



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Splitu
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 21. Povrv-33/2020-33

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

Trgovački sud u Splitu po sucu Ivi Bakaliću, na prijedlog sudskog savjetnika Jadranka Basića, u pravnoj stvari tužitelja BROKER-GRUPA d.o.o., Split, Frana Supila 30, OIB: 21499195063, zastupan po punomoćnicima Miri Boban i Gordanu Loliću, odvjetnicima Zajedničkog odvjetničkog ureda u Splitu, protiv tuženika VILA LANNEN d.o.o., Trogir, Put Muline 33, OIB: 85763116380, kojeg zastupa punomoćnik Ivan Krokara, odvjetnik u Splitu, radi isplate, nakon provedene glavne i javne rasprave u nazočnosti zamjenika punomoćnika tužitelja Andrije Kuzmanića, odvjetnika u Splitu i punomoćnika tuženika Ivana Krokara, odvjetnika u Splitu, na ročištu za objavu presude održanom 28. travnja 2022.

p r e s u d i o j e

I. Održava se na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi Ovr-473/19 od 23. prosinca 2019. donesen po javnom bilježniku Dinku Martinoviću iz Supetra u dijelu koji glasi:

"Temeljem vjerodostojne isprave Račun br. No. 65-09-19, od 11.12.2019., nalaže se ovršeniku VILA LANNEN d.o.o., Trogir, Put Muline 33, OIB: 85763116380 da u roku od 8 (osam) dana od dana dostave ovog rješenja namiri ovrhovoditelju BROKER-GRUPA d.o.o., Split, Frana Supila 30, OIB: 21499195063, tražbinu

- u iznosu od 309.375,00 kn uvećanog za zakonsku zateznu kamatu, a koja kamata se obračunava sukladno čl. 29. st.2. Zakona o obveznim odnosima (NN, br: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18), 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 uvećano za 5 postotnih poena na odnose iz trgovačkih ugovora i ugovora između trgovca i osobe javnog prava, a koja:

na iznos od 309.375,00 kn teče od 16.12.2019. pa do isplate;

- nastalog troška ovršnog postupka u iznosu od 8.769,43 kn uvećanog za zakonsku zateznu kamatu, a koja kamata se obračunava sukladno čl. 29. st. 2. Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18),

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 uvećanog za 3 postotnih poena, a koja teče od dana nakon donošenja ovog rješenja o ovrsi 23.12.2019. pa do konačne isplate."

II. Ukida se platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi Ovr-473/19 od 23. prosinca 2019. donesen po javnom bilježniku Dinku Martinoviću iz Supetra i odbija tužbeni zahtjev u dijelu koji glasi:

"Temeljem vjerodostojne isprave Račun br. No. 65-09-19, od 11.12.2019., nalaže se ovršeniku VILA LANNEN d.o.o., Trogir, Put Muline 33, OIB: 85763116380 da u roku od 8 (osam) dana od dana dostave ovog rješenja namiri ovrhovoditelju BROKER-GRUPA d.o.o., Split, Frana Supila 30, OIB: 21499195063, tražbinu u iznosu od 124.006,25 kn uvećanog za zakonsku zateznu kamatu, te za iznos troška ovršnog postupka u iznosu od 3.410,30 kn."

III. Nalaže se tuženiku da tužitelju isplati iznos od 10.700,00 kn na ime troškova parničnog postupka sa zateznom kamatom od dana presuđenja pa do isplate, obračunatom 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 3 postotna poena u roku od 15 dana, dok se tužitelj odbija za više zatraženi iznos od 50.111,01 kn.

Obrazloženje

1. Predmetni postupak započet je prijedlogom za ovrhu, povodom kojeg je javni bilježnik donio rješenje o ovrsi.

2. Nakon što je tuženik uložio prigovor, rješenje o ovrsi je stavljeno izvan snage u dijelu u kojem je određena ovrha, a postupak je nastavljen kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

3. U svom prigovoru, sada odgovoru na tužbu, tuženik navodi da je zatečen predmetnim dokumentom, na temelju kojeg tužitelj temelji svoje potraživanje te navodi da potraživanje ne postoji. Tuženik navodi da se iskonstruirano potraživanje tužitelja vidi u činjenici da je račun, na koji se tužitelj poziva, datiran od dana 11. prosinca 2019., a da je osporavani prijedlog za ovrhu podnesen dana 18. prosinca 2019. te da je takvo ponašanje tužitelja nerazumljivo i neprimjereno.

