listopada 2017.godine sklopili tužitelj SVJETLOST

SPORTA d.o.o. Brtonigla, Brtonigla, Nova Vas 63 A, OIB 19088254908, kao prodavatelj, i ELENA KARTSEVA, OIB 28206131683, Ruska Federacija, Moskva, Sayanskay 11-1-148, kao kupac, ovjeren 17. listopada 2017. kod Nansi Kopic, javnog bilježnika u Puli, pod brojem Ov-17212/17 i uspostava prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja kako je bilo prije provedbe navedenog ugovora, a sve to u roku od 15 dana

2. Tuženik je dužan naknaditi tužitelju parnični trošak u roku 15 dana pod prijetnjom ovrhe."

IV/ Nalaže se tužitelju da tuženoj isplati parnični trošak u ukupnom iznosu od 459.375,00, u roku od 15 (petnaest) dana, a za iznos od 3.200,00 kuna zahtjev se odbija.

#### Obrazloženje

1. U podnesenoj tužbi od 1. listopada 2018. tužitelj u bitnome navodi da je Ugovorom o kupoprodaji od 17. listopada 2017. tužitelj kao prodavatelj prodao tuženoj kao kupcu nekretninu označenu kao k.č.br. 656 u naravi kuća površine 247 m<sup>2</sup>, dvorište površine 687 m<sup>2</sup>, oranica površine 934 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 1868 m<sup>2</sup>, katastarska općina Nova Vas, Broj zk. uložka: 1086, po cijeni od 150.000 EUR u kunsjoj protuvrijednosti. Tužitelj je putem nove uprave društva utvrdio da je tržišna vrijednost prodane nekretnine u času sklapanja ugovora iznosila najmanje 3.500.000,00 kn. U vrijeme sklapanja pobijanog Ugovora o kupoprodaji član uprave tužitelja bio je Naum Shusulman, otac tuženice, pa je nedvojbeno da su on i tuženica sklapanjem navedenog ugovora namjerno oštetili tužitelja kako bi tuženici pribavili protupravnu korist ugovarajući višestruko manju cijenu predmetne nekretnine od tržišne cijene, te na taj način otuđili tužitelju predmetnu nekretninu, koja je jedina imovina tužitelja, bez da su tužitelju isplatili kupoprodajnu cijenu. U ugovoru je navedeno da je tuženik ugovorenu kupoprodajnu cijenu podmirio kupcu "temeljem pozajmice i cesije", ali na račun tužitelja nisu uplaćena nikakva novčana sredstva kako za kupnju predmetne nekretnine tako ni za poslovanje tužitelja, od strane tužene.

Tužitelj prvenstveno podnosi tužbu radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kupoprodaji budući da je isti protivan moralu društva, jer je namjera sklapanja takvog ugovora u kojem je određena kupoprodajna cijena višestruko manja od tržišne vrijednosti, pogodovanje članu obitelji zakonskog zastupnika tužitelja, a sve kako bi tuženica od tužitelja pribavila protupravnu imovinsku korist. Naime, predmetna nekretnina nije vlasništvo zakonskog zastupnika da bi isti imao mogućnost samostalno određivati vrijednost nekretnine u vlasništvu tužitelja, već je isti bio dužan utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine te nakon toga istu prodavati. Ovakvim načinom prodaje oštetilo se tužitelja budući da je predmetna nekretnina prodana za simboličnu cijenu, i to kćerki zakonskog zastupnika tužitelja, čime je očito da se zloupotrijebilo pravo zakonskog zastupnika tužitelja.

Tužitelj smatra da je predmetni ugovor o kupoprodaji nekretnine pobojan iz razloga što postoji prekomjerno oštećenje tužitelja, prijevara zakonskog zastupnika tužitelja kojim je pravnim poslom pribavio znatnu imovinsku korist tuženici, svojoj kćerki, kao i drugi razlozi za koje zakon predviđa poništaj ugovora.

Ukoliko sud tijekom postupka utvrdi da nema uvjeta za utvrđenje ništetnosti te poništaj predmetnog ugovora o kupoprodaji tužitelj predlaže da sud donese presudu kojom će raskinuti predmetni ugovor o kupoprodaji.

Tužitelj dakle postavlja tri tužbena zahtjeva: prvi na ništetnost opisanog kupoprodajnog ugovora od 17. listopada 2017. godine, potom 1. eventualnokumulirani tužbeni zahtjev na poboynost predmetnog ugovora o kupoprodaji i potom treći na raskid ugovora o kupoprodaji.

Predlaže se donošenje presude sadržaja kao u izreci.

2. U odgovoru na tužbu tuženica ističe prigovor promašene pasivne legitimacije. Obzirom na činjenični supstrat tužbe, i sam tužbeni zahtjev Elena Kartseva ne može biti pasivno legitimirana u ovom postupku. Tuženica je sklopila ugovor o kupoprodaji sa tužiteljem trgovačkim društvom SVJETLOST SPORTA d.o.o. za iznos koji je to društvo, odnosno odgovorna osoba, odredilo kao odgovarajući. Nema nikakve odgovornosti na tuženici za određivanje cijene, već je ona određenu cijenu mogla prihvatiti ili odbiti. Navodi iz činjeničnog supstrata da okolnost što je otac tuženice bio član uprave u vrijeme kupoprodaje dokazuje namjerno oštećenje tužitelja nisu osnovani, niti proizlazi iz bilo kojeg dokaza. Nikakvog namjernog postupanja nije bilo. Tužitelj govori o nekoj stvarnoj vrijednosti nekretnine u času sklapanja ugovora, ali propušta navesti da je upravo tužitelj ugovorna strana u tom ugovoru i da je upravo tužitelj prodao nekretninu za cijenu za koju smatra da je za tu nekretninu odgovarajući. To što je otac tuženice bio u vrijeme sklapanja kupoprodajnog ugovora direktor društva ne dokazuje bilo kakvu namjeru oštećenja tužitelja. Tuženica, nije imala, niti nema, nikakvu namjeru oštećenja tužitelja jer je ona samo željela kupiti nekretninu, a ako tužitelj smatra da ju je prodao ispod cijene to nije njezin problem, već problem samog društva. S druge strane trgovačko društvo - tužitelj je njoj u to vrijeme dugovao iznos od 1.127.270,00 kn. Nekretnina je prodana za 150.000,00 eura što znači za cca 1.125.000,00 kn (prema tečaju 1 eur = 7,5 kn). Ukoliko je trgovačko društvo oštećeno treba samo sebe preispitati i sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima protiv osobe odgovorne za eventualnu, navodnu, štetu društvu pokrenuti odgovarajući postupak. Tuženica sa time nema nikakve veze, ona je kupac koji je postupao sa povjerenjem u zemljišne knjige, kao savjestan stjecatelj i kupnjom nekretnine je namirila svoju tražbinu koju je imala prema tužitelju. Nema elemenata ništetnosti jer ugovor nije protivan Ustavu RH, prisilnim propisima, a ni moralu. Radi se o kupoprodajnom ugovoru trgovačkog društva kao prodavatelja i fizičke osobe kao kupca. Ugovor nije ni pobojan jer nema prijevare obzirom su i jedna i druga strana znale što potpisuju i nije bilo nikakvih skrivenih namjera, nije bilo zablude na bilo kojoj strani. Prekomjernog oštećenja također nema jer da bi ga bilo u vrijeme sklapanja ugovora morao je postojati očiti nerazmjer, a da za pravu vrijednost oštećena strana tada nije znala niti je morala znati. U konkretnom slučaju vrijednost stvari je bila poznata tužitelju jer je tužitelj i kupio nekretninu pa ju je odlučio i prodati. Cijena koju je odredio sam tužitelj je rezultat poslovne odluke tužitelja. Nema uvjeta ni za raskid ugovora jer su obje ugovorne strane postigle suglasnost o predmetu kupoprodaje i cijeni, ugovor je izvršen u cijelosti. Za odgovornost članova uprave nadležan je trgovački sud i u tom postupku bi valjalo ustanoviti što je član uprave morao u određenom pravnom poslu poduzeti, a nije poduzeo, odnosno što je morao propustiti, a nije propustio. Prema odredbi čl. 252. st. 1. Zakona o trgovačkim društvima član uprave društva je u vođenju poslova obavezan postupati s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika.

