



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Dubrovniku
Dubrovnik

Poslovni broj P-395/2025-21

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 Dubrovniku po sutkinji Marijani Capurso Kulišić, u pravnoj stvari tužitelja LIBERTAS HOMES d.o.o., OIB 38894731408, Mata Vodopića 9, 20000 Dubrovnik kojeg zastupa punomoćnik Nikola Jakšić, odvjetnik u Dubrovniku, protiv tuženika Mathias Peter Kolisch, OIB 35789457660, Ringleksvagen 41, Stockholm zastupanog po punomoćniku Iva Žuvanić Štambuk, odvjetnici u Zagrebu radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 2. srpnja 2026., u nazočnosti punomoćnika tužitelja, i tuženika, 24. srpnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku Mathiasu Peteru Kolischu isplatiti tužitelju Libertas Homes d.o.o. iznos 16.343,75 EUR (šesnaest tisuća tri stotine četrdeset tri eura i sedamdeset pet centi), sa zateznim kamatama od 13. rujna 2024. do isplate, 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, u roku 15 dana

II. Nalaže se tuženiku nadoknaditi tužitelju troškove ovog postupka u iznosu 3.502,35 EUR (tri tisuće pet stotina i dva eura i trideset pet centi), uvećan za zakonske zatezne kamate od 24. srpnja 2026. do isplate, 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, u roku 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi tvrdi da je trgovačko društvo koje se, između ostaloga, bavi posredovanjem u prometu nekretnina te da je 11. kolovoza 2023. s tuženikom sklopio ugovor o isključivom posredovanju pri prodaji nekretnine oznake kat. čest. zgr. 21/1, zk.ul. 272, k.o. Komolac, na rok od 12 mjeseci. Navodi da je u međuvremenu promijenio naziv iz Libertas inženjering plus d.o.o. u Libertas Homes d.o.o., pri čemu se radi o istom pravnom subjektu, što proizlazi iz OIB-a. Tvrdi da se

