



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

Poslovni broj P-1845/2025-16

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 Adriani Puž, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja Hansa Fincka, OIB: 56209825836, iz Poljske, 70-403 Szczecinim, Ulica Kaszubska 13/4a Bb, kojeg zastupa punomoćnik Krešimir Zečević, odvjetnik u Zagrebu, protiv tuženika Predraga Di Lenarda Zamlića, OIB: 22402376482, iz Jušića, Pešćinica 12, kojeg zastupa punomoćnica Dalia Kanceljak, odvjetnica u Rijeci, radi stjecanja bez osnove, nakon glavne i javne rasprave održane i zaključene 17. rujna 2026., u nazočnosti tužitelja, punomoćnika tužitelja, tuženika i punomoćnika tuženika, temeljem odredbe čl. 335 st. 4 Zakona o parničnom postupku (Narodne novine 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 – dalje ZPP-a) 29. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženku PREDRAG DI LENARDO ZAMLIĆ, Pešćinica 12, 51211 Jušići (Matulji), OIB: 22402376482 isplatiti tužitelju HANS FINCK, Ulica Kaszubska 13/4A, 70-403 Szczecinim, Poljska, OIB: 56209825836 iznos od 12.000,00 EUR zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 25.07.2023. godine pa do isplate po godišnjoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku od 15 dana.

II. Nalaže se tuženiku PREDRAG DI LENARDO ZAMLIĆ, Pešćinica 12, 51211 Jušići (Matulji), OIB: 22402376482 naknaditi tužitelju HANS FINCK, Ulica Kaszubska 13/4A, 70-403 Szczecinim, Poljska, OIB: 56209825836 prouzročeni parnični trošak u iznosu od 1.245,28 Eur zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od presuđenja pa do isplate po godišnjoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske

središnje banke za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi od 5. studenog 2025. navodi da je 17. veljače 2022. uplatio tuženiku, na njegov osobni račun otvoren kod Erste bank d.d., IBAN: HR8824020063201456866 iznos od 25.600,00 EUR, sve nakon što mu je tuženik e-mailom od 16.02.2022. dostavio broj računa, te zatražio uplatu tog iznosa na njegov osobni račun. Navedeni iznos je uplaćen tuženiku kao depozit radi kupoprodaje (rezervacije) nekretnine od strane tužitelja kao kupca i tvrtke Sined Matulji d.o.o. kao prodavatelja. Do realizacije predmetne kupoprodaje nije došlo. Imajući u vidu da kupoprodaja nije realizirana tuženik je morao vratiti zaprimljeni iznos tužitelju. Stoga je 25.07.2023. tuženik putem gore spomenutog računa otvorenog kod Erste bank d.d., IBAN: HR8824020063201456866 uplatio tužitelju dio depozita u iznosu od 13.600,00 EUR, dok je preostalih 12.000,00 EUR zadržao. Obzirom na navedeno tužitelj je tuženiku uputio dopis kojim zahtijeva povrat preostalih 12.000,00 EUR, koje je tuženik zadržao bez ikakve osnove. No, tuženik po navedenom dopisu nije postupio. Samim time, tužitelju ne preostaje ništa drugo, već da neosnovano stečeni iznos od 12.000,00 EUR i pripadajuće kamate, potražuje ovom tužbom, sve u skladu s člankom 1111., 1115. i dr. Zakona o obveznim odnosima. Slijedom iznesenog tužitelj predlaže sud prihvati tužbu i tužbeni zahtjev, te potražuje parnični trošak.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu navodi da osporava tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti, kao neosnovan i netočan. Tuženik u cijelosti osporava da je zadržao iznos od 12.000,00 EUR. Naime, točno je da je tužitelj uplatio tuženiku kao depozit osiguranja pravnog posla iznos od 25.600,00 EUR, od toga je tuženik vratio tužitelju iznos od 13.600,00 EUR. Preostali iznos od 12.000,00 EUR je zadržan i dalje kao depozit osiguranja pravnog posla, jer tužitelj do danas nije ispunio svoju ugovoru obavezu i platio račun za naručene i isporučene usluge prema TD Opatija nekretnine d.o.o. Opatija, u kojem je ovdje tuženik član uprave. Tužitelj da je pokrenuo više postupka protiv TD Opatija nekretnine d.o.o. Opatija i tuženika. U svim tim postupcima nisu utvrđene nepravilnosti u poslovanju TD Opatija nekretnine d.o.o. Opatija i tuženika spram ovdje tužitelja, te nisu potvrđeni navodi ovdje tužitelja. Nadalje, da nije točno da je tužitelj uputio bio kakav dopis ovdje tuženiku. Tužitelju itekako preostaje da uplati potraživanja za usluge, koje je naručio i koje mu je TD Opatija nekretnine d.o.o. Opatija uredno isporučilo, te da onda mu tuženik može vratiti preostali dio depozita. Slijedom navedenog predlaže odbaciti tužbu jer je ista zbog neispunjenja ugovornih obaveza od strane tužitelja neosnovana. Potražuje parnični trošak.

