



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

Gundulićeva 27,
21000, Split

Poslovni broj: P-4813/2023-11

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 Splitu po sucu Tihani Lovrić u pravnoj stvari tužitelja La Magie de la mer d.o.o., OIB: 41839588742, Vukovarska 22, Dubrovnik, kojeg zastupaju odvjetnici iz OD Vuković&Lalić d.o.o., protiv tuženika pod 1. Marije Karabatić, OIB: 37255949356, Ražanjska 3a, Rogoznica i tužene pod 1. Nataše Vidović, OIB: 79140517672, Vukovarska 173, Split, obje zastupane po punomoćniku Antunu Šestanoviću, odvjetniku u Splitu, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 19. svibnja 2026., u nazočnosti zz tužitelja osobno uz punomoćnika te tužene pod 1. osobno uz punomoćnika, na ročištu za objavu presude dana 27. srpnja 2026.,

p r e s u d i o j e

I Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"I. Dužna je Tužena pod 1. MARIJA KARABATIĆ, Ražanjska 3A, Rogoznica, OIB: 37255949356, u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe isplatiti Tužitelju LA MAGIE DE LA MER d.o.o., Vukovarska 22, Dubrovnik, OIB: 41839588742 iznos od 5.625,00 Eura, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne 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, a koja teče od 13.11.2023.

II. Dužna je Tužena pod 2. NATAŠA VIDOVIĆ, Vukovarska 173, Split, OIB: 79140517672, u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe isplatiti Tužitelju LA MAGIE DE LA MER d.o.o., Vukovarska 22, Dubrovnik, OIB: 41839588742 iznos od 5.625,00 Eura, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne 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, a koja teče od 13.11.2023.

III. Dužne su Tužene, u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe isplatiti Tužitelju sve troškove ovog postupka zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje na navedeni iznos teku od dana donošenja prvostupanjske presude i teku dalje, sve do konačne isplate, kamatama po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne 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."

II Nalaže se tužitelju u roku od 15 dana naknaditi tuženiku pod 1. i pod 2. parnični trošak u iznosu od 825,00 eura.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi podnesenoj ovom sudu 21. studenog 2023. navodi kako su parnične stranke sklopile ugovor o posredovanju u prometu nekretnina od 27. svibnja 2023. kojim se tužitelj, kao posrednik, obvezao prezentirati tuženikove nekretnine na tržištu i potencijalnim kupcima te pronaći i dovesti u vezu kupca koji bi s tuženikom, kao nalogodavcem, pregovarao o sklapanju kupoprodajnog ugovora za cijenu koju je tražio tuženik, a tužene da su se obvezale tužitelju platiti proviziju za uspješno posredovanje u iznosu od 3% postignute kupoprodajne cijene. Tužitelj da je radio na prodaji predmetne nekretnine te je pronašao kupca, poljskog državljanina Pavel Henryk Dorszok, s kojim su tužene pregovarale te na koncu postigle dogovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina. Tužene da su s kupcem dogovorile kako će se do 20. srpnja 2023. sklopiti ugovor o kupoprodaji kojim da će tužene za iznos od 3000.000,00 eura prodati kupcu svoje nekretnine. Kao dokaz postignutog dogovora Pavel Henryk Dorszok da je prihvatio Izjavu o prihvaćanju uvjeta kupoprodaje i uplati rezervacije od 31. svibnja 2023. i putem svoje tvrtke izvršio uplatu ugovorene rezervacije od 2.000,00 Eura, a tužena pod 1. je u ime obje tužene na poledini te Izjave napisala i potpisala svoju izjavu kojom se imenovanom kupcu obvezala prodati predmetne nekretnine za iznos od 300.000,00 Eura. Tužene da su se spomenutom izjavom obvezale kako će ukoliko se ne ispoštuju obvezu iz izjave isplatiti tužitelju ukupnu agencijsku proviziju koja je dogovorena predmetnim ugovorom kao da je kupoprodaja izvršena. Međutim, kada je kupac došao sklopiti ugovor o kupoprodaji, tužene da su to bez ikakvog obrazloženja odbile. Iz svega navedenog da je jasno kako je tužitelj ispunio sve svoje obveze iz Ugovora o posredovanju, te u prodaju nekretnine tuženika uložio veliki trud, rad i vrijeme, te našao kupca s kojim su tužene postigle dogovor o uvjetima kupoprodaje. S druge strane tužene da su postupale protivno sklopljenom ugovoru, ali i načelu savjesnosti i poštenja, te su bez obrazloženja odustale od dogovorene kupoprodaje. Stoga da su dužne tužitelju platiti ugovorenu posredničku proviziju jer su se na to obvezale svojom Izjavom od 31. svinja 2023.

