REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: Povrv-370/26-23

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 građanski sud u Zagrebu, po sutkinji toga suda Ana Ćurković Dražić u pravnoj stvari tužitelja Global Property d.o.o. iz Zagreba, VII. Retkovec 59, OIB: 90764884610, zastupanog po punomoćniku, Ivica Vego odvjetniku u Zagrebu, protiv I tuženice Ruža Lučić OIB 50560338189, i II tuženika Niko Lučić OIB 799175628830 oboje iz Zagreba, Jazbina 20a, zastupani po punomoćnici Milena Bjelajac, odvjetnica u Zagrebu, radi isplate nakon javne i glavne rasprave zaključene u prisutnosti pun. tužitelja, pun. I tužene, te pun. tuženika I i II dana 07. listopada 2026., dana 30.listopada, 2026.

p r e s u d i o j e

I Platni nalog iz Rješenja o ovrsi vd javnog bilježnika Jasminka Vrba iz Zagreba poslovni broj Ovrv 42/19 od 25.02.2019. stavlja se izvan snage u cijelosti.

II Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi; „Nalaže se 1.-tuženoj RUŽA LUČIĆ iz Zagreba, Jazbina 20 A, OIB: 50560338189 i II.-tuženom NIKO LUČIĆ iz Zagreba, Jazbina 20 A, OIB: 79917562830, da tužitelju GLOBAL PROPERTY d.o.o., Zagreb, Vil Retkovec 59, OIB: 90764884610, namire potraživanje u iznosu od 2.363,53 €, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana 21.10.2018. godine do isplate u cijelosti, po stopi koja se određuje prema čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima 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 a od 01.01.2023. godine do 29.12.2023. po stopi koja se odreduje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, a od 30. 12.2024. do isplate u cijelosti po stopi koja se određuje uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 01. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 01. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.
2 Nalaže se 1.-tuženoj RUŽA LUČIĆ iz Zagreba, Jazbina 20 A, OIB: 50560338189 | II.-tuženom NIKO LUČIĆ iz Zagreba, Jazbina 20 A, OIB: 79917562830, da tužitelju

GLOBAL PROPERTY d.o.o., Zagreb, VII. Retkovec 59, OIB: 90764884610, nadoknade nastale troškove ovršnog postupka u iznosu od 258,49 € (1.947,60 kn) zajedno sa zateznom kamatom koja teče od dana 25.02.2019. godine, kao dana donošenja Rješenja o ovrsi, pa do isplate u cijelosti, po stopi koja se određuje prema čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima 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 a od 01.01.2023. godine do 29.12.2023. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, a od 30. 12.2024. do isplate u cijelosti po stopi koja se određuje uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 01. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 01. srpnja te godine, te da nadoknade troškove parničnog postupka zajedno sa zateznom kamatom koja teče od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 01. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 01. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana."

II Nalaže se tužitelju naknaditi I i II tuženima trošak postupka u iznosu od 1.542,41 € u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. 1.Županijski sud u Sisku, odlukom Gž-482/2023-2 od 22. siječnja 2026., po žalbi tužitelja ukinuo je raniju odbijajuću presudu ovoga suda Povrv-2355/2019-13 od 30. lipnja 2023., te predmet vratio na ponovno suđenje uz obrazloženje da je sud počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka time što su razlozi pobijane presude nejasni i međusobno proturječni pa se odluka ne može ispitati (članak 354. stavak 2. točka 11. ZPP-a).

1.2. Nadalje se u ukidnoj odluci obrazlaže kako prvostupanjski sud ne dovodi u vezu odredbe članka 2. stavak 5. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina ("Narodne novine", broj: 107/07., 144/12., 14/14., 32/19., dalje: ZPPN-a) i odredbu članka 9. Općih uvjeta poslovanja tužitelja od 2. rujna 2014. (stranice 44 – 48 spisa) i odredbu članka 2. Ugovora o posredovanju sa utvđenim činjenicama.

2. 1.3.Činjenično stanje nije u potpunosti utvrđeno. Naime, u odredbi članka 6. Ugovora o posredovanju je navedeno da je "nalogodavac uz taj ugovor preuzeo uvjete poslovanja", a 2. tuženik, saslušan kao stranka (na ročištu za glavnu raspravu od 9. ožujka 2021.) je izjavio da nije: "uočio da bi u ugovoru bio spomenut neki dio koji bi trebao dobiti još uz ugovor". Prvostupanjski sud nije utvrdio jesu li tuženici dobili Opće uvjete tužitelja ili nisu, a niti o naprijed navedenom daje razloge.