S druge strane, trgovačko društvo „Svjetlost sporta“ d.o.o. je osnovao Naum Shusulman, otac tuženice, koji je bio u izvanbračnoj zajednici s Tatianom Zhukovom (prednicom sada upisane Lidie Zhukove) zajedno su odlučili kupiti nekretninu u

Republici Hrvatskoj, međutim da bi to mogli ostvariti morali su osnovati trgovačko društvo. Kako je on bio dobrog imovinskog stanja, a Tatiana Zhukova plesačica koja nije imala sredstava za plaćanje bilo kakvog osnivanja društva, on je odlučio dati sredstva i upisati ih na navedeni način, njega kao osnivača s poslovnim udjelom 10%, a nju s poslovnim udjelom 90%. On je postavljen kao direktor i on je poduzimao sve potrebe radnje. Umjesto da su uživali, ona se razboljela. On joj je plaćao liječenje, međutim ista je preminula. Izvanbračni suprug Tatiane Zhukove nije niti znao za njezinu navodnu nećakinju koja se odjednom pojavila kao nasljednica po ruskom materijalnom pravu. Na temelju Izjave iz koje proizlazi da je ona nasljednica Trgovački sud je proveo promjenu upisa na poslovnom udjelu i tu nećakinju upisao kao vlasnicu 90% poslovnih udjela. Odmah nakon toga smijenila je Nauma Shusulmana kao direktora i postavila novog. Upravo navedeni postupci ukazuju da ovom tužbom nasljednica Lidia Zhukova želi doći do imovine koja joj ne pripada po niti jednom osnovu. Tužitelj spominje poslovne knjige tužitelja, međutim iste ne dostavlja uz tužbu, a kako bi se tužena mogla eventualno očitovati o istima. U svakom slučaju tuženica ustraje kod prigovora promašene pasivne legitimacije i predlaže da se svi tužbeni zahtjevi odbiju kao neosnovani.

3. Tužitelj se u podnesku (list 37 spisa, od 13 svibnja 2019.) očituje na navode odgovora na tužbu tužene te u bitnome ističe da je tužena ugovorom o kupoprodaji od dana 17. listopada 2017., stekla nekretninu koja je bila u vlasništvu tužitelja u cijelosti, te je ista u tom pravnom poslu sudjelovala kao ugovorna strana, kupac. Kako se predmetnom tužbom u cijelosti zahtjeva utvrđenje ništetnim, podredno pobija predmetni ugovor o kupoprodaji tužena je kao kupac pasivno legitimirana kao jedna od strana Ugovora. Tužitelj za utvrđenje ništetenosti, poboynosti i raskida ugovora nije mogao tužiti samog sebe budući da je tužena jedna od ugovornih strana, slijedom čega i pasivno legitimirana u ovoj pravnoj stvari. Vezano za navode tužene da ista nije sudjelovala u određivanju cijene predmetne kupoprodaje je nelogično i nejasno, a kako sama tužena navodi odgovorna osoba tužitelja i tužena su u krvnom srodstvu, odnosno tada odgovorna osoba tužitelja je otac tužene, slijedom čega se u cijelosti pobija tvrdnja tužene da nije sudjelovala u određivanju cijene, jer je isto nelogično i u kontradikciji sa svime kasnije iznesenom u odgovoru na tužbu. Otac tužene, tada i odgovorna osoba tužitelja namjerno je oštetio tužitelja, obzirom na očiti nesrazmjer kupoprodajne cijene i tržišne vrijednosti nekretnine. U cijelosti se osporavaju tvrdnje tužene da ista nije imala namjeru oštetiti tužitelja već da je "samo željela kupiti nekretninu", a ista ničime ne dokazuje da je doista tužitelj njoj dugovao iznos od 1.127.270,00 kuna za koji iznos je prodana predmetna nekretnina, pa u vezi s time tužena ničim ne dokazuje da je na bilo koji način platila predmetnu kupoprodajnu cijenu. Tužitelj nadalje navodi da postoje elementi za ništetnost ugovora budući da je isti sklopljen protivno moralu društva, budući da je sklopljen za višestruko manju cijenu od tržišne vrijednosti nekretnine, a također iz razloga što je isti prividan, te sklopljen na štetu tužitelja, i to od strane tužene i odgovorne osobe tužitelja u vrijeme sklapanja ugovora kako bi se oštetilo tužitelja odnosno kako bi se istoga prevarilo. Tužitelj i dalje ustraje kod postavljenog tužbenog zahtjeva u slučaju da sud ocjeni da nema elemenata za utvrđenje ništetenosti, isti i dalje ustraje kod pobijanja predmetnog Ugovora o kupoprodaji radi prijevare te skrivenih namjera tužene i odgovorne osobe tužitelja u vrijeme sklapanja pobijanog ugovora kao i zbog prekomjernog oštećenja jedne ugovorne strane, i to tužitelja. Navodi tužene koji se odnose na osobne odnose njezinog oca, tada odgovorne osobe tužitelja i Lidie Zhukove kao nasljednice iza pok.

