Republika Hrvatska
Općinski sud u Rijeci
Stalna služba u Opatiji
Maršala Tita 4
51410 Opatija

Poslovni broj P-986/2022-68

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 Rijeci, Stalna služba u Opatiji, po sucu toga suda Renati Slavić, u pravnoj stvari tužiteljice Ankice Radoš, OIB : 00094287482, iz Opatije, Oprić, Ulica Lokva 47, zastupane po punomoćnici Jasmini Tot Solina, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Kozjak & Rendić u Varaždinu, protiv tužene Matee Zlatić, OIB : 02084303574, iz Opatije, Pobri, Dragi 9e, zastupane po punomoćniku Zoranu Vukiću, odvjetniku u Odvjetničkom društvu Vukić i Partneri u Rijeci, radi utvrđenja ništetnosti, nakon glavne rasprave zaključene 9. rujna 2026., u nazočnosti stranaka i punomoćnika stranaka, temeljem objave od 23. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

I-Utvrđuje se da je ništetan Ugovor o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa sklopljen dana 12. ožujka 2019. između tužiteljice, Ankice Radoš, Ulica Lokva 47, Oprić, Opatija, OIB: 00094287482, kao prodavateljice, i tužene, Matee Zlatić, Dragi 9e, 51211 Pobri, Opatija, OIB: 02084303574, kao kupca, potvrđen po javnom bilježniku Srđanu Markišu iz Opatije dana 12. ožujka 2019. pod posl.br. OV-1292/2019, te Aneks Ugovora o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa sklopljen dana 9. srpnja 2019. između istih stranaka, potvrđen po javnom bilježniku Srđanu Markiš iz Opatije dana 9. srpnja 2019. pod posl.br. OV-3837/2019.

II- Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji da uspostavi ranije zemljišno-knjižno stanje u pogledu nekretnine: 8. suvlasničkog dijela: 109/716 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) čk.br. 648 Ulica Lokva površine 1257 m2, odnosno dvorište površine 1017 m2, kuća površine 240 m2, sve

upisano u zk.ul.br. 878 k.o. Ika-Oprić, a koji suvlasnički dio u naravi predstavlja tavanski prostor u potkrovlju na nacrtu ozn. br. 9., dakle stanje kakvo je bilo prije provođenja upisa temeljem Rješenja zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji od 13.03.2019.g. posl.br. Z-7192/2019 kojim je izvršena uknjižba prava vlasništva te prava prvokupa za korist tužene, Matee Zlatić, Dragi 9e, 51211 Pobri, Opatija, OIB: 02084303574, i to temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa od 12.03.2019.

III- Nalaže se tuženoj, Matei Zlatić, Dragi 9e, 51211 Pobri, Opatija, OIB: 02084303574, da nadoknadi tužiteljici, Ankici Radoš, Ulica Lokva 47, Oprić, Opatija, OIB: 00094287482**,** troškove ovoga postupka u iznosu od 4.953,09 eur , zajedno sa zateznom kamatom tekućom od dana donošenja presude pa do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, odnosno sukladno odredbi iz čl. 29. Zakona o obveznim odnosima, sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

Obrazloženje

1.Tužiteljica u tužbi navodi da su dana 12. ožujka 2019. stranke ovog postupka sklopile Ugovor o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa, sve u odnosu na ½ dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, Zemljišnoknjižni odjel u Opatiji, i to: 8. suvlasnički dio, odnosno 109/716 dijela čk.br. 648 Ulica Lokva površine 1257 m2, odnosno dvorište površine 1017 m2, kuća površine 240 m2, sve upisano u zk.ul.br. 878 k.o. Ika-Oprić, koji suvlasnički dio u naravi predstavlja tavanski prostor u potkrovlju na nacrtu ozn. br. 9.

2.Istim je Ugovorom tužiteljica u svojstvu prodavateljice prodala ½ navedene nekretnine tuženoj, dok se tužena u svojstvu kupca obvezala na plaćanje kupoprodajne cijene. Samim Ugovorom o kupoprodaji bila je definirana kupoprodajna cijena za predmetnu nekretninu u iznosu od 32.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate. Dinamika plaćanja ugovorene kupoprodajne cijene bila je definirana na sljedeći način:

1. 10.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate Kupac je platio Prodavateljici prilikom sklapanja samog Ugovora

2. 11.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate Kupac se obvezao isplatiti Prodavateljici u roku od 3 dana od dana kumulativnog ispunjenja uvjeta: 1) brisanje tereta koji su bili upisani na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama, te 2) podmirenje svih dugova prema HEP d.d. i/ili Elektroprimorju, te uključivanje opskrbe električne energije na predmetnoj nekretnini

3. 11.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate Kupac se obvezao isplatiti Prodavatelju u roku od 3 dana od kumulativnog ispunjenja uvjeta: 1) ishođenje pravomoćnog rješenja o izvedenom stanju za

nekretninu u kojoj se nalazi predmetni stan, 2) plaćanje svih troškova i kazni vezano uz ishođenje istoga rješenja, te 3) etažiranje nekretnine na način da suvlasnički dio koji kupuje Kupac bude formalno-pravno odvojen od suvlasničkog dijela Prodavateljice, te da isti predstavlja zasebnu etažu i samostalnu uporabnu cjelinu opisanu kao stan sa zasebnim zemljišnoknjižnim izvatkom i upisanim samovlasništvom u korist Kupca u dijelu 1/1.

3.Člankom 5. stavkom 2. definirano je oslobođenje Kupca, ovdje tužene, od plaćanja dijela kupoprodajne cijene – iznosa od 11.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, ukoliko Prodavateljica ne bi ishodila brisanje svih aktualnih tereta predmetnog suvlasničkog dijela nekretnine najkasnije do 01. prosinca 2019. Dakle, u tom slučaju cijena za predmetnu nekretninu iznosila bi 21.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

4.Osim navedenog, stavkom 3. članka 2. Ugovora definirano je da ukoliko Prodavateljica, ovdje tužiteljica, najkasnije do 01. lipnja 2020. ne izvrši radnje i ne ishodi dokumentaciju definiranu kao preduvjet plaćanja zadnjih 11.000,00 EUR kupoprodajne cijene (ranije opisano pod točkom 3.), prestaje i obveza Kupca, ovdje tužene, na plaćanje navedenog iznosa.

5.Slijedi da je predmetnim ugovorom tužiteljica kao prodavateljica preuzela višestruke financijske obveze, koje je morala izvršiti do definiranih rokova, pod prijetnjom neisplate određenog dijela cijene. Od ukupno ugovorenog iznosa cijene – 32.000,00 EUR, čak 22.000,00 EUR bilo je uvjetovano izvršenjem obveza tužiteljice kao prodavateljice.

6.Člankom 4. ovdje tužiteljica izdala je bezuvjetno uknjižbeno očitovanje tuženoj kao kupcu, a slijedom kojeg je i izvršen upis prava vlasništva tužene u zemljišnim knjigama u ½ dijela predmetne nekretnine. Nadalje, člankom 7. zasnovano je i pravo prvokupa za korist Kupca, ovdje tužene, na preostalom suvlasničkom dijelu predmetne nekretnine.

7.Predmetni ugovor pripremljen je od strane kupca, te potvrđen po javnom bilježniku Srđanu Markišu iz Opatije dana 12. ožujka 2019. pod posl.br. OV-1292/2019.

8.Dana 9. srpnja 2019. stranke ovog parničnog postupka sklopile su Aneks 1 Ugovora o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa opisanog točkom I/ ove tužbe, a kojim su izmijenile članak 2. stavak 2. točku 2. Osnovnog ugovora na način da se Kupac obvezao na plaćanje drugog obroka kupoprodajne cijene na način da:

- iznos od 5.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate plati Prodavateljici do 15. srpnja 2019.

- iznos od 6.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate plati Prodavateljici u roku od 3 dana od dana kumulativnog ispunjenja uvjeta: 1) brisanje tereta koji su bili upisani na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama, te 2) podmirenje svih dugova prema HEP d.d. i/ili Elektroprimorju, te uključivanje opskrbe električne energije na predmetnoj nekretnini

9.Ujedno, izmijenjen je i stavak 3. članka 2. Osnovnog ugovora na način da je definirano da se Kupac oslobađa od obveze plaćanja dijela kupoprodajne cijene u iznosu od 11.000,00 EUR, dakle 3. obrok, ukoliko Prodavateljica, ovdje tužiteljica, najkasnije do 01. lipnja 2021. ne izvrši radnje i ne ishodi dokumentaciju definiranu kao preduvjet plaćanja navedenog dijela kupoprodajne cijene (legalizacija i etažiranje).

10.Predmetni Aneks Osnovnog ugovora pripremljen je od strane kupca, te potvrđen po javnom bilježniku Srđanu Markišu iz Opatije dana 9. srpnja 2019. pod posl.br. OV-3837/2019.

11.Na ime predmetne kupoprodaje tužiteljica je od tužene primila ukupno iznos od 21.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate (10.000,00 EUR prilikom sklapanja Ugovora, 5.000,00 EUR prilikom sklapanja Aneksa Ugovora, te 6.000,00 EUR dana 24. veljače 2020.), te je preostalo plaćanje još iznosa od 11.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

12.Tužiteljica je izvršila obvezu legalizacije cijele nekretnine, međutim ne i obvezu etažiranja. Dakle, tužiteljica je u svom trošku poduzela određene radnje na koje se obvezala samim Ugovorom – legalizacija čitave obiteljske kuće, za što je podmirila ukupno iznos od 17.559,38 kn za izradu projektne dokumentacija za potrebe legalizacije. Navedenom treba pridodati i iznos kazne koji se plaća, kao i troškove upravnih pristojbi.

13.Odredbom iz članka 329. stavka 1. Zakona o obveznim odnosima propisano je da je ništetan ugovor kojim netko, koristeći se stanjem nužde ili teškim materijalnim stanjem drugog, njegovim nedovoljnim iskustvom, lakomislenošću ili zavisnošću, ugovori za sebe ili za nekog trećega korist koja je u očitom nerazmjeru s onim što je on drugom dao ili učinio, ili se obvezao dati ili učiniti.

14.Prema stavu sudske prakse (primjerice – odluka VSRH od 20. svibnja 2015. posl.br. Pž-9071/12-4, odluka VSRH od 4. travnja 2017. posl.br. Rev-2520/12-2, odluka ŽS u Rijeci od 25. siječnja 2017. posl.br. Gž-41/2015-2, odluka ŽS u Zadru od 15. travnja 2021. posl.br. Gž-604/2020-2) za nastanak i postojanje zelenaškog ugovora potrebno je da su kumulativno ispunjene slijedeće pretpostavke:

a.objektivna pretpostavka - da između vrijednosti predmeta ugovorom preuzetih obveza postoji očiti nesrazmjer u vrijeme sklapanja ugovora,

b. subjektivna pretpostavka - da je oštećenik pristao na očiti nesrazmjer zbog nepovoljnih okolnosti koje postoje na njegovoj strani (stanje nužde, teško materijalno stanje, nedovoljno iskustvo, lakomislenost ili zavisnost),

c. subjektivna pretpostavka - da je u vrijeme sklapanja zelenaškog ugovora postojalo kod zelenaša znanje o tim okolnostima i njegova namjera da takvu situaciju iskoristi u svoju ili korist određene treće osobe.

15.Da bi neki ugovor bio zelenaški nužan je, s jedne strane očiti nerazmjer uzajamnih davanja, a s druge strane nepošteno postupanje jednog suugovaratelja, koji koristeći nepovoljni položaj drugog suugovaratelja ovog navodi na sklapanje takvog,

za njega nepovoljnog ugovora, na koji, da nije bio u takvim prilikama, drugi ne bi pristao. Dakle, sklapanje zelenaškog ugovora pretpostavlja pravilnu predodžbu oštećene strane o bitnim svojstvima ugovora i njen pristanak na sve odredbe ugovora, pa tako i na očiti nerazmjer davanja (tako VSRH od 4. travnja 2017. posl.br. Rev-2520/12-2).

16.Konkretan Ugovor o kupoprodaji, kao i Aneks istoga, da je ništetan upravo iz razloga što ima elemente zelenaškog ugovora prema citiranoj zakonskoj definiciji, odnosno tumačenju iste iskazano kroz sudsku praksu.

17. a) objektivna pretpostavka - postojanje očitog nesrazmjera između vrijednosti ugovorom preuzetih obveza Prodavateljice i ugovorom preuzetih obveza Kupca :

18.Predmetni stan nalazi se u obiteljskoj kući s nekoliko stanova u mjestu Lovran. Stan koji je predmet kupoprodaje površine je približno 40 m2, te se nalazi u tavanskom dijelu nekretnine. Sastoji se od 3 prostorije i balkona. Prema saznanjima tužiteljice, tužena isti koristi u turističke svrhe. Prostorno nekretnina je smještena na uzbrdici, te se tako pogled s iste prostire na gotovo cijelo primorje. U trenutku sklapanja predmetnog ugovora o kupoprodaji predmetni stan da je vrijedio zasigurno više od ugovorenih 32.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, osobito uzimajući u obzir prostornu smještenost nekretnine, kao i mogućnost korištenja iste u turističke svrhe (najam turistima).

19.Uzimajući u obzir daljnje financijske troškove koje je tužiteljica preuzela na sebe, a koji su kao bitni uvjeti definirani samim Ugovorom o kupoprodaji, vrijednost za koju je tužena kupila predmetni stan iznosi približno 18.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a (ukoliko se od ukupno plaćenih 21.000,00 EUR odbije podmireni trošak legalizacije nekretnine u iznosu od približno 3.000,00 EUR). Nije potrebno biti građevinski niti ekonomski stručnjak da bi se moglo utvrditi da tržišna vrijednost stana od 40 m2 sa 3 prostorije i balkonom, u turističkoj destinaciji (područje Opatije) s predivnim pogledom na Jadran i Kvarner, ne iznosi ugovorenih 32.000,00 EUR, a osobito ne realno plaćenih 18.000,00 EUR. Uvidom u dostupne pretraživače za prodaju nekretnina na internetu zaključuje se kako se cijena stanova u obiteljskim kućama u Lovranu kreće od 3.000,00 kn/m2 pa nadalje, što je i realna tržišna cijena naspram ugovorenih 800,00 EUR/m2, odnosno plaćenih cca 450,00 EUR/m2. Dodatno se napominje kako je konkretno riječ o stanu građenom 2000.-te godine, što također utječe na definiranje cijene.

20.Notorna je činjenica da apartman na opatijskom turističkom području (u prostornom smislu), nikako nije moguće kupiti po cijeni od 450,00 EUR/m2. Tu cijenu nije moguće ostvariti čak niti za starogradnju u kontinentalnom području Hrvatske. Dakle, nedvojbeno postoji očiti nesrazmjer između vrijednosti ugovorom preuzetih obveza Prodavateljice i ugovorom preuzetih obveza Kupca.

21. b) subjektivna pretpostavka - oštećenik je pristao na očiti nesrazmjer zbog nepovoljnih okolnosti koje postoje na njegovoj strani (stanje nužde, teško materijalno stanje, nedovoljno iskustvo, lakomislenost ili zavisnost) :

22.Tužiteljica je osoba starije životne dobi, koja je u vrijeme sklapanja predmetnog ugovora živjela sama. Jedina obitelj tužiteljice je njezina kćer koja živi u Varaždinskoj županiji, te s kojom u navedenom vrijeme nije održavala redovni kontakt zbog određenih obiteljskih nesuglasica. Tužiteljicu, koje je dakle u navedenom periodu bila praktički sama i željna pažnje, vrlo je lako bilo nagovoriti na sklapanje predmetnog, nepovoljnog ugovora. Tužiteljica nikada ranije nije bila stranka pravnih poslova o kupoprodaji, pa nije niti imala znanje o tome na koji se način takvi ugovori sklapaju. Zbog svoje lakomislenosti i nedovoljnog iskustva ista je pristala na sklapanja predmetnog ugovora, kojim je nekretninu prodala za višestruko nižu cijenu od tržišne. U navedenom periodu tužiteljica je bila na smještaju u Dom za starije osobe "Volosko" Opatija Andrije Štangera 34, 51 410 Opatija - svjesna da zbog svoje starosti i zdravstvenih problema ne može, niti će moći sama brinuti o sebi i svojim potrebama. Kako tužiteljica nije ostvarivala kontakt s kćeri koja joj je jedina obitelj, ista nije mogla niti računati na financijsku potporu svoje kćeri za plaćanje razlike u cijeni smještaja u Domu (tužiteljičin jedini prihod je mirovina koja nije dovoljna za podmirenje cijene smještaja u Domu), te je tako u strahu za vlastitu budućnosti i egzistenciju pristala na sklapanje predmetnog nepovoljnog ugovora za istu, ne bi li namaknula neka novčana sredstva koja su joj pružala sigurnost da će moći platiti Dom.

23.Osim navedenog, ukazuje se i na tužiteljičino psihičko stanje, koje je većim dijelom i uvjetovalo opisanim postupanjem. Naime, tužiteljica je još tokom 2016. bila liječena u psihijatrijskoj ustanovi – Klinički bolnički centar Rijeka, Klinika za psihijatriju, sve temeljem Rješenja Županijskog suda u Rijeci od kojim joj je izrečena mjera obveznog psihijatrijskog liječenja. Mjera obveznog psihijatrijskog liječenja bila je određena na period od 30 dana, međutim liječenje je nastavljeno u Psihijatrijskoj bolnici Rab temeljem pristanka tužiteljice. Iz medicinske dokumentacije tužiteljice proizlazi da je ista dugogodišnja psihička bolesnica s *„obiljem ukorijenjenih sumanutosti i paranoidnih ideja"*, međutim *„uredne vanjštine, orijentirana u vremenu i prostoru, s lakom uspostavom kontakta, kognitivno u skladu s dobi i obrazovanjem, nekritična, te slabog uvida u svoje stanje (…) izražene potrebe za pažnjom i prihvaćanjem" (Otpusno pismo Psihijatrijske bolnice Rab od 23. rujna 2016.)*.

24.Nepunih mjesec dana nakon sklapanja predmetnog Ugovora o kupoprodaji tužiteljica je hospitalizirana u Kliničkom bolničkom centru Rijeka, Klinika za psihijatriju sa dijagnozama sumanuti poremećaj, organski afektivni poremećaju, senilna degeneracija mozga. Iz Otpusnog pisma od 26. travnja 2019. jasno proizlazi da ista samovoljno želi liječenje uz hospitalizaciju, a kao jedan od razloga navodi i predmetni ugovor o kupoprodaji, ukazujući na ugovorenu višestruko manju cijenu od tržišne za predmetnu nekretninu, kao i uvjete u kojima je potpisan sam ugovor.