3. Na posljednjem ročištu za glavnu raspravu od 3. travnja 2023. pun tužitelja je izjavio da: "za sada odustaje od saslušanja svjedoka Draganović". Ostaje nejasno, a prvostupanjski sud to na navedenom ročištu nije razjasnio, koje je značenje formulacije da tužitelj: "za sada" odustaje od navedenog dokaznog prijedloga.

4. Tužitelj ostaje kod svih ranijih navoda tijekom postupka; da je dana 21.02.2019. vd javnog bilježnika Jasminka Vrba iz Zagreba podnio prijedlog za ovrhu temeljem vjerodostojne isprave - računa br.1037-1-1 od 25.05.2018. sa dospijećem 20.10.2018. na iznos od 17.808,00 kn na ime agencijske provizije za zakup po ugovoru PP -1145. Vd JB Jasminka Vrba 25.02.2019. donijela je rješenje Ovrv 42/19.

5. Ovršenici, sada tuženi, u pravodobno izjavljenom prigovoru, koji se smatra odgovorom na tužbu, osporavaju i osnov i visinu tražbine, račun na koji se poziva tužitelj nisu nikada zaprimili, tuženi su zaključili s tužiteljem ugovor o posredovanju u prodaji nekretnine i to na razdoblje od 12 mjeseci, a koji ugovor je istekao s danom 26.11.2016. S tužiteljem su imali zaključen ugovor o posredovanju u prodaji nekretnina, a ne za druge poslove.

6. Sud je rješenjem od 14.05.2019. predmetno rješenje JB stavio izvan snage, te odlučio postupak nastaviti kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

7. Tijekom postupka tužitelj pojašnjava da su stranke 26.11.2015.g. sklopile ˝RN-1 Ugovor o posredovanju u prodaji nekretnine ID:PP-1145˝ (dalje: Ugovor), uz koji vrijede Opći uvjeti poslovanja od 02.09.2014, temeljem kojeg je tužitelj za nekretninu upisanu u zemljišne knjige OGS Zagreb, Zk odjela Sesvete, zk.ul. 3642, zk.br. 3456/6, k.o. Šašinovec, pružao usluge posredovanja, te za navedenu nekretninu uspio dogovoriti uvjete sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora (prethodno opisana nekretnina), pri čemu je ugovorena zakupnina u iznosu od 2400,00 EUR. Ugovor o zakupu je sklopljen sa zakupodavcem-društvom REKO d.o.o., (direktor Refik Draganović.) Tuženi su nakon što je ovrhovoditelj dogovorio sve uvjete Ugovora o zakupu, potpisali Ugovor o zakupu sa tvrtkom Reko doo, a bez znanja tužitelja, čime nisu postupili u dobroj vjeri.

8. Ukazuje na sadržaj čl. 5 Ugovora kojim je ugovoreno da će Nalogodavatelji ovdje I. i II-tuženi, tužitelju kao posredniku platiti iznos posredničke naknade i u slučaju da Nalogodavatelji potajno sklope pravni posao s kupcem s kojim ga je posrednik doveo u vezu.

9. Tužitelj je tuženike pozvao na uplatu temeljem Opomene pred utuženje. Poziva se na Čl. 3 st.1 i je čl. 8 točka 9. Općih uvjeta važećih uz ugovor. Tuženi su bili cijelo vrijeme upoznati s činjenicom da se pregovara o zakupu a ne o kupoprodaji, te su s istim bili suglasni, ali su postupili protivno obvezama nalogodavca iz čl 7 Općih uvjeta. Pojašnjava da je po usmenom nalogu II tuženika sastavio ugovor zakupu sa Refikom Draganovićem s kojim je tužitelj došao u kontakt (tvtrtka Reko

doo) a tuženik II nije pristupio potpisu ugovora o zakupu zbog čega su tužitelju nastali troškovi.

10. Inicijalno potražuje 17.808,00 kn sa zateznom kamatom od 20.10.2018., a preciziranim zahtjevom u podnesku od 06.10.2026. potražuje 2.363,53 EUR sa zateznom kamatom od 21.10.2018. do isplate, trošak ovršnog i parničnog postupka.