temeljem ugovora obvezao se obavljati poslove posredovanja radi sklapanja ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, dok se tuženik obvezao platiti posredničku naknadu u visini od 2,5 % od ostvarene kupoprodajne cijene, uvećano za PDV. ističe da je uredno ispunio svoje ugovorne obveze jer je pronašao i doveo u vezu tuženika s više potencijalnih kupaca, među kojima i Željkom Kelemenom, upoznao tuženika s tržišnim prilikama, pribavio i pregledao dokumentaciju o vlasništvu i pravnom statusu nekretnine, organizirao oglašavanje i prezentaciju nekretnine, uključujući fotografiranje i snimanje iz zraka, omogućio razglede zainteresiranim kupcima, sudjelovao u pregovorima, provjerio prostorno-plansku namjenu nekretnine te redovito obavještavao tuženika o svim okolnostima važnima za sklapanje ugovora o kupoprodaji. Dalje tvrdi da je tijekom trajanja ugovora posredovao upravo između tuženika i Željka Kelemena, s kojim je tuženik kasnije sklopio ugovor o kupoprodaji. Ističe da je pritom komunicirao i sa Željkom Kelemenom i s njegovom suprugom Vanjom Kelemen te da se Željko Kelemen za vrijeme trajanja ugovora u više navrata obraćao izravno tuženiku, koji je o tome obavještavao tužitelja i upućivao kupca da daljnju komunikaciju vodi preko posrednika. Tuženik je 12. rujna 2024., nakon isteka ugovora o isključivom posredovanju, prodao predmetnu nekretninu Željku Kelemenu za kupoprodajnu cijenu od 715.000,00 eura. Iako je ugovor o posredovanju istekao 12. kolovoza 2024., tužitelj smatra da mu pripada pravo na ugovorenu posredničku naknadu pozivajući se na članak 6. ugovora te članke 17. stavke 3. i 4. i 28. stavak 3. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina. Navodi da posrednik ima pravo na naknadu kada je pravni posao sklopljen u roku od 12 mjeseci od prestanka ugovora, ako je rezultat njegova djelovanja tijekom trajanja ugovora, što smatra da je u konkretnom slučaju ostvareno. Tužitelj nadalje tvrdi da je tuženik 21. prosinca 2024. priznao dug djelomičnom uplatom od 6.000,00 eura te pritom naveo da trenutačno raspolaže samo tim iznosom na računu u Hrvatskoj i zatražio produljenje roka za plaćanje zbog neradnih dana banaka u Švedskoj. Prema navodima tužitelja, ostatak duga do danas nije podmiren. Nadalje tvrdi da je tijekom trajanja ugovora doveo tuženika u vezu i s drugim zainteresiranim kupcima, ali da je tuženik bez opravdanog razloga odbijao zaključiti ugovore s njima ili nije pregovarao u dobroj vjeri. Navodi da je u jednom slučaju tuženik pristao na predmet i cijenu prodaje, ali je potom odbio potpisati ugovor u pisanom obliku. Tužitelj smatra da mu je takvim postupanjem tuženik prouzročio štetu ne samo u visini ugovorene posredničke naknade prema ugovoru o posredovanju, nego i u vidu izmakle dobiti koju bi ostvario od provizija temeljem ugovora sklopljenih s drugim potencijalnim kupcima. Slijedom navedenoga, tužitelj predlaže da sud usvoji tužbeni zahtjev i naloži tuženiku isplatu iznosa od 16.343,75 eura sa zakonskim zateznim kamatama od 13. rujna 2024. do isplate, kao i naknadu parničnog troška sa zakonskim zateznim kamatama od dana presuđenja do isplate.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu osporava osnov i visinu tužbenog zahtjeva, ističe se prigovor promašene aktivne i pasivne legitimacije. Predlaže odbiti tužbeni zahtjev uz naknadu parničnog troška. U bitnom ističe da Ugovorom o isključivom posredovanju pri prodaji nekretnina nije isključena mogućnost tuženika da ugovor o kupoprodaji izvrši sa strankom različitom od one s kojom ju je u vezu doveo tužitelj, kao što je to i bila situacija s kupcem Željkom Kelemenom. Istim tim ugovorom isključena je mogućnost nalogodavca da angažira drugog posrednika, navedeno je vidljivo iz čl. 3. ugovora o isključivom posredovanju pri prodaji nekretnina: „ugovorne strane su suglasne da ovim ugovorom ugovaraju isključivo posredovanje pa se stoga nalogodavac obvezuje da za posredovanje pri prodaji nekretnine neće angažirati