Tatiane Zhukove samo pokazuju i potvrđuju sve navedeno u tužbi, a to je, da je tužena zajedno sa svojim ocem, tada odgovornom osobom tužitelja, na prijevaran način došla do vlasništva predmetne nekretnine sklapanjem pobijanog Ugovora o kupoprodaji kako bi oštetila tužitelja i to za višestruko manju vrijednost pribavila nekretninu za koju nije platila čak niti cijenu navedenu u ugovoru.

4. U podnesku od 27. travnja 2020. (list 89-92 spisa) tužena i dalje tvrdi da ona nije pasivno legitimirana u postupku, da je sklopila ugovor o kupoprodaji za iznos koji je odredio tužitelj. Namjera kupovine nekretnina bila je jasna, namjera tužitelja za prodaju nekretnine tuženoj bila je također jasna, dakle Naum Shusulman je kupio predmetnu nekretninu zajedno sa svojom nevjenčanom suprugom, i upravo radi toga je i osnovano trgovačko društvo SVIJETLOST SPORTA d.o.o.. Nakon što je partnerica Nauma preminula, on više nije želio predmetnu nekretninu i prodao ju je svojoj kćeri i tako smanjio dug. Dug tužitelja prema tuženoj vidljiv je i iz dostavljene dokumentacije po tužitelju. U trenutku prodaje nekretnine ugovorne stranke nisu znale za nasljednike člana uprave, pokojne Tatiane Zhukove, već tek u veljači 2018. godine, Tatiana je umrla u rujnu 2017., a u listopadu 2017. nekretnina je prodana. Nikakvog namjernog postupanja na strani Nuama Shusulmana nije bilo, da bi on namjerno oštetio trgovačko društvo. Trgovačko društvo bilo je osnovano i upravo i jedino zbog kupnje nekretnine, u Republici Hrvatskoj, jer drugog načina da bi Nuam Shulsuman i njegova partnerica kupili nekretninu u Republici Hrvatskoj u to vrijeme nije bilo. Cijena nekretnine je određena sukladno volji tužitelja.

5. U podnesku od 5. lipnja 2020. tužitelj ističe da se pozajmicom i cesijom ne može podmiriti kupoprodajna cijena, tuženik nije dostavio nikakve ugovore, a isprave koje je tužena dostavila navodno iz poslovnih knjiga tužitelja nisu valjane, ako ne postoji vjerodostojna dokumentacija o poslovnom događaju, konkretno o kupoprodaji nekretnine.

6. U podnesku od 26. listopada 2020., (list 131-136), tužena u bitnome navodi da su ugovorne stranke jasno znale kakav ugovor potpisuju i radi kave pobude, da je postojala suglasnost volja za sklapanje ugovora, da se ne može govoriti niti o prividnom ugovoru, koji bi skrivao neki drugi ugovor. Nadalje u odnosu na mane volje, u kom slučaju bio ugovor bio pobojan tužena dalje navodi da nije bilo nikakve prijetnje, bitne zablude, prijekora ili pak prekomjernog oštećenja. Tužitelj je trgovačko društvo čiji je predmet poslovanja i „poslovanje sa nekretninama“, pa u odnosu na prekomjerno oštećenje, tužena navodi da su obje ugovorne strane znale za pravu vrijednost nekretnine, a tužitelj je tuženoj dugovao novac, s osnova zajma, i upravo za taj iznos novca želio je prodati nekretninu.

7. U ovom postupku tužitelj dakle postavlja tri zahtjeva, za utvrđenje ništetnosti, poboynosti i raskida ugovora, ( u smislu odr. čl. 188. Zakona o parničnom postupku, NN NN 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11 i 148/11 –pročišćeni tekst, 25/13, 70/19; dalje ZPP).

Sud je ocijenio da su sva tri tužbena zahtjeva dovoljno raspravljena za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari.

8. U dokaznom postupku, radi utvrđenja pravnorelevantnih činjenica izvedeni su dokazi čitanjem kupoprodajnog ugovora zaključenog između tužitelja i tužene (list 6-

8), pregledan je izvadak po stanju prometa (list 9-22), izvadak iz sudskog registra, povijesni izvadak iz sudskog registra, bruto bilanca, medicinska dokumentacija pregledane su fotografije, saslušani su svjedoci Nuam Shusulman, (80-81), Nataša Osmokrović, (109-110), tužena (52-53), provedeno je građevinsko vještačenje na okolnosti vrijednosti nekretnina, pregledane su ostale isprave u spisu.

9. Ostale dokaze sud nije izvodio budući je ocijenio da oni nisu potrebni za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari.

Iako je tužitelj predložio pregled poslovnih knjiga, on te poslovne knjige nije dostavio tijekom postupka. Stoga je tužitelj postupio suprotno od odr. čl. 219. Zakona o parničnom postupku, jer nije dostavio dokaze na koje se pozvao u tužbi. Također, sud nije provodio financijsko vještačenje na okolnosti kupoprodajne cijene, zato što je tužena dostavila dokaz da postoji pozajmica tužitelju, što će kasnije biti obrazloženo. S druge strane, kupoprodajnu cijenu za predmetnu nekretninu tužena nije tužitelju isplatila, iz razloga koji su i navedeni u samom ugovoru, o čemu su iskazivali i tužena i svjedok. Kako je navedeno, tužitelj nije dostavio poslovne knjige.

Također nije provedeno niti novo građevinsko vještačenje, jer je sud nalaz vještaka ocijenio stručnim objektivnim i napravljenim u skladu s pravilima struke.

10. U postupku nije sporno da je tužitelj, SVJETLOST SPORTA d.o.o. kupio nekretninu k.č.br. 656, k.o. Nova Vas, u naravi kuća površine 247m<sup>2</sup>, dvorište površine 687m<sup>2</sup> i oranica površine 934m<sup>2</sup>, sveukupne površine 934m<sup>2</sup> za 248.000,00 eura. Nije sporno da je između tužitelja i tužene zaključen kupoprodajni ugovor za prodaju predmetne nekretnine dana 17. listopada 2017., kupoprodajna cijena je navedena u iznosu od 150.000,00 eura.

Nesporno je da je u vrijeme navedene kupoprodaje član uprave i zakonski zastupnik tužitelja bio Naum Shulsulman, otac tužene.

11. U ugovoru o kupoprodaji je navedeno, u čl. 3. da su ugovorne stranke suglasne da je kupoprodajna cijena za predmetnu nekretninu u cijelosti podmirena od strane kupca prema prodavatelju i to temeljem pozajmica i cesije, tako da ugovorne stranke suglasno utvrđuju da po navedenom pravnom poslu jedna prema drugoj nemaju više nikakvih novčanih potraživanja niti bilokakvih drugih davanja.

