



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

Poslovni broj: Povrv-300/2025-9

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

P R E S U D A

Općinski sud u Novom Zagrebu, po sutkinji Martini Klanac, na temelju prijedloga sudskog savjetnika Luke Bućana, u pravnoj stvari tužitelja MET d.o.o., Zagreb, Savska cesta 32, OIB: 47926577116, kojeg zastupa punomoćnica Gorana Miljević, odvjetnica u Zagrebu, protiv tuženika Alena Jašarevića iz Bregane Pisarovinske, Bregana Pisarovinska 18D, OIB: 05128541933, radi isplate, nakon glavne i javne rasprave zaključene 23. travnja 2026. u nazočnosti zamjenice punomoćnice tužitelja odvjetnice Marije Korač Pajur, 25. svibnja 2026.,

presudio je

I. Ukida se u cijelosti platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi javnog bilježnika Bore Bubnjića posl. br. Ovr-9030/2025 od 5. svibnja 2025. te se odbija kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja za isplatu iznosa 4.500,00 eura sa zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 4. listopada 2024. do isplate.

II. Odbija se kao neosnovan zahtjev tužitelja za naknadom troškova ovog postupka.

Obrazloženje

1. Tužitelj, ranije ovrhovoditelj, podnio je prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave protiv tuženika, ranije ovršenika, radi naplate novčane tražbine u iznosu 4.500,00 eura sa zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 4. listopada 2024. do isplate.

2. Javni bilježnik Boro Bubnjić je na prijedlog tužitelja donio rješenje o ovrsi poslovni broj Ovr-9030/2025 od 5. svibnja 2025., protiv kojeg je tuženik podnio pravovremen prigovor.

3. U prigovoru tuženik navodi da osporava rješenje o ovrsi u cijelosti, kako osnovu, tako i visinu. Ističe da ne postoji tražbina ovrhovoditelja utužena u ovom postupku. Navodi da su računi fiktivni jer je ovrhovoditelj obračunao navodne usluge koje uopće nije obavio. Ističe da ovrhovoditelj nije naveo koje konkretne usluge, kojeg točno dana i prema kojem cjeniku jer obavio za ovršenika. Nadalje, navodi da mu je ovrhovoditelj u 2024. godini, dok su još bili u poslovnom odnosu, davao

netočne pravne savjete, zbog čega ga je financijski oštetio. Oспорava i troškove postupka.

4. Rješenjem ovog suda posl. br. Povrv-300/25 od 15. prosinca 2025. rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Bore Bubnjića posl. br. Ovr-9030/2025 od 5. svibnja 2025. je stavljeno izvan snage te je odlučeno da će se ovaj postupak nastaviti kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

5. Tužitelj u podnesku od 5. siječnja 2026. osporava tvrdnju tuženika da je račun fiktivan te tvrdi da je riječ o stvarno pruženoj usluzi posredovanja. Navodi da je tuženik tražio stan za najam i angažirao tužitelja u rujnu 2024. godine. Ističe da je tuženik potpisao naloge o posredovanju kojima se obvezao platiti proviziju u visini jedne mjesečne najamnine. Objašnjava da je nakon razgledavanja nekretnina sklopljen ugovor o najmu između tuženika i najmodavca Nine Galeković Rački 27. rujna 2024. godine. Navodi da je najamnina ugovorena u iznosu od 4.500,00 eura mjesečno. Tvrdi da je upravo on doveo u vezu ugovorne strane i omogućio sklapanje ugovora. Ističe da je nakon toga izdao račun za posredničku uslugu 3. listopada 2024. godine. Objašnjava da je visina naknade jasno određena ugovorom o posredovanju u iznosu mjesečne najamnine 4.500,00 eura. Navodi da je iz dokumentacije vidljivo koje su usluge izvršene i kada. Također odbacuje tvrdnje tuženika da mu je davao pravne savjete, navodeći da za to nije ovlašten niti to spada u njegovu djelatnost. Zaključno navodi da u cijelosti ostaje kod tužbe i predlaže da se u cijelosti održi na snazi platni nalog te da tuženik nadoknadi troškove postupka.

6. Tuženik se nije očitovao na navedeni podnesak niti je pristupio na pripremno ročište od 23. travnja 2026. na kojem je zaključen prethodni postupak i provedena i zaključena glavna rasprava. Naime, tuženik je podneskom od 20. travnja 2026. zatražio odgodu ročišta zbog poslovnih obveza koje ne može odgoditi i koje zahtijevaju njegovu osobnu prisutnost.

