Poslovni broj: P-487/2026

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U DUBROVNIKU
STALNA SLUŽBA U KORČULI

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, Stalna služba u Korčuli, po sucu Mariji Gugić, u pravnoj stvari tužitelja: ANDREIS NEKRETNINE KORČULA d.o.o. za poslovanje nekretninama, OIB: 82793277744, Korčula, Trg pomirenja 4. i 5., kojeg kao punomoćnik zastupa direktor Mario Andreis, a njega po punomoći Mirko Butorović, odvjetnik u Hvaru, Ivana Buzolića 21, protiv tuženika Luka Marelić, OIB: 26866800334, iz Čare, kbr. 170 A, kojeg zastupa punomoćnik Aldo Mirošević, odvjetnik u Veloj Luci, radi isplate, nakon glavne rasprave zaključene 17. rujna 2026. prisutnosti tuženika i punomoćnika parničnih stranaka, na ročištu zakazanom radi objave odluke, 29. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi

„I. Nalaže se tuženiku : Luka MARELIĆ, Čara, Čara 107 A, OIB : 26866800334, tužitelju : ANDREIS NEKRETNINE KORČULA d.o.o., Korčula, Trg Pomirenja 4. i 5., OIB : 82793277744, isplatiti iznos od 27.035,69 EUR, sa zakonskom zateznom kamatom, tekućom od 10. studenog 2020. godine, do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, u roku od 15 dana.
II. Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi parnični trošak, sa zakonskom zateznom kamatom, tekućom od donošenja prvostupanjske presude do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, u roku od 15 dana.“

II. Nalaže se tužitelju da tuženiku naknadi parnični trošak u iznosu od 5.156,25 eur (pet tisuća sto pedeset šest eura i dvadeset pet centi), u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1.1. U tužbi koja je u ovom sudu zaprimljena 29. prosinca 2020. navodi se da je 7. studenog 2019. između tužitelja kao posrednika i tuženika kao nalogodavca sklopljen ugovor o isključivom posredovanju br. 828. Odredbom članka 1. istog, da se tužitelj kao posrednik obvezao "da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem", ovdje tuženikom, "osobu koja bi s njom pregovarala o sklapanju kupoprodajnog ugovora" za određenu nekretninu, i to k.č.br. 2371/78 i kčbr. 586 ZGR upisanu u z.k.ul. 1420, k.o. Čara. Nadalje, odredbom članka 5. predmetnog Ugovora, tuženik se obvezao tužitelju isplatiti dogovorenu naknadu (proviziju), u iznosu od 6% utvrđene ukupne kupoprodajne cijene, "odmah po potpisu kupoprodajnog ugovora, predugovora ili drugog sličnog pravnog dokumenta", uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost. Odredbom članka 8., određeno je da se Ugovor sklapa na rok od 12 mjeseci, "s mogućnošću produljenja za daljnjih godinu dana, ukoliko stranke ne raskinu ugovor pisanim putem 15 dana prije isteka istog" dok će Nalogodavac "priznati posredovanje i nakon isteka ugovora ukoliko je kontakt sa trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora". Konačno, odredbom članka 10. određeno je da ukoliko tuženik "potajno sklopi pravni posao s osobom s kojom ga je posrednik doveo u vezu, posredniku pripada dvostruki iznos ugovorene posredničke naknade koja bi mu pripadala temeljem ovog ugovora". Za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju, tužitelj je u svojstvu posrednika vodio intenzivne pregovore sa potencijalnim kupcima nekretnine u vlasništvu tuženog, i to baš Gregorom Jastrzebskijem iz R. Njemačke, još od mjeseca srpnja 2020. Usprkos ostvarenom kontaktu sa kupcem, tuženik je bez ikakvog razloga prekinuo bilo kakvu komunikaciju sa tužiteljem. No, tužitelj je provjerom zemljišnih knjiga utvrdio da je 11. studenog 2020. u odnosu na predmetnu nekretninu zabilježeno vođenje neriješenog predmeta, broj Z-9602/2020, i to radi uknjižbe prava vlasništva. Potom je tužitelj naknadnim pregledom utvrdio da je taj predmet riješen, na način da je temeljem Ugovora o kupoprodaji, sklopljenog dana 9. studenog 2020. sa ovjerenim potpisom prodavatelja (tuženika), kod Javnog bilježnika Ivne Kaliman iz Korčule, OV-3559/2020, kao nova vlasnica predmetne nekretnine upisana Edyta Jastrzebski iz R. Njemačke. Obzirom na navedeno, tužitelj je službenim putem pribavio navedeni Ugovor o kupoprodaji, iz kojeg proizlazi da je kupoprodaja ostvarena u iznosu od 180.000,00 eur, plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja. Prema podacima Hrvatske narodne banke za 9. studenog 2020. srednji tečaj valute eur iznosio je 1 eur = 2 Poslovni broj: ref 32 : P-974/2020-28 7,544460 kn. Proizlazi da je tuženik primio iznos od 1.358.002,80 kn (180.000,00 x 7,544460 = 1.358.002,80). Kako je prethodno navedeno, tuženik se odredbom članka 10. Ugovora o isključivom posredovanju obvezao isplatiti dvostruki iznos naknade (12%), ukoliko potajice sklopi pravni posao sa osobom s kojom ga je tužitelj (Posrednik) doveo u vezu, što je ovdje slučaj. Obzirom na isplaćenu kupovninu u visinu od 1.358.002,80 KN, proizlazi da je tuženik temeljem Ugovora o isključivom posredovanju i Ugovora o kupoprodaji, u obvezi tužitelju isplatiti iznos od 162.960,34 kn (1.358.002,80 x 0,12 = 162.960,34). Na taj iznos tužitelj je ovlašten obračunati porez na dodanu vrijednost u visini od 25% (članak 5. Ugovora), odnosno za daljnjih 40.740,08 kn (162.960,34 x 0,25 = 40.740,08), odnosno do ukupnog iznosa dospjelog potraživanja u iznosu od 203.700,42 kn (162.960,34 + 40.740,08 = 203.700,42). Iz svega navedenog proizlazi da je tužitelj uredno i uspješno

izvršio sve obveze preuzete Ugovorom o isključivom posredovanju, dok je tuženi postupao nesavjesno, pokušavajući izbjeći svoju obvezu, u smislu plaćanja posredničke naknade.