nijednog drugog posrednika.“ S obzirom da Željko Kelemen nije posrednik, a kupoprodaja je izvršena bez posredovanja ijedne druge osobe, taj članak, a samim time i ugovor, nije prekršen. Ističe da je tuženik Mathias Peter Kolisch sklopio ugovor o kupoprodaji nekretnine za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju netočan je i irelevantan za slučaj u cijelosti, jer je tuženik iskoristio svoje prethodno poznanstvo s kupcem nekretnine, Željkom Kelemenom, kako bi izvršio kupoprodaju. Tužitelj ni na koji način nije doprinio sklapanju osporavanoga ugovora; nije doveo u vezu s tuženikom kupca nekretnine, a samim time ne postoji uzročno posljedična veza sa sklapanjem osporavanoga ugovora. U odnosu na navode da je plaćanjem tužitelju priznao postojanje duga ističe da je isti neosnovan jer je u e-mail poruci od 23.12.2024. upravljenoj članu Libertas Homes d.o.o. izjavio da je navedena isplata učinjena isključivo kao znak dobre volje za obavljeni posao, pri čemu se ne misli na posao dovođenja tuženika u vezu s kupcem Željkom Kelemenom, već na čl. 2. ugovora o isključivom posredovanju pri prodaji nekretnine kojeg su stranke sklopile: „posrednik je dužan tražiti s pažnjom dobrog gospodarstvenika priliku za sklapanje pravnog posla i povezati nalogodavca sa zainteresiranom trećom osobom, kao i posredovati u pregovorima te nastojati da dođe do sklapanja pravnog posla“. Stoga, taj se čin treba interpretirati kao radnju zahvale za počinjeni trud od strane tužitelja, iako on nije rezultirao sklapanjem ugovora, a samim time, tuženik nije bio dužan na isplatu provizije, kao što je i predviđeno temeljem čl. 845. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018, 126/2021, 114/2022, 156/2022, 145/2023, 155/2023). Dodatno tuženik tvrdi da je iz korespodencije između parničnih stranaka ugovor o isključivom posredovanju raskinut. Tuženik je u e mailu od 25.7.2024. naveo "Ako kupac promijeni mišljenje, jednostavno raskidamo ugovor i povlačimo kuću s tržišta kako je jučer dogovoreno." Tvrdi da se radilo o kupcu PIZZA SHOP d.o.o., OIB:11862053788, Vukovarska 9, Dubrovnik, koju zastupa direktor Mario Zvono, OIB: 57363478247, koji je ponudio kupoprodajnu cijenu od 700.000,00 EUR za predmetnu nekretninu, ali do realizacije kupoprodaje nije došlo iz razloga što se stranke nisu mogle usuglasiti oko odredbi ugovora. Budući do realizacije kupoprodaje za kupca Pizza shop, Mario Zvono, nije došlo smatra da je ugovor o posredovanju je raskinut, te je kuća povučena sa tržišta. Tvrdi da je tuženik je izgubio povjerenje u tužitelja, jer je od tužitelja očekivao da će u cijelosti kao posrednik u prodaji nekretnine zastupati interese tuženika, što nije uslijedilo. Stoga smatra da je sukladno e mailu od 25.7.2024. ugovor o posredovanju je raskinut. Ističe da je tužitelj je e mailom od 13.8.2024. potvrdio raskid ugovora, te je naveo kako tuženik neće imati nikakvih daljnjih troškova, kako se nekretnina tuženika više ne oglašava, te da se tuženik po tom pitanju može opustiti. Smatra da je uplatom iznosa od 6.000,00 EUR tuženik je podmirio sve eventualne troškove tužitelja koji su nastali do raskida ugovora, te tužitelj prema tuženiku nema nikakvih potraživanja.

3. U postupku su pročitani Ugovor o isključivom posredovanju od 11. kolovoza 2023. (list 6-10 spisa), E mail korespodencija (list 11, 19 spisa, 39-41, 47-49, 51-63, 81-83), Povijesni izvadak iz sudskog registra za tužitelja (list 12-16 spisa), Tabularna izjava od 13. rujna 2024 (list 17-18 spisa), kupoprodajni ugovor od 12. rujna 2024. (list 22-25 spisa), izvod iz oglasa (list 26 -30 spisa), nacrt Ugovor o kupoprodaji između tuženika i Pizza Shop d.o.o. (list 76-80 spisa), saslušani su svjedoci Danijela Kraljević (list 86 -87 spisa), Mihael Đuraš (list 87-88 spisa), Mario Zvono (list 90-91 spisa), Thina Kolich (list 91-92 spisa), Vanja Kelemen (list 106-107 spisa), Željko Kelemen (list 107-108 spisa) parnične stranke (list 92-95 spisa).

4. Među strankama nije sporno da su stranke sklopile Ugovor o isključivom posredovanju od 11. kolovoza 2023., sporna je pasivna i aktivna legitimacija, odnosno sporno je je li tužitelj tuženika doveo u vezu s kupcem Željkom Kelemenom i je li tuženik u obvezu podmiriti posredničku naknadu. Nije sporno da je tuženik platio tužitelju 6.000,00 EUR, sporno je je li tim plaćanjem priznao dug po osnovi posredničke naknade. Sporno je je li ugovor o posredovanju raskinut.

5. Ocjenom provedenih dokaza, kako svakog zasebno, tako i u njihovoj ukupnosti te na temelju rezultata cjelokupnog postupka, zaključak je suda da je tužbeni zahtjev osnovan.