25.Prema saznanjima tužiteljice, kćer iste je pokrenula postupak pred Centrom za socijalnu skrb u Opatiji radi lišenja poslovne sposobnosti tužiteljice, i to prije sklapanja predmetnog ugovora o kupoprodaji, međutim prema navodima kćeri tužiteljice prijedlog je odbijen, obzirom da je vještačenjem po nadležnom tijelu vještačenja utvrđeno kako se tužiteljica sposobna brinuti o sebi – dakle da je poslovno sposobna.

26.Dakle, da evidentnim proizlazi da je tužiteljica zbog nedovoljnog iskustva i lakomislenosti pristala na sklapanje predmetnog ugovora o kupoprodaji, sve uz svijest da je za predmetnu nekretninu ugovorena cijena višestruko niža od tržišne. Tužiteljica,

kao osoba starije životne dobi, s izraženim psihičkim i fizičkim smetnjama u zdravlju, te praktički prepuštena sama sebi u navedenom periodu, bojala se da neće imati novaca za smještaj u Domu, a budući da se nije mogla sama brinuti za sebe, dakle živjeti sama, ista je prodala predmetnu nekretninu „pošto-poto“. Tužiteljica je izrazito naivna i lakomislena osoba, a na što dodatno ukazuje i činjenica da je ista dio dobivenih novaca (10.000,00 EUR) od predmetne kupoprodaje, pola godine kasnije, pozajmila osobi koju gotovo i ne poznaje, a radi čega je u tijeku i sudski postupak, budući da joj novci nikada nisu vraćeni. Dakle, osobine na strani tužiteljice, a koje je tužena iskoristila, da su dovele su do sklapanja ugovora koji je nepovoljan za tužiteljicu.

27. c) subjektivna pretpostavka - u vrijeme sklapanja ugovora postojalo je kod kupca/tužene znanje o okolnostima na strani tužiteljice i njezina namjera da takvu situaciju iskoristi u svoju korist:

28.Tužena da je itekako bila svjesna opisanih okolnosti na strani tužiteljice. Osobito činjenice da ista živi sama, da nije u dobrim odnosima sa svojom kćeri, te da nema nikoga tko bi ju mogao financijski potpomoći u podmirenja troškova njezina smještaja u Domu za starije i nemoćne. Uz sve opisano, u prilog nemoralne namjere tužene da iskoristi tužiteljicu, svakako da je išla i činjenica narušenog psihičkog stanja tužiteljice, osobito osobina „*izražene potrebe za pažnjom i prihvaćanjem“*, kao što je to dokumentirano medicinskom dokumentacijom.

29.Da je tužena svjesno iskoristili navedene okolnosti, lakomislenost i naivnost tužiteljice, da jasno proizlazi i iz činjenice što je ista organizirala i podmirila trošak sastav ugovora kod svog odvjetnika, kao i osobno dovezla tužiteljicu kod javnog bilježnika, pritom uz namjeru i daljnjeg iskorištavanja tužiteljice, što se vidi iz činjenice ugovaranja prava prvokupa na drugom suvlasničkom dijelu iste nekretnine. Sam ugovor sklopljen je u formi javnobilježničkog akta, što također ukazuje na predumišljaj i proračunatost tužene, obzirom da za valjanost i upis prava vlasništva nije potrebna solemnizacija samog ugovora o kupoprodaji. S tim u svezi tužiteljica vjeruje da će tužena upravo kao jedan od ključnih argumenta u prilog svom osporavaju ove tužbe istaknuti upravo činjenicu da je ugovor o kupoprodaji protumačen tužiteljici od strane javnog bilježnika, pa da je ista svjesno pristala na sve uvjete samog ugovora. Dakle, tužiteljica drži da je tužena itekako bila upoznata sa stanjem tužiteljice, te isto iskoristila da bi kupila stan po cijeni duplo manjoj od tržišne.

30.Zaključno, slijedom svih navedenih okolnosti, tužiteljica smatra da je predmetni Ugovor o kupoprodaji zelenaški ugovor u smislu članka 329. stavka 1. Zakona o obveznim odnosima.

31.Osim navedenog, isti ugovor da je u svakom slučaju ništetan i osnovom protivnosti moralu društva u smislu odredbe iz članka 322. stavka 1. Zakona o obveznim odnosima, budući da je sklopljen upravo iskorištavanjem tužiteljice, njezine starosti, naivnosti, lakomislenosti i činjenice da uz sebe nema praktički nikoga, a sve radi postizanja nerazmjerne imovinske koristi.

32.Tužiteljica tužbenim zahtjevom predlaže kao što je odlučeno u izreci presude.

33.Tužena u odgovoru na tužbu osporava tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti.

34.U predmetnom postupku da je nesporno:

- da su dana 12. ožujka 2019. godine tužiteljica i tužena zaključile Ugovor o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa temeljem kojeg je tužiteljica kao prodavatelj prodala tuženoj kao kupcu ½ dijela nekretnine koja u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižnog odjela u Opatiji ima oznaku: 8. suvlasnički dio etažno vlasništvo (E-8) – 109/716 dijela k.č. br. 648, kuća i dvorište ukupne površine 1257 m2 upisana u zk. ul. 878 k.o. Ika – Oprić, koji suvlasnički dio u naravi predstavlja dio tavanskog prostora u potkrovlju na nacrtu ozn. br. 9.

- da je predmetnim Ugovorom o kupoprodaji ugovorena kupoprodajna cijena za navedenu nekretninu u iznosu od 32.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate te je isplata kupoprodajne cijene ugovorena na način da će tužena kao kupac isplatiti tužiteljici kao prodavateljici 10.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate pri potpisu predmetnog Ugovora; iznos od 11.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate u roku od tri dana od dana kumulativnog ispunjenja uvjeta (brisanja tereta upisanih na nekretnini te podmirenja svih dugova prema HEP d.d. i/ili Elektroprimorju te uključivanju opskrbe električne energije na predmetnoj nekretnini) te iznos od 11.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate, u roku od tri dana od kumulativnog ispunjenja uvjeta (ishodovanja pravomoćnog rješenja o izvedenom stanju za predmetnu nekretninu, plaćanje troškova i kazni vezano za ishodovanje rješenja o izvedenom stanju od strane prodavateljice te etažiranja iste nekretnine na način da suvlasnički dio koji kupuje Kupac bude formalnopravno odvojen od suvlasničkog dijela prodavateljice, te da isti predstavlja zasebnu etažu i samostalnu uporabnu cjelinu opisanu kao stan sa zasebnim zemljišnoknjižnim izvatkom i upisanim samovlasništvom u korist kupca u 1/1 dijela

- da su navedeni Ugovor stranke u znak pristanka vlastoručno potpisale te isti ovjerile kod javnog bilježnika Srđana Markiša iz Opatije dana 12. ožujka 2019. godine pod brojem OV-1292/2019

- da su tužiteljica i tužena dana 09. srpnja 2019. godine zaključile Aneks 1 Ugovora o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa kojim su izmijenile čl. 2. st. 2. t. 2 Osnovnog ugovora na način da su ugovorile drukčiji način isplate drugog obroka kupoprodajne cijene tako da tužena isplati tužiteljici iznos od 11.000,00 EUR na način da iznos od 5.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate, isplati najkasnije do 15.07.2019. godine te da iznos od 6.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate, tužena isplati tužiteljici u roku od tri dana od dana kumulativnog ispunjenja uvjeta (brisanja tereta navedenih u čl. 5. st. 1. t. a i b Ugovora te podmirenja svih dugova prema HEP d.d. i/ili Elektroprimorju te uključivanju opskrbe električne energije na predmetnoj nekretnini.

35.Navodi tužiteljice da je kupoprodajna cijena nekretnine suviše nisko postavljena te da je na postavljanje visine cijene utjecaj imala tužena da su u potpunosti neosnovani. Naime, tužena je navedenu nekretninu pronašla putem oglasa

objavljenog u oglasniku „Burza“, u kojem je navedena nekretnina oglašavana za prodaju u veljači 2019. godine te u ožujku 2019. godine po cijeni od 40.000,00 eura uz napomenu u oglasu da se ista „hitno“ prodaje, i to putem agencije za nekretnine.

36.U trenutku zaključivanja predmetnog kupoprodajnog ugovora nekretnina je predstavljala tavanski prostor u potkrovlju zgrade te je zahtijevala potpunu renovaciju. Iz priloženih fotografija da je razvidno kako je nekretnina u trenutku prodaje bila u vrlo lošem stanju te nije ni predstavljala stambeni prostor već tavanski, a koje okolnosti znatno utječu na vrijednost nekretnine.

37.Također, u trenutku zaključivanja predmetnog Ugovora, tužena nije bila upoznata niti je mogla (a niti morala) biti upoznata s činjenicom da je tužiteljica nekoliko godina prije toga bila hospitalizirana u Psihijatrijskoj bolnici Rab. Štoviše sama tužiteljica u tužbi navodi kako je njezina kći pokrenula postupak pred Centrom za socijalnu skrb u Opatiji radi lišenja poslovne sposobnosti tužiteljice, i to neposredno prije sklapanja predmetnog ugovora o kupoprodaji te je taj prijedlog odbijen obzirom da je vještačenjem po nadležnom vještaku utvrđeno kako je tužiteljica sposobna brinuti o sebi.

38.Tužena ni na koji način nije utjecala niti je mogla utjecati na određivanje kupoprodajne cijene nekretnine niti je imala razloga sumnjati u psihofizičko stanje tužene. Shodno tome, tužiteljičino psihofizičko stanje kao i zdravstveni karton u potpunosti su irelevantni za predmetni postupak obzirom da navedeno ne predstavlja nikakav dokaz ništetnosti predmetnog ugovora, posebice iz razloga što iz dostavljene dokumentacije proizlazi da je tužiteljica u vrijeme zaključivanja predmetnog kupoprodajnog ugovora bila poslovno sposobna.

39.Netočni da su i neosnovani navodi tužiteljice da je predmetni kupoprodajni ugovor ništetan te da je riječ o zelenaškom ugovoru. Naime, sukladno čl. 329. Zakona o obveznim odnosima, da bi se radilo o zelenaškom ugovoru, potrebno je ispunjenje slijedećih pretpostavki:

1. postojanje očitog nerazmjera preuzetih obveza ugovornih strana u vrijeme sklapanja ugovora

2. pristanak oštećenika na takav nerazmjer jer je isti bio u stanju nužde ili teškom materijalnom stanju ili je pristanak posljedica njegova nedovoljnog iskustva, lakomislenosti ili zavisnosti

3. druga ugovorna strana je znala za te okolnosti kod suugovaratelja te je te okolnosti iskoristila u svoju korist ili korist treće osobe

40.U predmetnom slučaju, nije ispunjena niti jedna od navedenih pretpostavki potrebnih za postojanje zelenaškog ugovora.

41.Ad 1.) postojanje očitog nerazmjera preuzetih obveza ugovornih strana u vrijeme sklapanja ugovora

42.Navedena pretpostavka da nije ispunjena. Sama tužiteljica u tužbi navodi kako se predmetna nekretnina nalazi u tavanskom dijelu nekretnine, a koja okolnost

svakako utječe na visinu vrijednosti nekretnine. Također, svrha u koju tužena danas koristi nekretninu u potpunosti je irelevantna za predmetni postupak. Tužena je nakon kupnje predmetne nekretnine istu u potpunosti renovirala, a što potvrđuju i fotografije koje tužena dostavlja u spis. Tužiteljica kao dokaz nerazmjera ugovorene kupoprodajne cijene i vrijednosti nekretnine stana dostavlja aktualne oglase za prodaju nekretnina na području Lovrana, a koje se cijene nekretnina svakako ne mogu uzeti u usporedbu sa cijenom predmetne nekretnine. Naime, dostavljeni oglasi su u skladu sa trenutnim tržišnim cijenama nekretnina, a notorna je i općepoznata činjenica da su cijene nekretnina na tržištu nekretnina u posljednje dvije godine znatno uvećane. Tužena ističe kako je navedena nekretnina prodana prije nego su cijene nekretnina uvećane te je tržišnu vrijednost predmetne nekretnine potrebno utvrđivati u odnosu na tadašnje cijene nekretnina i tadašnje stanje predmetne nekretnine.

43.Ad 2.) pristanak oštećenika na takav nerazmjer jer je isti bio u stanju nužde ili teškom materijalnom stanju ili je pristanak posljedica njegova nedovoljnog iskustva, lakomislenosti ili zavisnosti

44.Navedena pretpostavka da nije ispunjena. Navodi tužiteljice da je ista sklopila predmetni kupoprodajni ugovor zbog svoje lakomislenosti i nedovoljnog iskustva netočni su i neosnovani. Naime, predmetna nekretnina prodavala se putem agencije te putem oglasnika nekoliko mjeseci pa već sama činjenica da je tužiteljica zaključila ugovor o posredovanju s agencijom za promet nekretninama te dala agenciji ovlaštenje za prodaju i oglašavanje nekretnine govori o tome da tužiteljica svakako nije postupala lakomisleno niti se može pozivati na nedovoljno iskustvo u prodaji nekretnina. Naposljetku, navedeno bi značilo da se svatko tko prvi puta prodaje svoju nekretninu može pozivati na nedovoljno iskustvo u kupoprodaji nekretninama te naknadno tvrditi da je riječ o zelenaškom ugovoru i tražiti utvrđenje ništetnosti ugovora o kupoprodaji?!

45.Tužiteljica da je samovoljno odlučila prodati svoju nekretninu te je istu oglasila putem agencije za nekretnine pa se svakako ne može tvrditi kako je ona „pristala na sklapanje predmetnog ugovora“ već je ona sama i htjela zaključiti predmetni ugovor. Tužiteljica ničim nije dokazala čime je to i na koji način tužena iskoristila njenu navodnu lakomislenost ili njenu tešku materijalnu situaciju obzirom da postojanje nužde podrazumijeva postojanje takvog ekonomskog ili neekonomskog stanja u kojem se nalazi neka osoba tako da bi joj jedini izlaz iz tog stanja bio sklapanje zelenaškog ugovora, što svakako u predmetnom slučaju nije „slučaj“. Tužiteljičini navodi da su samo konstrukcija priče kojom ista pokušava prikazati činjenično stanje drukčijim nego što ono jest, obzirom da ista svoje navode apsolutno ničim nije dokazala.

46.Ad 3.) druga ugovorna strana je znala za okolnosti kod suugovaratelja te je te okolnosti iskoristila u svoju korist ili korist treće osobe

47.Navedena pretpostavka da nije ispunjena. Navodi tužiteljice iz tužbe vezani uz navedenu pretpostavku da su u potpunosti neosnovani. Tužiteljica se uopćeno poziva na postojanje otežanih okolnosti za koje je tužena navodno znala te iskoristila u svoju korist, bez da pritom navodi konkretne primjere i dokaze koji bi opravdali navode o postojanju takvih okolnosti. Medicinska dokumentacija na koju se tužiteljica poziva, kao i njeno zdravstveno stanje nisu bili poznati tuženoj u vrijeme zaključivanja

kupoprodajnog ugovora niti je tužena bila dužna utvrđivati psihičko stanje tužiteljice, štoviše isto bi u konkretnom slučaju predstavljalo pretjerano zadiranje u intimu tužiteljice. Dakle, medicinska dokumentacija koju tužiteljica dostavlja, a koja se ni ne odnosi na period u kojem je kupoprodajni ugovor zaključen, za predmetni je postupak da je u potpunosti irelevantna. Tim više što sama tužiteljica navodi da je u vrijeme sklapanja predmetnog ugovora vještačenjem utvrđeno kako je tužiteljica poslovno sposobna.

48.Neosnovani su i paušalni i navodi tužiteljice da je predmetni ugovor ništetan i osnovnom protivnosti moralu društva u smislu odredbe čl. 322. st. 1 Zakona o obveznim odnosima obzirom da se tužiteljica samo paušalno poziva na navedenu odredbu dok svoje tvrdnje apsolutno ničim ne dokazuje.

49.Slijedom svega navedenog, tužena predlaže da sud odbije tužbeni zahtjev tužiteljice u cijelosti te istu obveže na naknadu troškova ovog parničnog postupka.

50.Sud je proveo dokaze uvidom u spise posl.br. P-201/2022 i Pn-426/2020, uvidom u izvadak iz BZP-a za predmetnu nekretninu, u Ugovor o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa od 12. ožujka 2019., u tlocrt nekretnine, u Aneks 1 Ugovora kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa od 9. srpnja 2019., u potvrdu od 24. veljače 2020., u Račun 18/MMB/10 od 15. travnja 2021., u račun MMB Commerce d.o.o. od 18. srpnja 2019., u nalog za plaćanje, u medicinsku dokumentaciju tužiteljice, u oglase o prodaji nekretnine, u fotografije nekretnine, oglase iz Burze, indekse cijena, očevidnik FINE, uplatnice, Rješenje Grada Opatije od 8. studenog 2021., uvidom u podatke Porezne uprave, HPB d.d., HZMO, Hrvatskih voda, FINE, Hrvatskog zavoda za socijalni rad, HEP Elektre, zdravstveni karton tužiteljiceu Rješenje Općinskog suda u Rijeci R1 Ob-366/2018 -19 od 8. veljače 2019. i isprave iz tog spisa, očevidom na licu mjesta i građevinskim vještačenjem po vještaku Draganu Blaževiću, dipl. ing. građ., uvidom u nalaz i mišljenje vještaka, u očitovanje vještaka i njegovim saslušanjem, saslušanjem svjedoka Marka Zlatića, Davora Zlatića, Daniele Stočko, Stjepana Stočko, Tonia Stankovića, Ilije Kozina, Milana Cindrića, Srđana Markiša i osobnim saslušanjem stranaka.

51.Uvidom u ovosudni spis posl.br. Pn-426/2020 utvrđeno je da je tužbu 24. studenog 2020. izjavila tužiteljica Daniela Stočko, protiv tužene Matee Zlatić, radi naknade štete nastale na nekretnini tužiteljice – stanu u zgradi na k.č.br. 648 k.o. Ika – Oprić, prostorno smještenom ispod stambene jedinice tužene, a koja je nastala uslijed nestručno izvedenih vodoinstalaterskih i drugih radova u stanu tužene. Pravomoćnom presudom od 21. travnja 2022. naloženo je tuženoj da tužiteljici naknadi štetu u iznosu od 4.375,00 kn s pripadajućom zateznom kamatom od 1. listopada 2020. do isplate.