2. U odgovoru na tužbu zaprimljenom 9. ožujka 2021. tuženik navodi da je točno kako su parnične stranke sklopile 07. studenog 2019. ugovor o posredovanju br. 828. Međutim, iako je naziv same isprave Ugovor o isključivom posredovanju, isti sadržajno nije ugovor o isključivom posredovanju budući je temeljem imenovanog ugovora osim tužitelja, pravo na posredovanje imala i agencija Biliškov nekretnine iz Splita, a ne isključivo tužitelj. Potonje jasno proizlazi iz čl. 2. st. 1. Ugovora. Tuženik ne spori niti odredbu – čl. 1. Ugovora po kojoj se tužitelj kao posrednik obvezao da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem, ovdje tuženikom, osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju kupoprodajnog ugovora za predmetnu nekretninu katastarske oznake 2371/78 i 586 zgr k.o. Čara. Osim navedenog, člankom 3. Ugovora posrednik, ovdje tužitelj, je bio dužan tražiti priliku za sklapanje ugovora pažnjom dobrog posrednika i povezati nalogodavca, ovdje tuženika, s trećom osobom zainteresiranom za sklapanje ugovora. Istom ugovornom odredbom u nastavku posrednik, ovdje tužitelj, je preuzeo obvezu posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja kupoprodajnog ugovora. Da je posrednik, poštovao preuzetu ugovornu obvezu, što ovdje nije slučaj, tada bi se moglo eventualno raspravljati o pravu na isplatu provizije. Tužitelj cijelo vrijeme trajanja ugovora niti je nastojao naći i dovesti u vezu kupca s tuženikom, niti je pažnjom dobrog posrednika tražio priliku za sklapanje ugovora. Nikada tuženika nije obavijestio da eventualno postoje treće osobe zainteresirane za kupnju predmetne nekretnine niti je ikada ikoga doveo i pokazao istu. Tužitelj kao posrednik nije postupao pažnjom dobrog posrednika. Uvjet stjecanja posrednikova prava na proviziju je sklapanje ugovora za koji je posredovao (čl. 845. st. 1. ZOO a).Tužitelj nije posredovao pri sklapanju ugovora o kupoprodaji od 09.studenoga 2020., a navodi iz točke 2. tužbe su u potpunosti neistiniti. Suprotno navodima iz tužbe tužitelj kao posrednik nije vodio apsolutno nikakve pregovore, a kamoli intenzivne, s potencijalnim kupcem Gregorom Jastrzebskim iz Njemačke. Točno je da je tužitelj preko svoje djelatnice razmijenio par mail-ova s njim, ali iz sadržaja tih mail-ova je jasno da nikakvi pregovori nisu vođeni niti se sadržaj istih odnosio na predmetnu nekretninu, što je vidljivo upravo iz same e-korespondencije između tužitelja i tuženika, a koju korespondenciju je dostavio u spis tužitelj. Sadržaj te e pošte odnosio se samo na upit Gregora Jasrzebskog u svezi drugih nekretnina budući je bio zainteresiran za vidjeti dvije kuće u Veloj Luci. Ovu činjenicu potvrđuje i upit Jastrzebskog sadržan u e-pošti od 30. srpanja 2020. da želi vidjeti objekt br. 478-Z/205. Objekt pod ovim brojem je vila na moru što je vidljivo iz e-pošte koju je dostavio tužitelj, a nikako predmetna nekretnina (niti je vila niti je uz more). Nakon ovog upita djelatnica tužitelja je ugovorila s Jastrzebskim sastanak za 07. kolovoza 2020.. Kako su u međuvremenu djeca Jastrzebskog, prvo njegova kći, potom sin telefonski kontaktirali Maria Andreisa, direktora tužitelja, koji se prilikom razgovora ponašao vrlo drsko, bezobrazno i neprofesionalno, to je Jastrzebski odlučio da s njim ne želi više nikakav kontakt iz kojeg razloga nije otišao na zakazani sastanak niti se više s ikim iz agencije čuo. Ukoliko bi se ovakvo ponašanje direktora tužitelja i par razmijenjenih mail-ova (upit o objektu i odgovor kojim se zakazuje sastanak) moglo smatrati „intenzivnim pregovorima“ postavlja se opravdano pitanje što bi bilo da je tužitelj kao posrednik uistinu i poduzeo kakvu radnju da tuženiku omogući prodaju svoje nekretnine (osim što je došao slikati istu). Nekretnina tuženika je bila oglašena od strane drugog posrednika Biliškov nekretnine iz Splita na internetskim stranicama „Nađi dom“, „Besplatno oglašavanje“, „Centar nekretnina“, „ Burza nekretnina“,

„Njuškalo“, „www. oglasnik.hr“ i dr. Jastrzebski je predmetnu nekretninu našao na internetu gdje je istu oglasila agencija Biliškov nekretnine i na taj način stupio u vezu s prodavateljem, ovdje tuženikom. Nikakve zasluge za ovu kupoprodaju ne mogu se pripisati tužitelju jer on, jednostavno govoreći, nije učinio apsolutno ništa po pitanju ove kupoprodaje, a sada neosnovano traži da mu se isplati dvostruko provizija. Osim svega gore navedenog, da su pobude tužitelja nemoralne, protivne dobrim poslovnim običajima i samom zakonu o obveznim odnosima ukazuje i analiza sadržaja pojedinih odredbi Ugovora. Tako je konkretno odredba čl.5. st. 2. ništetna, jer je ugovorena protivno odredbi čl. 839. Zakona o obveznim odnosima i čl. 23. st. 2. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina kojim je jasno propisano nepostojanje obveze da se sklopi ugovor (o prodaji i sl.) , a tužitelj unatoč činjenici da je zakonom određeno da nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima s osobom koju je posrednik našao, ni sklopiti s njom ugovor, ugovara protivno zakonu proviziju za sebe i takve nezakonite ugovorne odredbe unosi u ugovore o posredovanju koje sklapa s nalogodavcima. Diskutabilna je i valjanost odredbe čl. 8. st.1. kojom tužitelj, unatoč činjenici što se ugovor sklapa na određeno vrijeme – 12 mjeseci i prestaje važiti automatski po isteku tog roka (ukoliko ne dođe do sklapanja novog ili dodatka kojem se isti produžuje) prisiljava nalogodavce da raskinu ugovor 15 dana prije isteka ugovora jer bi se u suprotnom moglo tumačiti da su prešutno pristali na produžetak trajanja ugovora na narednih godinu dana. Nalogodavci sada dolaze u poziciju da moraju raskinuti ugovor 15 dana prije isteka jer bi u suprotnom posrednik-tužitelj tumačio da je ugovor produžen i tražiti nepripadajuću imovinsku korist u formi provizije ukoliko prodavatelj-nalogodavac proda nekretninu nakon isteka. S druge strane, ukoliko nalogodavci postupe po odredbi čl.8. st. 1. Ugovora i pošalju pismenu obavijest o raskidu ugovora 15 dana prije isteka istog, izlažu se automatski opasnosti od primjene čl. 9. Ugovora u kojem piše cit: Ukoliko Nalogodavac prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor, dužan je u roku od 7 (sedam) dana posredniku platiti proviziju ugovorenu u čl. 2 ovog Ugovora. Na navedenu proviziju zaračunava se PDV u iznosu od 25 %“ Dakle, ako nalogodavac ne raskine ugovor 15 dana prije isteka smatrati će se da je isti produžen, a ako postupi po toj odredbi i raskine posrednik, ovdje tužitelj, će ga teretiti za plaćanje pune provizije iako nije bilo nikakvog prometa nekretnina. Odredbe čl. 8. i čl. 9. su ništetne jer je i više nego očito da su protivne moralu budući je tužitelj namećući ove odredbe postupao protivno 4 Poslovni broj: ref 32 : P-974/2020-28 načelu savjesnosti i poštenja. Kako tužitelj kao posrednik u godinu dana trajanja ugovora nije tuženika kao nalogodavca doveo u vezu niti s jednim kupcem potonji je odlučio da nema više nikakvog interesa produživati Ugovor, a upravo da izbjegne ovu dvostruku zamku sadržanu u čl. 8. i 9. Ugovora, isti je 15 dana prije isteka ugovora tužitelju poslao pismenu obavijest da nema namjeru produžiti Ugovore o posredovanju niti sklopiti bilo kakvi novi ugovor. Nevjerojatno je da tužitelj od tuženika sada potražuje dvostruku proviziju pozivajući se na čl. 10. Ugovora. Ovo je tim više čudnije što je upravo tužitelj krajem kolovoza 2020. tuženiku ispostavio račun br. 5/1000/1 od 25.kolovoza 2020. godine zaračunavši mu proviziju za predmetnu nekretninu, iako je nejasno po kojoj osnovi. Tuženik je dopisom od 01. rujna 2020. prigovorio ovom računu, jer je isti u cijelosti neosnovan. Budući da tužitelj svoje neosnovano potraživanju temelji na čl. 10. Ugovora, ukazuje se na činjenicu da tuženik nije opozvao nalog za posredovanje, već je Ugovor prestao važiti istekom vremena na koji je sklopljen. Glede same odredbe čl. 10. Ugovora na koji se poziva tužitelj iz sadržaja iste jasno proizlazi da bi posredniku pripadalo pravo na dvostruku proviziju samo ako su kumulativno ispunjene sljedeće pretpostavke: nalogodavac je opozvao nalog za posredovanje, posrednik je poduzimao radnje i ispunio obveze preuzete ugovorom, nalogodavac je potajno