4. Tužitelj u svom podnesku od dana 19. veljače 2020. navodi da je tužitelj svoju obvezu iz ugovora, uslugu posredovanja, u cijelosti izvršio te je tuženik, kao prodavatelj, sa društvom THLGA BETEILIGUNGSGECELLSCHAFT d.o.o. Split kao kupcem, zaključio Ugovor o kupoprodaji nekretnina, a koji ugovor je proveden u zemljišnim knjigama. Navodi da je kupac društvo u kojem su Thomas Gabriel i Miroslav Josić članovi uprave i direktori, a koje osobe je upravo tužitelj kao posrednik doveo u vezu sa tuženikom. Tužitelj dalje navodi da je upravo tuženik u više navrata putem e-maila i druge pisane komunikacije, tužitelju izričito potvrdio da je upravo

BROKER GRUPA d.o.o. obavila posredovanje, koje je rezultiralo kupoprodajom, te da mu je tuženik nudio 21.000 EUR plus PDV, što tužitelj nije prihvatio.

5. Tuženik u svom podnesku od dana 8. svibnja 2020. navodi da je tuženik bio vlasnik predmetnih nekretnina, da su iste prodane za kupoprodajnu cijenu od 1.100.000,00 EUR, u protuvrijednosti u kunama 8.250.000,00 kn, kupcu društvo THLGA BETEILIGUNGSGECELLSCHAFT d.o.o. Split.

6. Tuženik navodi da je sklopio ugovor o posredovanju i sa još nekim agencijama, kao i s agencijom DOMOS DALMATIA d.o.o. Split.

7. Tuženik navodi da tužitelj nije ispunio svoju obvezu o posredovanju te da je obveza tužitelja upravo bila dovesti u svezu kao kupca društvo THLGA BETEILIGUNGSGECELLSCHAFT d.o.o. Split, već da je to odradila druga agencija i to agencija DOMOS DALMATIA d.o.o. Split, s kojom je tuženik sklopio ugovor o posredovanju 20. ožujka 2018. te čiji račun za usluge posredovanja da je i podmirio.

8. Tuženik navodi da tužitelj nema pravo ni na naknadu prema isključivom posredovanju, budući da takvo posredovanje nije ugovoreno. Tuženik osporava i visinu utužene tražbine, navodeći da je kupoprodajna cijena nekretnine 8.250.000,00 kn te da naknada može iznositi 3%, i da je to iznos 247.500,00 kn uvećano za 25% PDV u iznosu od 61.875,00 kn.

9. U svom podnesku od dana 14. svibnja 2020. tužitelj ističe da je upravo Dino Vulić, dana 1. rujna 2018. s članovima društva, koje je kao kupac zaključio predmetni ugovor, Miroslavom Josićem, Thomasom Gabrielom i Isabel Gabriel-Josić, pregledao predmetu nekretninu, zaključio ugovor o posredovanju, prvi ih doveo na predmetnu nekretninu, prvi ih doveo u svezu s prodavateljem, uveo ih u pregovore o bitnim sastojcima posla, a koje da je rezultiralo zaključenjem predmetnog ugovora.

10. Tužitelj u svom podnesku također navodi da stvarna kupoprodajna vrijednost nekretnine iznosi 1.550.000,00 EUR-a, a da je sporazumom prodavatelja i kupca kupoprodajna cijena podijeljena na cijenu za nekretninu i cijenu za namještaj, te tužitelj navodi da je iznos od 1.550.000,00 EUR-a uplaćen od strane kupca na ime kupoprodaje.