52.Uvidom u ovosudni spis posl.br. P-201/2022 utvrđeno je da je tužbu dana 11. veljače 2022. podnijela tužiteljica Ankica Radoš, protiv tuženika Ivana Stepića iz Brešca , Jurdani, radi isplate iznosa od 7.800,00 eur u kunskoj protuvrijednosti, a u tužbi navodi da je tuženiku pozajmila iznos od 10.000,00 eur, koji iznos se tuženik pisanom izjavom obvezao vratiti isplatom u ratama. Pravomoćnom presudom zbog ogluhe od 1. rujna 2022. naloženo je tuženiku da tužiteljici isplati sveukupni iznos od 9.400,00 eur u kunskoj protuvrijednosti s pripadajućim zateznim kamatama.

53.Uvidom u izvadak iz BZP-a u ovom predmetu posl.br. P-986/2022 za nekretninu k.č. 648, upisanu u z.k.ul. 878 k.o. Ika – Oprić (listovi 11-13 spisa) utvrđeno je da se radi o stambenoj kući te da je tužena Matea Zlatić upisana na 8. Suvlasničkom dijelu : 109/716 Etažno vlasništvo (E-8), tavanski prostor u potkrovlju na nacrtu ozn. Br. 9 i to na ½ dijela te etaže, dok je na preostalih ½ dijela iste etaže upisan Gabriel Stočko iz Donje Voće. Na rečenom 8. Suvlasničkom dijelu je 13. ožujka 2019. pod br. Z-7192/2019 uknjiženo pravo prvokupa, Ugovor o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa na nekretninama Radoš Ankice i to tavanski prostor u potkrovlju na nacrtu označen brojem 9, za korist Matee Zlatić iz Matulja.

54.Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa od 12. ožujka 2019. (listovi 15-20 spisa) utvrđeno je da je zaključen između prodavateljice Ankice Radoš i kupca Matee Zlatić, a predmet kupoprodaje je ½ dijela nekretnine oznake : osmi suvlasnički dio etažno vlasništvo (E-8) – 109/716 dijela k.č. 648 Ulica Lokva (dvorište, kuća, ulica Lokva) od 1257 m2 upisana u z.k.ul. 878 k.o. Ika – Oprić, s kojim suvlasničkim dijelom je povezano pravo vlasništva. Temeljem zapisnika Z-9632/2011/878 prenosi se upis osnivanja prava prvokupa u korist Matee Zlatić na preostalom suvlasničkom dijelu iste nekretnine (čl. 1.) Stranke utvrđuju da predmet prodaje u naravi predstavlja dio tavanskog prostora koji se sastoji od tri prostorije i balkona, na skici koja je sastavni dio ugovora označen roza šrafurom.

55.U članku 2. utvrđeno je kupoprodajna cijena za nekretninu iz čl. 1. u iznosu od sveukupno 32.000,00 eur u kunskoj protuvrijednosti, a isplata na slijedeći način :

1)10.000,00 eur u kunskoj protuvrijednosti kupac je isplatila prodavateljici pri potpisu ovog ugovora, što prodavateljica potvrđuje potpisom istog

2)11.000,00 eur u kunskoj protuvrijednosti kupac se obvezuje isplatiti prodavateljici u roku od tri dana od dana kumulativnog ispunjenja slijedećih uvjeta :

-brisanje tereta navedenih u čl. 5. st.1. točke a) i b) Ugovora te podmirenja svih dugova prema Hep d.d. i / ili Elektroprimorju te uključivanju opskrbe električne energije na predmetnoj nekretnini,

3)11.000,00 eur u kunskoj protuvrijednosti kupac se obvezuje isplatiti prodavateljici u roku od tri dana od kumulativnog ispunjenja slijedećih uvjeta :

-ishodovanje pravomoćnog rješenja o izvedenom stanju za predmetnu nekretninu, plaćanje svih troškova i kazni vezano za ishodovanje rješenja o izvedenom stanju od strane prodavateljice te etažiranja iste nekretnine na način da suvlasnički dio koji kupuje kupac bude formalno – pravno odvojen od suvlasničkog dijela prodavateljice te da isti predstavlja zasebnu etažu i samostalnu uporabnu cjelinu opisanu kao stan sa zasebnim zemljišno – knjižnim izvatkom i upisanim samovlasništvom u korist kupca u 1/1 dijela.

56.Nadalje je ugovoreno da ukoliko prodavateljica najkasnije do 1. lipnja 2020. ne izvrši radnje i ne ishoduje rečenu dokumentaciju sukladno stavku 2. podstavku 3. članka 2., kupac više nema obvezu isplatiti dio kupoprodajne cijene u smislu odredbe čl.3. st.2. podstavak 3. ovog Ugovora (odnosno 11.000,00 eur). Stranke se obvezuju i potpisati svu potrebnu dokumentaciju na način da se suvlasnički dijelovi stranaka etažiraju i odvoje u zasebne formalno pravne cjeline. Odredbe članka 2. Ugovora ugovorene su kao bitni sastojak ugovora.

57.U čl. 4. prodavateljica je kupcu tabularnu izjavu za upisa prava vlasništva na kupljenoj nekretnini u zemljišnim knjigama.

58.U čl. 5 navode se tereti na nekretnini koje se prodavateljica obvezuje brisati najkasnije do 1. prosinca 2019., a u protivnom kupac više nema obvezu isplatiti dio kupoprodajne cijene u smislu čl.2.st.2.podstavak 2. Ugovora (odnosno 11.000,00 eur). I odredba čl. 5. ugovorena je kao bitan sastojak ugovora.

59.Po čl. 6. Ugovora, kupac stupa u posjed nekretnine danom sklapanja ugovora.

60.U čl. 7 ugovoreno je osnivanje prava prvokupa na preostalom suvlasničkom dijelu nekretnine u vlasništvu Ankice Radoš – osmi suvlasnički dio, od ½ dijela u korist Matee Zlatić.

61.Ugovor je solemniziran kod javnog bilježnika Srđana Markiša u Opatiji, a listu 23 prileži skica, odnosno tlocrt predmetne nekretnine.

62.Uvidom u Aneks 1 Ugovora o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa od 9. srpnja 2019. (listovi 25-28 spisa) utvrđeno je da je zaključen između Ankice Radoš kao prodavateljice i Matee Zlatić kao kupca, a njime stranke suglasno mijenjaju članak 2. st.2.t.2. osnovnog ugovora na način :

2)11.000,00 eur u kunskoj protuvrijednosti kupac se obvezuje isplatiti prodavateljici na slijedeći način :

-iznos od 5.000,00 eur u kunskoj protuvrijednosti najkasnije do 15. srpnja 2019.

-iznos od 6.000,00 eur u kunskoj protuvrijednosti u roku od tri dana od dana kumulativnog ispunjenja slijedećih uvjeta :

-brisanje tereta navedenih u čl.5.st.1.toč. a) i b) Ugovora te podmirenja svih dugova prema HEP d.d. i / ili Elektroprimorju te uključivanju opskrbe električne energije na predmetnoj nekretnini.

63.Stranke Aneksom suglasno mijenjaju čl.2.st.3. Osnovnog ugovora na način da ukoliko prodavateljica najkasnije do 1. lipnja 2021. ne izvrši radnje i ne ishoduje dokumentaciju sukladno st.2. podstavku 3. ovog članka, kupac više nema obvezu isplatiti dio kupoprodajne cijene u smislu čl.3.st.2.podstavak 3. Ugovora.

64.Prodavateljica je potpisom Aneksa 1 potvrdila da je na dan sklapanja istog primila od kupca iznos od 5.000,00 eur u kunskoj protuvrijednosti, a koji iznos je kupac bila obvezna isplatiti do 15. srpnja 2019. Ostale odredbe osnovnog ugovora ostaju neizmijenjene. Aneks je solemniziran kod istog javnog bilježnika Srđana Markiša u Opatiji.

65.Uvidom u potvrdu od 24. veljače 2020. (list 28 spisa) utvrđeno je da njome Ankica Radoš potvrđuje da je od kupca Matee Zlatić istog dana primila iznos od 6.000,00 eur u kunskoj protuvrijednosti, a sve sukladno čl.2.st.2. Ugovora o kupoprodaji nekretnine i osnivanja prava prvokupa od 12. ožujka 2019. i Aneksa 1 od 9. srpnja 2019. te se obvezuje izbrisati sve terete na nekretnini sukladno ugovoru i aneksu. Također potvrđuje da joj kupac ba ime ostatka sveukupne kupoprodajne cijene duguje još iznos od 11.000,00 eur u kunskoj protuvrijednosti, a koji joj je obvezna isplatiti po ispunjenju svih uvjeta čl.2.st.2. Ugovora i Aneksa 1.

66.Uvidom u Račun MMB Commerce d.o.o. Rijeka broj 18/MMB/10 od 15. travnja 2021. (list 29 spisa) utvrđeno je da je izdan Ankici Radoš za izradu projekta legalizacije i to u iznosu od 6.250,00 kn. Ista firma je izdala i račun od 18. srpnja 2019. (list 30 spisa) za izradu projekta za legalizaciju u iznosu od 11.309,38 kn, koji iznos je tužiteljica isplatila 26. rujna 2019., o čemu prileži nalog za plaćanje.

67.Uvidom u Otpusnicu i Otpusno pismo Psihijatrijske bolnice Rad (listovi 32-34 spisa) utvrđeno je da je tužiteljica liječena u toj ustanovi s dijagnozama F06.2. organski sumanuti poremećaj, F07.0 organske promjene ličnosti i M13 osteoartritis koljena. To je bio prvi boravak u toj bolnici u kojoj je liječena od 25. srpnja 2016. do 23. rujna 2016.. Hospitalizirana je zbog pogoršanja psihičkog stanja u sklopu sumanutog poremećaja. Upućena je iz Klinike za psihijatriju KBC Rijeka. Županijski sud u Rijeci joj je odredio mjeru prisilnog liječenja u trajanju od 30 dana do 4. kolovoza 2016. Po isteku sudske mjere svojevoljno je dala pristanak za daljnje liječenje u PB Rab. Radi se o dugogodišnjoj psihičkoj bolesnici s obiljem ukorijenjenih sumanutosti i paranoidnih ideja.

68.Uvidom u oglase iz Oglasnika (listovi 35-37 spisa) vidljivo je da se na dan 29. lipnja 2022. prodavao jednosobni stan s terasom u Lovranu, od 42 m2, za cijenu od 940.743,00 kn, približno 125.000,00 eur, zatim jednosobni stan od 30 m2 za cijenu od 752.595,00 kn, približno 100.000,00 eur te stan od 30 m2 u strogom cenrtu Lovrana za iznos od 677.335,00 kn, približno 90.000,00 eur.

69.Tužena je uz odgovor na tužbu dostavila fotografije nekretnine nakon kupnje (listovi 48-50 spisa) na kojima se vidi građevinski materijal – pijesak, provedene elektroinstalacije u zidovima i priprema za postavljanje keramike.

70.Uvidom u glas objavljen u oglasniku Burza od 28. veljače 2019. (listovi 51-52 spisa) utvrđeno je da je bio objavljen oglas za prodaju predmetne nekretnine slijedećeg sadržaja : "Lovran, 40 m2, stan s velikim balkonom i pogledom na more kod Hotelijerskog fakulteta, E.C.B. 40.000,eur/kn, hitno prodajemo. Consensus ID 5032. Tel. 051/832-368". Isti oglas je objavljen i u Burzi od 7. ožujka 2019. (listovi 53-54 spisa). Dostavljeni su i indeks cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2021. i 2022. (listovi 55-58 spisa).

71.Iz Očevidnika FINE od 22. veljače 2023. (listovi 70-78 spisa) vidljivo je da je tužiteljica bila višestruko ovršena od raznih ovrhovoditelja počam od 2011. pa do 2021.

72.Iz uplatnica s lista 79 i 80 utvrđeno je da je tužiteljica 6. kolovoza 2021. platila iznos od 2.238,70 kn za naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene nekretnine, 12. svibnja 2022. iznos od 1.562,50 kn za projekt legalizacije te isti iznos i 21. ožujka 2022. po istom osnovu – dvije rate). 26. rujna 2019. platila je 11.309,38 kn za izradu prijekta legalizacije.

73.Grad Opatija je 8. studenog 2021. donio rješenje (listovi 82-84 spisa) kojim je zlatić Matei za povećani obujam od 127,5 m3 građevine na k.č. 648 k.o. Ika-Oprić, na adresi Oprić, Lokva 47, koji se dobio rekonstrukcijom sukladno pravomoćnom rješenju o izvedenom stanju, utvrđena visina komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 7.650,00 kn.

74.Iz podataka dobivenih od Porezne uprave, Ispostava Opatija (list 157 spisa) utvrđeno je da je tužiteljica Ankica Radoš iznajmljivala stan / kuću na adresi Lovran,

Lokva 47 u razdoblju od 1. siječnja 2010. do 31. ožujka 2015. te od 1. siječnja 2017. do 31. prosinca 2020.

75.HPB d.d. dostavila je podatke iz kojih je utvrđeno da je Ankica Radoš bila vlasnica računa kod te banke. Tekući račun joj je zatvoren 22. ožujka 2019., jedan račun zatvoren je 30. svibnja 2018., a jedan postoji, zatim imala je tri vrste kartica, koje su zatvorene 6. studenog 2014. i 30. svibnja 2018., te tri kredita, koji su zatvoreni 9. lipnja 2014., 29. svibnja 2018. i 1. travnja 2019. (list 161 spisa). U privitku se nalaze prometi i mjesečni minusi po računima, sve to prije zaključenja predmetnih ugovora.

76.Iz podataka HZMO (list 232 spisa) utvrđeno je da je tužiteljičina visina mirovine iznosila od 1. siječnja do 30. lipnja 2019. – 2.200,32 kn mjesečno te od 1. srpnja 2019. do 31. prosinca 2019. – 2.254,04 kn mjesečno.

77.Iz podataka Hrvatskih voda (list 233) utvrđeno je da tužiteljica kao obveznik naknade za uređenje voda, nema dugovanja obzirom da su sva potraživanja naplaćena prisilnim putem.

78.Iz dokumentacije Hrvatskog zavoda za socijalni rad Opatija (listovi 236-259 spisa) utvrđeno je da je Danijela Stočko, kći tužiteljice, dana 9. svibnja 2006. podnijela tadašnjem Centru za socijalnu skrb Opatija prijedlog za oduzimanje poslovne sposobnosti Ankici Radoš. Dostavljen je i zdravstveni karton tužiteljice. U sudskom postupku posl.br. R1-Ob 366/2018 provedeno je medicinsko vještačenje po vještaku psihijatru dr Draganu Lovroviću, koji je dao mišljenje da se kod iste radi o dg. Sumanuti poremećaj F 22.= koji ne utječe na elemente iz kruga poslovne sposobnosti te da nije opravdano istu lišavati poslovne sposobnosti niti u jednom segmentu. Općinski sud u Rijeci je Rješenjem od 8. veljače 2019. odbio prijedlog za lišenje poslovne sposobnosti Ankice Radoš.

79.HEP Elektra dostavio je podatke da je Ankica Radoš evidentirana na 3 ugovorna računa (list 269 spisa) te su dostavljene kartice analitičkog knjigovodstva iz kojih je vidljivo da su u 2019. dijelom bile neplaćane mjesečne obaveze.

80.Iz dopisa Doma za starije osobe Volosko, Opatija (list 286 spisa) utvrđeno je da Ankica Radoš u tom Domu boravi od 25. rujna 2017. U 2019. je cijena smještaja iznosila 431,35 eur.

81.Ovaj je sud proveo očevid na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka građevinske struke Dragana Blaževića, dipl. ing. građ. Nekretnina se nalazi na adresi Lokva 47, Oprić, Opatija. Prijepor se nalazi na posljednjoj etaži – potkrovlju do kojeg se dolazi unutarnjim stepeništem zgrade. U hodniku se nalaze troja vrata, od kojih se na prijepor odnose dvoja. Kroz jedna se ulazi u prostor kuhinje i dnevnog boravka, stan se sastoji još i od spavaće sobe, kupaonice s WC-om i terase. Druga ulazna vrata iz hodnika vode u odvojenu kupaonicu s WC-om.

82.Punomoćnica tužitelja navela je da je kupaonica u koju se ulazi iz spavaće sobe izgrađena naknadno, nakon kupnje od strane tužene te je u vezi radova na odvodnji i dovodnji u smislu priključenja na postojeći odvodni sustav vođe ovosudni postupak posl.br. 426/20 gdje j građevinski vještak detaljno pojasnio da postoji i na koji je način izveden sustav odvodnje i dovodnje za ovaj stan. U preostalom dijelu da nisu vršene preinake i građevinski zahvati, podovi, stolarija i pločice su isti kao i ranije.

83.Punomoćnica tužene osporava ove navode da bi sanacija bila vršena u estetskom pogledu te ističe da je izvršena renovacija cjelokupnog stana te preraspodjela samih prostorija. I sam pristupni put nekretnini da je promijenjen i estetski poboljšan, no radove na putu nije izvodila tuženica. Navodi u pogledu nastanka štete da su nerelevantni.

84.Uvidom u nalaz i mišljenje vještaka Dragana Blaževića, dipl. ing. građ., čija je zadaća bila da izradi nalaz i mišljenje i utvrdi tržišnu vrijednosti nekretnine u vrijeme sklapanja predmetnog ugovora o kupoprodaji od 12. ožujka 2019., utvrđeno je da je predmet nalaza stan, odnosno postojeći stan s posebnom prostorijom u zgradi na adresi Lokva 47 u naselju Oprić u Lovranu i to na 8. suvlasnički dio, odnosno 109/716 dijela k.č. 648 Ulica Lokva površine 1257 m2, odnosno dvorište površine 1017 m2, kuća površine 240 m2, sve upisano u z.k.ul. 878 k.o. Ika - Oprić, koji suvlasnički dio u naravi predstavlja tavanski prostor u potkrovlju na nacrtu ozn. br. 9.

85.Stan u potkrovlju predstavlja u sadašnjem stanju dvije cjeline od kojoj je jedna jednosobni stan sa sobom iz koje se ulazi u zasebnu kupaonicu s tuš kadom i WC-om, dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem i nenatkrivenim balkonom dok je druga cjelina zasebna prostorija koja se nalazi van prvog stambenog prostora i predstavlja drugu kupaonicu s WC-om. Ulaz u stan i zasebno u samostalnu prostoriju je iz zajedničkog hodnika kojem se pristupa preko vanjskog i unutarnjeg stepeništa.