sklopio pravni posao, nalogodavac je pravni posao sklopio s osobom s kojom ga je posrednik doveo u vezu. U predmetnom slučaju niti jedna od ovih pretpostavki nije ispunjena jer nalogodavac nije opozvao nalog za posredovanje, posrednik nije poduzimao radnje niti je ispunjavao obveze preuzete ugovorom, nalogodavac nije tajno sklopio pravni posao niti je posrednik doveo nalogodavca u vezu s kupcem. Uostalom postavlja se pitanje što bi uopće značilo potajno sklapanje ugovora jer je tuženik sklopio s kupcem kupoprodajni ugovor nakon isteka Ugovora o posredovanju, kupoprodajni ugovor je predao na uknjižbu gdje je vidljivo postojanje istog stoga nije jasno što bi značilo potajno sklapanje. Nadalje, čak i da je nalogodavac, ovdje tuženik opozvao nalog za posredovanje, sukladno odredbi čl. 838. Zakona o obveznim odnosima tužitelj ne bi imao pravo ni na naknadu štete zbog opoziva naloga, a kamoli pravo na dvostruku proviziju, jer nalogodavac može opozvati nalog za posredovanje kad god hoće, ako se toga nije odrekao i ako to nije protivno načelu savjesnosti. Iz sadržaja Ugovora i analize pojedinih ugovornih odredbi proizlazi da se u biti radi o zelenaškom ugovoru čije odredbe su protivne načelu savjesnosti i poštenja, dobrih poslovnih običaja i načela jednake vrijednosti činidaba. I za kraj potrebno istaći da je provizija nagrada - nagrada za obavljeni posao, a posrednik sukladno odredbi čl. 845. st. 1. Zakona o obveznim stječe pravo na proviziju u času sklapanja ugovora za koji je posredovao, pa i u slučaju kada provizija nije ugovorena (čl. 844. st. 1. i 2. ZOO). Prema odredbi čl. 836. ZOO, kad je ugovoreno da će posrednik imati pravo na određenu naknadu i ako njegova nastojanja ostanu bez rezultata, o takvom ugovoru sudit će se prema odredbama što vrijede za ugovor o djelu. Slijedom navedenih odredbi proizlazi da posredniku pripada pravo na naknadu prvenstveno ovisno o rezultatu posrednikova rada, tj. ako je posredovao u doveo u vezu osobu koja je s nalogodavcem zaključila određeni ugovor, a samo iznimno (ako do njega nije došlo unatoč nastojanju posrednika) prema odredbama što vrijede za ugovor o djelu. Stoga ugovaranjem prava posrednika na naknadu neovisno o rezultatu njegova rada, odnosno neovisno o uloženom trudu je protivno moralu društva, pa je stoga takva ugovorna odredba ugovora o posredovanju ništetna. Pozivom na gore navedeno, a osobito cijeneći sve relevantne okolnosti kao i činjenicu da je isključiva pobuda tužitelja stjecanje nepripadajuće imovinske koristi i neopravdano bogaćenje, tuženik predlaže odbiti tužbu

3. Po provedenom dokaznom postupku ovaj sud je 2. lipnja 2023. donio presudu Poslovni broj: P-974/2020 kojom je djelomično prihvatio tužbeni zahtjev tužitelja na iznos od 13.517,84 eure s zateznom kamatom počevši od 10. studenog 2020., dok je u preostalom dijelu za 13.517,84 eur tužbeni zahtjev odbijen. Rečena presuda je povodom od strane parničnih stranaka izjavljenih žalbi ukinuta rješenjem Županijskog suda u Rijeci Poslovni broj: Gž-936/2023 od 14. svibnja 2026., te je predmet vraćen prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje. U obrazloženju citirane ukidne odluke, ne ulazeći u žalbene navode stranaka, osim na tuženikov žalbeni navod kojim ukazuje na ništetenost predmetnog Ugovora o posredovanju, ističe se da je tuženik u odgovoru na tužbu istaknuo prigovor da je predmetni Ugovor ništetan i činjenično ga obrazložio o čemu se ovaj sud nije očitovao prilikom odlučivanja o tužbenom zahtjevu. U ponovljenom postupku valjalo je onda ispitati sadrži li predmetni Ugovor o posredovanju nepoštene (ništetne) ugovorne odredbe.

4. U podnesku zaprimljenom 26. svibnja 2026. tužitelj, citirajući odredbe čl. 5 i 10 Ugovora o posredovanju, ističe kako iste po sadržaju i pravnom učinku ne odgovaraju niti jednoj odredbi iz kataloga "Pojedinih ugovornih odredbi koje se mogu

smatrati nepoštenima", taksativno propisanim odredbom članka 50. tadašnjeg Zakona o zaštiti potrošača, niti je ugovaranje takve odredbe zabranjeno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina. Dapače, iz odredbe članka 27. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina proizlazi da je visina provizija tržišna kategorija, slobodna za ugovaranje ("Visina posredničke naknade slobodno se određuje ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina."). Nadalje, na ročištu održanom dana 18. travnja 2023. godine, saslušan u svojstvu stranke, tuženik je izjavio : - "Pročitao sam ugovor o posredovanju prije sklapanja, znao sam koja je cijena u ponudi." ; - "Prilikom pregovaranja za sklapanje ugovora o posredovanju je bio Mario Andreis…"' Proizlazi da je u konkretnom slučaju tuženik bio upoznat sa sadržajem Ugovora, tako i sa odredbom članka 10., kao i da su sklapanju prethodili pregovori, što istog čini u potpunosti valjanim. Stoga da u konkretnom slučaju nisu ispunjeni uvjeti propisani odredbom članka 49. Zakona o zaštiti potrošača, niti se radi o odredbi suprotnoj načelu savjesnosti i poštenja. Osim toga, tuženik je bio svjestan da pristupa obostrano "ekskluzivnom" pravnom poslu, sve radi osobnog benefita zbog efikasnijeg ostvarenja prodaje, dok je tijekom postupka jasno utvrđeno da su na strani tužitelja ispunjene ugovorne obveze te je ostvaren kontakt sa potencijalnim kupcem u ugovorenom roku. Međutim, tuženik je naknadno, nesavjesno i nepošteno, uspostavio neposredan kontakt sa istom osobom te sklopio kupoprodajni ugovor, svjesno i potajno zaobišavši tužitelja kako bi izbjegao plaćanje jasno ugovorene i prihvaćene obveze, temeljem odredbe članka 5. Ugovora o posredovanju, čime je aktivirana primjena odredbe članka 10. Ugovora o posredovanju. Radi navedenog, tom odredbom nije uzrokovana znatna neravnoteža na štetu tuženika, koji je svjesno i informirano pristao na učinke iste, već je svojim skrivljenim i nepoštenim postupanjem aktivirao primjenu te odredbe, znajući sadržaj i značaj iste. Tužitelj stoga ustraje u tužbenom zahtjevu za isplatu iznosa od 27.035,69 eur sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 10. studenog 2020.

5. Tuženik je u ponovljenom postupku ostao kod odgovora na tužbu, svih iznesenih navoda i prigovora.

6. U postupku je proveden dokaz čitanjem isprava priloženih spisu, saslušane su svjedokinje Jordana Marelić iz Čare i Marija Remić iz Korčule i tuženik kao parnična stranka.

7. Tužbeni zahtjev je neosnovan.

8. Predmetom postupka jest zahtjev tužitelja da mu tuženik isplatu iznosa od 27,035,69 eur sa zateznim kamatama na temelju Ugovora o isključivom posredovanju zaključenog između stranaka 7. studenog 2019. br 828.

9. Na temelju sadržaja spisu priložene materijalne dokumentacije u postupku je utvrđeno sljedeće:

- da su parnične stranke i to tužitelj kao posrednik, a tuženik kao nalogodavac 7. studenog 2019. zaključili pravni posao naslovljen kao Ugovor o isključivom posredovanju br.828
- da je člankom 1. predmetnog Ugovora ugovoreno da se posrednik obvezuje da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju kupoprodajnog ugovora za nekretninu koja se nalazi u Zavalatici, a u naravi

je kuća (dvokatnica) ukupne stambene površine od cca 150 m2, koja se sastoji od dva dvosobna stana sa lođom i terasom, te garaže i okućnice cca 250 m2 što iznosi ukupno 440 m2, upisanu u zemljišnim knjigama pod brojem kat. čest. 2371/78, 586 zgr zk.ul. 1420 k.o. Čara, a nalogodavac da se obvezuje isplatiti naknadu (proviziju) ukoliko kupoprodajni ugovor ili bilo kakav slični pravni posao kojim nekretnina promijeni vlasnika bude sklopljen.