11. U dokaznom postupku, sud je izvršio uvid u račun br.1037-1-1 od 25.05.2018. (list 6), Ugovor PP 1145 od 26.11.2015. (list 19), Opće uvjete poslovanja tužitelja od 02.09.14. (list 44-48), opomenu (list 21- 23), prijedlog ugovora o zakupu (list 25-30), Ugovor o zakupu od 25.05.18. između tuženih i Reko doo, sa e mail korespodencijom između tužitelja i Reko doo (list 31-39), saslušao zz tužitelja (list 59), II tuženika (list 54), I tuženu (list 97), izvršio uvid u aktualni zk izvadak za zkč 3456/6 - ko Šašinovec od 06.10.26 (list 93), te temeljem čl 8 i 219 ZPP zaključio da tužbeni zahtjev nije osnovan. (čl 451 st 3 ZPP)

12. Sud je temeljem čl 311 st 2 i 4 ZPP odustao od saslušanja svjedoka Draganovića, prvenstveno iz razloga što činjenice o kojima je on trebao svjedočiti proizlaze iz pisanih isprava (ugovor o zakupu, e mail korespodencija, zk izvadak) koje se nalaze u spisu, te zbog činjenice neodazivanja na glavnu raspravu u više navrata. Da je sud smatrao da je njegovo svjedočenje neophodno za utvrđenje odlučnih činjenica, postupio bi sukladno čl 248 ZOO. Stoga irelevantnim ovaj sud smatra izjavu pun tužitelja na ročištu za glavnu raspravu od 3. travnja 2023. da "za sada“ odustaje od saslušanja svjedoka Draganović.

13. Neosnovan je prigovor zastare, jer je dospijeće računa br : 1037-1-1 dana 21.10.2018.g., a postupak ovrhe je pokrenut 25.02.2019.g.

14. Predmet spora je zahtjev tužitelja za isplatu agencijske (posredničke) provizije za posredovanje i sklapanje Ugovora o zakupu između tuženih i tvrtke Reko doo od 25.05.2018.

15. Tužitelj svoj zahtjev prema tuženima temelji na Ugovoru ˝RN-1 Ugovor o posredovanju u prodaji nekretnine ID:PP-1145˝ od 26.11.2015. sklopljen između tužitelja kao nalogoprimca i tuženih kao nalogodavaca za nekretninu - poslovna hala, upisana kod OGS Zagreb, Zk odjel Sesvete, zk.ul. 3642, zk.br. 3456/6, k.o. Šašinovec, vlasništvo I i II tuženika.
16. Tužitelj tereti tužene na plaćanje posredničke provizije u iznosu od 2.363,53 EUR odnosno visini jedne ugovorene zakupnine iz Ugovora o zakupu od 25.05.18. između tuženih i društva REKO doo, a prema odredbi članka 23. stavak 2. ZPPN, smatrajući da tuženi nisu postupili u dobroj vjeri jer su sklopili ugovor zakupu bez znanja tužitelja.

17. Osim ZOO/05, na sporni pravni odnos treba primijeniti i tada važeće odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07., 144/12., 14/14.– dalje:

ZPPN), te odredbe Ugovora PP 1145 od 26.11.2015 i Općih uvjeta poslovanja tužitelja, koji ne mogu biti suprotni odredbama ZOO i ZPPN kao lex specijalis-a.

18. Uvidom u opomenu tužitelja (bez datuma) upućenu tuženima na listu 21 spisa (i odvjetničku opomenu od 17.09.2018 na listu 23 spisa) utvrđeno je da tužitelj obavještava tužene da je posredovanjem za predmetnu nekretninu došlo do troškova, te se aktiviraju odredbe Ugovor o posredovanju u prodaji nekretnine PP-1145 pri čemu se citira čl 5 Ugovora o posredovanju koji regulira situacije kada NE dođe do realizacije posla, a tužitelj ipak ima pravo na posredničku naknadu. Opomenom se pozivaju tuženi platiti 2.400,00 € tužitelju.