86.Prema Ugovoru o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa od 12.03.2019. i skici tlocrta stana iz njega vidljivo je da je predmet kupoprodaje jedna cjelina koja se sastojala tri prostorije u potkrovlju time da je jedna imala zaseban ulaz, a druge dvije bile su povezane s balkonom i imale su poseban ulaz s hodnika sa stepeništem. Prednje je prikazano skicom tlocrta u nastavku nalaza i proračuni će se provoditi temeljem površine prodajnog dijela iz te skice. Od strane Suda nije provedena geodetska identifikacija što i nije zadaća ovog vještačenja. Stan je pokazan od strane stranaka i punomoćnika. Nije vršena najnovija provjera vlasničkog stanja niti provjera s upravno-pravnog stajališta što i nije predmet ovog nalaza. Imovinsko – pravni elementi za predmetne nekretnine se poimaju kao činjenice na nivou prezentirane dokumentacije, vlasničkog lista, te dokumentacije koja se nalazi u predmetu Suda i odnosi se na predmetnu nekretninu, koju je ujedno potrebno prihvatiti dostatnom u ovom postupku. Sve analize i utvrđenja baziraju se na postojećem stanju i opremljenosti stana, a sve utvrđeno opisima i izjavama stranaka i prema stanju iz fotografija 12. ožujka 2019. godine, što predstavlja dan kakvoće i dan vrednovanja.

87.Prilikom obračuna ukupnu površinu stana utvrdio je iz skice stambene cjeline koja je prikazana šrafirano i nalazi se u Prilogu ugovora u spisu i kako je to navedeno u popisu propisa i dokumentacije. Samu procjenu tržišne vrijednosti zemljišta i građevina bazirao je na elementima koji su detaljnije propisani Zakonom i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Propisi predstavljaju opći pravni propis sa dovoljno stručnih elemenata na kojem je potrebno temeljiti procjenu. Navedenim je nedvojbeno definirano da tržišna vrijednost nekretnina predstavlja procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Slijedom toga u nalazu se posebno vodilo računa i o toj činjenici pa su sukladno tome primijenjeni i odgovarajući postulati iz Zakona i Pravilnika.

88.Zakonom se za procjene nekretnina predviđaju koristiti tri metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Postupak i detalji korištenja i upotrebe navedenih metoda definirani su zakonom i pravilnikom i detalji opisa i postupanja po metodama neće se posebno navoditi u ovom elaboratu i nalazu.

89.Procjena stana poredbenom metodom – glavna metoda : u slučaju procjene predmetnog stana te slijedom toga takvog karaktera nekretnine koje je novije tipologije gradnje, vještak se opredijelio koristiti poredbenu metodu utvrđivanje cijene stana. Naime za takve vrste nekretnina postoji dovoljno prikladnih poredbenih nekretnina koje su bile ili jesu u prometu, te se mogu koristiti poredbeni podaci. Kako se na širem području na kojem su smještene procjenjivane nekretnine pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena, nije potrebno koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja. Pobliže je osnova procjene poredbenom metodom opisana u poglavlju VI. POREDBENA METODA, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom faktora za prilagodbu vrijednosti, odnosno dodatno će se izvršiti, ukoliko je nužno, interkvalitativno izjednačenje tržišne cijene obzirom na posebnosti koje ova nekretnina posjeduje. Sama procjena raditi će se na način da je dan opis karakteristika zemljišta, zgrade i stana, komunalne opremljenosti, položaja u prostoru, kulture koja se nalazi na zemljištu, blizine drugih objekata i nagiba terena. Procjena je vršena prema jediničnoj cijeni m2 neto korisne površine stana osnovom ukupne površine prostora stana i poredbenih nekretnina koje su predmet kupoprodaje i služe za poredbu, s izračunom poredbene međuvremenski usklađene jedinične cijene u zasebnoj točki nalaza. Pri tome, ako je nužno i opravdano lokacijom i kakvoćom nekretnine, kod vrednovanja poredbenih nekretnina vršiti će se interkvalitativno izjednačenje i ocjenu eventualnog odstupanja u kakvoći nekretnine. Prednje se izražava propisanim faktorima kod davanja ocjene usporedbe procjenjivane u odnosu na poredbene nekretnine. Prilikom njene primjene za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika. Njime je definirano da korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

90.Usporedive odnosno poredbene nekretnine pretražio je kroz podatke u elektroničkoj bazi programske aplikacije eNekretnine, koju je izradilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. Pretraživanjem je izdvojio usporedne transakcije kupoprodaje stanova, a koje se nalaze u blizini procjenjivane nekretnine te na užem području u cjenovnom bloku Lovran, Tuliševica – građevinsko te su relevantne za procjenu poredbenom metodom. Odabrani podaci za cijene stanova svojim karakteristikama označavaju stan u stambenim zgradama ili kućama na bližoj lokaciji procjenjivanog stana. Za sve usvojene podatke rađeno je međuvremensko izjednačenje jediničnih cijena zbog proteka vremena od kupoprodaje do datuma vrednovanja promatrane nekretnine, kako bi se dobile tržišno usporedive cijene na dan vrednovanja.

91.Obzirom da su korišteni podaci određeni kriterijem pretraživanja da isti zadovoljavali uvjete useljivih stanova za poredbene nekretnine, u daljnjem postupku

procjene trebalo je primijeniti prilagodbu jedinične vrijednosti prema članku 23. Zakona, odnosno interkvalitativno izjednačenje tržišne cijene obzirom na stanje odnosno kakvoću nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine. Naime, obzirom da nema detaljnijih podataka, obilježja poredbenih stanova koji se uspoređuju su: npr. doprinosi - pretpostavka je da su plaćeni za poredbene i procjenjivanu nekretninu, položajna obilježja su prema smještaju na etažama ista ili neznatno odstupaju u granicama moguće usporedbe, veličina stanova neznatno odstupa što je prihvatljivo u granicama moguće usporedbe, lokacijski se nekretnine nalaze u istoj k.o., utjecaja buke i zagađenja zraka većeg intenziteta nema, vrijeme čekanja do korištenja nekretnina nema. Prednje implicira da su odabrane poredbene nekretnine istih svojstava i zadovoljavaju uvjete poredbe.

92.Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja, odnosno dan kakvoće zbog nedostatka kvalitetnih podataka, što je poštovano u ovdje primijenjenoj metodi. To se postiglo usporedbom i obračunom uz korištenje indeksa cijena stambenih nekretnina Indeksa cijena stambenih objekata po tromjesečju – podaci indeksa iz podataka Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, pod Jadran.

93.Procjenjivani stan i zgrada imaju slijedeće karakteristike: u potkrovlju je kao zadnjoj etaži, orijentacija stana je ugaono-dvostrano, položaj stana je zapad i jug, od okoliša ima prosječni standard te nema utjecaj smanjenja komfora. Prilagodba vrijednosti položaja stana daje se kroz izračun koeficijenta povoljnosti. Utjecaj položaja obuhvaća se koeficijentima iz tablice u Prilogu 5. Pravilnika, uvažavajući izračun prema donjem izrazu i tablicama. Naime moguća je primjena tog kriterija jer položaj koji utječe na vrijednost nekretnina mjerodavan ukoliko već nije uzet u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine i različit je ovisno o vrsti nekretnina, što je ovdje slučaj. Pri tome je nužno poštovati kriterij da tako korištena konačna cijena proizašla iz prosjeka poredbenih cijena, kroz korištenje koeficijenta proračunavanja, gdje poredbeni stanovi dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanog stana, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje uslijed uvažavanja utjecaja buke, ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

94.Iskazivanje završnih procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem izračunatih procijenjenih vrijednosti. Prema drugoj Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja EUR-a kao službene valute, RH - Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2 URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023., potrebno je provoditi zaokruživanjem na sljedeći način:
a) vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve,
b) vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice,
c) vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotice,
d) vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice,
e) vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice,
f) vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice.

95.Predmet nalaza je stan, odnosno postojeći stan s posebnom prostorijom u zgradi na adresi Lokva 47 u naselju Oprić u Lovranu i to na 8. suvlasnički dio, odnosno

109/716 dijela k.č. 648 Ulica Lokva površine 1257 m2, odnosno dvorište površine 1017 m2, kuća površine 240 m2, sve upisano u z.k.ul. 878 k.o. Ika - Oprić, koji suvlasnički dio u naravi predstavlja tavanski prostor u potkrovlju na nacrtu ozn. br. 9.

96.Stan u potkrovlju predstavlja u sadašnjem stanju dvije cjeline od kojoj je jedna jednosobni stan sa sobom iz koje se ulazi u zasebnu kupaonicu s tuš kadom i WC-om, dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem i nenatkrivenim balkonom dok je druga cjelina zasebna prostorija koja se nalazi van prvog stambenog prostora i predstavlja drugu kupaonicu s WC-om. Ulaz u stan i zasebno u samostalnu prostoriju je iz zajedničkog hodnika kojem se pristupa preko vanjskog i unutarnjeg stepeništa.

97.Prema Ugovoru o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa od 12.03.2019. i skici tlocrta stana iz njega vidljivo je da je predmet kupoprodaje jedna cjelina koja se sastojala tri prostorije u potkrovlju time da je jedna imala zaseban ulaz, a druge dvije bile su povezane s balkonom i imale su poseban ulaz s hodnika sa stepeništem. Prednje je prikazano skicom tlocrta u nastavku nalaza i proračuni će se provoditi temeljem površine prodajnog dijela iz te skice. Zgrada ima kolni pristup. Parkiranje je moguće na parkiralištu u okolišu zgrade. Za zgradu je u vlasničkom listu upisana Zabilježba, Rješenje o izvedenom stanju PGŽ, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Opatiji, KLASA: UP/I-361-03/13-12/213 14.08.2015, da je za završenu poluugrađenu manje zahtjevnu zgradu, dvostrešnog krovišta, visine četiri etaže, (S+P+2) visine do vijenca 11,98 m ukupne visine 14,39 m, maksimalne vanjske tlocrtne dužine i širine 14,35 m x 7,90 m, bruto razvijene građevinske površine 367,39 m2 u kojoj se nalaze četiri stambene jedinice, sagrađene na kč.br. 648 k.o. iste, upisane u A, priloženo Rješenje o izvedenom stanju PGŽ, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Opatiji, Klasa: UP/I-361-03/13-12/213 od 14.08.2015. Nastavano slijede skice kojima se određuje položaj stana u odnosu na legalnost gradnje i lokaciju, sve prikazano na Digitalnom katastarskom planu (DKP).

98.Neto korisne površine prostorija dobivene su iz skice s mjerama stana kao privitka ugovoru. Namjena predmetne građevine je stambena. Obzirom da u bazi zemljišnih podataka nije upisana neto korisna površina stana izračunata je neto korisnoj površini stana od 39,44 m2, što odgovara pokazanom prostoru prostorija na skici izmjere stana. Izračunata površina uzet će se kao mjerodavna u proračun vrijednosti.

99.Građevina na čijem se katu se nalazi stan izvedena je kao ugrađena stambena zgrada s četiri etaže, tipa S+P+2 s uređenim kolnim i pješačkim. Opće stanje zgrade je srednje. Stanje zgrade i stan a u trenutku prodaje opisivano je kroz opise stranaka i punomoćnika. Obzirom na njihov nesklad s opisima, a sagledavajući stanje koje je vidljivo kod adaptacije stana iz fotografija koje je priložio tuženik u zadnjem podnesku može se za procjenu uzeti prosječno do slabije stanje stana, koji je bio useljiv. Radi se o stambenim prostorijama su bile osposobljene za stanovanje s nižom razinom oprema i uređenja, jednostavnog tlocrta i srednje opremljenosti stanova. Naknadno je predmetni stan u odnosnu na skicu stana očito preuređen na način da je iz jedne prostorije uređena soba i kupaonica s tuš kadom i dodatno uređena, što neće kao kriterij uči u procjenu.

100.U fotodokumentaciji su dati i ostali opisi i prikazi stanja prostora stana i zgrade zatečeni na očevidu sa sadašnjom opremom stana.

101.Obzirom na lokaciju i karakteristike procjenjivanog stana, može se konstatirati da postoje kupoprodajne cijene stanova iste ili slične tipologije u okolini, a koje su uz to i novije i vrlo slične po tipologiji gradnje te se vještak opredijelio koristiti poredbenu metodu kao glavnu metodu procjene. Naime za takve vrste nekretnina postoji dovoljno prikladnih poredbenih nekretnina koje su bile ili jesu u prometu, te se mogu koristiti njihovi poredbeni podaci. Stoga je primjena poredbene metode bazirane na podacima iz državne baze Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja sa WEB portala eNekretnina ovom trenutku odabrana kao odgovarajuća za ovakvu vrstu nekretnine.

102.Usporedive odnosno poredbene nekretnine za stanove/apartmane (ST/AP) sa kupoprodajnim cijenama dobivene su iz Izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena na području Ičići - građevinsko u promjeru do 600 m. Slijedom toga za dobivenu zbirku poredbenih podataka izvršena je tablična obrada kroz izvršeno grubo čišćenje osnovnih podataka i isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna za one poredbene nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom procjenjivanom nekretninom. Za daljnju obradu odabrani su samo podaci koji su usporedivi s cijenom i unutar 4 godine starosti prije perioda procjene iz 2019. godine. U tablicama prikazani su podaci o vrijednostima za koje je izvršeno međuvremensko izjednačenje jediničnih poredbenih cijena zbog protoka vremena, a sve temeljem indeksa cijena stambenih objekata. Iza toga je ponovno izvršena provjera odstupanja poredbenih podataka izvan raspona ±30% prosječne jedinične kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Na kraju je izvršena statistička obrada preostalih podataka kao konačni dio analize prema općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina.

103.U Tablici 1. dat je prikaz podataka iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnine uz dodatak izračuna jediničnih cijena s isključenim transakcijama, grubo čišćenje podataka. Naime zbog slabijeg stanja stana koji se procjenjuje i rubne lokacije procjenjivane nekretnine odabrao je za poredbu set poredbenih cijena približno istih vrijednosti iz donje, cjenovno niže, kategorije dobivenih podataka. Prema tom kriteriju iz daljnje poredbe isključeni su podaci koji imaju višu cijenu pod rb. 26, 27 i 28 i jedan s neuobičajeno niskom cijenom pod rb. 23. koji, za ovoj slučaj slabije opremljenog stana, predstavljaju neuobičajene okolnosti te su navedene transakcije na kraju zatamnjene i isključene iz daljnjeg izračuna poredbe.

104.U Tablici 2. je prikaz podataka o vrijednostima nekretnina gdje je izvršeno međuvremensko izjednačenje jediničnih cijena zemljišta. Na kraju je izvršena statistička obrada preostalih kupoprodaja koje se uzimaju u obzir kao poredbene nekretnine, te je dan konačni dio analize pribavljenih podataka sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina. Time je pokazano i utvrđeno da je za predmetne nekretnine moguće provesti poredbenu metodu procjene, gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje 3 kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, što je poštovano u ovom slučaju gdje je ostalo za poredbu 4 podatka. Izvršena je i kontrola svih korištenih podataka u odnosu na utvrđenu prosječnu kupoprodajnu cijenu stana. Sve se jedinične cijene, odnosno provedene transakcije nalaze unutar granica od ±30% prosjeka cijena i u granicama dvostrukog standardnog odstupanja cijena (2xσ). Jedinična preliminarna cijena poredbenog stana u potkrovlju procjenjuje se kao prosjek jedinične cijene od PJC=1.787,64 €/m2.

105.Procjenjivani stan i zgrada imaju slijedeće karakteristike: stan je u potkrovlju kao zadnjoj etaži, orijentacija stana je ugaono-dvostrano, položaj stana je zapad i jug, od okoliša ima prosječni standard te nema utjecaj smanjenja komfora. Naime moguća je primjena tog kriterija jer položaj koji utječe na vrijednost nekretnina mjerodavan ukoliko već nije uzet u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine i različit je ovisno o vrsti nekretnine, što je ovdje slučaj. Pri tome je nužno poštovati kriterij da tako korištena konačna cijena proizašla iz prosjeka poredbenih cijena, kroz korištenje koeficijenta proračunavanja, gdje poredbeni stanovi dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanog stana, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje uslijed uvažavanja koeficijenta povoljnosti, ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti. Poredbena jedinična cijena zbog tog odstupanja korigira se korištenjem koeficijenta položajne pogodnosti koje je prema izračunu obrasca jednaka.

106.Vještak je dao svoje mišljenje.

107.Po mišljenju vještaka tržišna vrijednost stana u potkrovlju, u vrijeme sklapanja predmetnog ugovora o kupoprodaji od 12. ožujka 2019., sve u zgradi na adresi Lokva 47 u naselju Oprić u Lovranu i to na 8. suvlasnički dio, odnosno 109/716 dijela k.č. 648 Ulica Lokva površine 1257 m2, odnosno dvorište površine 1017 m2, kuća površine 240 m2, sve upisano u z.k.ul. 878 k.o. Ika - Oprić, koji suvlasnički dio u naravi predstavlja tavanski prostor u potkrovlju na nacrtu ozn. br. 9, površine stana 39,44 m2, iznosi 71.900,00 €.

108.Tužiteljica nije imala primjedbe na nalaz i mišljenje vještaka.

109.Tužena je osporavala nalaz i mišljenje podneskom od 7. svibnja 2026. u kojem u bitnome navodi da je vještak predmetni prostor tretirao kao funkcionalnu stambenu jedinicu, što on u relevantnom trenutku nipošto nije bio. Naime, u vrijeme kupoprodaje, da se radilo u naravi o tri prostorije u potkrovlju koje su bile u izrazito derutnom stanju i lišene osnovnih infrastrukturnih uvjeta za stanovanje. Dok vještak opisuje stan kao cjelinu s kupaonicom, stvarno stanje bilo je takvo da funkcionalan sanitarni čvor unutar stana nije postojao, već se koristila prostorija izvan stambene jedinice (označena kao prostorija 1 na skicama), a što je dakako jasan indikator neuvjetnosti prostora, odnosno jasno je da je predmetni prostor bio tehnički ovisan o drugom prostoru i nefunkcionalan kao zasebna jedinica. Tek po kupoprodaji, tuženica je o vlastitom trošku izvela opsežne građevinske radove radi osiguravanja zasebnog dovoda vode i kanalizacijskog vertikalnog sustava. Ovi radovi nisu predstavljali "redovno održavanje", a niti estetsku doradu, već nužnu rekonstrukciju i primarno opremanje prostora osnovnom infrastrukturom. Vještak je u svojoj procjeni tretirao nekretninu kao stan s riješenim komunalnim priključcima, zanemarujući pritom činjenicu da su isti rezultat isključivo naknadnih ulaganja tuženice. Stoga usporedba s poredbenim nekretninama koje su u trenutku prodaje imale riješenu infrastrukturu dovodi do nerealno visoke procjene osnovice. Tržišna vrijednost prostora koji nema riješen dovod vode i kanalizaciju, te zahtijeva ozbiljne zahvate na zajedničkim dijelovima zgrade radi uvođenja istih, ne može se izjednačavati s vrijednošću useljivog stana. Tuženica zahtijeva da vještak iz procijenjene vrijednosti izuzme vrijednost ovih naknadno izvedenih infrastrukturnih radova, budući da oni nisu postojali u ožujku 2019. godine.