11. U dokazne svrhe sud je pregledao: Račun broj 65-09-19 od dana 11.12.2019., zk izvadak iz zemljišne knjige katastarska općina Okrug za Z.U. 1926 i Z.U. 5322, e-mail prepisku između parničnih stranaka, Ugovor o posredovanju između BROKER-GRUPA d.o.o. i VILA LANNEN d.o.o., ugovora o kupoprodaji nekretnina od dana 11.11.2019. sklopljen između VILA LANNEN d.o.o. Trogir, tuženik u ovom predmetu, kao prodavatelja, kao i Killiana Thomasa Lannena, za kojeg se kraj imena navodi da je suprug zakonske zastupnice prodavatelja, a koji da je i vlasnik poslovnih udjela prodavatelja, u daljnjem tekstu da će ga nazivati Supotpisnik ovog ugovora, te THLGA BETEILIGUNGSGECELLSCHAFT d.o.o.

12. Iz računa broj 65-09-19 od dana 11. prosinca 2019. proizlazi da ga je tužitelj izdao tuženiku za posredovanje u prodaji nekretnina označenih u istome, na iznos od 433.381,25 kn.

13. Iz zk izvadka iz zemljišne knjige katastarska općina Okrug za Z.U. 1926 i Z.U. 5322 proizlazi da se kupac THLGA BETEILIGUNGSGECELLSCHAFT d.o.o. Split uknjižio na predmetne nekretnine, upravo na temelju kupoprodajnog ugovora sklopljenog dana 11. studenog 2019. između tuženika VILA LANNEN d.o.o. Trogir, kao prodavatelja, kao i Killiana Thomasa Lannena kao supotpisnika ugovora, za kojeg se kraj imena navodi da je suprug zakonskog zastupnika Prodavatelja, te društva THLGA BETEILIGUNGSGECELLSCHAFT d.o.o. Split kao kupca.

14. Iz e-mail prepiske koja prileži spisu proizlazi slijedeće:

15. E-mail prepiska vodila se između Killian Lannen, koji je na kraj e-mailova često stavljao naziv tuženika, koji jeste bio član i kasnije prokurista tuženika, sa zaposlenicima tužitelja Ivicom i Dinom Vulić, koji su se u e-mailovima pojavljivali kao predstavnici tužitelja.

16. U e-mailu od 2. siječnja 2018. Killian Lannen piše Dinu Vuliću, zaposleniku tužitelja, da može biti siguran da provizija ide upravo tužitelju.

17. U e-mailu od 2. siječnja 2019. Killian Lannen prosljeđuje nacrt kojeg upućuje „Gabrielu“ u kojem navodi da je isti razgledao njegovu nekretninu na adresi Put Stinica, Okrug Donji na otoku Čiovu sa agencijom Broker iz Splita te mu postavlja niz pitanja, vezano za okolnost njegove povezanosti s austrijskom tvrtkom koja se pojavljuje i interesira za nekretninu, a koja je angažirala neku drugu agenciju za posredovanje pri kupnji nekretnina.

18. U e-mailu od 28. studenog 2019. Killian Lannen piše Dinu Vuliću da je agencija Broker „vjerojatno najvjerojatnije“ prva predstavila kupcima predmetnu nekretninu te da bi za ovo oni imali pravo na nagradu, a da je agencija Domos odradila trojanski posao da bi se kupoprodaja zaključila, te da i oni imaju pravo na naknadu. Isto tako navodi da je stopa provizije 3 posto. Isto tako navodi da pokretnine, umjetnine i namještaj nisu pokriveni nijednim od ugovora, jer da ugovori sadrže samo zemljište i nekretninu.

19. U e-mailu od 28. siječnja 2020. Killian Lannen piše Ivici Vuliću da mu je isti ponudio poštenu i pravednu ponudu koju je isti odbio.