19. Uvidom u Ugovor o posredovanju u prodaji nekretnine PP-1145 - čl 1, utvrđeno je da se isti odnosi na posredovanje u kupnji (prodaji) nekretnine (OGS Zagreb, Zk odjela Sesvete, zk.ul. 3642, zk.br. 3456/6, k.o. Šašinovec), da su stranke u čl 2 Ugovora ugovorile posredničku nagradu u visini od 4% od konačne prodajne cijene, a posrednik ostvaruje pravo na ugovorenu posredničku naknadu u cijelosti u trenutku naplate predmetne nekretnine odnosno kada vlasnik nekretnine sklopi kupoprodajni ugovor sa kupcem dovedenim u vezu posredovanjem posrednika. (temljem čl 27 Zakona o posredovanju u prometu nekretninama), da je sklopljen 26.11.2015. na rok od 12 mjeseci (čl 15. stavka 2. ZPPN), da je istekao 26.11.2016., time da je ugovoreno da se odnosi i na kupoprodaje koje bi se realizirale u slijedećih 24 mjeseca od prestanka ugovora, te da uz ugovor vrijede Uvjeti poslovanja, a izmjene i dopune Ugovora se vrše isključivo u pisanom obliku.

20. Među strankama nije sporno da u slijedeća 24 mjeseca nakon 26.11.2016. nije zaključen ugovor o kupoprodaji za predmetnu nekretninu, te nije sporno da je 25.05.2018. zaključen Ugovor o zakupu između tuženik i Reko doo, na rok od 2 godine. Također je nesporno i proizlazi iz zk izvatka da je vlasnik nekretnine sada tvrtka Amdra doo (osnivača Alme Draganović) i to temeljem kupoprodajnog ugovora od 04.07.2023.

21. ZZ tužitelja Samir Hodžić iskazuje da je osnivač i jedini član društva tužitelja, koje se bavi posredovanjem u nekretninama i turizmom, tuženici su ga angažirali da nađe zakupca odnosno u konačnici su željeli prodaju hale u Soblincu. Ugovor o posredovanju je sklopio sa Lučić Nikom i Ružom u dva navrata, jedan je istekao pa su ga produžili na još godinu dana. Ugovor je sklopljen na unaprijed predviđenom formularu. Osim Ugovora tužitelj ima i Opće uvjete poslovanja. Ugovor o zakupu se realizirao i nakon toga je izdao fakturu za posredovanje u zakupu u visini jedne zakupnine 2.400,00 € koja je predmet postupka. Plaćanje zakupnine od strane zakupoprimca je bio uvjet za isplatu posredničke naknade. Sa tuženima je ugovorio visinu provizije u iznosu od jedne mjesečne zakupnine. Također je njegova tvrtka sastavila ugovor o zakupu, a stranke su dodavale svoje prijedloge rukom.

22. II tuženik iskazuje da je 2017. želio prodati proizvodnu halu od 800 m2 u Soblincu, Sesvete, te je dao oglas a kontaktirao ga je zz tužitelja, rekao da ima agenciju, došao je u halu, te rekao da ima kupca iz Varaždina. Sinovi tuženih su pregovarali sa zz tužitelja i donijeli ugovor tuženima na potpis, 4% provizije činilo se puno, i ne bi to potpisao da zz tužitelja nije tvrdio da ima kupca. Inzistirao je da ugovor bude na godinu dana. Čitao je cijeli ugovor, nije uočio da bi u ugovoru bio spomenut neki dio koji bi trebao dobiti još uz ugovor. Kasnije se pojavio drugi kupac, kojeg je našao gosp. Samir, a radi se o gosp. Draganoviću. S njim je potpisao na dvije godine ugovor o zakupu, sa pravom prvokupa. Sa tužiteljem nije razgovarao niti u jednom trenutku o cijeni njegove usluge u slučaju najma, razgovarao je jedino o kupoprodaji. Definirano je u ugovoru da nema nikakvih usmenih pogodbi, te ukoliko bi zakupac kupio halu tada bi tužitelj imao pravo na proviziju. G Draganović je sam napisao ugovor o zakupu, ugovor su ispravljali na benzinskoj pumpi u Soblincu i to rukom, i gosp. Draganović je preuzeo obavezu da to prepiše i donio ga je nakon 2 dana kod javnog bilježnika. Ovaj tekst koji su ispravljali rukom je ugovor koji sam dobio e-mailom, ne zna tko ga je poslao, sam smatrao je da ga poslao gosp. Draganović, da li je on dogovarao sa tužiteljem tekst on ne zna. Zakupnina je iznosila 2.800,00 EUR-a. Zz tužitelja je bio prisutan kada je gosp. Draganović sa tuženikom pregovarao oko zakupa, ali on je bio prisutan vezano za kupoprodaju. Nije primio račun od tužitelja. Što se tiče najma je razgovarao isključivo sa gosp. Draganovićem. Sa gosp. Draganovićem je sklopio više ugovora o zakupu, na dvije godine i nakon toga na tri godine plus dvije. Prije toga je imao sklopljen ugovor za istu nekretninu sa zakupoprimcem Menzel reciklaža d.o.o. Sa tužiteljem je sklopio jedan ugovor, koji je istekao.