110.Nadalje, vještak u svom elaboratu koristi poredbenu metodu, birajući nekretnine koje po svojim karakteristikama označavaju useljive i funkcionalne stanove. Tuženica ističe da takva usporedba nije metodološki ispravna jer predmetna nekretnina u 2019. godini nije imala ni kuhinju, ni dnevni boravak, ni spavaće sobe, a niti, kao što je ranije navedeno, ono najvažnije - vlastiti priključak za vodu. Dakle, radilo se o nedovršenom potkrovnom prostoru.

111.Dodatni element koji vještak zanemaruje su pravni i administrativni nedostaci koji bez sumnje izravno utječu na tržišnu cijenu. U trenutku kupoprodaje, nekretnina nije bila etažirana niti legalizirana, a na njezinu su vrijednost dodatno utjecali tereti u zemljišnim knjigama. Vještak u nalazu navodi da nije vršio provjeru s upravno-pravnog stajališta, smatrajući to izvan predmeta nalaza, što tuženica smatra neprihvatljivim jer su upravo ti parametri ključni za formiranje cijene. Nekretnina koja nije etažirana niti legalizirana te pritom opterećena, na tržištu vrijedi znatno manje od "čiste" nekretnine.

112.Zaključno, tuženica naglašava da je u nekretninu uloženo više od 30.000 eura kroz temeljitu renovaciju i adaptaciju kako bi prostor postao funkcionalan. Trenutna procjena vještaka može eventualno odražavati vrijednost nekretnine nakon ovih značajnih ulaganja, ali nikako njezinu stvarnu tržišnu vrijednost iz 2019. godine.

113.Vještak se na primjedbe tužene očitovao podneskom od 11. svibnja 2026. navodeći da se prigovara da nije pravilno opisao stanje nekretnine i opremljenosti stana prema opisima i fotografijama iz ožujka 2019. godine te ga tuženica opisuje kako je to već ranije i iskazivala kroz postupanje po ovom predmetu. Vještak odgovara da konstrukcija i tehnička obilježja stana, ocjena stanja i legalnost nekretnine opisao je stanje stana koje se procjenjuje jer postoje proturječni iskazi stranaka kao što je naveo. Nije uzimao stanje prilikom očevida niti radove koje je tuženica kasnije izvodila, pa niti novouređeni sanitarni čvor. Uzeo je stanje koje, citira dio svog nalaza: „može se za procjenu uzeti prosječno do slabije stanje stana, koji je bio useljiv. Radi se o stambenim prostorijama su bile osposobljene za stanovanje s nižom razinom opreme i uređenja, jednostavnog tlocrta i srednje opremljenosti stanova. Naknadno je predmetni stan u odnosnu na skicu stana očito preuređen na način da je iz jedne prostorije uređena soba i kupaonica s tuš kadom i dodatno uređena, što neće kao kriterij uči u procjenu.“ Znači uvažio je prosječno stanje bez radova adaptacije i nema potrebe za izmjenom i dopunom nalaza. Zatim poredbena metoda se svakako može upotrijebiti. U odnosu na prigovor tuženice da nije posebno evidentirao i smanjio vrijednost zbog ne etažiranja niti legalizirana iste, vještak odgovora da su se u vrijeme 2019. godine i stanja tadašnjeg tržišta u pravilu prodavale nekretnine koje niti su etažirane niti su sve legalizirane. U to doba taj uvjet, zbog opće prisutnog stanja veće potražnje a manje ponude, nije cijenio posebno niti su postojali egzaktni parametri, koji i danas ne postoje u verificiranom obliku, kojim bi se izražavao iznos pada vrijednosti takvih nekretnina u odnosu na druge kupoprodaje, već je sve bilo rezultat međusobnih uvjeta prodaje odnosno kupnje. Upravo takav odnos daje poredbena metoda. On je tu činjenicu „neetažiranja i nelegalnosti“ dijelom posebno uvažio, jer je kod odabira poredbenih podataka uzeo podatke, citira; „iz donje, cjenovno niže, kategorije dobivenih podataka“ što znači da je uzeo u obzir smanjenje vrijednosti i s tog osnova, pa nema mjesta prigovoru i potrebe dopune nalaza.

114.Tuženica prigovara da je kod procjene uzeo „da je u nekretninu uloženo više od 30.000 eura kroz temeljitu renovaciju i adaptaciju kako bi prostor postao funkcionalan i da trenutna procjena vještaka može eventualno odražavati vrijednost nekretnine nakon ovih značajnih ulaganja, ali nikako njezinu stvarnu tržišnu vrijednost iz 2019. godine.“ Vještak odgovara da u procjenu nisu uzeta ulaganja koja je tuženica izvršila što je vidljivo i po ukupnoj cijeni, jer bi ispalo da je prema tome uložila skoro 50% tržišne vrijednosti stana. Međutim jedinična cijena u to doba od 1.823,02 €/m2, daleko je od tadašnjih maksimalnih vrijednosti koje su za predmetno područje u grubo prelazile i više od 3.000 €/m2. Slijedom navedenih odgovora na primjedbe, nema potrebe izraditi dopunu nalaza, jer je u njemu precizno razgraničio vrijednost stana iz 2019. godine temeljem svih dostupnih podataka iz spisa, osnovom ustanovljenog činjeničnog stanja, sa stajališta građevinske struke, imajući u vidu odgovarajuće odredbe iz građevinske regulative, kao i tehničke propise iz područja građevinarstva, u skladu s navedenim zadatkom vještačenja.

115.Vještak Dragan Blažević je i usmeno saslušan na ročištu od 12. lipnja 2026. Isti je naveo kako u cijelosti ustraje kod svog nalaza i mišljenja kao i očitovanja i odgovora na primjedbe tužene. Na upit punomoćnice tužene koja ističe da je tužena svoje očitovanje dala u podnesku od 4. svibnja 2026. gdje se osporava sama metodologija odnosno poredbena metoda, a imajući u vidu ulaganja tužene i ističe da se u vrijeme kupoprodaje radilo o derutnom tavanskom prostoru, pa da se vještak usmeno na sve ovo očituje, vještak je izjavio da je poredbena metoda prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jedina metoda kojom se utvrđuju vrijednosti stanova i kao takva je u primjeni te je kao takvu zakonski osnovanu morao preuzeti. Što se tiče stanja u kojem je nekretnina bila 2019. godine isto u spisu nije utvrđeno jer se stranke nisu usuglasile oko navedenog stanja nekretnine, a tuženica iznosi samo svoje viđenje stanja prilikom kupoprodaje i naknadnih ulaganja bez konkretnih dokaza izračuna, računa za adaptaciju i druge dokumentacije kojom bi on, kao vještak, mogao raspolagati u tom dijelu. Kao što je i naveo, stan je bio predmet kupoprodaje, kupoprodaja je izvršena a on je u svojoj procjeni uzeo stan kao prosječan i sa slabije uređenim elementima stana, s nižom razinom opreme i uređenja, jednostavnog tlocrta i srednje opremljenosti stana što odgovara stanovima koji su bili predmet poredbenih podataka, a dodatno je uvažio činjenicu da se radi o slabije uređenom stanu jer je odabrao za poredbu cjenovno niže kategorije dobivenih podataka. Prednje sve ukazuje da se radi o slabije uređenom stanu i obzirom na nedefiniranost ulaganja i troškova samih ulaganja smatra da je u potpunosti zadovoljio zadaću suda.

116.Na upit da li je uzeo u obzir da prilikom kupoprodaje unutar stana nije bio sanitarni čvor već da se koristila prostorija izvan stambene jedinice, navodi da je upravo uzeo u obzir da je sanitarni čvor bio izvan stambene jedinice. Naime vidljivo je da je unutra stambene jedinice izvedena kupaonica i WC čija vrijednost nije ušla u procjenu.

117.Na upit da li je uzeo u obzir da prilikom kupoprodaje nekretnina nije bila etažirana niti legalizirana kao i postojanje tereta u zemljišnim knjigama navodi daje na to odgovorio u svojem odgovoru u pod. AD.6., a može samo nadodati da prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina tereti i novčana dugovanja upisani u vlasnički list se ne uzimaju u obzir jer predstavljaju novčano davanje.

118.Saslušani svjedok Marko Zlatić, suprug tužene, izjavio je da je on sa svime upoznat obzirom da je suprug tužene s kojom je bio u braku i u vrijeme kupoprodaje. U braku su od 2014. U Burzi i Njuškalu vidjeli su oglase da se prodaje stan s balkonom i pogledom na more. Budući je iz ovog kraja, sam je našao tu nekretninu i otišao tamo. U prizemlju je stanovao gospodin Zvonko kao podstanar koji je sada pokojni te mu je rekao da je vlasnica gospođa Ankica Radoš koja se nalazi u Domu na Voloskom. Otišao je u Dom kod gospođe u sobu i kontaktirao s njom. Ona mu je potvrdila da prodaje, malo su popričali i zatim su s njegovim autom otišli pogledati nekretninu. Gospođa je otključala. Kao predmet prodaje mu je pokazala dvije tavanske prostorije. Taj prostor je bio neuređen i derutan. WC je bio odvojen od tih prostorija iz kojih se mora izaći u hol da bi se ušlo u taj WC. Postoji i tlocrt, jer u ugovoru točno piše da su kupili tri prostorije, a ne stan. U oglasu se inače oglašavao stan i cijena od 40.000,00 EUR. No to nije bio stan već dvije prostorije plus taj WC, a kasnije je utvrdio i da nije legaliziran niti etažiran. Dovod vode je bio iz donjeg kata. On je sa svime time upoznao gospođu Radoš, onda su dogovarali cijenu, ponudio je cijenu na koju je gospođa pristala i to 32.000,00 EUR. Nakon toga je napravljen ugovor.

119.Kada je išao razgledati tu nekretninu, na podu je bio parket u jednoj prostoriji, a u drugoj pločice, zatim mala kuhinja s 4 elementa, stara i nikakva i neki stari ormar. Ne sjeća se kakvi su bili zidovi, ali je kasnije sve to morao promijeniti, i struju i vodu i zidove i kanalizaciju, izradili su kupaonicu, dovod, odvod vode, kanalizaciju, podove, brusio je parkete, na nekim dijelovima parketa nije ni bilo, bile su rupe. Sve to pregovaranje nije niti jako dugo trajalo. On je gospođu upoznao s cijelom problematikom. To je bio rizik. Oko ponuđene cijene su malo pregovarali i nakon toga je gospođa na tu cijenu pristala. Plaćanje je ugovoreno u fazama, platio joj je dvije rate, a treću nije jer ona nije ispoštovala sve obveze iz ugovora. To je gore inače jedna cijela etaža koju je ona trebala razdvojiti, oni bi imali jedan dio, ona drugi dio, i to je trebalo papirnato riješiti. To nije riješeno niti danas. Rekao je gospođi da joj je voljan isplatiti i tu treću ratu kada se srede dokumenti.

120.Cijenu su snizili obzirom da je stanje u naravi bilo drugačije od stanja na slici. U pitanju nisu bili samo papiri već stanje nekretnine, prilaz, fasada i pozicija. U oglasu je pisalo Lovran, ali to nije Lovran već Oprić koji se nalazi iznad Ike u brdo oko kilometar i pol. Ne zna tko se obvezao platiti troškove etažiranja i legalizacije, piše u ugovoru, napominje da je platio 5.500,00 KN za vodne doprinose i za razliku legalizacije. Nisu se informirali i nije mu u vrijeme kupoprodaje bilo poznato koliko iznose troškovi legalizacije i etažiranja. Nekretnina je bila oglašena za iznos od 40.000,00 EUR, on je ponudio 32.000,00 EUR, oglas je inače bio od agencije koja bi i od kupca i od prodavatelja naplatila proviziju da se ugovor sklopio preko agencije. Kod prodaje se uvijek ide u pregovore. Gospođa je pristala na ponuđenu cijenu te je još i preuzela obaveze po ugovoru. Bila je sa svime jako dobro upoznata i uzela je novce. Ukupno su platili 21.000,00 EUR, ostalo je zadnja rata 11.000,00 EUR kad se srede papiri i on je gospođi rekao da je voljan tada to platiti.

121.Predmetni stan nije imao svoj dovod vode već je dovod vode dolazio iz donjeg stana Ankice Radoš. Računi su njoj stizali i on ih je plaćao, a naknadno je odvojio svoju vodovod, pristup, wc. Struja je bila i bilo je brojilo. Bilo je funkcionalno potrebno izvoditi kupatilo jer inače bi se moralo izlaziti u hodnik i da bi se došlo do wc-a. On je u stanu postavio klimu. Nije bilo niti grijanja niti hlađenja. Parkete su sanirali stare. Na balkonu nije mijenjao pločice. Radili su kanalizaciju i pristup vodi, za to su bušili zidove, stavili 80 metara kanalizacije i vode, to su bili ozbiljniji radovi. Nitko mu

nije priječio pristup vanjskoj kupaonici. Nitko gore nije niti živio. Ne zna da li je predmetni tavanski prostor prethodno bio u najmu i da li je u njemu netko živio prije kupnje. Na podu je bio stari madrac, stari ormar, razbijena televizija, razbijeno staklo, puštao je krov.

122.Gospođa Ankica Radoš je sama ponudila prvokup tog drugog dijela. On nije imao niti želju niti potrebu kupovati preostali dio tavanskog prostora. Ona je sama to ponudila ako jednog dana bude prodavala da on ima pravo prvokupa. To mu nije ništa niti značilo. Obzirom da se na njega nagazilo, čak su digli u kaznenu prijavu protiv njega koja je odbačena, iz tog je razloga uzvratio tužbom radi povrede prvokupa. Htio je da se poništi ugovor kojim je ona dala taj stan svom nećaku ili unuku i da se nekretnina vrati gospođi Ankici.

123.Prije potpisa ugovora bio je kod gospođe Ankice, što se tiče same nekretnine bio je 3-5 puta, a pored toga ju je više puta razvozio po Lovranu, zamolila ga je više puta da ju prebaci do Lovrana gdje ima stan, što bi i učinio i to je bilo više prijateljski. Gospođa nije nikada spominjala svoju obitelj, naknadno je doznao da ima kćer i unuka. Zvao je kćer od tužiteljice prije sklapanja ugovora jer je bila zabilježba u zemljišnim knjigama da ima pravo plodouživanja i zato ju je nazvao jednom, da ju obavijesti da kupuje nekretninu. Kasnije se utvrdilo da je to pravo upisano na cjelokupnom tavanskom prostoru. Nije mu ništa konkretno rekla, samo ju je obavijestio. Nije imao saznanja o financijskoj situaciji tužiteljice. Nije znao da ima dugove s osnova režija, niti kolika joj je mirovina ni tko joj plaća dom. Nije znao zašto je prodavala nekretninu. Ona je to oglasila putem oglasa.

124.Svjedok i supruga su imali stan u Pobrima. Kupoprodajni ugovor je pisao odvjetnik Darijan Hort. On je našao odvjetnika u Opatiji i složili su se da idu kod njega. To je odvjetnik u centru Opatije, mogli su ići kod bilo koga. Kupac je snosio troškove sastava ugovora i poreza. To je uobičajeno. Gospođa Ankica je komunicirala s odvjetnikom, dobila je ugovor koji je pročitala. Ona je čak imala i nekakve dodatke, neke sitne zahtjeve, to je sve trajalo par dana. Na kraju su se usuglasili i potpisali, odnosno njegova supruga je kupac po ugovoru. Svjedok nije bio prisutan kod javnog bilježnika. Ne zna da li je tužiteljica imala kakva pitanja za javnog bilježnika.

125.Nakon potpisa ugovora nije mu se javila ni gospođa Ankica ni netko od njezine obitelji. U vrijeme pregovaranja gospođa je potpuno normalno komunicirala. Nisu razgovarali o njezinom zdravstvenom stanju. Kada bi vozio gospođu do njenoj zamolbi u Lovran, nakon što je potpisan ugovor, razgovarali su o svakodnevnim stvarima, o vremenu i slično. Prije potpisivanja ugovora nije ju tako vozio i imali su kontakt samo vezano za kupnju nekretnine.

126.Porezna uprava prihvatila je kupoprodajnu cijenu iz ugovora i po toj cijeni je razrezala porez. Da je bilo bilo kakve sumnje, porezna sigurno ne bi prihvatila tu cijenu. Prilikom kupoprodaje tužiteljica je bila vlasnica u cijelosti nekretnine koja je bila predmet prodaje. Ona nije spominjala svoju obitelj, o tome nisu pričali.

127.Svjedok Davor Zlatić, šogor tužene, saslušan, izjavio je da je tužena Matea Zlatić supruga njegovog brata. Svjedok je licencirani agent za prodaju nekretnina. To je bio i u vrijeme sklapanja kupoprodajnog ugovora između stranaka. Brat mu je javio da je našao tu nekretninu i ako bi išao s njim pogledati. Ne sjeća se tko je sve bio prisutan, sjeća se nekretnine. Predmet prodaje su bile dvije prostorije na vrhu zgrade koje su bile u dosta derutnom stanju i jedan wc u holu. Nije bilo spremno za useliti se

i živjeti, već je bila potrebna adaptacija. Bilo je nekih stvari, sjeća se da je postojala kupaonica izvan tih prostorija u koju se ulazilo iz hola. Bila je normalno uređena. Ne sjeća se je li u prostorijama bila voda i struja. Misli da je u oglasu bila oglašena cijena 40.000,00 EUR. Izvadio je vlasnički list, bilo je zabilježbi, bio je oglašen stan, a to nije bio stan već tavanski prostor, prolaz do zgrade nije bio asfaltiran već je bio makadam, na jednom dijelu nije bilo fasade, pa je rekao bratu da je rizična kupnja, da je cijena u redu, ali je pitanje da li se zakonski može etažirati i legalizirati obzirom da je to tavan. Svjedok nije dalje sudjelovao u pregovorima stranaka niti sklapanju kupoprodajnog ugovora. Kasnije je pomagao bratu oko uređenja. Brat je unutra napravio kupatilo, sobu, kuhinju i dnevni boravak u jednom prostoru, soba i kupaona su odvojene, a dnevni boravak s kuhinjom je jedna prostorija. Poslije je saznao da stan nema vodu već je dovod s donje etaže. Nije mu ništa poznato o plaćanju kupoprodajne cijene. Ne sjeća se da li je gospođa Radoš otvorila stan ili netko drugi kada su ga prvi puta razgledavali, poslije ju je vidio par puta dok su izvodili radove. Samo bi se pozdravili. S njom nije komentirao kupoprodaju.