12. Uvidom u dostavljenu brutto bilancu za SVJETLOST SPORTA d.o.o., (list 43-45) utvrđeno je da postoji obveza tužitelja za zajam Elene Karsteva u iznosu od 1.127.270,00 kuna, na ime ulaganja u nekretnine.

Prema tečajnoj listi HNB tečaj euro-kuna na dan 17 listopada 2017. bio je za 1 EUR 7,506 kuna, pa je 150.000 eura iznosilo na dan 17. listopada 2017. 1.125,900 KUNA, što je 1370.00,00 kuna manje od pozajmice koja je anvedena u bruto bilanci i o kojoj su iskazivali tužena i Naum Shulsulman.

13. Uvidom u povijesni izvadak iz sudskog registra utvrđeno je da je društveni ugovor o osnivanju društva SVJETLOST SPORTA d.o.o. sastavljen od strane javnog bilježnika dana 6. srpnja 2012., da su kao osnivači, članovi društva navedeni Tatiana Zhukova, član društva i Naum Shulsulman, član društva, potom na mjesto Tatiane Zhukova dolazi kao član društva Lidia Zhigalova, da su kao osobe ovlaštene za zastupanje bile navedene osobe Tatiana Zhukova, član uprave, koja je prestala biti

direktor 4. rujna 2017., (smrću) i Naum Shulsulman, član uprave koji je opozvan odlukom od 10. ožujka 2018. Od 10. ožujka 2018. imenovan je novi direktor Vladislav Maksimenko, iz Rusije, Zelenograd.

Kao predmet poslovanja društva navedene su razne djelatnosti, između ostalih sportske djelatnosti, posredovanje u prometu nekretninama i poslovanje nekretninama.

14. Tužena Elena Kartseva, od Nauma Isaja Shulsulman, u bitnome je iskazala da je njezin otac želio imati nekretninu u Republici Hrvatskoj, ali u vrijeme kada je želio kupiti nekretninu fizičke osobe, ruski državljani nisu mogli kupovati nekretnine u RH. Zato je otac odlučio sa svojom nevjenčanom suprugom Tatjana Zhukova, osnovati firmu radi kupnje nekretnine. U to vrijeme je sa Tatjanom bio u vezi već 12 godina. Ona je sa Tatjanom bila prijateljica koja je od tužene bila starija samo 5 godina, Tatjana nije imala svoje rodbine osim majke, niti svoje djece. Tvrtka se zove Svijetlost sporta. Otac je volio Tatjanu imali su jako dobar odnos i zato je otac stavio 90% poslovnog udjela na Tatjanu a 10% na sebe. Cilj osnivanja "Svijetlosti sporta d.o.o." bilo je isključivo kupnja predmetne nekretnine. Tvrtka se ničime nije bavila. Nekretnina se nalazi u Novoj Vasi, to je kuća na 2 kata i dvorište. (prizemlje i kat). Otac je kupio tu kuću kada je već bila izgrađena. Kuća je kupljena u srpnju 2012. od kupca Aleksandra Nemas. Ona nije učestvovala u pregovorima ali ju je tata tražio da mu posudi dio novca. Ona ima svoju kompaniju koja se bavi upravljanjem sportskim kompleksima, kompanija se zove Ante j l.t.d., ona je generalni direktor i osnivač. Muž je profesionalni hokeist i imao je ugovor na milijun eura za godinu 2012., ona i danas ima navedenu kompaniju, a suprug je u međuvremenu završio karijeru i trener je hokeja. Kada je tata kupovao kuću ona je imala slobodnog novca i posudila je tati. To je bilo nekoliko uplata, a ukupni iznos je bilo 180.000,00 eura. Tata je imao puno svojih projekata i novac je stalno ulagao, a ona je imala „slobodan novac“. Uopće joj nije bio problem dati novac tati, jer su bili bliski i imali su i zajednički posao. To je bilo „kao primjer tata je imao karticu ja sam imala gotovinu, i onda sam ja platila“. Koliko ona zna kuća je kupljena za 247.000,00 eura, to je doznala tek naknadno. Tatjani je dijagnosticiran tumor u studenom 2014., a u rujnu 2017. ona je umrla. Otac nije znao da Tatjana ima bilo kakve rodbine osim majke koja je umrla prije Tatjane 3 mjeseca. Tatjana je normalno znala za svoju rodbinu. Tatjanu je po ruskom Zakonu naslijedila njezina teta, a Vladislav Maksimenko je muž tetine kćeri. Temeljem izjave o ustupanju u nasljedstvo promijenjeni su i vlasnici poslovnih udjela tužitelja. Nakon smrti Tatjane u rujnu 2017. otac je odlučio prodati ovu kuću u RH kako bi vratio sve pozajmice. Ona ne zna da li je tata znao da Tatjana ima nasljednike kada je odlučio prodati kuću. 17 godina je tata živio sa Tatjanom i nikada nisu imali kontakte sa Tatjaninom rodbinom osim mame. Tatjanina mama je imala stan u zgradi koju je gradila firma kojom je upravljao njezin otac, kada je Tatjanina mama umrla, ispostavilo se da su bili neki problemi oko papira oko kupnje stana, u to vrijeme Tatjana je već bila umrla. U tim papirima za stan vidjeli su i da Maksimenko i njegova supruga Svjetlana traže nasljedstvo stana u Moskvi iza pok. Tatjanine mame. To je bilo negdje krajem listopada. To se dešavalo negdje sve poslije smrti Tatjane i bilo je blizu i ovo saznanje i prodaja nekretnine tako da ne zna da li se znalo za nasljednike u trenutku prodaje ili ne. Ona je prvi put Svjetlanu i Vladislava vidjela na sahrani Tatjane, a da oni traže nasljedstvo iza Tatjane doznala je u veljači 2018., kada je dobila pismo u Novoj Vasi gdje je vidjela da Tatjanu nasljeđuje teta, a Vladislav Maksimenko je njezin punomoćnik. U svibnju 2018. je došlo rješenje suda kada je otac vidio da on nije više ni direktor ni osnivač. Na upit zašto je kuća

prodana za manji iznos nego što je kupljena navela je da nije znala za koji je iznos kuća kupljena, za pravu cijenu za koliko je kupljena kuća doznala je kada su počeli sudski postupci. Njezin otac je imao punomoć na Tatjaninim računima, kad je doznao da Tatjana ima nasljednike on je odlučio da taj novac uopće neće dirati jer je znao da ti ljudi nisu dobrostojeći.