2. U odgovoru na tužbu tuženice su se u cijelosti protivile tužbi i tužbenom zahtjevu. Navode kako nije sporno da su, kao suvlasnice nekretnina označenih kao čest.zem. 9057/8, 9058/10, 24698/1 i 24698/2, sve K.O. Sevid, s tužiteljem sklopile

Ugovore o posredovanju u prometu nekretnina, (Prilozi 2. i 3. tužbe), čime je među parničnim strankama zasnovan odnos posrednika i nalogodavaca u smislu Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, te da su se tuženice u slučaju realizacije kupoprodaje predmetnih nekretnina temeljem tužiteljevog posredovanja obvezale tužitelju isplatiti proviziju u iznosu od 3% od kupoprodajne cijene uvećanu za PDV, (čl. 4. Ugovora). Međutim, pravni posao između tuženica i gospodina Dorczoka da nije realiziran u smislu čl. 4. Ugovora o posredovanju u prometu nekretninama, tj. tuženice sa gospodinom Dorczokom nisu sklopile ni predugovor ni ugovor o kupnji predmetnih nekretnina. Okolnost da je gospodin Dorczok potpisao tužiteljev dokument naziva "Izjava o prihvatanju uvjeta kupoprodaje i uplati rezervacije" od 31. svibnja 2023.g., (Prilog 4 tužbe), s obzirom na sadržaj i svrhu navedenog dokumenta, tužitelju da ne omogućava da od tuženica potražuje isplatu bilo kakvog novčanog iznosa pa tako ni posredničku proviziju, a sve zbog toga što se nije realizirala kupoprodaja između tuženica i gospodina Dorczoka. Naime, takvo traženje tužitelja da je protivno odredbi čl. 15. st. 1. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, koja određuje samu svrhu ugovora o posredovanju pri kupnji nekretnine. Također, tuženice navode kako se, sukladno odredbi čl. 15. st. 4. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, ako nije drukčije propisano, na obvezni odnos između posrednika i nalogodavca primjenjuju odredbe općeg propisa obveznog prava. Stoga ukazuju na odredbu čl. 320. st. 1. ZOO prema kojoj se u slučaju kad je ugovor sklopljen prema unaprijed otisnutom sadržaju, ili kad je ugovor na drugi način pripremila i predložila jedna ugovorna strana, nejasne odredbe tumače u korist druge strane. Ističu da je nesporno kako Ugovori o posredovanju u prometu nekretnina koje je tužitelj sklopio sa tuženicama predstavlja tužiteljev tipski ugovor, tj. ugovor prema unaprijed otisnutom sadržaju pa se bilo kakve nejasne odredbe iz tih ugovora, (pa tako i pozivanje na Opće uvjete poslovanja Posrednika u čl. 6. tih ugovora), imaju tumačiti u korist tuženica, a odredbe predmetnih ugovora da su doista nejasne, jer ne sadrže objašnjenje što bi to predstavljalo "drugi sličan pravni akt" iz čl. 4. ugovora koji bi tužitelju davao osnov za naplatu provizije. Smatraju kako pozivanja tužitelja na rukom pisani dokument koji da je potpisan od strane tužene ad 1., a kojim da tužena ad 1. izjavljuje da će "izuzeti predmetne nekretnine iz prodaje ...", (Prilog 5 tužbe) ne polučuje nikakav pravni učinak prema tuženicama. Naime, s obzirom na suvlasništvo tuženica u idealnom dijelu u odnosu na predmetne nekretnine, iste nije bilo moguće u cijelosti prodati gospodinu Dorczoku bez sudjelovanja tužene ad 2., (a kakva prodaja nekretnina u cijelosti je nesporno bila namjera tuženica kada su sa tužiteljem sklopile Ugovore o posredovanju u prometu nekretnina, kao što je i takva kupnja nekretnina u cijelosti bila namjera gospodinu Dorczoka – razvidno iz Priloga 4 tužbe). S obzirom da je nesporno da tužena ad 2. nije potpisnik predmetnog dokumenta koji predstavlja Prilog 5 tužbe, te s obzirom da je nesporno da tužena ad 1. nije bila opunomoćenik tužene ad 2. glede prodaje predmetnih nekretnina kao ni za davanje predmetne izjave koja predstavlja Prilog 5 tužbe, samostalna izjava tužene ad 1. bez sudjelovanja tužene ad 2. da je bespredmetna i kao takva da ne polučuje nikakav pravni učinak ne samo za tuženu ad 2., (zbog njenog nesudjelovanja), nego i za tuženu ad 1., jer, kako je prednje objašnjeno, bespredmetna prodaja ½ idealnog dijela predmetnih nekretnina u suvlasništvu tužene ad 1. Slijedom navedenoga predlažu odbiti tužbeni zahtjev.