3. Tužitelj se očitovao na odgovor na tužbu, te navodi da su dokumentacijom potvrđeni navodi tužbe, odnosno iz svega proizlazi da je tužitelj tuženiku isplatio iznos od 25.600,00 EUR kao depozit radi osiguranja kupoprodaje nekretnine do koje nikada nije došlo. Također je potvrđeno da je tužitelju dana 25.07.2023. tuženik vratio iznos od 13.600,00 EUR dok je ostatak od 12.000,00 tuženik zadržao. Obzirom da su isprave koje potvrđuju uplatu iznosa od 25.600,00 EUR, te povrat iznosa od 13.600,00 EUR u spis dostavljene od strane obje parnične strane, tužitelj smatra da bi se te činjenice trebale smatrati nespornim. Osim toga tuženik nije dostavio nikakvu ispravu da je vratio utuženi iznos od 12.000,00 EUR, a niti to tuženik tvrdi u svojim podnescima, pa bi po

tužitelju i ta činjenica trebala bit nesporna. Osim toga, tuženik nije dostavio nikakvu ispravu iz koje proizlazi da postoji valjana pravna osnova prema kojoj bi on imao pravo zadržati iznos od 12.000,00 EUR, niti takva osnova proizlazi iz njegovih navoda. Eventualni dug tužitelja prema trećim osobama (čije se postojanje osporava) na nikakav način ne utječe niti može utjecati na činjenicu da je tuženik iznos od 12.000,00 zadržao bez ikakve osnove i nema utjecaja na odnos tužitelja i tuženika, odnosno potraživanje iz ovog spora. Također, iako nebitno za sam spor, tužitelj je prije pokretanja ovog postupka uputio dopis tuženiku, kojim je mirnim putem pokušao riješiti spor, no dopis mu se vratio kao neuručen, jer tuženik nije primio preporučenu pošiljku.

4. Tijekom postupka sud je proveo dokaze čitanjem maila na njemačkom jeziku od 16.2.2022 (list 4,5 spisa), izvoda iz računa tužitelja na njemačkom jeziku (list 6 spisa), izvod sa računa sa uplatom -svrha povrat depozita (list 7 spisa), opomene tužitelja tuženiku (list 8 spisa), maila na njemačkom jeziku od 25.7.2023 (list 16 spisa), računa Opatija nekretnine d.o.o. od dana 31.7.2023. koji glasi na tužitelja (list 18 spisa), otvorene stavke tvrtke Opatija nekretnine d.o.o. (list 24,25 spisa), potvrda plaćanja tuženika iznosa od 13.600 Eur tužitelju (list 26 spisa), ponude od 10. srpnja 2023 Opatija nekretnine d.o.o. koja glasi na tužitelja (list 27 spisa), uplatnice od 10.600,00 Eur i 15.000,00 Eur od tužitelja tuženiku sa svrhom „depozit privat Finck“ od dana 17.2.2022. (list 28,29 spisa), oglasa tvrtke Opatija nekretnine d.o.o. (list 30,31 spisa), predugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenog između Sined Matulji d.o.o. Rijeka i Forsythia d.o.o. Kastav u osnivanju zastupana po tužitelju od dana 15. veljače 2022. (list 32-38 spisa), ugovora zaključenog između Opatija nekretnine d.o.o. i tužitelja dana 1.2.2022. na njemačkom jeziku (list 38-39 spisa), saslušani su svjedoci Željko Kocijan (list 49 spisa), Alen Bilić (list 49-50 spisa), Hans Finck (list 50-52 spisa), tuženi (list 53-55 spisa).

5. Nesporno je između stranaka da je tužitelj uplatio na privatni račun tuženika iznos od 25.600,00 Eur, nakon što je zaključen predugovor o kupnji nekretnine sa trećom osobom, vlasnikom nekretnine. Nesporno je i da je plaćen navedeni iznos 17. veljače 2022. Kupoprodaja nije realizirana, a nakon toga tuženi je od uplaćenog iznosa vratio dio od 13.600,00 Eur dana 25.7.2023., a zadržao je iznos od 12.000,00 Eur.

6. Sporno je zbog čega je uplaćen iznos baš na privatni račun tuženika, u koju svrhu, da li tuženi ima pravo zadržati taj novac i ako da, do kada.

7. Iz ponude od 10. srpnja 2023. koja dospijeva 15. srpnja 2023. proizlazi da je naslovljena na tužitelja od tvrtke Opatija nekretnine d.o.o., za posredovanje u prometu nekretnina u iznosu od 12.000,00 eur.

8. Iz računa od 31. srpnja 2023. koji dospijeva 31. srpnja 2023. proizlazi da je naslovljena na tužitelja od tvrtke Opatija nekretnine d.o.o., za posredovanje u prometu nekretnina u iznosu od 12.000,00 eur.

9. Iz potvrda o plaćanju od 17.2.2022. utvrđeno je da su plaćeni iznosi od 10.600,00 eur i 15.000,00 Eur na ime depozita tuženome.