- da se u čl. 2 sada tuženik obvezao sada tužitelju da za ugovorene poslove posredovanja neće angažirati druge posrednike, osim Biliškov nekretnine iz Splita, čime osigurava tužitelju, ali i Biliškov nekretnine (agenciji iz Splita), pravo isključivog posredovanja u obavljanja ugovorenih poslova, a ujedno je ugovoreno da je tuženik u situaciji da za vrijeme trajanja Ugovora sklopi mimo posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan platiti ugovorenu posredničku proviziju kao i moguće dodatne troškove

- da je u članku 8. ugovoreno da se Ugovor sklapa na rok od 12 mjeseci, a da će nalogodavci priznati posredovanje i nakon isteka Ugovora ukoliko je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja Ugovora.

- da je u čl. 10 ugovoreno kako u slučaj opoziva naloga za posredovanje u kojem je tužitelj poduzimao radnje i ispunjavao obveze preuzete Ugovorom, a tuženik potajno sklopi pravni posao s osobom s kojom ga je tužitelj kao posrednik doveo u vezu, tužitelju kao posredniku pripada dvostruki iznos ugovorene posredničke naknade koja bi mu pripala temeljem Ugovora.

- da se e-mail poruci koju je tužitelj poslao na e-mail adresu Gregora Jastrzebski 29. srpnja 2020. se navodi " vidim da inzistirate na tome da vidite sve naše kuće. Imamo preko 100 kuća, apartmana, vila na prodaju… Recite nam koliki je vaš budžet, pa ćemo prema tome odrediti koje nekretnine su za vas i zakazati sastanak u našoj agenciji…" (list 8 spisa)

- da je u e-mail poruci koju je Gregor Jastrzebski poslao na adresu tužitelja 30. srpnja 2020. napisao " želimo vidjeti kuću. Objekt br. 478-Z/205 na Korčuli. Želimo vidjet i druge nekretnine u cjenovnom rangu do 250.000 eura. Kada možemo doći " (list 8 spisa) .

- da spisu prileži mail poruka upućena od Mer et Demeures tužitelju kao odgovor/prosljeđivanje podataka o nekretnini pod šifrom 478-Z/205 na ime Jestrzebski iz Njemačke.

- da je svjedokinja Marija Remić navela kako je tužitelj nekretnine oglašavao, reklamirao prodaju preko strane platforme naziva Met et Demeures

- da je u e-mail poruci koju je tužitelj poslao na e-mail adresu Gregora Jastrzebski 31. srpnja 2020. napisano "Ako vam odgovara možete doći u petak 07. 08. 20. u 9:30 h u našu agenciju. Čekamo vas za prvi kontakt " (list 7 spisa).

- da je u e-mail poruci koju je Gregor Jastrzebski poslao na adresu tužitelja 31. srpnja 2020. napisano "U agenciju ćemo stići u petak 07. kolovoza u 9:30. Možete li rezervirat kućni broj 478-Z/205 do turneje? " (list 7 spisa).

- da je u e-mail poruci koju je tužitelj poslao na e-mail adresu Jordane Marelić (supruge tuženika) 14. kolovoza 2020. napisano "Poštovani Jordana i Luka, u prilogu šaljemo, kako ste tražili, Aneks ugovora broj 826 za kuću u Čari (op.prema utvrđenjima u postupku kuća različita od one koju je tuženik prodao po kupoprodajnom ugovoru od 9. studenog 2020). Molim vas da nam vratite potpisano što prije, da možemo promijeniti reklame za istu. Što je s Poljakom Gregorom Jastrzebski vezano za kupnju vaše u Zavalatici (list 42 spisa)"

- da je e-mail poruci koju je tužitelj poslao na e-mail adresu Jordane Marelić 21. kolovoza 2020. napisano "Poštovani vas dvoje, nismo dobili odgovor na naš E-mail

vezano za prodaju vaše kuće u Zavalatici. Ona je izložena na svim svjetskim portalima i te su reklame plaćene unaprijed " (list 42 spisa).

- da je na fotografiji (list 43 spisa) je predmetna kuća u Zavalatici, koja se na reklamnoj stranici tužitelja vodila pod brojem 478-Z/205, što je potvrdila u iskazu i svjedokinja Jordana Marelić iz Čare, supruga tuženika.
- da je, kako to proizlazi iz kupoprodajnog ugovora položenog u ovosudnoj zbirci isprava pod Z-9602/2020 dana 9. studenog 2020. tuženik prodao svoje nekretnine u Čari, a koje su po pripadajućoj katastarskoj oznaci bile navedene u čl. 1 Ugovora o posredovanju i to Edyti Jastrzebski rođ. Gierius koji ugovor je ovjeren u potpisu tuženika u uredu javnog bilježnika Ivne Kaliman u Korčuli pod br. OV-3559/2020 od 9. studenog 2020., tj dva dan nakon isteka ugovora o posredovanju.
- da je imenovana na strani kupca supruga naprijed spomenutog Gregora Jastrzebskog iz Njemačke.
- da u izjavi Gregora Jastrzebskog, potpis je ovjeren 22. srpnja 2021 (list 34 i 35 spisa) pred Javnim bilježnikom Ivnom Kaliman, navodi se, među inim, da je boravio sa suprugom Edytom na Korčuli, svidjelo mu se i odlučio je kupiti kuću na otoku. Na internet stranici Andreis nekretnine d.o.o. vidjeli su dvije kuće u Veloj Luci koje su im se svidjele, pa je kontaktirao agenciju Maria Andreisa, a povratno ga je kontaktirala njegova zaposlenica Marija putem e-maila i ugovorila sastanak za 07. kolovoza 2020.. Kasnije se Mario Andreis ponašao neprofesionalno, pa su odlučili da ne žele s njima imati nikakve veze i nisu otišli na zakazani sastanak. Kuću u Zavalatici da on i supruga nisu pronašli na stranicama agencije Andreis nekretnine, već na stranicama oglasnika agencije za nekretnine iz Splita.

10. U postupku se prije svega kao sporno pojavilo pitanje je li tužitelj uopće posredovao pri sklapanju Ugovora o kupoprodaji između tuženika i Edyte Jastrzebski. Iz iskaza svjedokinje Jordane Marelić, supruge tuženika, proizlazi da su na prodaju ponudili tri kuće, dvije udaljene od mora, a jedna na moru u predjelu Zavalatica i to baš kuća prikaza na fotografiji na listu 43 spisa. Sjeća se da su zainteresirani ljudi dolazili razgledati nekretnine o čemu je nju i supruga prethodno obavijestio gospodin Andreis, dakle direktor tužitelja. Koncem kolovoza da je nenajavljena došla gospođa po imenu Edita iz Njemačke koja je pogledala kuću na moru u Zavalatici nakon čega su razmijenili kontakt brojeve telefona. Na njen upit da joj je gospođa iz Njemačke odgovorila da je vidjela oglas o prodaji na internetu jer je prodaja bila oglašena preko još dviju, tri agencija. Nakon toga po njihovom dogovoru u listopadu mjesecu da je ta ista gospođa sa suprugom došla na lice mjesta moguće koncem listopada ili početkom studenog kada su supružnici iz Njemačke vodili pregovore s njenim suprugom, tj. tužiteljem. Potonji da o zaključenom ugovoru nije obavijestio agenciju jer je u međuvremenu s agencijom prestao ugovor. Svjedokinja potvrđuje da je u kolovozu primila mail od predstavnika tužitelja u kojem joj je postavio upit u vezi Gregora koji je poljak, no tvrdi kako tada nije znala o kome se radi, čak je smatrala da se radi o nekoj grešci tim više što joj je gospođa imena Edita dala broj mobitela u Njemačkoj.