23. I tužena u svom iskazu navodi da Samira Hodžića nije nikad vidjela, suprug je potpisao Ugovor o posredovanju za prodaju nekretnine – hale u Soblincu, drugo ništa o tome ne zna, potpisala je kao suvlasnik nekretnine. Sve što je bilo vezano za halu dogovarao je suprug. Samir je rekao da postoji potencijalni kupac iz Varaždina koji se na kraju nije pojavio, Samir je htio da tuženi potpišu ugovor sa GLOBAL PROPERTY. Draganović je na kraju kupio od njih tu halu, a prije toga su s njim imali sklopljen ugovor o zakupu. Ugovor o kupoprodaji je sklopljen prije 4,5 godina. Pojašnjava da je Alma Draganović kćer od Refika Draganovića, a ista je osnivač tvrtke AMDRA d.o.o. koja je sada vlasnik nekretnine.

24. Sud ocjenjuje iskaz zz tužitelja kao nelogičan jer je suprotan ispravama u spisu; da su tuženi željeli dati u zakup nekretninu, tada ne bi sklopili s tužiteljem ugovor o posredovanju u prodaji, također se nigdje u ugovoru ne spominje visina provizije u slučaju sklapanja ugovora o zakupu kao što tvrdi zz tužitealja, dok suprotno iskazu zz tužitelja proizlazi da se ugovor nakon isteka ne produžava na godinu dana, već se na 24 mjeseca produžava pravo na isplatu posredničke

naknade u slučaju da u tom periodu nalogodavac sklopi pravni posao kupoprodaje. Također ne odgovara ispravama u spisu navod zz tužitelja da II tuženi ne bi pristupio potpisu ugovora o zakupu kod JB, jer suprotno proizlazi iz ovjere potpisa JB na listu 37 spisa. Sud ne prihvaća navod zz tužitelja da je prema usmenom nalogu II tuženika sastavio ugovor zakupu sa Refikom Draganovićem, jer iz e mail korespodencije na listu 38 i 39 spisa se može zaključiti da je tužitelj sa g.Draganovićem dogovarao tekst ugovora, kao adresa primatelja navedeno je ime Amer Draganović-Reko a u više navrata na tu adresu dostavljaju se prijedlozi i tekst ugovora o zakupu sa tuženima. Tome treba dodati i dio iskaza II tuženika gdje navodi da je upravo g. Draganović donio Ugovor o zakupu kod javnog bilježnika.

25. Prema Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina se ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina posrednik obvezuje naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog posla (čl. 21. st. 1 t.1). Od posrednika kao nalogoprimca se traži da prilikom obavljanja naloga prema primljenim uputama postupa s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka), ostajući u granicama naloga, u svemu skrbeći o interesima nalogodavca kojima se treba rukovoditi (čl. 19 Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina u svezi s čl. 765 ZOO-a).

26. Odredbom članka 2. točke 5. ZPPN-a je propisano da pojam "posredovanja u prometu nekretnina" obuhvaća radnje posrednika u prometu nekretnina koje se tiču povezivanja nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.

27. Odredbom članka 17. stavka 1. ZPPNa- propisano je kako ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana. Iz gore navedenog proizlazi da je Ugovor o posredovanju u prodaji nekretnine PP-1145 istekao je protekom roka na koji je zaključen, s danom 26.11.2016. , te da je s tim datumom prestalo pravo na naplatu posredničke provizije za kupoprodaju nekretnine.