10. Iz predugovora zaključenog između Sined Matulji d.o.o. zastupanog po Željku Kocijanu kao prodavatelju i Forsythia d.o.o. Kastav Rubeši 11a u osnivanju zastupan po tužitelju kao kupcu dana 15. veljače 2022. utvrđeno je da je u čl. 2 govoreno da su

stranke suglasne oko načina plaćanja agencijske provizije, da je bitni sastojak ovog predugovora plaćanje ugovorene agencijske provizije, temeljem dostavljenih podloga za uplatu iste. U čl. 3 ugovora ugovoreno je da će kaparu kupac kao dio kupoprodajne cijene u iznosu od 25.600,00 eur deponirati kod Agencije Opatija nekretnine do sklapanja glavnog kupoprodajnog ugovora, u roku od pet radnih dana od sklapanja ovog Predugovora.

11. Dokumentacija koja je dostavljena na njemačkom jeziku nije se posebno razmatrala jer je trebala biti prevedena po ovlaštenom sudskom tumaču na hrvatski jezik, nije se posebno razmatrala ni ostala dokumentacija koja je bila nesporna ili neodlučna za ishod postupka.

12. Svjedok Željko Kocijan izjavio je na pitanje suca da li ima saznanja o tome da bi ovdje tužitelj uplatio određeni novčani iznos na račun tuženika na ime rezervacije, odgovara da ima saznanja. Naime, tužitelj da je trebao kupiti stan u zgradi u Matuljima koji je svjedok prodavao, bio je zaključen predugovor i zna da je on trebao uplatiti određeni novčani iznos na račun tuženika na ime kapare za garanciju kupnje. Kasnije je tužitelj odustao, a on ne zna što je poslije bilo. Ne zna zašto je trebalo uplatiti na račun tuženika koji je bio od strane agencije, a ne na račun svjedoka. Pročitao je taj predugovor, ali se sada ne sjeća što je pisalo, tj. sjeća se da je taj iznos bio plaćen na ime garancije kupnje, a ovo odgovara kada ga se pita da li se sjeća da je bio uplaćen na ime kapare. Kupac je bila firma od tužitelja. Svjedok da nije primio novac koji je uplaćen. U toj kupoprodaji osobno je posredovao tuženik, a ne njegova agencija. Svjedok da nije imao nikakav ugovor sa agencijom. Ne zna da li je tužitelj imao ugovor sa agencijom. Tuženik je pisao predugovor. Svjedok da nema nikakvih drugih saznanja o novčanim transakciji između tužitelja i tuženika. Nema niti saznanja da li postoji neko potraživanje tuženika prema tužitelju po osnovi posredničke naknade. Nema saznanja o bilo kakvim njihovim usmenim dogovorima. Bio da je prisutan kad je tužitelj ponudio uplaćeni iznos kao garanciju jer je njegova firma bila u osnivanju. Sjeća se da je trebala biti garancija za kupnju stana, ali ne zna da li je bila nekakva garancija i za proviziju, to je odnos između njih. Tuženik na ime ovog posla da nije ništa potraživao od svjedoka.

12.1. Iz iskaza ovog svjedoka utvrđeno je da ima saznanje samo da je tužitelj trebao uplatiti novčani iznos na ime garancije, kapare za kupnju njegove, tj. njegove tvrtke, nekretnine i to na račun tuženika. Ne zna objasniti zašto je trebalo uplatiti na račun tuženika koji je bio predstavnik agencije za posredovanje nekretnina, a ne na njegov račun. Nema saznanja o nekim drugim dogovorima između ovdje stranaka. Iskaz ovog svjedoka je suprotan sadržaju predugovora u kojem piše da je trebalo platiti na račun agencije kaparu. Svjedok iskazuje da se sada i ne sjeća što je pisalo u ugovoru, pa je izvjesno da je zato i iskazao da je trebalo platiti na račun tuženika. Nelogično je i da bi tuženi osobno posredovao, a ne u ime agencije.

13. Svjedok Alen Bilić, odvjetnik, iskazao je da ga je obavijesti Željko Kocijan kao zakonski zastupnik Sined Matulji da mu se javio tuženik u ime agencije za nekretnine, čini mu se „Opatija“ i rekao da ima jednu zainteresiranu osobu za stan koji je on prodavao. Željko Kocijan da je prosljedio predugovor o kupoprodaji nekretnine, pročitao ga je i zaključio da nema zapreke da se taj ugovor zaključi. Bilo je koliko se sjeća ugovoreno da će tvrtka tužitelja Forsythia, koja je bila u osnivanju uplatiti na ime kapare iznos na račun agencije, misli da se radilo o nekom iznosu od preko 20.000,00