11. Svjedokinja Marija Remić, zaposlena pri tužitelju kao agentica za nekretnine, tvrdi kako je potpisan važeći ugovor o posredovanju između Andreis nekretnine s nalogodavcem Lukom Marelićem, ugovor je bio ekskluzivni, što znači da ne mogu prodavati mimo agencije. U odnosu na Gregora Jastrzebski ističe da je želio vidjeti sve nekretnine koje su na prodaju u kojem pravcu su se i dopisivali. Nakon toga da je tužitelj kao agencija suzio želje Gregora. Sjeća se da je potonji loše govorio engleski, pa je njegov sin zvao dan prije, razgovarao je s Marijom Andreisom koji isto tako loše

govori engleski pa ona nema saznanja o čemu je bila rasprava. Nakon toga je sin od Gregora rekao da njegovi roditelji nisu u mogućnosti doći na dogovoreni susret u agenciju. Nakon toga više nije bilo kontakta s agencijom, nego su oni, spomenuti otac i sin, neposredno kontaktirali prodavatelje. Poslije toga da su oni iz agencije tužitelja pokušali kontaktirati kupca ali nije odgovarao, te je gospođa Jordana, supruga od prodavatelja, zvala kako su oni prodali kuću. Ujedno da je supruga tuženika tada ponudila da plati polovinu provizije od one kako je ugovorena na što direktor nije pristao jer je agencija tužitelja ima ekskluzivni ugovor u koje je provizija bila 6% plus PDV, pa u tom slučaju nismo uzimali proviziju od kupca. Ujedno svjedokinja pojašnjava kako ju je supruga tužitelja zvala nakon što su kupci trebali doći u agenciju, ali prije nego što je ugovor o posredovanju istekao. Na poseban upit svjedokinja je potvrdila kako je bila upoznata s odredbom čl. 2 Ugovora o isključivom posredovanju u smislu da se neće angažirati druge posrednika osim Biliškov iz Splita. Inače za ugovore o isključivom posredovanju ističe da tužitelj vrši oglašavanje i u inozemstvu na ime čega Agnecija tužitelja plaća određenu cijenu. Izričita je u kazivanju kako su kupci su u vezi predmetne kuće kontaktirali nju i sve informacije u vezi te kuće su dobili od nje same. Da li su nakon toga kontaktirali neku drugu agenciju nije imala saznanja. U ponovljenom postupku imenovana svjedokinja je u svom dopunskom iskazu ostala u prethodno iznesenim navodima. Upitana dalje od strane suda u smislu vođenja pregovora koji su prethodili sklapanju predmetnog ugovora navodi da je tuženik pregovarao baš s Mariom Andreisom. Budući je bila prisutna sjeća se da je tuženik prilikom prigovaranja postavio uvjet da se prodaja njegove kuće ostane reklamirati preko agencije Biliškov na što je direktor Mario Andreis pristao. Ističe kako je tuženik imao ispred sebe primjerak ugovora sadržaj koji je pročitao. Na daljnji upit je li prilikom čitanja Ugovora tuženik negodovao na bilo koju ugovornu odredbu svjedokinja navodi kako se sjeća da je jedino htio da se nastavi s agencijom iz Splita, a iz onoga što je čula nije joj poznato da je tuženik iznosio neku drugu primjedbu. Nije joj poznato niti je li tuženik prilikom ugovaranja posredovanja tužitelju dao na znanje da bi imao volju svoju nekretninu prodati mimo agencije. Svjedokinja smatra da tuženik kojim slučajem nije pročitao ugovor ne bi ni uvjetovao neke stvari. Poznato joj je kako su se direktor Mario Andreis i tuženik poznavali otprije, ali nije se mogla izjasniti koliko su trajali pregovori koji su prethodili zaključenju Ugovora o posredovanju jer je u agenciji direktor skoro stalno boravio, a ona samo za trajanja radnog vremena. Upitana koje je to konkretno radnje tužitelj poduzeo u posredovanju u konkretnom ugovoru tvrdi da o tome postoje podaci u spisu predmeta, taj kupac, točnije suprug od osobe koja je kupila tuženikovu nekretninu tužitelju je uputio puno mail poruka s traženjem podataka za nekretnine može se reći "sve što je na Korčuli" nakon čega su se zaposlenici agencije tužitelja s njim dopisivali i suzili izbor na dvije tri nekretnine među kojima je bila nekretnina tuženika. I nakon toga da su se nastavili dopisivati time da se svjedokinja zbog proteka vremena nije mogla sjetiti svih detalja. Na upit suda navodi da su imenovani kupci tražili od agencije tužitelja da im se pokaže nekretnina u Zavalatici. Sjeća se da su tada boravili u Veloj Luci, a inače praksa tužitelja je bila da zainteresirani kupci prije obilaska nekretnine dođu u agenciju, da se još jednom sve provjeri i eventualno ponudi još neka druga nekretnina koja je u međuvremenu došla na pridodaju. U konkretnom slučaju sjeća se da su kupci iz poljske trebali doći u agenciju u 9:30 ujutro, ali je njihov sin telefonski nazvao s izjavom da njegovi roditelji ne mogu doći, da im je predugo putovati iz Vele Luke do Korčule. Nakon toga se supružnici iz

poljske nisu više javljali na telefon. Kada me se pita je li tužitelj još nekoga doveo u vezu s tuženikom kao prodavateljem tvrdi da je bilo puno upita, sjeća se da je bilo razdoblje pandemije COVID 19, ali ne i svih detalja. Na daljnji upit, a to obzirom na dio iskaza gdje je navela kako je kasnije tuženiku ispostavila račun za posredovanje 6% +PDV na daljnji upit na koji način je utvrdila da nije druga agencija, konkretno agencija iz Splita, dovela tuženika u kontakt s kupcima iz Poljske tvrdi iz razloga što je gospođa Jordana, dakle supruga tužitelja, rekla da su ti ljudi iz Poljske došli sami na kuću u Zavalaticu za prodaju koje su, kako je već navela u prvotnom iskazu, saznali preko spomenute strane platforme. Navedeni račun da je izdala po nalogu direktora tužitelja bez da je kontaktirala agenciju iz Splita po pitanju posredovanja za identičnu nekretninu.

12. U ponovljenom postupku punomoćnik tužitelja iznio je tvrdnju kako je Mario Andreis, direktor tužitelja, u poodmaklim godinama života (93 godine), boravi u Fancuskoj pa da nije u mogućnosti pristupiti sudu radi davanja iskaza. Ne treba gubiti iz vida ni činjenicu da je imenovani direktor tužitelja u postupku koji je prethodio ukidnoj odluci sudu dostavljao dokumentaciju iz koje bi proizlazilo da nije u mogućnosti pristupiti sudu. Iz izvatka Sudskog registra proizlazi da je imenovani još uvijek evidentiran kao direktor tužitelja.