128.Ne sjeća se gdje je gospođa stanovala u vrijeme kupoprodaje. Nekoliko puta ju je vidio ispred zgrade. Poslije mu je brat rekao da gospođa živi u Domu. Ne sjeća se da li je stan imao kuhinju, zna samo da su bile dvije prostorije, dvoja vrata i ta kupaona u holu. Ne sjeća se postojanja spavaće sobe ili kreveta. To mu se činilo derutno. U to vrijeme na ovom području nisu bile legalizirane niti etažirane sve nekretnine. Za dosta nekretnina se i nije moglo legalizirati jer vlasnici nisu poslali zahtjev. Ne zna u koju svrhu je šogorica kupila tu nekretninu. Trebalo je izvesti sve radove, od odvoda nadalje da bi se stan doveo u stanje stana. Misli na to da je nekretnina trebala imati odvojenu vodu i struju, u smislu vlasničkog lista. On je samo stan pogledao. Ne zna da li se moglo tamo stanovati u trenutku kada su došli pogledati, a napominje da netko živi bez struje i vode. Ne zna koliko puta je brat bio kod gospođe Radoš prije potpisa ugovora. Koliko se sjeća, porez na promet nekretnina je razrezan po cijeni iz ugovora. Nekretnina je bila 1/1 u vlasništvu tužiteljice. Nema saznanja u kakvim je odnosima bila tužiteljica sa svojom obitelji.

129.Svjedokinja Daniela Stočko, kćerka tužiteljice, saslušana, izjavila je da joj nisu poznati detalji oko oglašavanja prodaje, već je od gospodina Zlatića saznala da je majka oglasila u jednom oglasniku prodaju. Gospodin Zlatić, suprug od tužene je počeo zvati nju i supruga na njihov broj u Slivarskom. Rekao je da je majka dala oglas, da je on ozbiljan kupac i da je oglasila prodaju za iznos od 40.000,00 EUR. To što se prodavalo je vođeno kao tavanski prostor u papirima, a u naravi je to bio stambeni prostor, kao dvije stambene jedinice. Majka je u tom prostoru imala i podstanare povremeno. To što su Zlatići kupovali ima oko 40 m2, bila je kuhinja, soba i dnevni boravak, kupaonica je bila izvan tih prostorija, ali na istoj etaži. Oni i dalje koriste tu vanjsku kupaonicu, ali su unutra radili preinake. Zlatići su to kupovali isključivo za najam turistima, a ne za stanovanje. Ta kuća inače ima dva kata i taj tavanski prostor. Svjedokinja ima svoj stan točno ispod.

130.Kada su Zlatići renovirali, oni su iznad njene kuhinje napravili sanitarni čvor, cijevi i sve fekalije su prodrle u stan svjedokinje te još niže, i za to su podnijeli tužbu. Nakon što je tužena izvršila renovaciju, svjedokinja nije odlazila u taj stan nikada, samo je vidjela na internetu kako se oglašava za najam turistima.

131.Na upit u kakvim je odnosima bila s majkom u vrijeme te kupoprodaje navela je da su se malo udaljile, ali to je stvar između majke i kćeri i to ne mora nitko

naglašavati. Nije znala da je majka oglasila prodaju, već je to doznala iz telefonskog razgovora sa suprugom tužene. Suprug tužene joj je u telefonskom razgovoru, a na njen upit da li smatra da iznos od 40.000,00 EUR nije prenizak, odgovorio da on mora napraviti puno preinaka, da je on pošten kupac, da će on to platiti, da je majka poslovno sposobna, da je to njena nekretnina te da on ne želi kupnju preko agencije kako se ne bi plaćala provizija, rekao je i da je vidio puno zabilježbi.

132.Majka je pristala da se u ugovoru navede iznos od 32.000,00 EUR, a poslije je svjedokinja saznala da je pristala na to jer je bila u teškoj financijskoj situaciji. Majka je tada bila u Domu u Voloskom, gdje je i danas, a sama socijalna radnica je rekla da je ona majci prerezala bankovne kartice da više ne može trošiti. Najviše je o tome saznala od socijalne radnice, no isto tako počeli su dolaziti dopisi i računi za struju, vodu, komunalnu naknadu, ona nije podmirivala te račune. Nije znala raspolagati tom svojom mirovinom.

133.Svjedokinja je 2018. bila pokrenula postupak radi djelomičnog lišenja poslovne sposobnosti majke, no vještak je utvrdio da je ona poslovno sposobna. Htjela ju je zaštiti od nekih nepromišljenih radnji, te da joj socijalni radnik bude skrbnik. Ova prodaja bila 2019. negdje u ožujku.

134.Majka je prilikom smještaja u Dom dozvolila zabilježbu na drugoj stambenoj jedinici na istom tavanu, njena mirovina nije bila dovoljna za podmirivanje troškova Doma. Sin svjedokinje je u listopadu 2021. preuzeo obvezu plaćanja razlike za smještaj u Domu.

135.Nakon što je majka potpisala kupoprodajni ugovor, shvatila je da je krivo napravila. Onda je išla prijaviti to u policiji, gdje su joj rekli da bi bilo dobro da dođe kćerka. Došli su na razgovor i onda je majci rečeno da bi trebala podnijeti tužbu. Premišljala se o tome, a svjedokinji još nije htjela dati punomoć. Tek je iduće godine dala punomoć i onda je ona to pokrenula.

136.Suprug tužene ih je zvao na kućni telefon možda 10-ak puta. Uglavnom bi dobio njenog supruga koji bi se javio, a i s njom je razgovarao. Rekla mu je da je to obiteljska stvar, da tu ima zabilježbi, da se ne miješa. On je sve to i vidio. Znao je njihovu situaciju te da su majka i ona malo udaljene. On je rekao da će on riješiti legalizaciju i etažiranje. Rekao je da mu je majka pokazala da je ona poslovno sposobna, da ona to može prodati i da nema nikakvih prepreka. Svjedokinja u tom trenutku nije mogla to ništa spriječiti.

137.Majka ima više dijagnoza od kojih se liječi, ima psihičkih problema, godinama već pije lijekove, a u to vrijeme prodaje je bila jako loše. U ono vrijeme kada je svjedokinja pokrenula postupak lišenja poslovne sposobnosti majka je bila jako loše. I nju je to pogađalo te je smatrala da ju mora zaštititi. Ona to nije tako shvatila već ju je vidjela kao neprijatelja.

138.Sama majka joj je priznala da je gospodin Zlatić prije kupnje intenzivno dolazio u Dom. Socijalni radnik iz Centra za socijalnu skrb gospodin Kozina je bio vrlo susretljiv te im je rekao da majka nije rekla i da nisu imali saznanje da namjerava prodati taj stan. Da bi to bilo drugačije da je nekoga od njih zamolila da ide na potpisivanje ugovora. Majka je to sve krila na neki način.

139.Ne bi rekla da je majka vična sklapanju pravnih poslova. Nakon što je dobila novce, ona je jednoj osobi pozajmila 10.000,00 EUR gdje se isto vodi postupak protiv te osobe.

140.Majka bila vlasnica dvije stambene jedinice na tavanskom prostoru. Ova druga jedinica je bila pod zabilježbom u korist države. Sin svjedokinje je kasnije sklopio s majkom ugovor o dosmrtnom uzdržavanju i on je sada upisan kao vlasnik te druge jedinice te on plaća Dom -razliku. Na toj drugoj stambenoj jedinici su u aneksu ugovora majka i tužena ugovorile pravo prvokupa u korist tužene, a gospodin Zlatić je rekao da je to majka sama predložila. Svjedokinja u to ne vjeruje jer to je bila jedina sigurnost za Dom i još je bila zabilježba u korist države.

141.Svjedok Stjepan Stočko, zet tužiteljice, izjavio je da je za prodaju nekretnine doznao u prvoj polovici veljače 2019. kada je zvao gospodin Zlatić i to najprije na njegov fiksni telefon, kasnije mu je dao broj mobitela na koji ga je zvao. Rekao mu je da je bio s gospođom Radoš i da bi kupio garsonijeru. Odgovorio mu je da dobro i pitao za cijenu, a on je rekao da će vidjeti s njom, odnosno da je on s njom već nešto vidio i da bi to bilo 40.000,00 EUR. On bi se javljao svjedoku kad bi bio kod nje u Domu, ali i ovako ga je zvao. Svjedok mu je rekao da tužiteljica ima dugove za struju, vodu. On je rekao da mu je to poznato i da će to riješiti, ali nije ništa riješio. Svjedok ga je zatražio da pošalje ugovor te ga je on i poslao, ali to više nije bila ona cijena već oko 32.000,00 EUR. Pitao je kako to, a on je odgovorio da on to mora preurediti. Svjedok mu je rekao da je to namješteno, da su parketi, pločice, stolarija, namještaj. To se iznajmljivalo podstanarima. Malo su se oko svega i zakačili. Suprug tužene bio je bezobrazan i bahat. Rekao je da to kupuje za kćer. Po glasu je mislio da je to stariji gospodin i da bi mu kćerka možda imala oko 20 godina, ali se poslije utvrdilo da je to dijete i da je on puno mlađi.

140.Svjedok je bio u tom stanu kada je još jedan podstanar bio u njemu, a isto tako i poslije kada je tamo bio jedan bračni par. Taj prostor se sastojao od kuhinje i jedne velike sobe, a vani u hodniku je bila kupaona. Nakon te prodaje tužiteljica je otišla u Dom. Kada je vidjela što je potpisala, drugi dan je otišla u katastar, ali je već sve bilo gotovo. Onda je otišla u policiju podnijeti prijavu i tamo su joj rekli da neće ništa dok ne dođu on i supruga. Tužiteljica je inače u Domu od negdje 2016. Drugi dan su supruga i on došli i otišli na policiju u Opatiju, gdje su rekli da zašto nije odmah došla.

141.Inače, pokušavali su da joj se oduzme poslovna sposobnost jer je već i prije, primjerice kupovala ormar, krevetninu, stvari koje joj nisu trebale, u to vrijeme vrijednosti 10.000,00 KN. Tužiteljica je nakon što je bila na policiji, otišla u Centar za socijalni rad ali oni ništa nisu mogli.

142.Svjedok je poslije malo spustio tenzije sa Zlatićem. Isti mu je poslao dva aneksa. Treći nije te je rekao da šta on mora sve znati. Kada su Zlatić i on počeli komunicirati, isti je znao više stvari o njemu, nego on sam.

143.Punica je bila pokrenula postupak legalizacije, ali onda je bio COVID, a ona u Domu pa nije mogla izaći. To je onda Zlatić sve sređivao. Koliko se sjeća, u aneksu je pisalo da ako ona to ne legalizira do kraja lipnja da joj neće više ništa platiti. Rješenje o legalizaciji je došlo nakon proteka tog roka za 10 dana. Legalizaciju su platili nešto punica, a nešto svjedokov sin. Zlatić je bio puno puta kod punice u Domu. Znao je kompletno njihovu obiteljsku situaciju. Punica je jedino redovno plaćala porez za

podstanare jer se toga na neki način bojala. Zna da je imala neke ovrhe primjerice za vodu, struju, ne zna što sve ne. Socijalna radnica im je rekla da tužiteljica ima puno kartica. Ona joj je to oduzela i izrezala. Tužiteljica je išla u Dom i da će si ga sama plaćati, mjesec dana je platila i više nije imala čime. Socijalna radnica je poslala dopis u Ivanec, Centar za socijalnu skrb, da bi trebali plaćati dom. Odbili su i rekli da ona ima podstanare, no i ti podstanari, osim jednog bračnog para su joj u stvari stvorili dugove. Onda ju je Centar u Opatiji uzeo pod svoje, oni su plaćali, a napravili su ovrhu na donji stan koji je svjedok kupio od tužiteljice. Danas Dom plaća njegov sin.

144.Kada je Zlatić izvodio radove na adaptaciji, štemerom je došao do žice za struju. On je na mjestu ranije kuhinje napravio kupaonu i wc školjku postavio iznad njihove kuhinje. Sve fekalije su dole procurile i to u njihov stan i sve do prizemlja.

145.U odnosu na pokazane mu fotografije s lista 404 spisa, svjedok je naveo da su pločice od ranije, isto i na balkonu, stolarija je ista, jedna vrata je maknuo, a koja su ranije vodila u malu kuhinjicu izvana, zidovi su isti, nije ništa nadograđivano, jedino je na stropu uklonio brodski pod i stavio knauf. Tužiteljica bila vlasnica cijelog tavanskog prostora.

146.Svjedok Toni Sanković, koji je izvodio radove na nekretnini u Lovranu negdje 2021., 2022., izjavio je da ga je angažirao Marko Zlatić putem nekih poznatih osoba. Koliko se sjeća ispod je bila postojeća kanalizacija i voda, kat ili dva ispod ovog i to se vuklo gore cijevima u najgornji stan jer taj najgornji stan nije imao vodu i odvod. On je izvodio te radove. Misli da je to bilo predviđeno za wc. Misli da ne postoji druga kupaonica, po sjećanju samo to je bilo. Izveo je radove kanalizacije i vode po struci. Misli da nije bilo nikakvih problema. Zlatić ga je isplatio za radove, iznosa se ne sjeća. Nakon što mu je pokazana osoba tužiteljice, izjavio je da ju ne poznaje, nije ju nikada prije vidio. Nema nikakvih saznanja o kupoprodaji nekretnine. On samo izvodi radove. U stanu u kojem je izvodio radove nešto od cijevi je postojalo, ali zbog proteka vremena se ne sjeća. Koristili su neki kabel za struju koji je gazda dovukao.

147.Upitom ODO-u Rijeka dobiven je podatak (list 452 spisa) da je osnova potraživanja Republike Hrvatske prema tužiteljici Ankici Radoš otpala te je slijedom toga zabilježba brisana na prijedlog Republike Hrvatske, uz prethodnu suglasnost nadležnog Ministarstva. RH više nema potraživanje koje je bilo osigurano zabilježbom Z-6000/2018.

148.Saslušan je svjedok Ilija Kozina, koji je prije 10- ak, možda i više godina, kao socijalni radnik u Centru za socijalnu skrb Opatija, bio angažiran vezano za smještaj tužiteljice u Domu Volosko. Poznato mu je da njezina mirovina nije bila dovoljna za podmirenje troškova Doma te je razliku plaćalo Ministarstvo. Gospođa se i danas nalazi smještena u tom Domu. Jednog dana je tužiteljica rekla da je prodala nekretninu, misli garsonijeru, pod nekim uvjetima, koji mu nisu poznati. Nije se u vezi toga konzultirala, a nije niti morala. Kada je rekla da je dobila prvu isplatu cijene, oni su donijeli Rješenje o prestanku plaćanja razlike smještaja, obzirom da je sada imala sredstva. Nije u saznanju, ali misli da je u jednom periodu bila prikupljana medicinska dokumentacija vezana za lišenje poslovne sposobnosti, no detalji toga mu nisu poznati. Ne zna tko je bio kupac nekretnine, on te ljude nije nikada vidio.

149.Nije mu u to vrijeme bila poznata financijska situacija tužiteljice, izuzev njezine mirovine. Dok je ministarstvo plaćalo, nije im bio potreban podatak da li je gospođa eventualno u dugovima ili nešto. Koliko se sjeća, odnosi sa kćerkom su bili

malo narušeni, ali svjedok je u kontaktima s kćerkom i zetom bio nekoliko puta i kćerka je pokušavala odnose malo urediti. Nakon što je gospođa smještena u Dom, oni u Centru za socijalnu skrb više nisu imali ingerencije prema tužiteljici. Sjeća se da je tužiteljica više puta dolazila kod kolegice psihologa u Centar radi savjetovanja, ne mora značiti da je to vezano za ovo, to je bilo više psihološko savjetovanje.

150.Gospođa je bila dužna javiti promjenu, odnosno kupoprodaju nekretnine, a koja utječe na smještaj, nakon čega su donijeli izmjenu rješenja o prestanku prava na smještaj, a onda je gospođa sklopila privatni ugovor o smještaju s Domom Volosko. Pretpostavlja da ako je mogla sama potpisati i sklopiti ugovor o smještaju, da nije bila lišena poslovne sposobnosti. Gospođa je rekla da treba ispuniti neke uvjete u nekim fazama, ali on se više ne sjeća niti ga je to zanimalo. Nema saznanja da li je gospođa Radoš prethodno iznajmljivala tu nekretninu. Nema niti saznanja da je gospođa prethodno dva puta oglašavala prodaju stana putem agencije.

151.Svjedok Milan Cindrić, vjenčani kum sa zetom i kćerkom tužiteljice, izjavio je da ga je u ožujku 2019. kum Stjepan nazvao na telefon te mu rekao da mora doći u Lovran jer da je punica prodala stan i da ju je kupac prevario. Idućeg dana našli su se u centru Lovrana. Došla je i Danijela koja je dovela tužiteljicu sa sobom. Pitali su tužiteljicu zašto je za bagatelu prodala stan, a ona je rekla da nije imala za život, da je u velikim dugovima, da se nalazi u Domu i da joj pomaže neki socijalni radnik koji ju je tamo smjestio te joj pomaže oko hrane. Rekla je da je sama, da nije bila u kontaktu sa kćerkom, da su bile u zavadi. Kupac da je preko oglasa doznao za prodaju stana i da ju je posjećivao u Domu, obećavao joj je pomoć ako bilo što treba i da stan ne vrijedi toliko jer da nije uknjižen, da nije legaliziran. Onda mu je Stjepan pokazao taj ugovor, koliko se sjeća u ugovoru je stajalo da je ugovorena cijena 32.000,00 EUR s time da će joj dati odmah 10.000,00 EUR a ostatak novca kad ishoduje legalizaciju i uporabnu dozvolu i dao joj je rok misli, 5 mjeseci, što je bio kratak rok i bilo je nemoguće ishodovati to u tom roku jer se takve stvari čekaju po godinu, dvije. Jedna klauzula je bila da ukoliko u tom roku ne ishoduje tu dozvolu, da joj kupac ne mora isplatiti ostatak novca. Onda je Danijela nazvala Marka Zlatića da se nađu kod te kuće u Lovranu, pa su otišli na tu adresu, tamo su u dvorištu zatekli Marka i njegovog brata, odmah je nastala prepirka, kako je mogao prevariti ženu, da je žena bolesna, misli da je posjećivala i psihijatra. Onda su otišli u taj stan u potkrovlju, svjedok je tada prvi puta bio u stanu. Isti se sastojao od kuhinje, dnevnog boravka, jedne sobe i balkona, a van stana je bilo kupatilo i wc. Bio je solidno namješten. Dolje je bio hrastov parket, u kuhinji i na balkonu su bile pločice, a na stropu lamperija. Gospođa je prethodno iznajmljivala stan podstanarima. Danijela i Stjepan su bili na balkonu, a svjedok, Ankica i Marko Zlatić u dnevnom boravku, i onda je svjedok rekao Marku kako je tako malo ženi platio stan, da taj stan vrijedi 3 puta više, a on mu je odgovorio da se tako dogovorio s gospođom Ankicom, ona mu je na to rekla "da, ali si me tlačio i dolazio u dom, ubjeđivao za cijenu i vozio od odvjetnika do odvjetnika dok nisam pristala", on je na to odgovorio "da, ali si se radovala kad si dobila novce, 10.000,00 EUR", ona je nakon toga zašutjela.