EUR, to je bilo negdje u veljači 2022., tužitelj je bio upoznat da je nekretnina opterećena založnim pravom i da još nema uporabnu dozvolu. Kada se dobije uporabna dozvola i etažira nekretnina trebalo je sklopiti glavni kupoprodajni ugovor. Kada se to dogodilo oni da su pozvali tvrtku Forsythia, odnosno tužitelja, da zaključi glavni ugovor, ali on to više nije htio. Zbog toga su ga ja pozvali da preda nekretninu u posjed jer je u međuvremenu dobio posjed iste, i on je nakon nekog vremena i napustio nekretninu. Zbog svega toga je nastao spor između Sined Matulji i tužitelja jer je on napravio ugovor o cesiji sa tvrtkom Forsythia kojom je sva prava po osnovi plaćenog iznosa kapare ustupio sebi. U međuvremenu je tvrtka izbrisana iz trgovačkog registra. Taj spor da se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci, u njemu je utvrđeno da nije nikada bio uplaćen iznos koji se navodio u predugovoru na račun agencije, već da je uplaćen na privatni račun tuženika i stoga svjedok da zaključuje da je taj iznos bio uplaćen radi razrješenja njihovih nekakvih međusobnih odnosa. Nitko od njih dvoje nije niti službeno obavijestio Sined Matulji da je kapara plaćena i da je na računu agencije. Odbijen je tužbeni zahtjev u ovom parničnom postupku upravo zato što je utvrđeno da kapara nikada nije uplaćena, ta presuda je nepravomoćna. Ne zna da li je Forsythia imala zaključen posrednički ugovor sa agencijom tuženika. Inače ona je osnovana isti dan kada je zaključen predugovor i imala je sjedište na adresi tuženika, pa pretpostavlja da su oni imali više odnosa. Sined Matulji nije nikada primio na svoj račun kaparu. U međuvremenu dok se čekalo uporabnu dozvolu i etažiranje su se nudili nekakvi aneksi koji se nisu potpisali jer se trebalo svaki čas dogoditi etažiranje i uporabna. Te anekse je nudio tuženik. Kad se pozvao tužitelj na uplatu preostalog iznosa najprije je bio tajac, a onda se izjasnio da ne želi sklopiti ugovor. Sined Matulji da nije tražio od Opatija nekretnine da on uplati kaparu, a obzirom da je u predugovoru pisalo da će se kapara uplatiti na račun agencije, jer je u međuvremenu tuženik obavijestio Sined Matulji i svjedoka da nije dobio nalog od tvrtke Forsythia da izvrši prebacivanje iznosa kapare. Nisu uopće imali saznanja da je taj iznos uplaćen na osobni račun tuženika. Kasnije se to saznalo u parničnom postupku. Utvrdilo se da je tužitelj preko nekakve Germanie uplatio na osobni račun tuženika, to nije bilo uopće u skladu sa predugovorom. Ne zna zašto je tužitelj, odnosno Forsythia, odustao od kupnje, a svjedok da je kasnije utvrdio da ta tvrtka nije imala nikakvu poslovnu aktivnost i nije imala ni sredstva na računu, odnosno to što je bilo, bilo je nedovoljno za platiti bilo što. Zaključio je da se iz te tvrtke nije ni mogao platiti bilo koji iznos. Misli da je 2026. brisana iz trgovačkog registra. Nije bio problem to što je postojalo založno pravo, jer je ono bilo upisano u korist banke pa bi se bila kupoprodajna cijena uplatila na račun banke, i banka bi onda oslobodila predmetnu etažnu jedinicu.

13.1. Iz iskaza ovog svjedoka koji nije osobno zainteresiran za ishod postupka proizlazi da Sined Matulji nije imao uopće saznanja da nije iznos koji je trebao biti uplaćen na ime kapare uplaćen na račun agencije za promet nekretnina, već da je u sudskom postupku u kojem je tražio Sined Matulji od tužitelja isplatu kapare došao do takvog saznanja, da je tvrtka Forsythia koju je osnovao tužitelj osnovana isti dan kada je i zaključen predugovor između Sined Matulji i te tvrtke. Dakle, proizlazi da tuženi nije obavijestio Sined Matulji ni kada se tražila uplata kapare prije pokretanja sudskog postupka da uopće niti nema uplaćenog iznosa kapare na računu Forsythiem, a niti agencije.