13. Saslušan kao parnična stranka tuženik je u svom iskazu navodi kako se prilikom sklapanja predmetnog Ugovora uspio izboriti da može angažirati i drugu agenciju, konkretno Biliškov nekretnine iz Splita. Tužitelj je izričit u kazivanju kako mu agencija tužitelja nikad nije poslala niti jednog kupca dok ga je agencija Biliškov dovela u vezu s kupcem iz Belgije i kupcem iz Osijeka. Nakon što je zaključen predmetni Ugovor da je u više navrata odlazio u poslovnicu tužitelja u gradu Korčula gdje mu nikad nisu spominjali kupca iz Poljske. Uslijed životnih okolnosti-tragedije u obitelji da je bio primoran prodati nekretninu, a također je bio kreditno opterećen. Stoga je otišao kod direktora tužitelja kojeg je otprije poznavao. Tada mu je Mario Andreis, direktor tužitelja, predočio šprancu ugovora koju mu je i pročitao. Ugovor mu nije u potpunosti odgovarao, prije svega formulacija članaka i naziva ugovora. S tim u vezi tuženik navodi kako su mu članci ugovora nejasni jer nije pravnik i sve mu je to djelovalo komplicirano. No, kako je bio primoran prodati predmetnu nekretninu da je pristao zaključiti ugovor o posredovanju, jedino što je inzistirao tužitelja jest da u tome svemu posreduje i agencija Biliškov. Samim time se nije imao potrebe ni sa kim konzultirati, a obavljeni pregovori prije samog potpisivanja ugovora da su trajali svega dva, tri dana. Tuženik je izričit u kazivanju da tužitelj ama baš niti jednu preuzetu obvezu nije ispunio u smislu pronalaska kupca, dovođenja kupca s njim u vezu, obilaska i pokazivanja nekretnine i u konačnosti potpisivanja ugovora, dakle apsolutno ništa. Ističe i da sam čitavo vrijeme trajanja Ugovora, zasigurno dvadeset, trideset puta bio u poslovnici tužitelja u gradu Korčuli, poznavao sve zaposlenice od kojih ga nitko nije informirao ni o kakvoj ponudi za kupnju. Na poseban upit suda je li nekretninu u Zavalatici posjedovao i prodavao kao fizička osoba za vlastite - privatne svrhe ili se radi o nekretnini koja je bila evidentirana kao sredstvo obavljanja gospodarske djelatnosti (iznajmljivanje), tvrdi isključivo kao privatna osoba, a kroz to vrijeme nije obavljao bilu kakvu registriranu djelatnost predmet koje bi bio promet nekretnina. Samim time da je prilikom sklapanja Ugovora nastupao kao privatna osoba. Na daljnji upit suda navodi da sam ja već u svom prvotnom iskazu opisao situaciju kad se pred njegovom kućom

u Zavalatici pojavila gospođa Jastrzebski ,u biti naknadno se utvrdilo da je riječ o toj gospođi koja je tako za vrijeme dok je bio na putu ni od koga najavljena došla pred kuću i na upit njegove supruge odakle joj saznanje da se kuća prodaje odgovorila da su pogledali na stranicama agencije Biliškov. Po čitanju od strane suda stavka 1. čl. 8 predmetnog Ugovora tužitelj navodi da mu je sve pročitano slijedom kako je izneseno u trenutku zaključivanja predmetnog Ugovora bilo u potpunosti jasno. Po čitanju od strane suda stavka 2. čl.8 predmetnog ugovora ističe da mu prije svega nije bilo jasno značenje navoda "a trećom osobom" pitam se koja sad treća osoba kad su u tom ugovoru navedeni samo agencija Andreis i Biliškov. Po predočenju od strane suda da se "sa trećom osobom " navodi i u čl. 5 tvrdi da sam sve to pročitao i potpisao jer je bila riječ o ugovoru "uzmi ili ostavi " pri čemu naglašava da je s direktorom tužitelja bila otežana komunikacija, imao je svoj princip i stav i nije odustajao od onoga što je tamo bilo navedeno. Na upit suda da li je u momentu kada mu je pročitan i kada je potom potpisao ugovor bio poznat trenutak prestanka obveze plaćanja provizije ja tvrdi da jest i to je razumio kao onaj trenutak kad istekne ugovor o posredovanju. Na daljnji upit suda da konkretizira koje je to primjedbe iznosio direktoru Andreisu u ta dva tri dana prije potpisivanja tuženik tvrdi prije svega ovo što mu je bilo nejasno u pogledu navoda "s trećom osobom, to mu je bilo takoreći najnepoznatije, bilo mu je nejasno i u kojoj situacije može doći do naplate dupla provizije, a i sam naziv ugovora s naznakom isključivo posredovanje mu je bio nejasan. Upitan je li mu značenje netom iznesenog bilo i inače nejasno ili mu je to ostalo nejasno iz razloga jer je u Ugovoru prihvaćeno i posredovanje agencije iz Splita tvrdi kako je dvadeset pet godina radio kao upravitelj poljoprivredne zadruge u Čari i potpisao niz ugovora i nije čuo za isključivo posredovanje, a za sve one pravne stvari u zadruzi da je imao odvjetnika kojeg sam konzultirao i angažirao priliko potpisivanja određenih ugovora. Po predočenju činjenice da agencija Biliškov nekretnine nije potpisnik konkretnog ugovora pojašnjava da je s Biliškov nekretnine imao zaseban ugovor zaključen prije ovog spornog Ugovora. Inače da s agencijom iz Splita radi već dosta godina i ta je agencija bila upoznata s predmetnim Ugovorom. Na poseban upit suda da li je i prije sklapanja predmetnog Ugovora odnosno za svoje nekretnine sklapao ugovor o posredovanju, da li je znao kako to u praksi funkcionira tuženik odgovara da nije, samo u odnosu na predmetnu nekretninu s agencijom Biliškov. Po čitanju odredbe po kojoj je utanačena provizija 6 % + PDV tuženik navodi da je sve to bilo jednostavno za izračunati, ali ponavlja kako je bio u takvoj životnoj situaciji da je morao što prije pristupiti prodaji svoje nekretnine.

14. Sporna je u ovom postupku i obveza tuženika na podmirenje utuženog iznosa u vidu dvostruke posredničke naknade zbog samostalne prodaje nekretnine, ništetnost takve ugovorne odredbe kao i trenutak kada je i na koji način tuženik prvi put doveden u vezu s kupcima iz Poljske (supružnicima Jasrzebski).

15. Ugovor o posredovanju uređen je odredbama Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, dalje ZOO-a) i to u Odsjeku 21. (članci 835.-848.), kao i posebnim odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 144/12, 14/14, i 32/19, dalje: ZPPN). Prema odredbi članka 835. ZOO, ugovorom o posredovanju obvezuje se posrednik dovesti u vezu s nalogodavcem osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju ugovora, dok se nalogodavac obvezuje isplatiti mu određenu proviziju ako ugovor bude sklopljen. Iz navedene odredbe proizlazi da je riječ o dvostranoobveznom i naplatnom

ugovoru, pri čemu pravo posrednika na proviziju ovisi o sklapanju pravnog posla za koji je posredovao. Sukladno članku 839. ZOO, nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima niti sklopiti ugovor s osobom koju je posrednik doveo u vezi, ali može odgovarati za štetu ako je postupao protivno načelu savjesnosti. Time zakon jasno razdvaja postojanje ugovora o posredovanju od obveze sklapanja glavnog pravnog posla. Obveze posrednika propisane su osobito člancima 840. i 841. ZOO, prema kojima je posrednik dužan s pažnjom dobrog gospodarstvenika tražiti priliku za sklapanje ugovora, upoznati nalogodavca s takvom prilikom te ga obavijestiti o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao. Posrednik ne odgovara ako, unatoč potrebnoj brižljivosti, ne uspije u svom nastojanju. Prema članku 845. stavku 1. ZOO, posrednik stječe pravo na proviziju u trenutku sklapanja ugovora za koji je posredovao, ako nije drugačije ugovoreno. Iz navedene odredbe proizlazi da samo postojanje ugovora o posredovanju ne dovodi automatski do nastanka prava na proviziju, već je odlučna uzročna veza između posrednikova djelovanja i sklapanja konkretnog pravnog posla. U pogledu posredovanja u prometu nekretnina, članak 15. ZPPN propisuje da se ugovor o posredovanju mora sklopiti u pisanom obliku te da mora sadržavati zakonom propisane bitne sastojke, uključujući podatke o ugovornim stranama, predmet posredovanja i posredničku naknadu. Navedeni zakon dodatno uređuje posebne obveze posrednika, način poslovanja te zaštitu nalogodavca, osobito kada je riječ o potrošačima.