152.Svjedok gospođu Ankicu Radoš poznaje dugo, od 1987. U vrijeme prodaje nekretnine zna da je bila u krizi, i njega je bila zvala telefonom da joj posudi novac, da mora platiti neke režije i dugove i za hranu. Nije pristao na to jer je znao da mu nema od kuda vratiti. Onda ga je pitala da li bi joj bio jamac da podigne kredit i da podmiri dugove, za dom i hranu. Nije znala raspolagati novcem, kupovala je neke bespotrebne stvari, npr. vidio je kad su ušli u stan da je imala neraspakirano posuđe, posteljinu,

puno knjiga. To je vjerojatno kupovala na prezentacijama. Tužiteljica je znala pričati o svojim problemima, da nije u dobrim odnosima s kćerkom i zetom, pokušavala je s njima stupiti u kontakt, ona je vjerovala drugim ljudima, a nije svojoj obitelji. Čak je zvala i školu u koju su išla djeca, njena unučad, da bi viđala djecu pa da preko njih stupi u kontakt s kćerkom i djecom. Tužiteljica ima samo jednu kćerku Danijelu.

153.Nije mu poznato da je gospođa Ankica Radoš prije ove kupoprodaje dva puta oglašavala putem agencije prodaju ove nekretnine. Ankica mu je rekla da je kupac Marko Zlatić našao oglas u Burzi, u nekom oglasniku, pa je došao do njih. Misli da je tužiteljica u oglasu odredila cijenu od 40.000,00 EUR. Ne zna koliko su joj ukupno kupci isplatili, zna samo za 10.000,00 EUR. I za te novce ju je onda prevarila neka osoba kojoj je posudila te novce te joj isti te novce nije vratio. Ne zna tko je plaćao troškove legalizacije nekretnine. Za stan na etaži ispod predmetnog stana poznato mu je da se Danijela, kćerka od tužiteljice uknjižila kao vlasnica toga stana, zna da se vodio neki spor, a nije mu poznato tko je bio uknjižen prije Danijele. Ove padele koje je spomenuo i stan za koji je rekao da je gospođa Ankica u njemu živjela je taj stan koji je vlasništvo od Danijele, na etaži ispod potkrovlja.

154.Poznato mu je da je tužiteljica prije iznajmljivala stan koji je prodala Zlatićima, a također i da je u ugovoru ugovoreno pravo prvokupa i drugog stana na tavanu u korist Zlatića. Stjepan mu je govorio i da je tužiteljica radila probleme podstanarima jer je tražila da joj plate unaprijed najam i znala bi i posuđivati od njih novac. Poznato mu je da je danas na tom drugom stanu na tavanu, gdje je bilo pravo prvokupa, upisan kao vlasnik unuk tužiteljice, koji joj sufinancira razliku cijene Doma. Misli da je ministarstvo bilo sufinanciralo smještaj tužiteljice u Domu i da je bila i zabilježba u zemljišnim knjigama, ali ne zna da li na cijelu kuću ili samo na taj stran. Misli da su tužiteljici bili podmireni svi troškovi smještaja i prehrane u Domu, ali ona je znala i posuđivati novac kada bi izašla. Bilo je nešto priče o pokretanju postupka lišenja poslovne sposobnosti gospođe Ankice Radoš, no ne zna od kuda je to došlo. Kćerka od tužiteljice je saznala za kupoprodaju od Marka Zlatića, koji ju je zvao misli nakon što je već zaključen kupoprodajni ugovor, misli da je trebala neka njena suglasnost i tako je Danijela saznala za kupoprodaju.

155.Svjedok Srđan Markiš, javni bilježnik u Opatiji, izjavio je da se stranaka koje su mu pokazane u sudnici ne sjeća. Nakon što su mu pokazani ugovor o kupoprodaji nekretnine i aneks tom ugovoru koji prileže uz tužbu, potvrđuje da su te isprave ovjerene u njegovom javnobilježničkom uredu, ali niti stranaka ugovora niti sadržaja ugovora se ne sjeća, odnosno nisu mu poznati. Vidi da se radilo o solemniziranim ugovorima u kojem slučaju se strankama čita ugovor i razjasni ako im nešto nije jasno. Ne zna tko je bio prisutan na konkretnoj solemnizaciji. Ovaj ugovor nismo oni sastavljali već su stranke došle sa sastavljenim ugovorom. Tako i aneks. Najčešće ljudi dođu sa spremnim ugovorima. Uvijek čita ugovor što su dužni kod solemnizacije. Konkretnog ugovora se ne sjeća. Imaju obvezu utvrditi da li su stranke razumjele prava i obveze iz ugovora, njihovu pravu i ozbiljnu volju. Utvrđuju zdravstveno stanje u smislu razumijevanja sadržaja ugovora. Ne utvrđuju da li postoji stanje nužde ili neke druge takve okolnosti.

156.Tužiteljica Ankica Radoš, osobno saslušana, izjavila je da je prije predmetne kupoprodaje u kući na adresi Lokva 47 imala u vlasništvu stan na prvom katu i potkrovlju. Potkrovlje je bilo iste površine kao i stan u prizemlju, ali je bilo podijeljeno u dvije jedinice. Sama je u Njuškalu oglasila da prodaje cca 40 m2 stana u

potkrovlju za cijenu od 40.000,00 EUR. U tih cca 40 m2 nalazila se kuhinja s kutkom za jelo, veliki dnevni boravak, balkon te wc i kupatilo preko hodnika. Bilo je sasvim uređeno, bilo je opremljeno namještajem. Imala je podstanare u tom stanu, misli više godina. Nakon što je objavila oglas na Njuškalu, javila joj se agencija, ne može se sjetiti naziva agencije. Dolazili su i još neki izvan agencije. Taj puta nije našla kupca. Onda je ponovno objavila oglas na Njuškalu. Javila se jedna gospođa iz agencije, ne može se sjetiti, bila je obrazovana, imala je titule. Onda se pojavio Zlatić. Došao je u Dom Volosko. On je dolazio više puta i više puta su razgovarali. On je došao i u Lovran te i ona autobusom. On je već imao informacije koliko taj stan ima zabilježbi, ona mu je rekla da traži 40.000,00 EUR za stan, on ju je onda odveo u Opatiju, u Spinčićevu ulicu, iznad banke, rekla bi da su išli kod Markiša. Oni su joj pročitali podatke iz zemljišnih knjiga. Kad govori Zlatić misli na Marka Zlatića. Kod Markiša je prvi put vidjela Andreu Zlatić, ženu od Marka. Na upit suda da li je sigurna da se ona tako zove odgovara da misli da da. Kod Markiša je potpisala ugovor.

157.Ugovor su joj pročitali prije potpisa, ali toga je bilo tako puno da nije mogla pratiti. Plaćanje kupoprodajne cijene je trebalo biti kako bi on riješila, ne sjeća se, ne može sada sročiti što. Cijena je bila vezana uz etape.

158.Sud je utvrdio da tužiteljica otežano iskazuje i sa stankama u iskazima, a u jednom trenutku je i napravljena kratka pauza obzirom da je navela da se ne osjeća dobro.

159.Tužiteljica je nadalje izjavila da se stalno radilo o 40.000,00 EUR, sjeća se da je na prvoj stranici ugovora napisano 10.000,00 EUR a onda ostatak prema… Na daljnji upit suda izjavljuje da je ona po ugovoru trebala nešto učiniti, ne može se sjetiti što, bilo je vezano uz puno njenih obaveza. Ona je stalno tražila cijenu od 40.000,00 EUR, Zlatić je napravio tako da mora izvršiti određene radnje kako bi on… Tužiteljica klima ramenima i dalje ne iskazuje.

160.Misli da je ugovor napisan kod Markiša, bio je pripremljen u potpunosti. Za prodaju stana se odlučila jer joj je trebalo za plaćanje Doma. Ne zna da li je bio još neki razlog, bio je, ali ne može to verbalizirati. Tada nije imala nikakve dugove prema nikome. Posjećivala je psihijatra, to je sama odlučila jer je osjećala da ne može, nije ju liječnik poslao, sama se odlučila. Na upit u kakvim je bila odnosima s kćerkom i zetom u vrijeme kupoprodaje izjavljuje da ne zna što bi rekla, bili su slabo u kontaktu. Ne zna da li je kćerci rekla da namjerava prodati stan. Na upit koliko je dobila ukupno novaca, izjavljuje jako malo.

161.Te 2019. imala je dugove za režije, za vodu i struju. Ali ne kao trošak nego kao paušal. Imala je bankovne kartice, trebalo ih je zatvoriti. Nešto malo dugova je bilo po tim karticama. Sjeća se da je bila u blokadi računa. Jedno vrijeme su joj pomagali preko Crvenog križa, dolazila je jedna žena i to prije nego što je išla u Dom. S karticama je kupovala, čak i hranu i to prije nego je došla u Dom. Ona je prije toga imala jedan život, i od prije je imala posuđe, knjige, posteljinu. Imala je mobitel 2018./2019. i to na pretplatu. Mogla je plaćati, ali je išla u minus na kartici. Govorila je Marku Zlatiću o svom životu i problemima kada je dolazio kod nje u Dom.

162.Ne zna točno koje godine je išla u Dom. Blokirana je, ne zna koliko prije ugovora je išla u Dom. Mirovina je plaćala dom. Ne zna da li je mirovina bila dovoljna za plaćanje Doma. Kad su bili podstanari, plaćali su joj najam.

163.Tužena Matea Zlatić, osobno saslušana, izjavila je da je saznala za prodaju stana od supruga koji je na oglasniku Burza našao oglas. Prodavao se stan za 40.000,00 EUR. Suprug je došao do gospođe Ankice Radoš preko pokojnog Zvonka, koji je živio u prizemlju te kuće i koji mu je dao podatak da gospođa Ankica živi u Domu. Tužena je osobno vidjela tužiteljicu dva puta, i to prvi puta u stanu kada su ga išli pogledati, došli su po nju u Dom u Volosko te su je vozili u Lovran kako bi im pokazala stan. Drugi puta je tužiteljicu vidjela kod javnog bilježnika kada su išli na potpisivanje ugovora. Ona osobno s tužiteljicom nije imala nikakve kontakte niti dogovore, sve je dogovarao njen suprug. U oglasu je pisalo da se prodaje stan, no kada su došli na lice mjesta vidjelo se da nije riječ o stanu već o tavanskom prostoru. To su bile dvije derutne prostorije i vanjski wc u koji se išlo preko hodnika kojeg su svi koristili. Sve to nije izgledalo lijepo. Nije bilo niti svoje vode . Iziskivalo je velike radove i visoke troškove. Donji dio je bio dosta neuredan, prilaz kući makadamski, jako neuredno i neodržavano. Cijena je dogovorena za iznos od 32.000,00 EUR. Zna da je bila obaveza i da su dogovorene etape u plaćanju te ono što moraju oni obaviti i što mora gospođa obaviti, u smislu isplate koju su dužni njoj dati kada ona obavi svoje obveze, bile su nekakve zabilježbe na stanu. Pridružuje se navodima svoga supruga Marka Zlatića obzirom da je on to sve vodio.

164.Ugovor je pisao odvjetnik Hort u Opatiji. Tužiteljica nije protestirala, bile su neke izmjenice u kojima se išlo tužiteljici na ruku vezno za rokove. Ukupno su isplatili tužiteljici za sada 21.000,00 EUR. Angažirali su odvjetnika za sastav ugovora te su ga i platili za sastav ugovora. Ugovor je pročitan od riječi do riječi kod javnog bilježnika i ako bi bilo nešto nejasno onda se ponovno čita. Ne sjeća se da bi gospođa Ankica imala nekih nejasnoća kod javnog bilježnika, možda je bilo malo previše sadržaja pa bi se malo stalo i ponovno pročitalo. Ne zna što je ponovno čitano, ali primjerice gospođa bi rekla možete li ponoviti i onda bi bilježnik ponovno to čitao, ali ništa što bi bilo od izričite važnosti.

165.Na upit da li je tužena čula da je javni bilježnik pročitao da u vezi predmetnog stana postoje nekakvi dugovi po osnovi režijskih troškova i zabilježbe, kojem pitanju se pun. tužene protivi uz navod da je višestruko iskazano da je javni bilježnik od riječi do riječi pročitao predmeti ugovor pa je predmetno pitanje suvišno. Sud dozvoljava pitanje tužena je izjavila da se ne sjeća. Apsolutno nikakve informacije nije imala o bilo kakvim dugovima gospođe Ankice. Ne sjeća se koliko je vremenski prošlo od kad joj je suprug rekao za oglas pa do sklapanja ugovora. Ne sjeća se tko je trebao financirati legalizaciju i etažiranje. Potvrđuje sve što je suprug iskazao koji je sve vodio, ona je bila kod kuće s djecom. Ona je sa suprugom u odličnim odnosima ali neke stvari vodi on.

166.U stanu je bila kuhinja derutna, parket, pod, sve je iziskivalo ulaganja. U dnevnom boravku su popravili, a u drugi dio je išao novi laminat i pločice. U dnevnom boravku je i dalje parket, ali sad izgleda dobro. Stolarija nije izmijenjena. Ne zna da li je u stanu bilo vode, slavinu nije otvarala, zna da su oni poslije dopeljali svoju vodu.

167.Nema saznanja o tome da bi gospođa Ankica ranije iznajmljivala taj stan. Potvrđuje da su podnijeli tužbu protiv gospođe Ankice Radoš radi ostvarivanja prava prvokupa koji je bio njezina ideja i ona je inzistirala da želi taj prvokup. Ne zna koliko puta je stan bio oglašavan u Burzi, zna za ovo što joj je suprug rekao i da je oglašavan za 40.000,00 EUR. Tužiteljici nije isplaćen ostatak cijene iz ugovora jer nije ispunila svoje obveze koje se obvezala učiniti. Misli da su oni plaćali troškove legalizacije. Ne

zna točan iznos, ali dosta su uložili u uređenje stana nakon kupnje. Taj prostor nije sada etažiran ni legaliziran. Ne zna da li je gospođa dobila ugovor prije nego su išli na potpis kod javnog bilježnika.

168.Ocjenom svih provedenih dokaza, kako svakog posebno, tako i svih u cjelini, sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan.

169.Tužiteljica tužbenim zahtjevom zahtijeva da se Ugovor o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa od 12. ožujka 2019. i Aneks tog Ugovora od 9. srpnja 2019., zaključeni između stranaka, utvrde ništetnima te da se naloži zemljišnom knjižnom odjelu suda uspostava ranijeg zemljišno knjižnog stanja, sve pozivom na odredbu članka 329. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18, dalje : ZOO).

170.Odredbom članka 329. stavak 1. ZOO-a propisano je da je ništetan ugovor kojim netko, koristeći se stanjem nužde ili teškim materijalnim stanjem drugog, njegovim nedovoljnim iskustvom, lakomislenošću ili zavisnošću, ugovori za sebe ili za nekog trećeg korist koja je u očitom nerazmjeru s onim što je on drugom dao ili učinio, ili se obvezao dati ili učiniti.

171.Ovaj je sud provedenim dokazima utvrdio da predmetni ugovor i aneks ugovora imaju elemente zelenaškog ugovora te da su stoga ništetni.

172.Glede pretpostavke postojanja očitog nerazmjera vrijednosti obveza stranaka, utvrđeno je da je ispunjena ova objektivna pretpostavka u trenutku sklapanja tih pravnih poslova.

173.Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa od 12. ožujka 2019. zaključen između parničnih stranaka, utvrđeno je da je predmet kupoprodaje ½ dijela nekretnine oznake : osmi suvlasnički dio etažno vlasništvo (E-8) – 109/716 dijela k.č. 648 Ulica Lokva (dvorište, kuća, ulica Lokva) od 1257 m2 upisana u z.k.ul. 878 k.o. Ika – Oprić, s kojim suvlasničkim dijelom je povezano pravo vlasništva. Temeljem zapisnika Z-9632/2011/878 prenosi se upis osnivanja prava prvokupa u korist Matee Zlatić na preostalom suvlasničkom dijelu iste nekretnine (čl. 1.)

174.Stranke utvrđuju da predmet prodaje u naravi predstavlja dio tavanskog prostora koji se sastoji od tri prostorije i balkona, na skici koja je sastavni dio ugovora označen roza šrafurom.

175.Točno je da je tužiteljica sama oglasila prodaju predmetne nekretnine za iznos od 40.000,00 eur, kako to i navodi u svom stranačkom iskazu, a utvrđeno je i uvidom u oglase iz oglasnika Burza od 28. veljače 2019. i 7. ožujka 2019. da je u istima navedena ta cijena.

175.U članku 2. Ugovora o kupoprodaji i osnivanju prava prvokupa od 12. ožujka 2019. utvrđeno je da su stranke ugovorile nižu kupoprodajnu cijenu za nekretninu i to u iznosu od sveukupno 32.000,00 eur u kunskoj protuvrijednosti.

176.Sud je utvrdio u ovom postupku da je predmetni stan u vrijeme sklapanja kupoprodajnog ugovora vrijedio znatno više od ugovorenog iznosa. To je utvrđeno provedenim očevidom i vještačenjem po vještaku građevinske struke Draganu

Blaževiću, dipl. ing. građ., čiji nalaz i mišljenje ovaj sud prihvaća kao stručan i nepristran.

177.Tužiteljica nije imala primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka, a na pitanja i primjedbe tužene je vještak dao stručne odgovore, koje ovaj sud prihvaća, te je vještak ustrajao u cijelosti kod danog nalaza i mišljenja.

178.Uvidom u nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Dragana Blaževića, dipl. ing. građ., sačinjen po pravilima struke, utvrđeno je da je prema Ugovoru o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa od 12.03.2019. i skici tlocrta stana vidljivo da je predmet kupoprodaje bila jedna cjelina koja se sastojala tri prostorije u potkrovlju time da je jedna imala zaseban ulaz, a druge dvije bile su povezane s balkonom i imale su poseban ulaz s hodnika sa stepeništem. Prednje je prikazano skicom tlocrta.