14. Tužitelj Hans Finck na pitanje što se dogovorio sa tuženikom, zašto je platio na njegov osobni račun, odgovara da je u ugovoru pisalo da treba tvrtka platiti na račun agencije Opatija nekretnine, a tvrtka Forsythia nije još imala otvoren račun kada mu je tuženik rekao da mora odmah uplatiti iznos. Pitao ga je broj agencije jer u ugovoru nije pisao, pa mu je dao broj računa na koji je uplatio potreban iznos iz sredstva svoje tvrtke u Poljskoj, Germany medicine net Hans Finck sp.kom. Tek kasnije da je saznao da mu je on dao broj svog privatnog računa. Tužitelj da je otvorio tvrtku u RH samo sa svrhom da kupi predmetni apartman. Kada ga se pita tko mu je pomagao otvoriti tvrtku, odgovara da je tuženik bio s njim u FINI i da mu je pomogao ispuniti obrazac. Ne zna točno da li je samo to bilo potrebno za otvoriti tvrtku, bilo je još par nekih formalnosti. Tuženik je predložio da tužiteljeva tvrtka bude registrirana na njegovoj adresi jer da je to najjednostavnije za primanje pošte. Tužitelj da je u svoje ime sklopio ugovor o posredovanju sa agencijom Opatija nekretnine. Cijeli projekt vezano za kupnju predmetne nekretnine se ispostavio prijevremenim. Naime, njemu da je pričao tuženik da se tu prodaje šest apartmana za 2.000.000,00 EUR i da bi se sa tim iznosom lako riješilo založno pravo Kent banke i nekog Lozara. Kasnije je ispalo da je Sined Matulji prodao četiri stana „na crno“, a da preostala dva nisu bila dovoljna za skidanje založnog prava i čuo je da je Kent banka prodala svoje potraživanje nekoj drugoj pravnoj osobi i da je pokrenut ovršni postupak. Sa tuženikom je pričao na njemačkom jeziku, a sa gospodinom Bilićem na engleskom. Predugovor da nije bio preveden na njemački ili engleski jezik, ali je bila prisutna prevoditeljica kad ga je potpisao kod bilježnika. Koliko zna predugovor je sastavio tuženik. Kada ga se pita kada je odustao od kupoprodaje, odgovara da je negdje u kolovozu ili rujnu 2023. trebao kupiti predmetni stan i tuženik je bio pripremio glavni ugovor. Bio je u Berlinu, u hotelu i trebao putovati u Rijeku avionom, ujutro dok je još bio u hotelu da je dobio e-mail od Alena Bilića da prodavatelj odustaje od prodaje. Našli su se kad je došao u Rijeku Kocijan, tuženik i on, tj. tužitelj u Matuljima u jednom kafiću i tada mu je Kocijan rekao da ipak može kupiti, ali da treba platiti 40.000,00 EUR u gotovini. Nakon toga da je našao adresu od Lozara i otišao kod njega, on mu je tada ispričao za cijelu ovu prevaru i za prodaju ova četiri apartmana „na crno“. Nakon toga da je pisao tuženiku da mu vrati novac, trebalo mu je nekih mjesec ili dva da mu vrati i vratio je samo dio, a 12.000,00 EUR je zadržao, rekao mu je da je to naknada za njegovo posredovanje. U početku da je potpisao općeniti posrednički ugovor za traženje apartmana, u njemu je pisalo da je dužan platiti naknadu ako se sklopi predugovor i glavni ugovor. Kada mu se daje na uvid ugovor na njemačkom jeziku na listu 38 – 39 spisa, odgovara da je to ugovor koji je potpisao. To što je platio, smatrao je da je platio kaparu, a ne rezervaciju. Kada ga se pita zašto je u ugovoru pisalo da se plaća kapara na ime agencije, a ne prodavatelja, odgovara da mu je tuženik rekao da je tako sigurnije. On da se javio tuženiku na oglas sa interneta i tako ga upoznao. To je bilo prije sklapanja predugovora nekoliko tjedana. Tvrtka Forsythia nije imala sklopljen posrednički ugovor sa agencijom Opatija nekretnine. Tvrtka Forsythia je plaćala tvrtki Opatija nekretnine mjesečno oko 70,00 EUR za uslugu što se koristila adresa agencije i što je agencija obavljala knjigovodstvene poslove za tvrtku Forsythia. Iznos od 13.600,00 EUR je uplaćen na privatni račun tužitelja u Poljskoj sa privatnog računa tuženika. Najprije je bio dogovor sa tuženikom da se ovaj uplaćeni iznos koji je mislio da je platio na račun agencije prebaci u njegovu tvrtku Forsythia. To nije vidio i nije mu bio jasan tijek novaca, pa je angažirao drugog knjigovođu i onda je taj drugi knjigovođa utvrdio da je novac uplatio na privatni račun tuženika. Njegova tvrtka plaćala je usluge agenciji, a nije primijetio da je drugi račun agencije od onog na koji je uplatio iznos kapare, sve je plaćao putem internet bankarstva. Kada je shvatio da nije uplatio na račun agencije i nije dao nalog