16. Prema odredbi čl. 28. st. 1. ZPPN-a, pravo na posredničku naknadu posrednik stječe ako bude sklopljen ugovor za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na plaćanje naknade stječe već pri sklapanju predugovora. U smislu prethodno navedene zakonske odredbe uvjet za stjecanje prava na posredničku naknadu je sklapanje ugovora između nalogodavca i trećeg za koji je posrednik posredovao. Odredom čl. 21. ZPPN-a propisano je da se Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama posrednik 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,te
9. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

17. Ugovorom kojeg su parnične stranke zaključile tužitelj se kao posrendik obvezao posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja kupoprodajnog ugovora. Prema istom zakonu, pravo posrednika na posredničku naknadu vezano je uz činjenicu da je pravni posao sklopljen kao rezultat njegova posredovanja, pri čemu je posrednik dužan dokazati postojanje uzročne veze između svojih radnji i sklapanja konkretnog pravnog posla. Pravo posrednika na posredničku naknadu (proviziju) pretpostavlja: (a) postojanje valjanog ugovora o posredovanju između posrednika i nalogodavca, te (b) da je ugovor o kupoprodaji sklopljen kao rezultat posredovanja, odnosno da između radnji posrednika i sklapanja glavnog pravnog posla postoji uzročna veza. Kod posredovanja u prometu nekretnina, ZPPN izričito veže pravo na naknadu uz sklapanje ugovora za koji je posredovano, uz mogućnost ugovaranja dospijeća već sklapanjem predugovora.

18. Na temelju ocijenjenih dokaza sud utvrđuje da se djelovanje tužitelja prema tuženiku iscrpilo u reklamiranju predmetne kuće i kratkotrajnoj šturoj komunikaciji bez sudjelovanja u pregovorima o bitnim sastojcima ugovora i bez ikakvog stvarnog utjecaja na sklapanje kupoprodajnog ugovora.

19. Polazeći od navedenih tvrdnji, ističe se da pravo posrednika na posredničku naknadu, a osobito na dvostruku naknadu kao iznimku, ne proizlazi automatizmom iz samog postojanja ugovora o posredovanju, već isključivo pod uvjetom da su ispunjene zakonom i ugovorom propisane pretpostavke, pri čemu je teret dokazivanja tih pretpostavki svakako na posredniku koji naknadu potražuje.

20. Iz zakonskog uređenja ZOO i ZPPN slijedi da posrednik stječe pravo na naknadu tek ako je pravni posao za koji je posredovao sklopljen kao rezultat njegova djelovanja, odnosno ako postoji uzročna veza između posrednikovih radnji i sklapanja konkretnog ugovora. Ta uzročna veza mora biti stvarna, konkretna i neposredna. Nije dostatno da je posrednik bio u određenom trenutku u kontaktu s potencijalnim kupcem ili da je eto obavio početno reklamiranje/oglašavanje nekretnine, ako iz ukupnosti okolnosti proizlazi da do sklapanja ugovora nije došlo kao posljedica njegova posredovanja, već neovisno o njemu. U tom smislu posebno se naglašava da pravo na dvostruku posredničku naknadu, kao ugovornu sankciju, pretpostavlja još strože uvjete, odnosno postojanje nesavjesnog postupanja nalogodavca, potajnog sklapanja ugovora ili namjernog zaobilaženja posrednika, pri čemu se takve okolnosti moraju nedvojbeno utvrditi. U ovom slučaju tuženik nije namjerno zaobilazio tužitelja, već je sam kupac, odnosno njen suprug posve očito odustao od daljnje komunikacije s tužiteljem kao agencijom.

21. Suprotno tvrdnjama tužitelja, iz nijednog provedenog dokaza ne proizlazi da je tužitelj sudjelovao u daljnjim pregovorima koji su rezultirali sklapanjem kupoprodajnog ugovora od 9. studenog 2020. Naprotiv, iz navoda tužitelja proizlazi da tužitelj nije imao saznanja o tijeku pregovora niti o samom sklapanju ugovora, već je za prodaju nekretnine saznao tek naknadno, uvidom u zemljišne knjige. Takvo utvrđenje isključuje zaključak da bi tužitelj bio stvarni posrednik u fazi koja je bila odlučna za sklapanje pravnog posla. Sama činjenica početnog oglašavanja, bez daljnjeg sudjelovanja u pregovorima i bez aktivne uloge u povezivanju ugovornih strana radi sklapanja ugovora, nije dostatna za zaključak o postojanju uzročne veze u smislu odredbi ZOO i ZPPN. Posebno se ističe da samo oglašavanje nekretnine ne predstavlja posredovanje u smislu članka 835. ZOO niti članka 15. ZPPN.

Posredovanje, u pravnom smislu, podrazumijeva aktivno i ciljano djelovanje posrednika usmjereno na dovođenje ugovornih strana u pravni odnos radi sklapanja konkretnog ugovora, što uključuje aktivno sudjelovanje u pregovorima, usklađivanje interesa stranaka i doprinos postizanju suglasnosti volja. Utvrđene okolnosti isključuju zaključak da je sklapanje kupoprodajnog ugovora od 9. studenog 2026. bilo pretežita posljedica djelovanja tužitelja. Pojam „pretežita posljedica“, predstavlja strogi pravni standard koji zahtijeva dokaz da bez posrednikova djelovanja do sklapanja ugovora uopće ne bi došlo ili da bi ono bilo bitno otežano. U ovom predmetu, iz provedenih dokaza proizlazi suprotno – da je do sklapanja ugovora došlo putem izravnog kontakta prodavatelja i kupca, neovisno o tužitelju, i to putem interne komunikacije kupca i tuženika kao prodavatelja.

22. Treba reći da tužitelj kao osnovu svojeg zahtjeva ističe odredbu čl. 10 Ugovora o isključivom posredovanju. Tuženik, s druge strane, smatra da je navedena odredba ništetna jer nije opozvao nalog za posredovanje, a poziva se i na činjenicu što je tužitelj krajem kolovoza 2020. tuženiku ispostavio račun br. 5/1000/1 od 25. kolovoza 2020. zaračunavši mu proviziju za predmetnu nekretninu iako je nejasno po kojoj osnovi. Međutim, prema ocjeni ovog suda tako ispostavljeni račun na listu 32 spisa ne odnosi se na proviziju uslijed prodaje predmetne nekretnine, već na proviziju uslijed prodaje nekretnine tuženika u samom mjestu Čari, a što je sud zaključio dovođenjem u vezu mail poruke tužitelja od 14. kolovoza 2020. na listu 42 spisa i iskaza svjedokinje Jordane Marelić koja navodi da su na prodaju ponudili i dvije kuće u samom mjestu Čari (op. predmetna kuća nalazi se na različitoj lokaciji u uvali Zavlatica koja također spada pod mjesto Čara).

23. Odredbom čl. 16. ZPPN u st. 1. propisano je da se ugovorom o posredovanju nalogodavac može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednog drugog posrednika (isključivo posredovanje), koja obveza mora biti izričito ugovorena. U st. 2. je dalje propisano da ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju nalogodavac sklopio mimo posrednika pravni posao preko drugog posrednika a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, da je tada nalogodavac dužan isključivom posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posao. U st. 3. je propisano da je prilikom zaključivanja ugovora o isključivom posredovanju posrednik dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule. Tu valja istaći kako je prema shvaćanju Vrhovnog suda Republike Hrvatske u predmetu broj Rev 1113/19-2 od 22. studenoga 2022., u slučaju kada je ugovoreno isključivo posredovanje posrednik ima pravo na ugovorenu posredničku naknadu ne samo u slučaju do prodaje nekretnine koja je predmet ugovora o posredovanju došlo preko drugog posrednika, već i kada je do same prodaje došlo radnjom i aktivnošću samog nalogodavca, pod uvjetom da je prilikom zaključivanja ugovora o posredovanju posrednik posebno upozorio nalogodavca na značenje i pravne posljedice klauzule o isključivom posredovanju. Odredbom čl. 17 ZPPN-a propisano je cit: Ako nakon prestanka ugovora o posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti (st. 3). Odredbe stavaka 2. i 3. ovoga članka primjenjuju se i na prestanak ugovora o isključivom posredovanju (st. 4).