179.Današnje stanje je takvo da se prijepor sastoji od dvije cjeline, od kojih je jedna cjelina jednosobni stan koji se sastoji od sobe iz koje se ulazi u kupaonicu i WC, dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonom te nenatkrivenog balkona, a druga prostorija je druga kupaonica s WC-om kao zasebna prostorija izvan prvog stambenog prostora (koja je kao takva postojala i u vrijeme kupoprodaje.)

180.Saslušanjem tužiteljice i svjedoka Marka Zlatića, koji je s njom neposrdeno pregovarao oko kupnja, uvidom u skicu te u nalaz i mišljenje vještaka, utvrđeno je da u vrijeme kupoprodaje u prvoj opisanoj cjelini nije bila kupaonica i WC, već se koristila i bila predmet kupoprodaje kupaonica s WC-om u koju se ulazilo iz vanjskog hodnika. Tužena je nesporno, građevinskim radovima nakon kupoprodaje, izgradila kupaonicu i WC unutar prve opisane cjeline.

181.Vještak je dao procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u vrijeme sklapanja kupoprodajnog ugovora, dakle nije uračunao troškove adaptacije, o čemu se i izjasnio pisanim očitovanjem i usmeno na ročištu. Površinu stana utvrdio je iz skice stambene cjeline koja je prikazana šrafrirano i Prilog je ugovoru, a stanje i opremljenost stana prema fotografijama i iskazima.

182.Iako tužena navodi da se radilo o derutnom tavanskom prostoru, što su naveli i svjedoci Marko Zlatić i Davor Zlatić, utvrđeno je iz iskaza tužiteljice i podataka dobivenih od Porezne uprave, da se radilo o stanu koji je bio predmet iznajmljivanja. Iz podataka Porezne uprave utvrđeno je da je tužiteljica iznajmljivala predmetni sta u razdoblju još od 1. siječnja 2010. do 31. ožujka 2015. te od 1. siječnja 2017. do 31. prosinca 2020., što znači da je bio podoban za davanje u najam, odnosno za stanovanje. Također je tu činjenicu potvrdio i svjedok Milan Cindrić kojem je poznato da je tužiteljica iznajmljivala stan podstanarima. Dakle, radilo se o nekretnini podobnoj za stanovanje.

183.Građevinski vještak se prilikom procjene nekretnine koristio Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisanom metodom odnosno poredbenom metodom, obzirom da je na širem području u kojem se nalazi predmetna nekretnina pronađen dovoljan broj poredbenih nekretnina koje su bile u prometu i njihovih kupoprodajnih cijena, a sve to temeljem podataka iz programske aplikacije eNekretnine, izrađene po Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja. Za sve usvojene podatke vještak je izvršio međuvremensko izjednačavanje jediničnih cijena, zbog proteka vremena. Vještak je u svom nalazu i mišljenju detaljno obrazložio svoja utvrđenja i primijenjenu metodu.

184.Utvrđeno je da procjenjivani stan i zgrada imaju slijedeće karakteristike : stan se nalazi u potkrovlju kao zadnjoj etaži, orijentacija mu je ugaono – dvostrana, položaj zapad – jug, od okoliša ima prosječan standard te nema utjecaj smanjenja komfora. Zgrada ima kolni pristup, parkiranje je moguće u okolišu iste. Opće stanje zgrade je srednje. Neto korisna površina stana iznosi 39,44 m2.

185.Utvrđeno je da je sudski vještak za procjenu uzeo prosječno do slabije stanje stana, koji je bio useljiv.

186.Svjedok Marko Zlatić, suprug tužene i svjedok Davor Zlatić, šogor tužene iskazivali su da se radilo o neuređenom i derutnom prostoru, bez svog dovoda vode, grijanja i hlađenja, no utvrđeno je da je prethodno još od 2015. bio predmet najma, a građevinskim vještačenjem utvrđeno je da se radilo o stambenim prostorijama koje su bile osposobljene za stanovanje, iako s nižom razinom opreme i uređenja, jednostavnog tlocrta i srednje opremljenosti.

187.Vještak nije uzimao stanje prilikom očevida niti radove koje je tuženica kasnije izvodila, pa niti novouređeni sanitarni čvor. Kao stanje uzeo je slabije stanje stana koji je bio useljiv. Radi se o stambenim prostorijama koje su u vrijeme prodaje bile osposobljene za stanovanje, s nižom razinom opreme i uređenja, jednostavnog tlocrta i srednje opremljenosti. Dakle, uvažio je prosječno stanje bez radova adaptacije.

188.Sud prihvaća nalaz vještaka i u dijelu gdje se očituje na prigovor da nije umanjio vrijednost zbog toga što nekretnina nije bila legalizirana i etažirana. Naime, u vrijeme 2019. godine i stanja tadašnjeg tržišta u pravilu su se prodavale nekretnine koje niti su etažirane niti su sve legalizirane. U to doba taj uvjet, zbog opće prisutnog stanja veće potražnje, a manje ponude, nije cijenio posebno niti su postojali egzaktni parametri, koji i danas ne postoje u verificiranom obliku, kojim bi se izražavao iznos pada vrijednosti takvih nekretnina u odnosu na druge kupoprodaje, već je sve bilo rezultat međusobnih uvjeta prodaje odnosno kupnje. Upravo takav odnos daje poredbena metoda.

189.Vještak je činjenicu „neetažiranja i nelegalnosti“ dijelom posebno uvažio, jer je kod odabira poredbenih podataka uzeo podatke iz donje, cjenovno niže, kategorije dobivenih podataka, što znači da je uzeo u obzir smanjenje vrijednosti i s tog osnova.

190.Vještak u procjenu nije uzeo ulaganja koja je tuženica izvršila što je vidljivo i po ukupnoj cijeni, jer bi ispalo da je prema tome uložila skoro 50% tržišne vrijednosti stana. Međutim jedinična cijena u to doba od 1.823,02 €/m2, daleko je od tadašnjih maksimalnih vrijednosti koje su za predmetno područje u grubo prelazile i više od 3.000 €/m2.

191.Vještak Dragan Blažević je i usmeno saslušan te je ostao kod svog nalaza i mišljenja kao i očitovanja. On je u svojoj procjeni uzeo stan kao prosječan i sa slabije uređenim elementima stana, s nižom razinom opreme i uređenja, jednostavnog tlocrta i srednje opremljenosti stana što odgovara stanovima koji su bili predmet poredbenih podataka, a dodatno je uvažio činjenicu da se radi o slabije uređenom stanu jer je odabrao za poredbu cjenovno niže kategorije dobivenih podataka. Prednje sve ukazuje da se radi o slabije uređenom stanu i obzirom na nedefiniranost ulaganja i troškova samih ulaganja smatra da je u potpunosti zadovoljio zadaću suda. Uzeo je u obzir i da

je sanitarni čvor bio izvan stambene jedinice. Naime vidljivo je da je unutra stambene jedinice izvedena kupaonica i WC čija vrijednost nije ušla u procjenu, a u odnosu da nekretnina nije bila etažirana i legalizirana, na to je već dao odgovor te je naveo i da prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina tereti i novčana dugovanja upisani u vlasnički list se ne uzimaju u obzir jer predstavljaju novčano davanje.

192.Ovaj je sud iz nalaza i mišljenja vještaka, kojeg prihvaća u cijelosti kao sačinjenog u skladu s pravilima struke, utvrdio da je u vrijeme sklapanja predmetnog kupoprodajnog ugovora 12. ožujka 2019. tržišna vrijednost predmetnog stana iznosila 71.900,00 eur.

193.Uzimajući u obzir sve navedeno, kao i prostornu smještenost nekretnine te i mogućnost korištenja iste za turistički i dr. najam, utvrđeno je da je ugovorena kupoprodajna cijena, koja je više od dvostruko niža od tržišne cijene u vrijeme sklapanja kupoprodajnog ugovora, u očitom nerazmjeru, a pored toga, tužiteljici su kupoprodajnim ugovorom nametnute i obveze plaćanja dugova te troškova legalizacije nekretnine (koje je i platila, kako je to vidljivo iz računa i uplatnica u spisu, u ukupnom iznosu od 17.559,38 kn, plus troškovi kazne i pristojbi) i etažiranja, u određenim rokovima, a uz oslobađanje tužene od plaćanja dijela obroka kupoprodajne cijene za slučaj nepoštivanja rokova na strani tužiteljice, iz ugovora.

194.Slijedom svega navedenog utvrđen je očiti nerazmjer uzajamnih davanja i obveza stranaka, što čini pretpostavku ništetnosti ugovora koji ima dakle elemente zelenaškog ugovora.

195.U odnosu na subjektivne elemente iz odredbe članka 329. ZOO-a – ugovaranje koristi za sebe (ili trećeg) korištenjem stanja nužde ili teških materijalnih prilika druge strane, njenog nedovoljnog iskustva, lakomislenosti ili zavisnosti, ovaj je sud utvrdio postojanje istih na strani tužiteljice.

196.Tužiteljica je osoba starije životne dobi (rođena je 1946.) Iz podataka Doma za starije osobe Volosko utvrđeno je da ona u tom Domu boravi od 25. rujna 2017., što je tuženoj i njenom suprugu bilo poznato, obzirom da je suprug tužene, Marko Zlatić, kao što i sam iskazuje, nakon objavljenog oglasa tužiteljicu potražio u Domu, gdje je i odlazio u više navrata prije sklapanja ugovora.

197.Saslušanjem svjedokinje Daniele Stočko, kćerke tužene, koja ima prebivalište u Varaždinskoj županiji, a utvrđeno je i da je s majkom u periodu koji je prethodio sklapanja ugovora imala određene obiteljske nesuglasice i neredovni kontakt, utvrđeno je da tužiteljica istu nije obavijestila o namjeri prodaje stana, već je za prodaju saznala od supruga tužene, Marka Zlatića, putem njegovih telefonskih poziva, što potvrđuje i svjedok Stjepan Stočko. Rečeno im je da je majka oglasila cijenu od 40.000,00 eur, a da je pristala na cijenu od 32.000,00 eur.

198.Iz iskaza svjedokinje Daniele Stočko utvrđeno je da je tužiteljica bila u teškoj financijskoj situaciji, da joj je i socijalna radnica u Domu prerezala bankovne kartice kako ne bi više trošila. Također nije podmirivala račune za struju, vodu, komunalnu naknadu. Mirovina tužiteljice nije bila dostatna na podmirenje cijene Doma za starije osobe, pa od listopada 2021. unuk tužiteljice podmiruje razliku.

199.Svjedok Marko Zlatić, koji je pregovarao s tužiteljicom, što potvrđuje i sama tužena navodeći da je tužiteljicu vidjela svega dva puta, prilikom razgledavanja stana

i kod javnog bilježnika, tvrdi da nije znao za dugove i materijalnu situaciju tužene, no svjedok Stjepan Stočko tvrdi da ga je on upoznao s time da tužiteljica ima dugove za struju i vodu, pa da je Marko Zlatić rekao da će to on riješiti, no nije riješio. Također se i u samom predmetnom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine i osnivanju prava prvokupa od 12. ožujka 2019., u dijelu u kojem je ugovorena dinamika plaćanja kupoprodajne cijene, navodi podmirenje svih dugova prema HEP d.d. i/ili Elektroprimorju te uključivanje opskrbe električne energije na predmetnoj nekretnini, iz čega proizlazi da je tužena znala za postojanje dugova tužiteljice za potrošnju električne energije.

200.Teško materijalno stanje tužiteljice potvrđeno je i uvidom u isprave. Iz očevidnika FINE utvrđeno je da je tužiteljica bila višestruko ovršena od 2011. do 2019., od strane raznih ovrhovoditelja, da su joj računi zatvarani, da je imala dugovanja prema Hrvatskim vodama koja su naplaćena prisilnim putem, da je i prema HEP-u u 2019. imala dijelom neplaćenih obveza.

201.Također, mirovina tužiteljice nije bila dostatna za plaćanje smještaja u Dom za starije osobe, pa je razlika bila podmirivana putem Centra za socijalnu skrb Opatija, odnosno putem nadležnog Ministarstva. To je utvrđeno i saslušanjem svjedoka Ilije Kozina, koji je bio zaposlen kao socijalni radnik u Centru za socijalnu skrb u Opatiji. Nakon saznanja za predmetnu prodaju, Centar je donio rješenje o prestanku plaćanja razlike smještaja. Prethodno je navedeno potraživanje bilo osigurano u korist Republike Hrvatske zabilježbom u zemljišnim knjigama pod br. Z-6000/2018, koja osnovan je naknadno otpala, pa je zabilježba brisana, kako je to navedeno u obavijesti ODO-a ovome sudu.

202.Da je tužiteljica bila teškog materijalnog stanja potvrdio je i svjedok Milan Cindrić koji je naveo da je ista i od njega tražila da joj pozajmi novac, da joj bude jamac za kredit, no nije pristao na to. Također je utvrđeno da se tužiteljica tom svjedoku bila žalila da nema za život, da je u velikim dugovima, da se nalazi i Domu i da joj pomaže socijalni radnik, da je sama i da nema kontakt s kćerkom.

203.I saslušanjem tužiteljice utvrđeno je da je 2019. imala dugove za režije, vodu, struju, da nije imala dovoljno novaca ni za plaćanje Doma, da je zatvorila bankovne kartice, da je bila u blokadi računa, da je išla u minuse na kartici.

204.Nadalje, utvrđeno je da tužiteljica i boluje od više dijagnoza. Iako nije lišena poslovne sposobnosti, već je taj prijedlog odbijen, u predmetu R1-Ob-366/2018 nakon provedenog psihijatrijskog vještačenja, utvrđeno je u ovom postupku da je tužiteljica liječena u Psihijatrijskoj bolnici Rab kao i u KBC Rijeka, s dijagnozom organskog sumanutog poremećaja i organske promjene ličnosti.

204.Utvrđeno je i da tužiteljica nije niti bila vična sklapanju pravnih poslova. Izjavila je da je ugovor bio pripremljen, što je utvrđeno i iz iskaza tužene koja je izjavila da je angažirala odvjetnika za sastav ugovora kojemu je to i plaćeno. Dakle tužiteljica nije sudjelovala u sastavu ugovora.

105.Tužiteljica je izjavila da joj je ugovor čitan kod javnog bilježnika, ali da je bilo puno toga, da nije mogla pratiti, a i tužena navodi da je možda bilo malo previše sadržaja, pa bi se malo stalo i ponovno pročitalo, iz čega proizlazi i djelomično nerazumijevanje sadržaja ugovora na strani tužiteljice.

105.Javni bilježnik Srđan Markiš se ne sjeća konkretne ovjere, no naveo je da se pri solemnizaciji uvijek čita ugovor te utvrđuje da li su stranke razumjele obveze i prava i njihovu volju. Utvrđuje zdravstveno stanje u smislu razumijevanja sadržaja ugovora, te ne utvrđuje da li postoji stanje nužde ili neke druge takve okolnosti.

106.No, kao što je već navedeno, javni bilježnik se konkretnog ugovora i solemnizacije ne sjeća.

107.Tužiteljica ranije nije sklapala takve pravne poslove, nije imala znanja o tome, a iz izjave stranaka je i utvrđeno da tužiteljica ni nije sudjelovala u sastavu kupoprodajnog ugovora, već je to učinio odvjetnik angažiran od strane tužene i njenog supruga.

108.Nedovoljno iskustvo i lakomislenost osobe tužiteljice proizlazi i iz činjenice da je tužiteljica nepoznatom čovjeku pozajmila 10.000,00 eur, dobivenih temeljem predmetne kupoprodaje. Isto je potvrđeno i uvidom u ovosudni spis posl.br. P-201/2022 u kojem je tužiteljica podnijela tužbu protiv tuženika Ivana Stepića, radi povrata novca i u kojem je donijeta pravomoćna Presuda zbog ogluhe od 1. rujna 2022.

109.Iz svega navedenog ovaj je sud utvrdio da je tužiteljica pristala na sklapanje ugovora bojeći se za svoju egzistenciju, da neće biti u mogućnosti plaćati smještaj u Domu, da je bila u stanju nužde i bez dovoljnog iskustva, te je prodavala nekretninu za višestruko niži iznos od njene tržišne vrijednosti, a s druge strane tužena i njezin suprug su iz prethodnih kontakata s tužiteljicom imali saznanje da živi sama, odnosno u Domu, da nije u dobrim odnosima s kćerkom i da je u dugovima, čime je tužena ugovorila za sebe korist koja je u očitom nerazmjeru s onim što je ona dala.

110.Slijedom svega navedenog ovaj je sud ocijenio da su ispunjeni uvjeti iz odredbe članka 329. stavak 1. ZOO-a, i utvrdio da su predmetni kupoprodajni ugovor i aneks tog ugovora ništetni, pa je kao posljedica ništetnosti usvojen i zahtjev na uspostavu ranijeg zemljišno knjižnog stanja, odnosno odlučeno je kao u izreci presude.

111.Odluka o trošku temelji se na odredbi članka 154. stavak 1. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 96/08, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 dalje: ZPP), te je tuženoj naložio da tužiteljici isplati parnični trošak u cijelosti.

112.Trošak je odmjeren sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika i troškovniku tužiteljice, a odnosi se na radnje sastava tužbe (tbr.7.st.1.) u iznosu od 200,00 eur, podnesaka od 12. listopada 2022., 13. travnja 2023. i 30. travnja 2026. (tbr.8.st.1.) u iznosima od po 200,00 eur, zastupanja na ročištima (tbr.9.st.1.) od 28. veljače 2023.,, 15. svibnja 2023., 30. siječnja 2026., u iznosima od po 200,00 eur i troškovima puta po 270,00 eur, ročište od 12. lipna 2026., 3. srpnja 2026. i 9. rujna 2026. u iznosima od po 200,00 eur, uvećano za dodatni sat rasprave 100,00 eur i trošak puta 270,00 eur, sve uvećano za PDV od 980,00 eur te sudske pristojbe na tužbu 53,09 eur. Trošak sudske pristojbe na presudu nije tužiteljici odmjeren obzirom na Rješenje PGŽ, Upravnog odjela za opću upravu i upravljanje imovinom od 14. lipnja 2023. kojim je tužiteljica oslobođena od plaćanja troškova sudskog postupka.

113.Sveukupno je tužiteljici odmjeren parnični trošak u iznosu od 4.953,09 eur, sve sa zateznom kamatom od donošenja ove presude do isplate, po članku 29. ZOO-a.

114.Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u izreci presude.

U Opatiji, 23. listopada 2026.

S u d a c :

Renata Slavić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana održavanja ročišta za objavu presude za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu za objavu, odnosno od dana primitka ovjerenog prijepisa presude za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu.

Žalba se podnosi pismeno putem ovog suda, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

DNA:

1. Pun tužiteljice
2. Pun. tužene



Broj zapisa: **9-3088f-0ef7f**

Kontrolni broj: **04a50-8a8e9-27f36**

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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.