20. U ugovoru o posredovanju između parničnih stranaka pod točkom 1. piše da nalogodavac (ovdje tuženik) iskazuje namjeru za prodaju VILE, površine cca 288/1060 m², na adresi Put Stinica, za početnu cijenu od 1.600.000,00 EUR-a. Pod točkom 2. istog ugovora piše da tuženik ovom ugovorom ovlašćuje tužitelja kao posrednika, da u ime i za račun tuženika pronađe i dovede u vezu sa tuženikom kupca, odnosno drugu ovlaštenu osobu radi sklapanja ugovora o prodaji nekretnine. U točki 4. piše da u slučaju da tuženik posredovanjem tužitelja zaključi Predugovor ili Ugovor o prodaji nekretnine, isti se obvezuje odmah prilikom potpisivanja predugovora o prodaji, odnosno druge odgovarajuće obvezujuće isprave i zaprimanju kapare koja pokriva iznos provizije tužitelju, isplatiti tužitelju proviziju u iznosu od 3% PDV od kupoprodajne cijene nekretnine. Pod točkom 5. predmetnog ugovora piše da tužitelj kao posrednik ima pravo na nagradu iz točke 4. i u slučaju ako nalogodavac mimo posrednika, sklopi kupoprodajni ugovor za nekretninu s osobom s kojeg ga je posrednik doveo u vezu.

21. Iz ugovora o kupoprodaji nekretnina od dana 11. studenog 2019. sklopljen između VILA LANNEN d.o.o. Trogir, tuženik u ovom predmetu, kao prodavatelja, kao i Killiana Thomasa Lannena, za kojeg se kraj imena navodi da je suprug zakonske zastupnice prodavatelja, a koji da je i vlasnik poslovnih udjela prodavatelja, u daljnjem tekstu da će ga nazivati Supotpisnik ovog ugovora, te THLGA BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT d.o.o. Split kao kupca, proizlazi da je predmet kupoprodaje kat. čest. br. 2257/39 u naravi stambena zgrada, bazen, dvorište površine 746 m², od čega bazen površine 27 m², dvorište površine 533 m² i stambena zgrada površine 186 m² i kat. čest. br. 2257/134 u naravi neplodno površine 244 m², obje upisane u Z.U. 1926. K.O. Okrug, te kat. čest. br. 2257/95 u naravi put površine 70 m² upisana u Z.U. 5322 K.O. Okrug, sve na adresi Okrug Gornji, Put Stinica 34/A. U članku 2. stavak. 2. predmetnog ugovora piše da ugovorne strane suglasno utvrđuju fiksnu i nepromjenjivu kupoprodajnu cijenu za nekretnine u iznosu od 1.100.000,00 EUR-a.

22. Iz računa br. F-10/FIN/1 od dana 23. prosinca 2019. proizlazi da ga je društvo DOMOS DALMATIA d.o.o. Split, izdalo tuženiku u ovom predmetu na iznos od 81.868,00 kn, za opis usluge posredovanje pri kupoprodaji nekretnine.

23. Iz ugovora o posredovanju u prometu nekretnina od 20. ožujka 2018. koji je sklopljen između Josić Miroslava kao nalogodavca i 21 REAL ESTATE&TOURISM CENTURY d.o.o. Split proizlazi da je isti sklopljen vezano za posredovanje u prodaji nekretnina.

24. Iz ugovora o posredovanju o prodaji nekretnina od 24. ožujka 2018. razvidno je da je isti sklopljen između tuženika u ovom predmetu i društva Domus Dalmatia d.o.o. Split.

25. Nakon provedenog dokaznog postupka, sud je odlučio kao u izreci iz slijedećih razloga.

MJERODAVNO PRAVO

26. Pravni odnos između stranka nastao je tijekom 2019. godine pa se kao mjerodavno pravo primjenjuje Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18-dalje ZOO).

O MERITUMU SPORA

27. Predmet spora je vezan uz ugovor o posredovanju kojim se prema članku 835. Zakona o obveznim odnosima posrednik obvezuje dovesti u vezu s nalogodavcem osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju ugovora, a nalogodavac se obvezuje isplatiti mu određenu proviziju, ako ugovor bude sklopljen.

28. U ovom predmetu između stranaka nije sporno da postoji ugovor o posredovanju između istih, te da je predmetna nekretnina prodana kupcu, na temelju gore označenog ugovora.

29. U ovom predmetu sporno je da li je upravo tužitelj doveo u vezu s tuženikom osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju ugovora, te konačno zaključila predmetni ugovor.