15. Naum Shusulman, otac tužene je iskazao kada je odlučio kupiti kuću u Novoj Vasi znao je da mora osnovati firmu u Hrvatskoj. Kuću je platio 248.000,00 eura. Koliko se sjeća firma Svijetlost sporta nikada nije poslovala jedino su je osnovali da bi kupili kuću. Neočekivano 2017. umrla je njegova nevjenčana supruga Tatjana koju je jako volio, i sa kojom je živio 15 godina. Kad je kupovao kuću od kćerke je posudio 180.000,00 eura. Nakon što je Tatjana umrla, on više nije mogao biti u predmetnoj kući jer ga je sve podsjećalo na Tatjanu i onda je odlučio da za onaj novac koji mu je kćerka posudila da joj ustvari proda tu nekretninu. Kćerka mu nikada nije dala novac nego je to ustvari bilo vraćanje duga njoj. On u vrijeme kada je zaključivao ugovor sa svojom kćerkom nije znao za bilo koga drugog od nasljednika Tatjane, osim njezine mame koja je umrla nešto prije nje. Nesreću je imao nekoliko dana poslije smrti Tatjane, krajem listopada iste godine. Na upit zašto je prodao kuću za puno manji iznos nego što je kupio naveo je da njemu uopće ništa više nije bilo bitno, nego je htio vratiti dug kćeri, jer je bio bolestan. Nikada nije čuo za ime Vladislav Maksimenko. Kuća je bila u istom stanju kad ju je kupio i kad ju je prodao kćeri. Na upit da li se raspitivao kolika je vrijednost kuće u trenutku zaključenja kupoprodajnog ugovora, ponovno je naveo da nije prodavao kuću, on je samo htio vratiti kćerci ono što mu je posudila. Na Tatjaninom sprovodu mu je pozlilo i nitko mu se na sprovodu nije predstavio kao Tatjanina rodbina.

16. Nataša Osmokrović, nesrodna sa strankama iskazala je da ne poznaje Vladislava Maksimenko, poznaje Elenu, kćer od Nauma. Ona je igrala odbojku u Moskvi klub Dinamo Moskva, sezona 2012./2013. Njezin klub živio je u hotelu Luč, gdje je i dvorana i tamo je upoznala gospodina Nauma, on je vlasnik hotela. Tamo je upoznala i Elenu, kćer i pok. Tatjanu. Ona ne zna ništa zašto i na koji način je osnovana Svijetlost sporta, po pričanju supruga čula je da ju je osnovao gospodin Naum. Naum im je rekao negdje 2012., da je kupio kuću u Brtonigli, odnosno negdje u Istri i rekao je da je za tu kuću platio preko 200.000,00 eura. Tom prilikom Naum im je rekao da je procedura za kupnju kuće u Istri osnivanje firmi, odnosno da se ne može kupiti kuću kao privatna osoba. Naum preko te firme nije vodio nikakve poslove. Naum je imao saobraćajnu nesreću nedugo nakon smrti supruge, tešku saobraćajnu nesreću i kada se kako tako oporavio želio je prodati kuću u Hrvatskoj, jer su ga samo vezale bolne uspomene. Koliko ona zna on je kuću prodao svojoj kćerci, ne zna za koji iznos. Nije joj poznato da bi Naum bilo šta dugovao Eleni. Osoba koja ima toliko novaca kao Naum, jednostavno joj je nepojmljivo da bi nekome dugovao nešto. Nije joj poznato, kao niti njezinom suprugu, da bi dolazilo do ikakvih problema oko nasljedstva Tatjane. Ona je poznavala samo Tatjanu i nikoga drugog od njezine rodbine nije poznavala, nikada nitko kod nje nije dolazilo, nikad nikakvu rodbinu ona nije spominjala. Ona ne zna da li je Elena neki novac posudila ocu. Ne zna da li je Elena platila kupoprodajnu cijenu za predmetnu kuću.

17. Usporedbom iskaza saslušanog svjedoka i tužene, te usporedbom materijalnih dokaza u spisu utvrđeno je da je tužena svom ocu posudila novac, kao direktoru tužitelja, dugovanje tužitelja na ime pozajmice tužene tužitelju navedeno je i u bilanci

tužitelja. U bilanci je naveden i prihod od prodaje imovine u iznosu od 1.125,922,95 kuna, pa sud zaključuje da je na taj način "zatvorena pozajmica tužene tužitelju", nakon zaključenja kupoprodajnog ugovora, jer se radi o gotovo istom iznosu pozajmice i prihoda (oko 150.000,00 eura), a sud zaključuje da je do minimalne razlike došlo radi razlike u tečaju.

18. Uspoređujući ostale izvedene dokaze, saslušanje svjedoka, Nauma Shulsulmana i tužene, sud nalazi utvrđenim da je kupoprodajna cijena za predmetnu nekretninu bila utvrđena vraćanjem pozajmice koju je tužena pozajmila tužitelju.

19. U postupku je običena i predmetna nekretnina u Brtonigli te je provedeno i građevinsko vještačenje na okolnosti procjene vrijednosti nekretnine na dan 17. listopada 2017.

20. Nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka Ante Bandića nalazi se na listu 159-227 spisa. U zaključku i rekapitulaciji na okolnosti vještačenja vještak je ustvrdio da: Tržišna vrijednost k.č. 656 k.o. Nova Vas - kuća u površini od 247 m<sup>2</sup>, dvorište u površini od 687 m<sup>2</sup> i oranica u površini od 934 m<sup>2</sup>, stambene namjene, smještena u naselju Nova Vas na području Općine Brtonigla, prema stanju i vrijednostima na dan 17. listopada 2017. iznosila je: 2.230.000,00 kn ili 297.089,60 €. Prilikom procjene vrijednost nekretnine na dan 17. listopada 2017., dana 17. listopada 2017. srednji tečaj za 1,00 € iznosio je 7.50615300 kn.

21. Tužitelj iznosi primjedbe na listu 222 spisa ističući u bitnome da vještak nije uzeo u obzir da je korisna površina nekretnine prema uporabnoj dozvoli 297 m<sup>2</sup>, a da je tlocrtna površina 247 m<sup>2</sup>. Nejasni su razlozi zbog čega je vještak propustio uzeti u obzir i obračunati vrijednost korisne površine nekretnine koja je za 50 m<sup>2</sup> odnosno 20% veća od tlocrtna površine. Vještak nije uzeo u obzir niti da je u nekretnini navedene površine instalirano centralno grijanje u sve prostorije što svakako povećava vrijednost nekretnine. Nadalje, vještak navodi da se koristio poredbenom metodom koja se temelji na poredbi nekretnine za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine), koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja. Međutim, vještak s predmetnom nekretninom koja je u naravi vila uspoređuje stanove u Brtonigli i okolici i to 6 stanova u višestambenim zgradama, ne navodeći u kojima i kakvim zgradama se ti stanovi nalaze odnosno ne navodi vrijeme izgradnje tih zgrada, lokaciju, opremljenost i druge bitne elemente, a osobito ne navodi površinu okućnica tih zgrada. U daljnjem dijelu podneska tužitelj dalje obrazlaže primjedbe specificirane u navedenom podnesku.