6. Pregledom Ugovora o isključivom posredovanju utvrđeno je da je tuženik kao nalogodavac povjerio je posredniku Libertas Inženjering plus d.o.o. isključivo posredovanje pri prodaji nekretnine kat. čest. zgr. 21/1, kuća površine 347 m², zk. ul. 272, k.o. Komolac. U ugovoru je kao tražena cijena navedeno 795.000,00 EUR. Posrednik se obvezao tražiti kupca za nekretninu, povezati nalogodavca s potencijalnim kupcima, posredovati u pregovorima, poduzimati radnje radi sklapanja kupoprodajnog ugovora. Ugovoreno je isključivo posredovanje, što znači da se nalogodavac obvezao da za vrijeme trajanja ugovora neće angažirati drugu agenciju za prodaju iste nekretnine. Nalogodavac je u ugovoru izričito potvrdio da je upozoren na značenje i pravne posljedice ove klauzule. Ugovorena je posrednička naknada 2,5% od ostvarene kupoprodajne cijene, uvećano za PDV, koja dospijeva u roku od 30 dana nakon što je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena na račun nalogodavca. Ugovor je sklopljen na 12 mjeseci, računajući od dana sklapanja (11. kolovoza 2023.). Stranke su ugovorile da posrednik zadržava pravo na proviziju i nakon isteka ugovora (članak 6.) ako su ispunjena dva uvjeta: kupoprodajni ugovor bude sklopljen u roku od 12 mjeseci nakon prestanka ugovora i kupac bude osoba koju je posrednik tijekom trajanja ugovora doveo u vezu s nalogodavcem.

7. Pregledom Povijesnog izvadak iz sudskog registra za tužitelja utvrđeno je da je tužitelj slijednik pravne osobe koja je sklopila Ugovor pa nije osnovan prigovor nedostatka aktivne legitimacije za podnošenje tužbe radi isplate posredničke naknade.

8. Pregledom Tabularne izjave od 13. rujna 2024. i Kupoprodajnog ugovora od 12. rujna 2024. utvrđeno je da su dana 13. rujna 2024. tuženik i Željko Kelemen sklopili kupoprodajni ugovor kojim je tuženik Željku Kelemenu prodao kčbr.zgr. 21/1 kuća površine 347 m² zk.ul. 272 k.o. Komolac i kčbr. 337/2 dvorište površine 125 m² zk.ul. 27 k.o. Komolac za kupoprodajnu cijenu 715.000,00 EUR.

9. S obzirom na odredbu članka 6. Ugovora o isključivom posredovanju koji je sklopljen sukladno odredbama Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (2007) ("Narodne novine" br. 107/07., 144/12., 14/14., 32/19., dalje ZPPN), kojim je propisano člankom 17. da ako u roku do 12 mjeseci nakon prestanka ugovora o posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno. Člankom 21. istog zakona propisane su obveze posrednika, između ostalog nastojati

naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla, omogućiti pregled nekretnina, posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao. Dodatno je člankom 28. stavkom 3. istog zakona propisano da nakon prestanka ugovora posrednik ima pravo na naknadu u roku do 12 mjeseci ako ugovorom nije drukčije ugovoreno i u slučajevima kad nalogodavac sklopi s trećom osobom pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju.

10. Prvenstveno treba naglasiti da činjenica je li ugovor raskinut 24. srpnja 2024., ili je prestao istekom roka 11. kolovoza 2024., posljedice propisane navedenim zakonskim odredbama su iste, dakle ukoliko bi nalogodavac s trećom osobom sklopio ugovor o kupoprodaji u narednih 12 mjeseci od prestanka ili raskida, a riječ je o pravnom poslu koji je posljedica posrednikovog djelovanja, tuženik bi bilo dužan platiti posredničku naknadu.

11. Pregledom prethodnih isprava utvrđeno je kako je Ugovor o isključivom posredovanju između tužitelja i tuženika trajao do 24. srpnja 2024., da je kupoprodajni ugovor tuženik s kupcem sklopio po isteku tog ugovora, dana 13. rujna 2024., ali unutar 12 mjeseci od isteka važenja ugovora o posredovanju.

12. Zbog toga je u ovom postupku ključno utvrditi je li tužitelj kupca Željka Kelemena pronašao, doveo u vezu s tuženikom, omogućio pregled nekretnine, posredovao u pregovorima pa da bi upravo djelovanje posrednika rezultiralo da treća osoba, odnosno Željko Kelemen s tuženikom sklopi ugovor.