30. U odnosu na navode tuženika u ovom postupku da tužitelj nije ispunio svoju obvezu o posredovanju već da je to napravila druga agencija, i to agencija DOMOS DALMATIA d.o.o. Split, s kojom je tuženik imao sklopljen također ugovor o posredovanju, kao i s drugim agencijama ovaj sud navodi slijedeće.

31. Člankom 2. predmetnog ugovora o posredovanju između parničnih stranaka je naznačeno da nalogodavac ovim ugovorom ovlašćuje posrednika da za ime i za račun nalogodavca pronađe i dovede u svezu s Nalogodavcem kupca, odnosno drugu ovlaštenu osobu radi sklapanja ugovora o prodaji nekretnina, a člankom 4. naznačeno je da ako nalogodavac posredovanjem posrednika zaključi Predugovor ili Ugovor o prodaji nekretnine, da se isti obvezuje isplatiti posredniku proviziju u iznosu od 3% plus PDV od kupoprodajne cijene nekretnine, odmah prilikom potpisivanja odgovarajuće obvezujuće isprave.

32. U ovom predmetu ključno je pitanje iz članka 2. predmetnog ugovora o posredovanju, odnosno, je li tužitelj ispunio svoju obvezu na način da je pronašao kupca i doveo u svezu s nalogodavcem kupca ranije od neke druge agencije, i to upravo osobe koje su zakonski zastupnici kupca, i to Miroslava Josića i Thomasa Gabriela.

33. Isto regulira i članak 835. ZOO, u kojem se spominje termin "dovesti u svezu s nalogodavcem".

34. Sud kategoriju "pronašao kupca i doveo u svezu s nalogodavcem" tumači kao predstavio predmetnu nekretninu kupcu, odnosno istu pokazao kupcu, odnosno kupca predstavio prodavatelju.

35. Ne može se tumačiti kategorija "pronađe i dovede kupca u svezu s nalogodavcem" na način da je ista ispunjena samim time, što posrednik prvi eventualno pošalje oglase određenih nekretnina nekome i samim time ostvari pravo na proviziju ukoliko kojim slučajem taj netko u konačnosti i kupi tu nekretninu, a da je netko prije njega doveo istog kupca na određenu nekretninu, istu pokazao i predstavio kupcu na licu mjesta, odnosno kupca spojio sa prodavateljem, ili osobom koja predstavlja prodavatelja. Da bi se ostvario ovaj uvjet, potrebno je ipak da posrednik predstavi predmetnu nekretninu kupcu, odnosno da ga spoji s naručiteljem (prodavateljem), odnosno u konačnosti da istu pregleda na licu mjesta.

36. Iz e-mail korespondencije između Killian Lannen, koji je na kraj e-mailova često stavljao naziv tuženika, koji jeste bio član, i prema sudskom registru sada i prokurista tuženika, sa zaposlenicima tužitelja Ivicom i Dinom Vulić, proizlazi da Killian Lannen u nekoliko navrata govori zaposlenicima tužitelja, a kako je to gore citirano u analizi e-mailova, da tužitelj ima pravo na proviziju, čak je isti tužitelju, kako sam i priznaje, nudio da mu plati proviziju u određenom iznosu kojeg tužitelj nije prihvatio, isto tako navodi da je tužitelj „vjerojatno i najvjerojatnije“ prvi predstavio kupcima predmetnu nekretninu, te da bi upravo tužitelj imao pravo na nagradu.

37. Iz svega gore proizlazi da tuženik priznaje da je tužitelj izvršio svoju obvezu iz ugovora o posredovanju, jer da smatra da nije, sigurno istome ne bi nudio plaćanje određenog iznosa provizije, odnosno priznao tužitelju da je prvi predstavio kupcima predmetu nekretninu. Ova e-mail komunikacija je važna jer se ista odvijala u vremenu kada nije postojao sudski spor između stranaka te su stranke pregovarale o mogućem mirnom rješenju ovog spora te u tom momentu nužno i otvoreno i iskreno razgovarale.