22. Tuženica primjedbe na nalaz i mišljenje vještaka iznosi u podnesku, list 228 ističući u bitnome da je procijenjena vrijednost nekretnine (2.230.000,00 kn = 297.089,60 EUR) iskazana u previsokom iznosu, te ista ne odražava tržišnu vrijednost nekretnine, te da vještak nije mogao primijeniti etalonsku vrijednost objavljenu od strane Ministarstva. Podatak o etalonskoj cijeni građenja donesen je na osnovu Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji, te se isti, sukladno tom zakonu, odnosi na izgradnju višestambenih zgrada koje imaju lift(ove) i garažno-parkirna mjesta, pa se navedeni podatak ne može koristiti za izgradnju kuća, koje nemaju niti liftove niti podzemne garaže sa parkirnim ili garažnim mjestima, zbog čega je cijena građenja

manja od 6.000,00 kn. Također se osporava i pogrešno iskorišten koeficijent za lokaciju (1) budući se ne radi o lokaciji koja bi opravdala ovakav koeficijent. Predmetna nekretnina se već i prema nalazu i mišljenju nalazi na području gdje je tržišna aktivnost nekretnina vrlo niska. Nadalje, sudski vještak je pogrešno površinu kuće koristio radi izračuna tržišne vrijednosti građevine. Sudskim vještačenjem je utvrđeno da predmetna kuća ima površinu 247 m<sup>2</sup>, dok je tek kasnije utvrđeno da je obračunska površina (nakon primjene koeficijenta na kući) iznosi cca 300 m<sup>2</sup>.

23. Sve primjedbe stranka na nalaz i mišljenje specificirane su u navedenim podnescima, list 222-tužitelj, list 228-tužena.

24. U svojoj dopuni nalaza i mišljenja vještak je odgovorio na primjedbe stranaka, na listu 239-241 spisa i 243-245 spisa.

25. Saslušan na ročištu vještak Ante Bandić u cijelosti je ostao kod podnijetog nalaza i mišljenja, i kod dopune, te je u bitnome istakao da etalonska cijena kao takva je utvrđena od 2012. te bi obzirom na današnje okolnosti ili okolnosti iz 2017. bila i veća. Na terenu je vidljivo da se radi o luksuzno uređeno, potpuno uređenoj kući, u kategoriji "vile". Tužena je dostavile prosječnu cijenu građenja u iznosu od 3.250,00 kn po m<sup>2</sup>, što je za ovakav tip objekta prenisko i eventualno bi zadovoljavalo cijene gradnje nekog gospodarskog objekta. Međutim, i ti podaci uzeti su iz neke knjige koja je objavljena 2016. pa je za pretpostaviti da su korišteni podaci iz ranijih godina. Također je naveo da se ovako veliki objekti ne prodaju tako brzo kao stanovi upravo zbog iznosa kupovnine. Na stranici 36 nalaza navedeno je da je neto korisna vrijednost površine zgrade 297 m<sup>2</sup>. U odnosu na pitanje vezano za centralno grijanje je odgovorio kao i u dopuni da sam kao cijenu uzeo 6.000,00 kn po m<sup>2</sup>, uzevši u obzir cijelu građevinu, u potpunosti izrađen i uređen prostor, te je u to i ukalkulirano i izvedeno centralno grijanje i klimatizacija. Za procjenu je uzeo metode koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina predviđa, a navedene su metode na str. 25 nalaza. Troškovnička metoda po Zakonu se koristi za objekte koje nisu usporedivi, a svaka je kuća jedinstvena, i ima neke elemente koje nije moguće uspoređivati, nadalje procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije nije donijelo odgovarajuće koeficijente kojima bi se moglo uspoređivati različiti objekti zbog čega iz razloga što se nalaz jednostavno mora napraviti prema raspoloživim podacima i u postupkom koji je zakonom i pravilnikom o procjeni nekretnina dopušten. Ja navodim da se okućnica uvijek procjenjuje kao neizgrađeno građevinsko zemljište. Što se tiče same kuće smatra da je dobro utvrdio etalonsku vrijednost i da se vrijednost kuće više ne može povećati, primjerice hodnik je velik, prostran, ali neiskoristiv, garaža je velika i funkcionalna, ali ne može biti stambeni prostor. Što se tiče primjerice poda, na podu su obične keramičke pločice, ne radi se o kamenu ili mramoru koji bi odavali poseban luksuz.

26. Sud ocjenjuje da je vještak odgovorio na sva postavljena pitanja, da je nalaz i mišljenje izradio objektivno i u skladu s pravilima struke. Nalaz i mišljenje građevinskog vještaka sud je u cijelosti prihvatio, i ocijenio je da je vrijednost nekretnine izračunata pravilno, u skladu s raspoloživim podacima i u skladu s tržišnim vrijednostima u zadano vrijeme.

Stoga sud nije provodio novo vještačenje.