da se prebaci novac nego je pokrenuo sudski postupak. On da nije dao nalog da se iznos kapare prebaci na račun prodavatelja, on to nije tražio, a niti je to predložio tuženik, ni gospodin Bilić to nije nikada od njega tražio. Nije bilo razloga da osobno obavještava prodavatelja da je uplatio kaparu jer je napravio sve kako je trebalo prema predugovoru. Iako je u ugovoru pisalo da će tvrtka uplatiti iznos kapare, rekao je da je osobno uplatio jer je tuženik rekao da novac mora biti brzo uplaćen, poslao mu je tuženik u e-mail broj računa na koji treba uplatiti. Misli da je u predugovoru pisalo da postoji založno pravo i da će se brisati. Njemu je Lozar rekao da je Kocijan upleten u različite sudske postupke sa njim i sa njegovom sestrom. Kad mu je rečeno da su se četiri stana prodala „na crno“ to je značilo da se novac od prodaje nije mogao iskoristiti za brisanje založnog prava, u tim stanovima su već živjeli drugi ljudi. Kada ga se pita da opiše prirodu odnosa sa tuženikom može samo reći da ga je upoznao preko oglasa i vjerovao mu jer savršeno govori njemački. Tuženik mu je pomogao otvoriti tvrtku, a inače je radio na stvari za koju on ne zna da li je od početka zamislio kao prevaru. Tuženik je prodavao dva stana tj. dva im je pokazao, a ostala četiri nisu bila dostupna. Prilikom pokazivanja nije bio prisutan prodavatelj. Tuženik je otvorio stanove. Tužitelj da nema nikav dug prema tuženiku, a Opatija nekretnine su mu poslali računa za knjigovodstvene usluge koje nije platio jer je već pokrenuo postupak. Nije imao dogovor sa tuženikom da on zadrži neki novčani iznos kao garanciju dok mu se ne podmire računi, a ovi računi koji su izdani od Opatija nekretnine su iz razdoblja nakon što je pokrenut sudski postupak. Računi su izdani na tvrtku Forsythia. Misli na ovaj predmetni sudski postupak. Na pitanje pun. tuženika da li mu je poznat račun koji se nalazi na listu 25 spisa, odgovara da to nije račun, da je to ponuda, a pretpostavlja da nije plaćen PDV na taj iznos koji se navodi. Kada mu se pokazuje račun sa lista 18 spisa odgovara da ovo vidi prvi puta, pretpostavlja da je on naknadno fingiran. Misli da su računi koji su glasili na njegovu tvrtku bili na hrvatskom i imali su QR kod. Kada ga se pita da li je agenciju angažirao da mu otvori privatni račun u Zagrebačkoj banci i da li ju je angažirao da posreduje u vezi spora koji se vodi na sudu u Opatiji za njegov stan u ulici Carmen Sylve, odgovara da mu je tuženik dao ime jedne gospođe iz Zagrebačke banke, a ne sjeća se da bi ih angažirao za posredovanje u vezi svog stana. Tuženik je bio s njim kod bilježnika, u FINI i u Zagrebačkoj banci.

14.1. Iz iskaza tužitelja proizlazi da nije imao dogovor da iznos koji je trebao platiti kao kaparu za buduću kupoprodaju ustvari plati za drugu namjenu, da nije primijetio da je ustvari uplatu izvršio na privatni račun, a platio da je sa računa svoje druge tvrtke jer tvrtka Forsythia nije još imala otvoren račun kada mu je tuženik rekao da mora odmah platiti iznos. Samo on je imao zaključen ugovor o posredovanju sa agencijom, a ne i njegova tvrtka.

15. Tuženik Predrag Di Lenardo Zamlić iskazao je da im se tužitelj obratio kao agenciji preko oglasa za jedan stan u Pobrma, oni su mu pokazali nekih 10-tak stanova da bi vidjeli što on traži. Pokazali su mu i ove stanove u Matuljima koji su mu se jako sviđali. Cijelo vrijeme je njihova komunikacija bila na njemačkom jeziku jer tuženi jako dobro govori njemački, a svi dokumenti koji su mu dani na potpis su bili i prevedeni. Osim u posredovanju tužitelj ih je angažirao i da mu pomognu otvoriti račun u banci, te tvrtku i da se riješe sve formalnosti vezano za tvrtku. Kod njega je postojao problem sa otvaranjem računa u RH zato jer nije imao nikada prijavljeno boravište. Postojao je dogovor obzirom na sve poslove za koje ih je angažirao da uplati novčani iznos na tuženikov privatni račun kako bi bili sigurni da će podmiriti za ono što su mu do sada pružili usluge, to je sve bilo dogovoreno pismeno i usmeno. Postoje e-mailovi i on je