38. Zakonski zastupnici kupca prema sudskom registru su Thomas Gabriel i Miroslav Josić, a upravo ime „Gabriela“ se spominje u gore citiranim e-mailovima, kao osobe koja je pogledala predmetu nekretninu skupa s tužiteljem u ovoj parnici, odnosno isto se daje iščitati iz e-maila, kada Killian Lannen, šalje tužitelju mail u kojem stoji nacrt e-maila za „Gabriela“ u kojem navodi da je isti sa tužiteljem pogledao predmetu nekretninu upravo ovdje sa tužiteljem.

39. Nakon što je Dino Vulić u e-mailu od 4. prosinca 2019. napisao na upit Lannena je li pogledao predmetu nekretninu sa Gabrielom 1. rujna 2018., Dino Vulić je odgovorio da jeste, te da je s istim bila Isabel Gabriel, kao i otac od iste i to Miroslav Jović, a da je kuću otvorio Jure Dukan. Isti navodi kasnije u prepisci nisu demantirani.

40. Slijedom svega gore navedenog, proizlazi da je upravo tužitelj prvi doveo kupca u svezu s nalogodavcem, odnosno prvi istome pokazao i predstavio predmetu nekretninu, odnosno da je kupac ispunio svoju obvezu iz čl. 835. ZOO na način da je doveo u vezu s nalogodavcem osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju ugovora.

41. Napominje se da tuženik, nalogodavac u ovom predmetu, nikada nije opozvao svoj nalog za posredovanje tužitelju u ovoj parnici, iako je to mogao napraviti kada god je htio sukladno čl. 838. ZOO.

42. Iz Whatsapp korespondencije, koju je priložio tuženik na ročištu 15. svibnja 2020., ne proizlazi da bi upravo zakonske zastupnike kupca dovela neka druga agencija na razgledavanje predmetne nekretnine, odnosno da bi neka druga agencija dovela kupce u svezu s prodavateljem, odnosno da bi neka druga agencija predstavila nekretninu kupcu koji ju je u konačnosti i kupio, odnosno da je to napravila prije datuma 1. rujna 2018., koji datum je istakao zaposlenik tužitelja kao datum kad je tužitelj predstavio predstavnicima kupca predmetnu nekretninu, a tuženik nije demantirao u nastavnoj prepisci, već je i sam priznao tužitelju da je prvi predstavio nekretninu kupcima.

43. Ovaj sud navodi da nije važno što je tuženik imao više ugovora s drugim agencijama, budući je u ovom predmetu važno tko je prvi pronašao i doveo kupca u svezu s nalogodavcem kupca, a iz gore navedenog proizlazi da je to bio upravo tužitelj. Isto tako ovaj sud navodi da se tužiteljeva tražbina ne temelji na isključivom posredovanju, nego na tome da je prvi doveo kupca u svezu s prodavateljem.

44. Sud je odustao od izvođenja dokaza saslušanjem zakonskih zastupnika stranaka budući je ocijenio da isti neće biti potrebni za daljnje razjašnjenje činjenica u ovom predmetu budući je zastupnik tuženika nedvojbeno u više navrata pisanim putem priznao tužitelju pravo na proviziju. Upravo su dopisivanja stranaka prije

parničnog postupka od puno većeg značaja nego sami iskazi kasnije u postupku koji su često prilagođeni uspjehu u sporu i samim time samo zamagljuju utvrđivanje činjenica. Isto tako i prema priznanju punomoćnika tuženika u stečajnom spisu St-800/2021, u kojeg je sud informativno izvršio uvid putem E-spisa, zakonski zastupnici tuženika su osobe starije životne dobi (oko 80 godina), oboje teško bolesni, te otkad je nastupila pandemija koronavirusa se nalaze u Irskoj te praktički ne izlaze iz kuće, te bi određivanje saslušavanja istih znatno prolongiralo ovaj postupak, te vrlo vjerojatno se to saslušanje nikad ne bi ni realiziralo zbog udaljenosti istih. Ovaj sud posebno navodi da je dana 20. prosinca 2021. sam tuženik podnio prijedlog za stečaj.