27. Izvedenim dokazima u postupku, njihovom analizom, svakog pojedinačno i u njihovoj ukupnosti nesporno je utvrđeno da je predmetnu kuću tužitelj kupio 2012. godine za 248.000 EURA. Iz suglasnog iskaza tužene, svjedoka Nuama Shulsmana utvrđeno je da je trgovačko društvo SVJETLOST SPORTA d.o.o. osnovano sa jednim razlogom da bi Naum Shulsman i njegova nevjenčana supruga Tatiana Zhukova kupili predmetnu kuću. Trgovačko društvo nikada nije poslovalo, u skladu sa brojnim djelatnostima koje su navedene u sudskom registru. Ovdje se ističe da je ovakva praksa osnivanja trgovačkih društva na području Republike Hrvatske radi kupnje nekretnina, pa i na području Istre bila česta i bilo je dozvoljeno osnivanje trgovačkih društava, najčešće d.o.o.-a upravo radi kupnje nekretnina i to nije bilo zabranjeno pozitivnim propisima. Navedeno trgovačko društvo nije imalo nadzorni odbor. Osnivači, članovi društva bili su upravo Tatiana Zhukova i Naum Shulsulman kako je to iskazivala i tužena i svjedok, a Tatiana Zhukova prestala je biti član smrću, dana 4. rujna 2017. U vrijeme prodaje kuće tužitelja tuženoj jedini član uprave i osoba ovlaštena za zastupanje društva bio je Nuam Shulsuman. On je opozvan odlukom od 10. ožujka 2018. Tužitelj je putem svog člana i osobe ovlaštene za zastupanje odlučio prodati nekretninu i to tuženoj. Nije sporno da je nekretnina prodana za znatno manji novac nego što je kupljena, i to kroz vraćanje pozajmice, međutim saslušanjem tužene i njezinog oca, tadašnjeg direktora društva utvrđeno je zašto je nekretnina prodana po manjoj cijeni, i da se radilo o vraćanju pozajmice koju je tužena dala trgovačkom društvu za potrebe kupnje predmetne nekretnine. Da je tužena dala pozajmicu za kupnju nekretnina utvrđeno je saslušanjem tužene, njezina oca i uvidom u brutto bilancu po kontima za trgovačko društvo gdje je navedena obveza trgovačkog društva po zajmu Elene Karsteva u iznosu od 1.127.270,00 kuna. Za taj iznos, (minimalna razlika) je nekretnina prodana tuženoj. U ugovoru o kupoprodaji, u čl. 3. je i navedeno da je kupoprodajna cijena za nekretninu podmirena od strane kupca prodavatelju, temeljem pozajmica. Iako je nekretnina prodana po nesporno manjoj cijeni od tržišne, ne može se govoriti da se radi o simboličnoj cijeni, već se prema nalazu i mišljenju vještaka radi o cijeni koja je bila za pola manja od tržišne cijene. Takav ugovor nije ništetan, protivan moralu društva ili protivan prisilnim propisima. Nije sporno da su zakonski zastupnik tužitelja i njegov osnivač i tužena u krvnom srodstvu, međutim takva situacija propisana je odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Trgovačko društvo imalo je mogućnost, u skladu s odredbama Zakona o Trgovačkim društvima (naveden u daljnjem dijelu obrazloženja provesti određeni postupak prema članu uprave, ali očito nije, već je Naum Shulsulman opozvan odlukom od 10. ožujka 2018.

28. Člankom 322. Zakona o obveznim odnosima, NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 propisana je definicija ništetnosti ugovora: (1) Ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan je, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo.

29. Predmetni ugovor o kupoprodaji nije protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva. Ne radi se o prividnom ugovoru zato jer je volja ugovornih stranaka bila jasna, tužitelj je želio prodati predmetnu nekretninu, i to je i učinio. Nije sporno da je zakonski zastupnik tužitelja u vrijeme kupoprodaje bio otac tužene, međutim samo ta činjenica nije odlučna da bi se radilo o prevari, kako to tužitelj tvrdi. Tužitelj spori da kupoprodajna cijena od 150.000 eura isplaćena i tvrdi da je kupoprodajna cijena plaćena u manjem iznosu od one koja se mogla postići na tržištu

i od one za koju je nekretninu tužitelj kupio, ali to samo po sebi ne znači da je ugovor ništetan. Utvrđeno je na koji način je cijena plaćena, u čemu su stranke bile suglasne prilikom sastava ugovora i utvrđeno je da nije bilo nikakve prijevarne namjere niti sa bilo koje ugovorne strane. Kako je navedeno u postupku je i utvrđeno da je tužitelj osnovan i sa jednim ciljem da bi Nuam Shulsuman i njegova partnerica moli kupiti nekretninu u RH, a da tužitelj nije osnovan radi poslovanja.

30. Ovdje sud navodi i relevantne odredbe Zakona o trgovačkim društvima pa tako Članak 248. Zakona o trgovačkim društvima, NN 111/93, 24/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, dalje ZTD propisuje: (2) Ako član uprave postupi protivno zabrani iz prethodnoga stavka ovoga članka, društvo može od njega tražiti da mu nadoknadi time pričinjenu štetu. Umjesto toga društvo može tražiti od člana uprave da dopusti da se poslovi koje je sklopio za svoj račun smatraju poslovima sklopljenim za račun društva a da iz poslova koje je sklopio za tuđi račun prenese društvu ono što je za to primio, odnosno da mu ustupi zahtjev za naplatu onoga što bi trebalo da primi.

(3) Zahtjevi društva iz prethodnoga stavka ovoga članka zastaraju u roku od tri mjeseca od kada su ostali članovi uprave i članovi nadzornoga odbora saznali za radnju povodom koje se može tražiti nadoknada štete. Zahtjevi zastaraju u svakom slučaju, bez obzira na saznanje za radnju, u roku od pet godina od kada je radnja učinjena.

Članak 248. a ZTD-a propisuje: (1) Član uprave ne može bez suglasnosti nadzornog odbora sudjelovati u odlučivanju ili sklapanju pravnog posla ako:

2) mu je druga ugovorna strana ili zastupnik po zakonu, zakonski zastupnik, prokurist ili punomoćnik druge ugovorne strane srodnik po krvi u pravoj liniji do bilo kojeg stupnja, a u pobočnoj liniji do drugog stupnja ili mu je bračni drug, izvanbračni drug ili srodnik po tazbini do drugog stupnja, bez obzira na to je li brak prestao ili nije, ili je posvojitelj ili posvojenik druge ugovorne strane, njezina zastupnika po zakonu, zakonskog zastupnika, prokurista ili punomoćnika,

3) vezano uz pravni posao o kojem se odlučuje ili se sklapa postoji sukob interesa između člana uprave i društva.

(2) Bez obzira na to sudjeluje li u odlučivanju ili sklapanju pravnog posla, član uprave mora o okolnostima iz stavka 1. ovoga članka odmah obavijestiti ostale članove uprave i nadzorni odbor, te u obavijesti navesti sve relevantne činjenice o prirodi svojeg odnosa s drugom ugovornom stranom te svoju procjenu postojanja sukoba interesa.

(3) Ako član uprave postupi protivno dužnosti iz stavka 1. i 2. ovoga članka, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 248. stavka 2. i 3. ovoga Zakona.

Članak 429. a ZTD-a propisuje da se (1) Na sprječavanje sukoba interesa člana uprave na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 248.a ovoga Zakona.

(2) Ako društvo nema nadzorni odbor, suglasnost iz članka 248.a st. 1 daju članovi društva.

Odredbom čl. 75. Zakona propisana je obveza člana trgovačkog društva za postupanje kao savjesnog i urednog gospodarstvenika, tako i odr. čl. 252. Zakona.