pristao na takvu uplatu. Ova predmetna nekretnina koju je htio kupiti je bila ispod tržišne vrijednosti baš zbog problema koji su bili s njom, a to je da nije imala uporabnu dozvolu, imala je založno pravo, nije bila etažirana. Prodavatelj je isto tako imao saznanja da je ustvari iznos uplaćen na ime druge svrhe, a ne na ime kapare i on je na to pristao upravo zbog toga što je prodavao nekretninu sa teretima. Tužitelj je plaćao preko sustava SEPA i on je odmah vidio kad je uplatio iznos na privatni račun da je platio osobno njemu jer je bilo tako dogovoreno. U trenutku kad je zaključen predugovor, tek da su onda bili angažirani za tužitelja na svim ovim poslovima koje je prije nabrojio i zato u nisu mogli odmah izdati račun, već su mu izdali tek kada su sve to obavili. Bilo je bitno da se što prije uplati ovaj iznos, a nije se moglo čekati niti pet dana što piše u predugovoru jer se još moralo dalje pregovarati sa Kent bankom. Pregovaralo se za uvjete da oslobodi jednu etažu. Izdana su dva pisma namjere i organiziran je sastanak sa direktorom banke u Zagrebu. Nije se iznos platio na račun agencije jer su se dogovorili da će se platiti na njegov privatni račun. U članku 3 predugovora je najprije stajalo da će tvrtka uplatiti na račun agencije zato što se nije znalo da će nastati problemi sa otvaranjem računa tvrtke i zato su se kasnije dogovorili drugačije. Nakon što je istekao rok iz predugovora oni da su obavijestili prodavatelja da kupac nije izvršio plaćanje na način kako je to pisao u predugovoru i on je pristao na to. Nakon nekih godina dana ispunili su se uvjeti za sklapanje glavnog ugovora. Negdje u srpnju 2023. izdan je račun za posredovanje, a ostalo je trebalo preko firme koju je kasnije zatvorio. U predugovoru je pisalo da kupuje firma, a on je bio nalogodavac i zato je on bio dužan platiti proviziju. Taj stan je trebao biti njemu investicija i on je imao namjeru njega iznajmljivati. 12.000,00 EUR predstavlja iznos koji je protuvrijednost 3% od cijene stana uvećano za PDV, tako da su se i dogovorili i bio je dogovor da kad mu plati sa računa tvrtke taj iznos da će mu i vratiti ovih 12.000,00 EUR. Za druge usluge je izdao račun na tvrtku, a ovaj predmetni je išao samo na njega. Zakompliciralo se kad mu je vratio dio novaca, tada ga je prijavio policiji, u postupku nije ništa protupravno utvrđeno niti protiv njega, a niti protiv tvrtke. Tužitelj je kasnije odbijao da plati za sve što je bio dužan. Prema tvrtci je ostao dug za knjigovodstvene usluge i za troškove savjetovanja za taj drugi stan. Sa tuženikove strane nije bila nikakva prevara prema njemu i on je za sve znao. U trenutku kad je trebao kupiti ne zna tuženi zašto je odustao od kupnje i na tom sastanku prodavatelj nije tražio da mu se uplati iznos u gotovini jer bi to tuženi znao. Drugi stanovi uopće nisu bili predmet kupoprodaje i misli da je nemoguće da netko prodaje stanove na crno, pogotovo ako je založno pravo. U trenutku kad je sve bilo riješeno imao je ogroman benefit taj stan što se ticalo cijene, godinu i pol je imao istu cijenu. Koliko zna nemaju ugovor o posredovanju sa tvrtkom Forsythia. Iznos od 12.000,00 EUR je na računu tuženika, a po izdanom računu nije nikada platio agenciji. Agencija Opatija nekretnine je bila angažirana od tvrtke Sined Matulji da prodaje njihove stanove, i s njima su imali zaključen ugovor o posredovanju. Nemaju nikakvu tražbinu o ovom pravnom poslu prema Sined Matulji jer nisu oni odustali već kupac. Iznos od 25.600,00 EUR je plaćen u više navrata, a ne odjednom. U predugovoru je naveden iznos koji je trebao biti plaćen za kaparu koja nije nikada plaćena, a kasnije je dogovarano da se uplati ovaj isti iznos u više navrata, ali sa drugom namjenom tj. da se oni osiguraju za njihove pružene usluge. Sa tim je bio upoznat tužitelj i na to je pristao. Iz izvoda koji je dostavio tužitelj da je razvidno da je napisana kao svrha „depozit privat Fink“ i tako je bilo dogovoreno. To nema veze sa ovim sklopljenim pravnim poslom. On da je sve to objasnio i dogovorio sa tužiteljem na njemačkom jeziku.

15.1. Tužitelj je pokazao u svom mobitelu e-mail u kojem da mu piše tuženik da uplaćuje depozit, te se navodi da je taj e-mail priložen uz tužbu i nalazi se na listu 4 spisa.

15.2. Tuženi nadalje iskazuje da je uplatio 20.000,00 kn za temeljni kapital njegove tvrtke sa svog računa i zato je on njemu kasnije proslijedio taj novac kao depozit, a on da je taj iznos plaćao u njegovo ime kao fizičke osobe. Unutar ovog iznosa od 25.600,00 EUR je bio i iznos koji se odnosio na uplaćeni temeljni kapital. Na poseban upit tužitelja da li postoji pisani dokaz da nije plaćena kapara i da je o tome obaviješten i prodavatelj, odgovara da postoji.