45. Sud je odbio dokaz saslušanjem svjedoka Matee Prka, Damira Prka i Martine Filipović, budući su isti zastupnici konkurentskih agencija koje imaju potpuno suprotne interese od tužitelja u ovoj parnici te samim time nije za očekivati da bi objektivno iskazivali vezano za posredovanje o predmetnoj nekretnini. Isto tako ovi svjedoci ne mogu imati neposrednih saznanja kada je tužitelj doveo tuženika u svezu s predmetnom nekretninom, odnosno kada je isti pokazao tuženiku istu. Njihova svjedočenja o tome kada su oni dovezli u svezu kupca s tuženikom bila bi isključivo subjektivna i to u njihovom interesu, budući je upravo jedna od tih agencija naplatila tuženiku proviziju za predmetnu nekretninu. Svejedno, u situaciji kada je predstavnik tuženika u više navrata ponudio i priznao tužitelju pravo na proviziju, čak i nudeći određeni umanjeni iznos za istu, iskazi predstavnika konkurentskih agencija ne bi bili odlučni za ovaj predmet.

46. Isto tako, sud je odbio izvođenje dokaza saslušanjem ostalih svjedoka budući ih je tuženik samo paušalno predložio bez da je određeno naveo radi utvrđivanja kojih odlučnih, a spornih činjenica predlaže izvođenje tih dokaza, što je bio dužan učiniti.

47. Vezano za predmet koji se vodio pred ovim sudom pod poslovnim brojem Povrv-21/2020, a kojeg spominje tuženik i koju nepravomoćnu presudu je dostavio u sudski spis, sud navodi da taj spis nikakve veze sa ovom parnicom nema. U tom spisu se odlučivalo o nečemu sasvim drugom, odnosno je li tužitelj imao sklopljen ugovor o posredovanju s društvom THLGA BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT d.o.o. Split, što nije bitno za ovu parnicu. U ovoj parnici se odlučivalo o tome je li tužitelj izvršio ugovornu obvezu prema tuženiku, a to što je kupac nekretnine upravo društvo THLGA BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT d.o.o. Split, nije važno.

48. Tuženik u svom podnesku od 8. svibnja 2020. navodi da su predmetne nekretnine iz ugovora o posredovanju prodane za iznos od 1.100.000,00 EUR-a, odnosno u protuvrijednosti kunama 8.250.000,00 kn.

49. U odnosu na navode tužitelja iz svog podneska od dana 14. svibnja 2020. da stvarna kupoprodajna cijena nekretnine iznosi 1.550.000,00 EUR-a, ovaj sud navodi da spisu ne prileži sporazum kojeg tužitelj navodi, a iz kojeg bi to bilo razvidno. Isto tako, ovaj sud navodi da tužitelj nije predložio vještačenje tuženikovih poslovnih knjiga iz kojeg bi eventualno bile razvidne takve uplate po osnovi predmetnog ugovora, niti spisu prileže do donošenja ovog rješenja ikakve isprave iz kakvih bi to bilo razvidno.

50. Iz ugovora o kupoprodaji nekretnina od dana 11. studenog 2019. proizlazi da je kupoprodajna cijena nekretnine upravo 1.100.000,00 EUR-a, u protuvrijednosti u hrvatskim kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan uplate depozita na račun javne bilježnice Zrinke Milić Štrkalj, a što je iznos od 8.250.000,00 kn, kako to tuženik priznaje u svom podnesku od 8. svibnja 2020., a tužitelj ga kao takvog u tom ugovoru nije osporio.

51. Prema ugovoru o posredovanju 3% od toga iznosa je 247.500,00 kn uvećano za 25 % PDV 61.875,00 kn, odnosno ukupan iznos od 309.375,00 kn, i upravo za taj iznos je prihvaćen tužbeni zahtjev te je stoga sud odlučio kao pod točkom I. izreke presude, dok je preko tog iznosa odbijen tužbeni zahtjev točkom II. izreke presude.

52. To što je u ugovoru o posredovanju naložena posredniku prodaja nekretnine za početnu cijenu od 1.600.000,00 EUR-a nije od utjecaja, budući se prema ugovoru o posredovanju provizija računa od cijene za koju je nekretnina stvarno prodana, odnosno u ovom slučaju cijena naznačena u kupoprodajnom ugovoru.