28. Prema čl. 23 st. 2 Zakona o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao niti sklopiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drugačije, ništetna je. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3, niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

29. Niti jedna odredba predmetnog Ugovora o posredovanju u prodaji nekretnine PP-1145 od 26.11.2.015. kao i Općih uvjeta tužitelja ne može biti u suprotnosti sa odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07., 144/12.,

14/14.– ZPPN), važeći u vrijeme sklapanja Ugovora među strankama, jer bi kao takva bila ništava i ne obavezuje stranke (čl 322 st 1 ZOO/05), a na ništetnost sud pazi po službenoj dužnosti.

30. Odredbom članka 2. Ugovora o posredovanju u prodaji nekretnine PP-1145 od 26.11.2015. je ugovoreno da je nalogodavac u obvezi isplatiti posredniku posredničku naknadu u cijelosti i u slučaju da nakon isteka ili raskida toga ugovora u slijedeća 24 mjeseca sklopi pravni posao kupoprodaje te zaključi predugovor ili ugovor o kupoprodaji s kupcem ili kupcima sa kojima je doveden u vezu preko posrednika, ili ako taj pravni posao bude na bilo koji način posljedica posrednikovog djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju.

31. Stranke su dakle nisu ugovorile da bi nakon isteka Ugovora o posredovanju u prodaji nekretnine PP-1145 od 26.11.2015 tužitelj imao pravo na posredničku nagradu za bilo koji posao za koji je posredovao, već isključivo ako se uz njegovo posredovanje sklopi ugovor o kupoprodaji. Nije sporno među strankama da do takvog posla nije došlo, već je 25.05.2018. sklopljen ugovor o zakupu.

32. Kao nesporno se dakle ukazuje da posredovanjem tužitelja nije došlo do pregovaranja s kupcem nekretnine oko sklapanja kupoprodajnog ugovora, a niti do sklapanja pravnog posla prodaje, kao osnovne pretpostavke koja, u smislu čl. 15. st. 1. ZPPN, moraju biti ispunjene da bi nastala obveza plaćanja posredničke naknade. Naime, kada obveza tužitelja (za vrijeme trajanja ugovora) kao posrednika nije u cijelosti izvršena jer nije došlo do sklapanja pravnog posla prodaje, a ne radi se niti o ugovoru kojim je ugovoreno isključivo posredovanje tužitelja (čl. 16. ZPPN), tuženi nisu bili ograničeni u pravu da i bez posredovanja tužitelja daju nekretninu u zakup, a u takvoj situaciji tužitelj čijim posredovanjem nije došlo do sklapanja ugovora o prodaji nema pravo na naplatu posredničke naknade iz čl. 2 Ugovora, a sukladno čl. 28. st. 1. ZPPN.

33. Stoga ovaj sud zaključuje da Ugovor o posredovanju u prodaji nekretnine PP-1145 od 26.11.2015. nije valjana osnova za uspostavljanje računa od 25.05.2018. na listu 6 spisa, te ne predstavlja osnov za naplatu posredničke provizije vezane za Ugovor o zakupu od 25.05.2018., te temeljem čl 219 i 451 st 3 ZPP ukida u cijelosti platni nalog iz rješenja o ovrsi vd javnog bilježnika Jasminka Vrba iz Zagreba poslovni broj Ovrv 42/19 od 25.02.2019. i odbija tužbeni zahtev temeljem čl. 28. st. 1. i 29 ZPPN.

34. Što se općih uvjeta tiče, tužitelj ukazuje na čl 8 toč 9 istih, prema kojem je nalogodavac dužan platiti naknadu i kad je s trećom osobom na koju mu je ukazao nalogporimac-posrednik zaključio i neki drugi pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, a kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim poslom i odnosi se na istu nekretninu. Zakupom se svakako ne postiže ista svrha kao i kupoprodajom.

35. Treba uzeti u uobzir da su Opći uvjeti sastavljeni jednostrano od strane tužitelja, a tužitelj ih zasigurno nije sastavio da idu tuženima na korist. Treba ukazati i na opća načela obveznih odnosa - čl 15 ZOO koji uređuje načelo jednakosti uzajamnih davanja. Sud smatra da u konkretnom slučaju tužitelj ne može svoj propust da detaljno regulira pravni odnos između stranka ili produži postojeći ugovor sanirati odredbama Općih uvjeta određujući „da bez obzira na preuzete ugovorne obveze, nalogodavac svakako plaća posredničku naknadu“ a nije bitno da li se ugovoreni posao realizirao ili ne. Ovakve odredbe općih uvjeta koje su na štetu jedne ugovorne strane i time protivne ustavu, zakonu i moralu su ništetne i sud ih nije dužan primijeniti (čl 10 ZOO) . Tuženi i da su preuzeli ovakve Opće uvjete, nisu mogli utjecati na njihov sadržaj, pa činjenica da li im je tužitelj uručio iste uz Ugovor nije relevantna za ishod spora.