13. Na te okolnosti stranke su predlagale saslušanje svjedoka i parničnih stranaka i čitanje e-mail prepiske.

14. Čitanjem prepiske (list 51-63 spisa) utvrđeno je da je tužitelj putem svojih zaposlenika Danijele Kraljević i Mihaela Đuraš vodio prodaju nekretnine i bio posrednik između tuženika i potencijalnih kupaca. Tuženik nije pregovarao samostalno, nego je kupca upućivao da komuniciraju s agencijom. U jednoj poruci izričito piše da je Željku Kelemenu odgovorio i ponovno ga uputio u ured tužitelja jer više nije želio izravno pregovarati s njim. Nadalje, utvrđeno je da je zaposlenica tužitelja Danijela Kraljević izvještava tuženika o razgovorima sa Željkom, njegovim pokušajima osiguranja kredita i pregovorima, dok tuženik iznosi svoje dojmove i sumnje u njegovu ozbiljnost, pa tako je tuženik u lipnju i srpnju 2024. smatrao da Željko nije ozbiljan kupac. U više navrata navodi da Željko već mjesecima govori o raznim modelima financiranja, da pokušava pregovarati mimo agencije te da ne želi više gubiti vrijeme dok ne vidi dokaz da kupac raspolaže novcem. Danijela Kraljević odgovara da neće izrađivati nikakav predugovor niti poduzimati bilo kakve pravne radnje dok kupac ne potvrdi da ozbiljno namjerava kupiti nekretninu. Time pokazuje da je postupala oprezno i u interesu prodavatelja. Proizlazi da je tijekom srpnja postojao i drugi zainteresirani kupac. Dana 25. srpnja 2024. tuženik piše kako je "jučer htio raskinuti ugovor", ali da je agencija toga dana pronašla kupca koji je ponudio 700.000 EUR. Prihvaća tu ponudu, navodi da neće tražiti višu cijenu te daje konkretne upute za sastavljanje ugovora, uključujući zahtjev za nepovratnom kaparom od 140.000 EUR i druge uvjete prodaje.

15. Kad se ova komunikacija dovede u vezu sa iskazima saslušanih svjedoka zaključak je suda da su iskazi svjedoka Danijele Kraljević i Mihaela Đuraša pretežito podudarni s njom, da su životni i logični. Iz poruka proizlazi da je tužitelj aktivno oglašavao nekretninu, organizirao videopoziv s Craigom Lambertom, organizirao razgledavanje nekretnine te kontinuirano komunicirao s tuženikom o zainteresiranim kupcima. Jednako tako, komunikacija potvrđuje njihov iskaz da je Željko Kelemen bio prisutan prilikom razgledavanja nekretnine zajedno s Craigom Lambertom, a to je potvrdio i Željko Kelemen pa i supruga tuženika. Komunikacija također potvrđuje dio iskaza tuženika u kojem navodi da ga je Željko Kelemen izravno kontaktirao, ali da ga je uputio na Libertas Homes jer nije želio voditi pregovore mimo agencije. U WhatsApp porukama tuženik doista više puta piše Danijeli Kraljević da ga je Željko ponovno kontaktirao, da ga je uputio agenciji te da ne želi s njim izravno pregovarati. Time se potvrđuje iskaz Danijele Kraljević da je upravo tuženik kupca usmjeravao na komunikaciju s agencijom. Komunikacija potvrđuje i dio iskaza Thine Kolisch, koja je navela da su Željka Kelemena odmah po prvom kontaktu uputili na tužitelja. I sama komunikacija pokazuje da su tuženik i njegova supruga u početku inzistirali da svi kontakti idu preko ugovorene agencije. Svjedok Željko Kelemen potvrđuje da je s Craig Lambert razgledao nekretninu upravo u organizaciji tužitelja te da je njegova kći Vanja od tužitelja pribavljala dokumentaciju potrebnu za ishođenje kredita. Iskaz Vanje Kelemen također se u bitnome podudara s komunikacijom. Ona potvrđuje da je od tuženika tražila svu dokumentaciju potrebnu za financiranje kupnje jer ju je na to uputio sam tuženik. To odgovara e-mail komunikaciji između zaposlenika tužitelja i Vanje Kelemen iz koje proizlazi da je upravo tuženik dostavljao zemljišnoknjižnu i drugu dokumentaciju potrebnu za obradu zahtjeva za kredit. Ne može se prihvatiti iskaz svjedokinje Thine Kolich, supruge tuženika, u dijelu u kojem navodi da je Craig Lambert razgledao nekretninu dok mu je Željko Kelemen bio u pratnji, kao što s njom ide prijateljica, kao niti dio iskaza u kojem navodi da su oni za odnos Željka Kelemena i Engleza saznali kasnije jer su im rekli iz Libertas Homes jer ovaj dio iskaza je u suprotnosti s whatsapp komunikacijom između tuženika i djelatnika tužitelja u kojem upravo tuženik spominje da je Željko u dogovoru s „engleskim partnerom.“