53. To što tužitelj navodi da se ista nekretnina kasnije prodavala za iznos od 2.500.000,00 EUR-a te da se iz toga vidi da cijena navedena u kupoprodajnom ugovoru, nije stvarna i ne dokazuje ništa.

54. Kod takvog raspravnog gradiva i prema pravilima o teretu dokazivanja iz odredbi članka 219. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08 i 57/11, 25/13, 89/14 i 70/19 dalje: ZPP), sud zaključuje da je u ovom predmetu tužitelj svoju obvezu iz članka 835. ZOO ispunio, dok tuženik nije dokazao da mu je za to platio ugovorenu proviziju, te je stoga sud odlučio kao pod točkom I. izreke presude.

55. Tužitelj je točkom II. izreke presude odbijen za iznos preko 309.375,00 kn budući je to iznos ugovorene provizije od 3% od 8.250.000,00 kn, odnosno od iznosa za koji je prodana predmetna nekretnina.

O TROŠKOVIMA POSTUPKA

56. Tužitelj je popisao trošak na zapisniku od 28.2.2022. na način da potražuje trošak obistinjen rješenjem o ovrsi u iznosu od 15.654,76 kn, za sastav podneska od 14.5.2020. iznos od 5.000,00 kn, podnesak od 19.2.2020. u iznosu od 10.000,00 kn, pristup na ročište od 15.5.2020. u iznosu od 5.000,00 kn, podnesak od 22.12.2020. u iznosu od 6.125,00 kn, pristup na ročkšte 27.11,2020. I ročište od 28.2.2022. u iznosu od 5.000,00 kn, te isto tako potražuje PDV na sve radnje.

57. Prije svega sud navodi da je tužitelj u ovoj parnici uspio sa 71,4%, dok je tuženik uspio sa 28,6%, te stoga kad se oduzme uspjeh tužitelja sa uspjehom tuženika dođe se do toga da je tužitelj u ovoj parnici uspio sa 42,8% i to temeljem odredbe članka 154. stavak 2. ZPP.

58. Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 2. ZPP, a troškovi tužitelja sastoje se od troškova zastupanja po OT za sastav obrazloženog

podneska od 14.5.2020. u iznosu od 5.000,00 kn, uvećano za 25% ili 1.250,00 kn, te pristup na ročišta 15.5.2020. 27.11.2020. i 28.2.2022. svaka radnja po 5.000,00 kn, uvećano za 25% ili 3.750,00 kn.

59. Ukupan priznati trošak tužitelja iznosi 25.000,00 kn. Kad se uzme u obzir da je tužitelj u ovoj parnici uspio s 42,8%, konačni priznati trošak tužitelju iznosi 10.700,00 kn.

60. Tužitelj je odbijen za sastav ostalih podnesaka, budući isti nisu bili potrebni za vođenje ovog postupka, ili je o trošku istih odlučeno u okviru rješenja o prethodnoj mjeri ili u odluci povodom žalbe na rješenje o određivanju prethodne mjere.

61. Tužitelj je odbijen za trošak sudskih pristojbi, budući isti nije naveo za što traži sudsku pristojbu i za koji iznos.

62. Tužitelj je odbijen i za trošak ovršnog postupka, budući mu je isti dosuđen u okviru platnog naloga o kojem je odučeno u točki I. izreke presude.

U Splitu 28. travnja 2022.

Sudac

Ivo Bakalić

PRAVNA POUKA:

Protiv ove presude može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se podnosi u tri primjerka putem ovog suda za Visoki Trgovački sud RH u Zagrebu.

DNA:

- Tužitelju po punomoćniku
- Tuženiku po punomoćniku
- U spis

Dokument je elektronički potpisan:

IVO BAKALI

Vrijeme potpisivanja:

28-04-2022

10:18:02



DN:
C=HR
O=TRGOVA KI SUD U SPLITU
2.5.4.97=#130D48523330383432323937393236
L=SPLIT
S=BAKALI
G=IVO
CN=IVO BAKALI

Broj zapisa: **eb30b-1ad05**

Kontrolni broj: **00718-ae94e-17128**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IVO BAKALIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.