31. Iz izvedenih dokaza u postupku je utvrđeno da je u vrijeme zaključenja ugovora od 17. listopada 2017. Naum Shulshuman bio jedini član društva, da društvo nije imalo nadzorni odbor. Također, da je i Naum Shulshuman učinio neku štetu trgovačkom društvu poduzimanjem radnje sklapanja kupoprodajnog ugovora, postojala je mogućnost postupanja sukladno čl. 248. ZTD-a, u skladu s čl. 429. ZTD-a.

32. Sud ovdje navodi ponovno da je Nam Shulsuman jasno i iskreno iskazao zašto je osnovao trgovačko društvo, isključivo zato da bi kupio predmetnu nekretninu zajedno sa svojom pokojnom nevjenčanom suprugom, da nije bila namjera da trovačko društvo posluje i stječe bilo kakvu dobit, a što je bilo uobičajeno u uvjetima kad su stranci željeli kupiti nekretninu u Republici Hrvatskoj. Sud ocjenjuje da ugovor nije ništetan, protivan prisilnim propisima ili moralu društva. U postupku je utvrđena i prava volja ugovornih stranaka, pobuda.

33. Također, tužena u ovom postupku nije u odnosu na zahtjev za ništetnost pasivno legitimirana, jer je ona bila ugovorna stranka, kupac, a ukoliko je član uprave oštetio društvo, kako je navedeno, postojali su postupci propisani ZTD-om.

34. Nadalje ugovor nije pobojan. Tužitelj smatra da je predmetni ugovor o kupoprodaji nekretnine pobojan iz razloga što postoji prekomjerno oštećenje tužitelja, prijevara zakonskog zastupnika tužitelja kojim je pravnim poslom pribavio znatnu imovinsku korist tuženici, svojoj kćerki, kao i drugi razlozi za koje zakon predviđa poništaj ugovora.

35. Slučaj prekomjernog oštećenja propisan je odredbom čl. 375. ZOO-a: (1) Ako je između činidaba ugovornih strana u dvostrano obveznom ugovoru postojao u vrijeme sklapanja ugovora očiti nerazmjer, oštećena strana može zahtijevati poništaj ugovora ako za pravu vrijednost tada nije znala niti je morala znati. U konkretnom slučaju tužitelj, trgovačko društvo koje je između ostalih imalo i upisanu djelatnost posredovanje u prometu nekretninama i poslovanje nekretninama svakako je morao znati za pravu vrijednost nekretnine, posebno i zato što je nekretnina kupljena za gotovo 100.000 eura više. Tako da se u konkretnom slučaju ne može tražiti poništaj ugovora radi prekomjernog oštećenja, zato jer je ugovorna stranka, tužitelj znala ili morala znati. To posebno i zato što je prava vrijednost nekretnine koja je bila predmetom kupoprodaje bila i lako provjerljiva.

36. Utvrđeno je da nije bilo prijetnje, prevare na bilo čijoj ugovornoj strani prilikom zaključenja ugovora, jer je volja ugovornih stranaka bila jasna, suglasna i nije bilo nikakvih mana volje.

37. Ne može se niti prihvatiti zahtjev za raskidom ugovora, jer je ugovor u cijelosti izvršen, kupoprodajna cijena je plaćena, (to nije osporeno), a nekretnina je predana u posjed tuženjoj.

38. Slijedom svega navedenog sud je donio odluku o sva tri postavljena zahtjeva na način kako je to navedeno u izreci.

39. Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a, kojom je propisano da je stranka koja u cijelosti izgubi parnicu dužna protivnoj stranci i njezinu umješaću nadoknaditi troškove.

S obzirom da tužitelj nije uspio u postupku, to mu ne pripada parnični trošak.

Tuženjoj koja je u postupku uspjela pripada parnični trošak.

Tužena je zahtijevala za odgovor na tužbu 43.750,00 kuna, za pristup na pripremno ročište od 20.5.2019. 21.875,00 kuna, za pripremno ročište od 19.9.2019. godine 21.875,00 kuna, za pristup na ročišta za glavnu raspravu 5.11.2019.,

23.1.2020. godine, 25.8.2020., pristup uviđaju 2.12.2020., glavnoj raspravi 2.2.2022. godine, svaka radnja 43.750,00 kuna, zatim pristup ročištima koja su odgođena 18.12.2019. i 20.1.2020., te 1.9.2021., svaka radnja 21.875,00 kuna, sastav tri obrazložena podneska od 27.travnja 2020., 26.10.2020., 16.6.2021. godine. PDV je uključen u navedene zahtjeve.

Ovaj trošak sud je smatrao potrebnim u smislu odr. čl. 155. Zakona o parničnom postupku, trošak je postavljen u skladu s Tarifom o nagradama i naknadama za rad odvjetnika, tbr. 8, (podnesci), 9, (pristup ročištima) i 42 (PDV), te u skladu s vrijednosti predmeta spora.

Slijedom navedenog, tuženoj je priznat trošak u ukupnom iznosu od 459.375,00 kuna i naloženo je tužitelju da trošak plati tužiteljici.

Materijalni trošak automobila, 3.200,00 kuna za pristup odvjetnika u sud nije priznao budući stranka ima pravo odabrati odvjetnika kojeg želi, i otkud želi, ali to ne znači da suprotna stranka mora plaćati putni trošak. To je rizik koji snosi sama stranka, posebno imajući u vidu činjenicu i da na području ove Stalne službe ima dovoljno odvjetnika.

Slijedom svega navedenog, u smislu odredbe čl. 325. st. 1. i 2. ZPP-a, odlučeno je kao u izreci.

Buje-Buie, 7. ožujka 2022.

Sutkinja  
Margareta Vivoda

Dokument je elektronički potpisan:  
MARGARETA VIVODA

Vrijeme potpisivanja:  
07-03-2022  
14:04:44



DN:  
C=HR  
O=OPĆINSKI SUD U PAZINU  
2.5.4.97=#130D48523237363732343631323736  
L=PAZIN  
S=VIVODA  
G=MARGARETA  
CN=MARGARETA VIVODA

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba.

Žalba se podnosi, putem ovoga suda, Županijskom sudu, u roku od 15 (petnaest) od dana objave presude, za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu za objavu odluke, odnosno od dana primitka presude za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu odluke.

Dna:

1. Punomoćnik tužitelja, uz Rješenje o pristojbi za presudu,
2. Punomoćnik tužene.

Broj zapisa: **eb307-67746**

Kontrolni broj: **0a618-fc4f9-6264c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=MARGARETA VIVODA, L=PAZIN, O=OPĆINSKI SUD U PAZINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.