15.1. Osim toga, činjenica da je Željko Kelemen preko supruge tužitelja tijekom ožujka i travnja 2026., pogledao nekretninu, a što proizlazi iz iskaza svjedoka Thine Kolich i Željka Kelemena, nije odlučan u konkretnom slučaju upravo imajući na umu da ga je tom prilikom tuženik uputio na agenciju, da je iz whatsapp prepiske (list 51 spisa) razvidno da je nakon toga Danijela Kraljević, kao zaposlenica tuženika razgovarala sa Željkom Kelemenom i o tome obavijestila tuženika, a da je tuženik odgovorio da ga je Željko pokušao nazvati, a da mu je on napisao da se obrati agenciji. Tome valja dodati da je upravo Željko Kelemen nakon razgledanja nekretnine u prisutnosti supruge tuženika, ponovno s Craigom Lambertom išao u razgled nekretnine u angažmanu tužiteljeve djelatnice. Nije životan niti logičan iskaz svjedoka Željka Kelemena ni Thine Kolich, koja, uostalom, ima osobni interes da tuženik, njen suprug, uspije u ovom sporu, da je tom prilikom Željko Kelemen bio samo u pratnji jer je upravo tuženik u svojoj komunikaciji s Danijelom Kraljević naveo njegovog „engleskog partnera.“ Isto tako ne može se prihvatiti niti dio iskaza Željka Kelemena da je on pokušavao pronaći sredstva za financiranje kuće tijekom kolovoza i rujna, s obzirom da se isto ne podudara s pisanim tragom u spisu koji potvrđuje činjenicu da je njegova kćer dokumentaciju od tužitelja, koja joj je, prema njenom iskazu, bila potrebna kako bi vidjela financijske mogućnosti kupnje nekretnine, tražila 2. svibnja 2026., a da je tuženik o Željkovim pokušajima

pronalaska financiranja pisao Danijeli Kraljević tijekom lipnja te spomenuo da to već traje pola godine.

16. Kad se ima na umu prethodno utvrđeno, iskaz Vanje Kelemen pa i Željka Kelemena da je Željko Kelemen bio zainteresiran za kupnju predmetne nekretnine i da je tražio načine financiranja, a prema porukama u spisu proizlazi da je to bilo u tijekom prve polovice 2024. godine, s obzirom da 26. lipnja 2024. tuženik piše Danijeli Kraljević „Nažalost, nemam povjerenja u Željka. Već pola godine priča o raznim dogovorima - u osnovi se temelje na tome da ja financiram njegovu kupnju na ovaj ili onaj način. Sad je to još jedan dogovor s „građevinskim radovima“ i engleskim partnerom.“ kao i s obzirom da je Vanja Kelemen od tužitelja tražila dokumentaciju od kuće dana 2. svibnja 2024. Imajući na umu da tuženik u porukama spominje da je Željko trebao financirati kupnju i s „engleskim partnerom“ može se zaključiti da kada je dolazio razgledati nekretninu s djelatnicom tužitelja s Craigom Lambertom, nije bio samo u pratnji već da je istu razgledao u vlastitom interesu.