24. Valjalo je onda još razmotriti prijeporni pravni odnos u smislu ugovorenog isključivog posredovanja kao i je li tužitelj kao posrednik upozorio tuženika na značenje i pravne posljedice klauzule o isključivom posredovanju. Prema ocjeni ovog suda predmetni Ugovor ne predstavlja pravni posao reguliran odredbom čl. 16 ZPPN-a. Naime, kraj utanačene odredbe kojom se tuženik obvezao tužitelju da za poslove posredovanja, osim Biliškov nekretnine, neće angažirati druge posrednike, sasvim jasno proizlazi da tuženik nije pristao na isključivo posredovanje samog tužitelja kao agencije posrednika, već i imenovane agencije iz Splita. Samim time, čim je dakle sporazumom stranaka uključeno pravo posredovanja i druge agencije, bez obzira na naziv Ugovora nameće se zaključak da se ne radi o isključivanju ostalih posrednika u obavljanju poslova posredovanja pri kupoprodaji nekretnine tuženika. Istina, niti tužitelj niti tuženik do zaključenja predmetnog postupka nisu dostavili odgovarajući materijalnu dokumentaciju o posredovanju u prodaji kuće tuženika u Zavalatici izvršenom od strane Agencije Biliškov. Prikaz nekretnine na fotografiji iz oglasa na listu 30 ne znači da je riječ o kući koja se opisuje u čl. 1 predmetnog Ugovor o posredovanju. Utvrdivši navedeno očito je da u konkretnom slučaju pored na traženje samog tuženika unošenja posredovanja i od strane agencije Biliškov, tužitelj nije posebno imao što upozoravati tuženika kao nalogodavca na značenje i pravne posljedice klauzule o isključivom posredovanju. Utvrdivši navedeno prema ocjeni ovog suda Ugovor od 7. studenog 2019. predstavlja Ugovor o posredovanju koji je reguliran odredbom čl. 15. ZPPN-a. Na temelju provedenih dokaza, mail korespodencije i iskaza svjedokinje Marije Remić i tuženika ovaj sud je utvrdio da tužitelj osim što je oglasio nekretninu u Zavalatici (list 43 spisa) kupca nije vodio u razgledavanje, informirao ga na bilo koji način niti samom kupcu dostavljao relevantnu dokumentaciju i s njom (ili njima supružnicima) pregovarao o cijeni i ponudama koju su oni prethodno dostavili. Samim time tužitelj kao posrednik nije doveo kupca ili njenog supruga u vezu s tužiteljem. To što se, kako bi to proizlazilo iz sadržaja svega jedne mail poruke datirane 31. srpnja 2020. u 13:58h, suprug kupca iz Ugovora kupoprodaje položenog u zbirci isprava Z-9602/2020 zainteresirao za predmetnu nekretninu po označenom šifrom pri tužitelju svakako ne znači da je tužitelj izvršio barem veći dio zakonom propisanih pa i ugovorom preuzetih obveza iz poslovanja posredovanja nekretnina. Da je potom prekinuta komunikacija tužitelja i supružnika Jastzebski proizlazi iz upita kojeg je tužitelj uputio tuženiku i njegovoj supruzi u mail poruci 14. kolovoza 2026., ali i iskaza Marije Remić iz kojeg bi proizlazilo da su Jastrzebski odustali od svake daljnje komunikacije s tužiteljem. Možebitno je i kako je kupac Jastrzebski za prodaju kuće tuženika u Zavalatici saznao preko reklame na inozemnoj platformi Mer et Demeures na što bi mogao upućivati mail od 26. srpnja 2020. kao i činjenica da je ta mail poruka očito proslijeđena kao odgovor na traženje agencije tužitelja, no tužitelj spisu nije priložio slijed korespondencije s Mer et Demeures pa ostaje dvojbeno je li tako označena strana platforma eventualno reklamirala i prodaju kuće tuženika od strane agencije Biliškov iz Splita.

25. Iz odredbe članka 15. stavak 5. ZPPN-a proizlazi da se odredbe tog zakona ugovorom ne mogu isključiti niti ograničiti već jedino iznimno ukoliko je pojedinom odredbom izričito dopušten drukčiji dogovor ugovornih strana, odnosno drukčiji dogovor u očitom interesu nalogodavca. Razmatrajući članak 10. Ugovora o isključivom posredovanju, razvidno je da su stranke protivno navedenoj odredbi članka 16. ZPPN-a ugovorile da će nalogodavac morati platiti dvostruki iznos ugovorene posredničke naknade koja bi mu pripadala temeljem tako zaključenog ugovora ukoliko nalogodavac potajno o sklopi pravni posao s osobom s kojom ga je posrednik doveo

u vezi u situaciji opoziva naloga za posredovanje u kojem je posrednik poduzimao radnje i ispunjavao obveze preuzete ugovorom. Naime, osim što ugovorna kazna nije predviđena ZPPN-om kao mogućnost, uspoređujući navedeni članak ugovora i navedenu odredbu članka 16. ZPPN-a razvidno je da navedena odredba ZPPN-a ne predviđa bilo kakvo plaćanje naknade (kako u vidu ugovorne kazne tako niti u vidu posredničke naknade) u slučaju ukoliko nalogodavac sam, dakle, samostalno pronađe kupca. Slijedom navedenog, a budući da je protivna kogentnoj odredbi ZPPN-a, nije valjana odredba koja predviđa penaliziranje postupanja nalogodavca u slučaju ukoliko isti sam pronađe kupca za svoju nekretninu. Pored iznesenog iz utvrđenja u postupku ne proizlazi da je tuženik opozvao nalog za posredovanje, a kamoli da je tužitelj kao posrednik poduzimao radnje i ispunjavao obveze preuzete ugovorom.

26. Pozivom na sve gore navedeno, a kako tužitelj nije dokazao da je sklapanje kupoprodajnog ugovora pretežita posljedica njegova djelovanja, niti da je tuženik nesavjesno postupao s ciljem izbjegavanja plaćanja posredničke naknade, nisu ispunjene pretpostavke za primjenu ugovorne odredbe o dvostrukoj posredničkoj naknadu. Pritom se naglašava da se takve odredbe, kao iznimke koje znatno pooštravaju obveze nalogodavca, moraju tumačiti restriktivno. Shodno svemu navedenog valjalo je tužbeni zahtjev odbiti kao neosnovan.

27. Odluka o parničnim troškovima temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a pa je sud obvezao tužitelja naknaditi tuženiku one troškove za koje je utvrđeno da su bili potrebni za vođenje parnice, a koji se sastoje od izdataka tuženika za zastupanje po punomoćniku odvjetniku i to za sastav pisanog odgovora na tužbu, pristupa na ročišta 17. ožujka 2022., 11. travnja 2022., 22. svibnja 2022., 18. travnja 2023., 13. srpnja 2026. i 17. rujna 2026. – po 250 bodova kao i za sastav žalbe - 312,5 bodova, sve uvećano za pripadajuću stopu PDV-a sukladno Tbr. 8. toč. 1, Tbr. 10 toč. 1, Tbr. 48 i Tbr 54 Tarife o nagradama i naknadama troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" br. 138/23). Shodno netom iznesenom riješeno je kao u toč. II/ izreke

U Korčuli, 29. listopada 2026.

S u t k i n j a

Marija Gugić

PRAVNA POUKA:
Protiv ove presude može se izjaviti žalba u roku 15 dana od dana primitka pisanog otpravka iste. Žalba se podnosi u 3 istovjetna primjerka putem ovog suda za nadležni županijski sud. Ako stranka nije pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje, a uredno je obaviještena o ročištu, smatrat će se da joj je dostava presude obavljena onoga dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje. Ovjereni prijepis presude stranka može preuzeti u sudskoj zgradi (čl. 335. ZPP-a).

Broj zapisa: **9-3088f-84965**

Kontrolni broj: **0f10a-24923-fa9ea**

MARIJA GUGIĆ

Elektronički potpisano: 02.11.2026T14:01:19 (UTC:2026-11-02T13:01:19Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 817787b0-56e4-4510-8baa-5fddfbc6a9d5
Općinski sud u Dubrovniku

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 Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.