16. Iskaz tuženika je u odlučnim dijelovima proturječan i nelogičan sam sebi, drugim iskazima, te dokumentaciji. Naime, tuženi iskazuje da je dogovorio sa tužiteljem da iznos koji je prema predugovoru trebao biti uplaćen na račun agencije za promet nekretnina u kojoj je tuženi član uprave, uplaćen na njegov privatni račun, da bi se osigurala agencija da će biti plaćena za usluge koje je pružila do zaključenja predugovora tužitelju, a nakon toga pak izjavljuje da je agencija bila angažirana za te druge usluge tek po zaključenju predugovora. Ovo odgovara na pitanje zašto agencija nije izdala račun tužitelju za pružene te druge usluge (otvaranje tvrtke, pomoć pri otvaranju računa i dr.) koje se nisu odnosile na posredovanje. Logično je da su pružene usluge za osnivanje tvrtke prije sklapanja predugovora jer se u njemu već spominje tvrtka koja je u osnivanju, svjedok Alen Bilić izjavljuje da je bila osnovana isti dan kada je sklopljen predugovor. To znači da je ranije bio odrađen sastav potrebne dokumentacije za otvaranje tvrtke, tj. da je agencija mogla izdati račun i naplatiti uslugu. Isto tako ne navodi tuženi na koji iznos je izdan račun za te druge usluge i kada, navodi da mu je tvrtka Forsythia dužna, tužitelj je dužan, pa nije jasno zašto je vraćeno 13.600,00 eur ako je sve to bilo za troškove agencije za druge poslove i iz tog iznosa da je bio plaćen i temeljni kapital za novoosnovanu tvrtku tužitelja. Tuženi je prema mailu od 16.2.2022. koji je priložen tužbi očito tražio uplate i za temeljni kapital 20.000,00 kn i 25.600,00 Eur. Iako je pisan na njemačkom jeziku čitaju se iz istog iznosi i brojevi računa. Iz iskaza stranaka u ovom postupku nesporno je da je tuženi inzistirao da se što prije izvrši uplata, a to je obrazložio sa obavljanjem tih drugih poslova za kupoprodaju i tvrtku, pa se nije čekalo ni da tvrtka dobije svoj bankovni račun i da onda izvrši sa istoga isplatu. Da je postojao takav dogovor tuženi nije ničim dokazao, a nelogično bi bilo da bi stranke iz predugovora, tj. tužitelj i Sined Matulji, tj. saslušani svjedok Željko Kocijan na to pristali. Tj. nije logično da bi prodavatelj pristao da se novac koji je uplaćen za kaparu pri kupoprodaji njegove nekretnine potroši u sasvim drugu svrhu, iznos od 25.600,00 Eura je značajan iznos, i logično bi bilo da se za raspolaganje istim u druge svrhe potvrdi pisanim sporazumom. Ovako bi ispalo da je sklopio predugovor, a na ime buduće kupoprodaje iako je ugovorena kapara nije trebao dobiti ništa. Iskazuje tuženi i da je bila povoljna cijena nekretnine jer je postojalo založno pravo, te nije postojala Uporabna dozvola, pa je očito to bio ustupak prodavatelja, a ne da ne dobije ništa. Isto tako je nelogično da bi tužitelj pristao da novac koji je uplatio na ime kupoprodaje nekretnine koju želi kupiti se prenamijeni i završi na privatnom računu u druge svrhe, a bez da o tome obavijesti prodavatelja.

17. Osnovan je tužbeni zahtjev tužitelja jer u ovom postupku nije utvrđeno da je tuženi po nekoj pravnoj osnovi zadržao utuženi iznos koji odbija vratiti tužitelju.

17.1 Dakle, po provedenim dokazima proizlazi da je tuženi sam odlučio kako će raspolagati sa novcima koji nisu bili njegovi, a niti su danas. Nije dokazao da je

postojao dogovor između njega i tužitelja o promjeni svrhe uplate, a i nelogično bi bilo zašto bi to bio baš isti onaj iznos koji je bio kapara. On nema osnova da svojevrijedno drži novac na svojem računu uvjetujući drugoj strani da uplati još jednom toliki iznos, ali sada na račun njegove agencije za promet nekretnina, pa tek onda da će on vratiti ovaj iznos sa svog računa. Tuženi ako smatra da postoji osnovano potraživanje agencije u kojoj je on član uprave može za agenciju pokrenuti postupak za naplatu. Temeljem odredbe čl. 1111 i 1115 Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23 – dalje ZOO-a) donesena je odluka kao u izreci. Kamata na dosuđeni iznos teče od onoga dana kada je vratio samo dio, a trebao je vratiti cjelokupni iznos.

18. Na temelju odredbe čl. 154 st. 1 ZPP-a valjalo je obavezati tuženika da plati parnični trošak tužitelja. On je zastupan po punomoćniku iz reda odvjetnika i njegov je trošak sukladan Tarifi HOK-a. Odnosi se na sastav tužbe u iznosu od 200,00 Eur (Tbr. 7 toč. 1), na zastupanje na dva ročišta u iznosu od 400,00 Eur (Tbr. 9 toč. 1), za sastav jednog podneska od 200,00 Eur. Imao je je i trošak sudske pristojbe za tužbu u iznosu od 83,23 Eur i presudu u iznosu od 240,00 Eur, trošak prevoditelja u iznosu od 122,05 Eur. Ukupan trošak je u iznosu od 1.245,28 Eur, pa je stoga odlučeno kao u točki II izreke. Odluka o zakonskoj zateznoj kamati na trošak temelji se na odredbi čl 151 st. 3 ZPP-a.

U Opatiji 29. listopada 2026.

S u d a c
Adriana Puž

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 putem ovog suda, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

Dna:

Pun. tužitelja, uz rješenje za plaćanje sudske pristojbe za presudu u iznosu od 240,00 Eur

Pun. tuženika



Broj zapisa: **9-3088e-28d5d**

Kontrolni broj: **03ceb-e6019-e6ad5**

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.