17. Iako iz dokaza u spisu proizlazi da se Željko Kelemen nije nalazio na popisu potencijalnih kupaca kojeg je tužitelj dostavio tuženiku, tuženik je morao znati, s obzirom da je i sam pisao u porukama upućenim Danijeli Kraljević, da mu je bilo poznato da je ista u komunikaciji sa Željkom s obzirom da mu je dana 26. lipnja 2024., pisala: „ On želi napraviti neke promjene u papirima kako bi dobio kredit.....“, da je znao da je Željko bio zainteresiran za kupnju kuće i da ga je on upućivao u agenciju, i s obzirom da je znao da mu je bilo poznato da je Craigom Lambertom, s kojim je Željko Kelemen išao gledati nekretninu „engleski partner,“ da je riječ o osobi koja je imala određene kontakte s tužiteljem u vezi pregovora oko kupnje nekretnine.

18. Osim toga, u odnosu na činjenicu da je tužitelj pisao tuženiku da nema potraživanja prema njemu (81-83 spisa) valja reći da je navedeno logično kad se ima na umu da je tužitelj tuženiku napisao poruku da 25. srpnja 2024. (list 57 spisa) da ako kupac iz nekog razloga promijeni mišljenje, da raskidaju ugovor i povlače kuću s tržišta. Tužitelj je mogao biti u uvjerenju da tuženik neće niti pokušat prodati nekretninu. Međutim, tužitelj je tek naknadno saznao da je tuženik u idućih mjesec dana nakon prestanka/raskida ugovora o posredovanju sklopio kupoprodajni ugovor upravo sa Željkom Kelemenom.

19. U odnosu na tvrdnje tuženika da nije bio zadovoljan uslugama tužitelja i da je odustao od prodaje potencijalnom kupcu jer je on u e-maila s lista 47 (prijevod list 57 spisa) postavio određene uvjete koji nikada nisu ispunjeni, a najgora odredba ugovora ta da oni mogu prebaciti vlasništvo na sebe bez da plate išta od kupoprodajne cijene, valja reći da je čitanjem nacrtu Ugovora s PIZZA SHOP d.o.o., kojeg je u spis dostavio upravo tuženik, ne proizlazi da je u ugovor unesena takva odredba, ugovor je sastavljen u bitnim sastojcima upravo onako kako je uvjete postavio tuženik u e-mailu (lis 47, prijevod 57 spisa), i u pogledu kupoprodajne cijene, kapare, stvari koje će tuženik zadržati za sebe, a odredbe o uknjižbi sadržane su u članku 8. ugovorene su na način da će se Tabularna isprava čuvati kod posrednika, te će se ista uručiti kupcu po potvrdi prodavatelja da je kupac isplatio kupoprodajnu cijenu ili ako dostavi potvrdu banke o uplati cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene. Prema tome, sadržaj Ugovora ne podudara se sa iskazom tuženika da je bila unesena odredba da kupac može postati vlasnikom prije isplate kupoprodajne cijene, pa se taj dio iskaza ne može prihvatiti kao vjerodostojan.

20. Svemu valja dodati da je 21. prosincu 2024. tuženik pisao Goranu Pikuniću, zastupniku tužitelja, da je uplatio 6.000 EUR, objašnjavajući da je to trenutačno sve što ima na računu u Hrvatskoj te moli za dodatno vrijeme jer švedske banke zbog vikenda i božićnih blagdana ne rade. Pri tome nije osporio postojanje obveze, nije tvrdio da nije dužan podmiriti proviziju, niti tada naveo da bi uplata bila izvršena iz nekog drugog razloga. Naprotiv, sadržaj poruke ostavlja dojam da priznaje obvezu plaćanja i samo traži odgodu za podmirenje ostatka iznosa, da bi tek ponovno 23. prosinca 2024. uputio e-mail da je platio iznos od 6.000,00 eura kao znak dobre volje za dotada odrađen posao (list 41 spisa).