36. Tužitelj, protivno čl. 219 st. 1 ZPP-a, nije dokazao da mu je I tuženik dao usmeni nalog za sastavljanje ugovora o zakupu, budući iz e mail korespodencije na listu 38 i 39 spisa proizlazi da je ugovor zakupu dostavio na adresu Reko doo s kojim je komunicirao oko teksta ugovora, nije dakle dokazao da je II tuženik postupao u svojstvu nalogodavca, slijedom čega na strani tuženika nije nastala obaveza za isplatu posredničke naknade, niti odgovornosti za troškove nastale tužitelju tijekom posredovanja u sklapanju ugovora o zakupu, a koji predstavljaju iznos eventualne štete i troškova prema 23 st. 2 Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, opomeni pred utuženje na listu 21 spisa, te čl 5 Ugovora o posredovanju od 26.11.2015. Pretpostavke za eventualnu odgovornost za štetu (troškove) za koju tvrdi tužitelj da mu je nastala u postupku pregovora i visinu te štete dokazuje tužitelj .

37. 26.1. Tužitelj nije dokazao da postupanje tuženika ne bi bilo u dobroj vjeri, nisu tuženi sklapali pravne poslove protivno Ugovoru o posredovanju s tužiteljem i odredbama ZPPN – čl 23 st. 2, te su pristupili u javnobilježnički ured dana 25.05.2018 (list 37) radi ovjere potpisa na ugovoru o zakupu. Nisu stoga postupali bez znanja tužitelja, kako tvrdi tužitelj tijekom postupka.

38. Zbog svega navedenog sud utvrđuje da tužbeni zahjtev nije osnovan, te platni nalog iz Rješenja o ovrsi vd javnog bilježnika Jasminka Vrba iz Zagreba poslovni broj Ovrv 42/19 od 25.02.2019. stavlja izvan snage u cijelosti, a odbija tužbeni zahtjev kako je postavljen u podnesku tužitelja od 06.10.2026..

39. Kako u postupku nije uspio, tužitelj će tuženima nadoknaditi troškove postupka sukladno čl 154 i 155 ZPP, koji se odnose na zastupanje po odvjetniku, prema VPS iz tužbe 2.363,53 € te specifikaciji troška i odredbama važeće OT (NN 138/23); Tbr 48, 7-9; za odgovor na tužbu 100 bodova, pristup roč.02.03.2020. 50 bodova, roč.05.10.20. 100 b, roč.09.03.21. 100 b, pristup roč. 12.10.21. 25 bodova, pristup roč.08.06.22. 25 b, roč.03.04.2023. 100 b, roč 01.04.26 100 bodova, roč 07.10.26 100 bodova, uz dodani pdv i uvećanje od 10% po Tbr 36, ukupno 1.925,00 € .

40. Trošak žalbe tužitelju je priznat (čl 166 i 154 ZPP) 250 € i pdv, te pristojba 70,09, ukupno 382,59 €.

41. Na taj način tuženima je dosuđeno 1.542,41 € uz pripadajuću kamatu od dana donošenja presude do isplate po čl 151 st 3 ZPP.

U Zagrebu, dana 30. listopada 2026. godine

Sudac
Ana Ćurković Dražić



Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ove presude stranke mogu izjaviti žalbu u roku od 15 dana računajući od dana objave iste, odnosno u slučaju iz čl. 335 st. 11. ZPP-a od dana dostave iste. Žalba se podnosi putem ovog suda, za županijski sud, pisanim podneskom u 4 istovjetna primjeraka.

DNA:
1. tužitelj uz rj pristojba presuda 70,09 EUR
2. tuženik

Broj zapisa: **9-3088f-6ae71**

Kontrolni broj: **0ef8c-d643c-6bb10**

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 građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.