7. Sud je na temelju čl. 116. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25, dalje: ZPP) odbio prijedlog za odgodu ročišta jer je ocijenio da za to ne postoji opravdan razlog, s obzirom na to da se tužitelj usprotivio odgodi ročišta, a tuženik u prijedlogu nije konkretno naveo o kakvim se poslovnim obvezama radi niti je dostavio dokaz o postojanju takvih obveza.

8. Tijekom postupka sud je pročitao račun (list 7 spisa), naloge o posredovanju (list 37-38), Ugovor o najmu od 27. rujna 2024. (list 39-44) te izvadak iz zemljišne knjige (list 45-46).

9. Tužbeni zahtjev je neosnovan.

10. Predmet postupka je zahtjev tužitelja za isplatom naknade za posredovanje za najam stana na adresi Ribnjak 26, Zagreb.

11. Prema čl. 15. st. 1. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 144/12, 14/14, i 32/19, dalje: ZPPN), ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina obvezuje se posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, a nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen. Prema čl. 15. st. 2. ZPPN, Ugovor o posredovanju sklapa se u pisanom obliku i na određeno vrijeme.

12. Sukladno čl. 15. st. 6. ZPPN, u ugovoru sklopljenu između posrednika i nalogodavca moraju osobito biti navedeni podaci o posredniku, nalogodavcu, vrsti i bitnome sadržaju posla za koji posrednik posreduje, o posredničkoj naknadi te o mogućim dodatnim troškovima koji nastanu kad posrednik u dogovoru s naručiteljem obavlja za njega i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.

13. Odredbom čl. 21. ZPPN propisano je da se ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se obvezuje obavljati osobito sljedeće:

1. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla,
2. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
3. pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
5. omogućiti pregled nekretnina,
6. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,
7. čuvati osobne podatke nalogodavca te po pisanome nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,
8. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,
9. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

14. Sukladno čl. 23. st. 1. ZPPN, ugovorom o posredovanju u prometu

nekretninama nalogodavac se obvezuje da će, između ostalog, nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno.

15. Odredbom čl. 2. ZPPN posredovanje u prometu nekretnina definirano je kao 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.

16. Prema čl. 28. st. 1. ZPPN, posrednik stječe pravo na naknadu tek nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na plaćanje naknade stječe već pri sklapanju predugovora.

17. Među strankama nije sporno da su bile u poslovnom odnosu, a sporno je je li tužitelj obavio usluge za tuženika, kao što je sporna i visina obveze.

18. Čitanjem naloga o posredovanju sud je utvrdio da se tuženik obvezao tužitelju isplatiti agencijsku proviziju u iznosu jedne ugovorene mjesečne najamnine za nekretnine koje je razgledao posredstvom tužitelja, što uključuje i nekretninu opisanu kao Mešić, Ribnjak, Gold Residence, Zagreb E-12 i E-8, s datumom 20. rujna 2024., pri čemu je ispod E-12 nadopisan broj E-44.

19. S obzirom na to da tuženik vjerodostojnost citiranih naloga nije osporio nakon što su mu dostavljeni i s obzirom na činjenicu da ti nalozi sadrže potpis tuženika, a imajući u vidu i to da je tuženik u prigovoru izričito naveo da je bio u poslovnom odnosu s tužiteljem u 2024. godini, sud je navedene naloge za posredovanje ocijenio u cijelosti vjerodostojnima te je na temelju tih naloga utvrdio da se tuženik obvezao isplatiti naknadu i za razgledani posebni dio E-44.

20. Čitanjem solemniziranog Ugovora o najmu od 27. rujna 2024. sud je utvrdio da je tuženik kao najmoprimac s Ninom Galeković Rački kao najmodavcem sklopio ugovor o najmu stana u stambenoj zgradi na adresi Ribnjak 26, opisanog kao 45. Suvlasnički dio: 267/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-44) četverosobni stan oznake S12 na 3. katu građevine koji se sastoji od: ulaznog halla, dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, 3 spavaće sobe, 2 kupaone, gospodarstva, garderobe i hodnika ukupne podne površine 107,25 m² s loggiom podne površine 6,38 m², zajedno s garažom s 2 parkirna mjesta u podrumu građevine površine 29,70 m². Nadalje, sud je utvrdio da se tuženik kao najmoprimac obvezao plaćati mjesečnu najamninu u iznosu 4.500,00 eura.