21. Slijedom svega navedenog utvrđeno je da je tužitelj upravo Željku Kelemenu omogućio pregled nekretnina, posredovao u pregovorima, dostavljao dokumentaciju u vezi predmetne nekretnine kako bi vidio mogućnost financiranja, s tim da nije sporno da je prethodno za tuženika pribavio i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini, obavio potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasio nekretninu na odgovarajući način, sve sukladno odredbi članka 21 ZPPN-a, da je tuženik sa Željkom Kelemenom sklopio kupoprodajni ugovor za kupnju nekretnine koja je bila predmetom posredničkog ugovora u roku 12 mjeseci, odnosno niti 2 mjeseca, nakon prestanka/raskida Ugovora o posredovanju s tužiteljem, to je tuženik tužitelju sukladno odredbama članka 6. Ugovora i članka 28. stavka 3. ZPPN-a, i članka 25. stavka 1 točke 5. ZPPN-a dužan platiti posredničku naknadu.

22. Pregledom Ugovora o isključivom posredovanju utvrđeno je da posrednička naknada iznosi 2,5% realizirane kupoprodajne cijene uvećano za PDV (članak 5. Ugovora), među strankama nije sporno, a utvrđeno je i pregledom kupoprodajnog ugovora od 12. rujna 2024., da je tuženik Željku Kelemenu prodao nekretninu za 715.000,00 eura, posrednička naknada iznosi 2,5% ostvarene kupoprodajne cijene, s PDV-om (25%), dakle 22.343,75 EUR. Kako je nesporno tuženik platio tužitelju 6.000,00 EUR, ostao je dužan iznos 16.343,75 EUR pa je valjalo prihvatiti tužbeni zahtjev i odlučiti kao u izreci.

23. Prema članku 845 Zakon o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 145/23., 155/23., 69/26., u daljnjem tekstu: ZOO) posrednik stječe pravo na proviziju u trenutku sklapanja ugovora za koji je posredovao, ako što drugo nije ugovoreno. Isto je propisano i odredbom članka 28. stavka 1 ZPPN-a. Kako je kupoprodajni ugovor između tuženika i Željka Kelemena sklopljen 12. rujna 2024., to osnovano tužitelj potražuje zatezne kamate od 13. rujna 2024.. Odluka o stopi zateznih kamata temelji se na odredbi članka 29. st.2. ZOO-a.

24. Kako je tužitelj u cijelosti uspio u postupku to mu temeljem odredbe članka 154. st.1. u svezi s člankom 155. ZPP-a pripada pravo na naknadu parničnog troška.

24.1 Tako tužitelju pripadaju troškovi zastupanja po punomoćniku odvjetniku, prema vrijednosti predmeta spora primjenom Tarifa o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" br. 138/23., 107/25.) i to za sastav tužne (250 b, Tbr. 7/1), za zastupanje na ročištima 20. siječnja 2026., 17. ožujka 2026., 25. ožujka 2026., 2. srpnja 2026. (svako po 250 b, Tbr. 9/1) za sastav podneska od 26. siječnja 2026. (25 b, Tbr. 8/4), što imajući na umu vrijednost jednog boda i PDV (25%) čini

iznos 3.187,50 EUT, tome valja dodati trošak sudske pristojbe za tužbu (104,95 EUR) te zatraženi trošak sudske pristojbe za presudu (209,90 EUR) tako da je tužitelju valjalo dosuditi ukupno 3.502,35 EUR troška parničnog postupka.

24.2. Zatezna kamata na troškove parničnog postupka temelji se na odredbi članka 151. stavka 3. ZPP-a

U Dubrovniku 24. srpnja 2026.

Sutkinja

Marijana Capurso Kulišić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbu u roku od 15 (petnaest) dana računajući od održavanja ročišta za objavu presude ukoliko je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude ukoliko stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude. Žalba se podnosi ovom sudu, pismeno, u 3 (tri) primjerka, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

Dostaviti:

- pun. tužitelja
- pun. tuženika

Broj zapisa: **9-3088b-34b62**

Kontrolni broj: **0228e-6ee4e-00140**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Marijana Capurso Kulišić, O=OPĆINSKI SUD U DUBROVNIKU, C=HR

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 Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.