21. Slijedom navedenog, sud zaključuje da je tuženik tu nekretninu razgledao posredstvom tužitelja te da bi na temelju naloga o posredovanju bio dužan isplatiti naknadu za posredovanje u iznosu jedne mjesečne najamnine od 4.500,00 eura.

22. Međutim, sud smatra da je predmetni nalog o posredovanju na temelju čl. 322. st. 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22; dalje: ZOO) u vezi s čl. 15. st. 4.

ZPPN ništetan jer je protivan prisilnom propisu, i to čl. 15. st. 1. i 6. ZPPN, pri čemu se ističe i da sud po službenoj dužnosti pazi na ništetnost, kako je to propisano čl. 327. st. 1. ZOO.

23. Naime, prema izričitoj definiciji iz čl. 15. st. 1. ZPPN, ugovor o posredovanju je dvostranoobvezni pravni posao kojim se posrednik obvezuje da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, dok se nalogodavac obvezuje platiti posredničku naknadu, pri čemu se taj ugovor na temelju čl. 15. st. 2. ZPPN mora sklopiti u pisanom obliku. Osim toga, valja i ukazati na odredbu čl. 15. st. 5. ZPPN prema kojoj se ugovorom odredbe ZPPN ne mogu isključiti, odnosno ograničiti, osim ako je u vezi s pojedinom odredbom izričito dopušten drukčiji dogovor ugovornih strana, odnosno drukčiji dogovor u očitome interesu nalogodavca, što znači da je cilj tog propisa upravo zaštita nalogodavca, zbog čega Ugovor o posredovanju uvijek mora biti sklopljen u pisanom obliku.

24. U konkretnom slučaju u predmetnom nalogu nije sadržana niti jedna obveza tužitelja kao posrednika, što znači da tom nalogu nedostaje bitan sastojak iz čl. 15. st. 1. ZPPN. Nadalje, ukazuje se da taj nalog nije niti potpisan od strane tužitelja, što znači da nije ostvaren uvjet pisanog ugovora iz čl. 292. st. 1. u vezi s čl. 15. st. 2. ZPPN, pri čemu se ističe da eventualni usmeni ugovor o posredovanju ne bi mogao konvalidirati jer je nesporno da tuženik nikada nije platio naknadu za posredovanje pa time nije ispunio ni svoju obvezu, što je uvjet za konvalidaciju ugovora iz čl. 294. ZOO.

25. Slijedom navedenog, s obzirom na to da predmetni nalog za posredovanje ne proizvodi pravne učinke, valjalo je na temelju čl. 451. st. 3. ZPP u cijelosti ukinuti platni nalog te odbiti tužbeni zahtjev i odlučiti kao u točki I. izreke ove presude.

26. Odredbom članka 164. stavka 4. ZPP propisano je da o zahtjevu za naknadu troškova postupka sud odlučuje u presudi (ili rješenju) kojom se završava postupak pred tim sudom. Prema Zaključku sa sastanka Vrhovnog suda Republike Hrvatske s predsjednicima građanskih odjela županijskih sudova održanom 2. lipnja 2017. u Zagrebu, presudom kojom se odlučuje o osnovanosti platnog naloga, platni nalog iz rješenja o ovrsi ne održava se na snazi u odnosu na trošak postupka koji se odnosi na donošenje rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave. O tom trošku odlučuje se presudom kojom se odlučuje o osnovanosti prigovora protiv platnog naloga zajedno s ostalim troškovima nastalim u tom djelu parničnog postupka, a zatezne kamate na dosuđeni trošak teku od donošenja prvostupanjske presude.

27. Budući da je tuženik u cijelosti uspio u sporu, valjalo je na temelju čl. 154. st. 1. ZPP odbiti zahtjev tužitelja za naknadom troškova parničnog postupka, dok tuženik nije postavio određen zahtjev za naknadu svojih troškova.

28. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u točki II. izreke.

U Zagrebu 25. svibnja 2026.

Sutkinja
Martina Klanac

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana primitka prijepisa presude. Žalba se podnosi ovome sudu u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranku, a o žalbi odlučuje županijski sud.

DNA:

1. Tužitelju po pun.
2. Tuženiku

Broj zapisa: **9-30888-75424**

Kontrolni broj: **0c58f-e96ac-4a5a1**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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