3. U dokaznom postupku pročitani su ugovori o posredovanju u prometu nekretnina od 27. svibnja 2023. (list 5-8 spisa), opći uvjeti poslovanja tužitelja (list 11-13 spisa), izjava o prihvaćanju uvjeta kupoprodaje i uplati rezervacije (list 9 spisa), izjava potpisana od strane tužene pod 1 (list 10 spisa) dopisi tužitelja i tužene pod 1 (list 16-18 spisa), vlasnički list za predmetne nekretnine (list 43-46 spisa) te je izveden dokaz saslušanjem zakonskog zastupnika tužitelja i tužene pod 1.

3.1. Nije izveden dokaz grafološkim vještačenjem jer je tužitelj od istog odustao na ročištu od 19. svibnja 2026.

4. Tužbeni zahtjev tužitelja nije osnovan.

5. Predmet ovog spora je zahtjev tužitelja za isplatu iznosa od 11.250,00 eura zajedno sa zateznim kamatama na ime posredničke naknade u visini od 3% od ugovorene kupoprodajne cijene nekretnine uvećano za PDV.

6. Među strankama nije sporno:

- kako je tužitelj ovlašteni posrednik u smislu odredbi Zakona o posredovanju u prometu nekretnina;
- kako je tužitelj sa tuženicama dana 27. svibnja 2023. sklopio Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina predmet kojeg je bila nekretnina oznake k.č. 9057/8, 9058/10, 24698/1 i 24698/2 k.o. Sevid, koja je bila u suvlasništvu tuženica;
- kako je u Ugovoru o posredovanju određena minimalna kupoprodajna cijena u visini od 350.000,00 eura;
- kako je tužena pod 1. potpisala Izjavu sa lista 10 spisa;
- kako je predmetna nekretnina prodana trećoj osobi osobno po nalogodavcu.

7. Među strankama je sporno jesu li tužene u obvezi tužitelju isplatiti iznos od po 5.625,00 eura, a koji predstavlja 3% kupoprodajne cijene od 300.000,00 eura uvećano za PDV.

8. Prema čl. 15. st. 1. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/2007, 144/2012, 14/2014, 32/19; dalje: ZPPN) ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina obvezuje se posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, a nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen. st. 2. istog članka propisano je kako se ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapa u pisanome obliku i na određeno vrijeme. Prema čl. 15. st. 4. ZPPN ako nije drukčije propisano ovim zakonom na obvezni odnosi između posrednika i nalogodavca primjenjuju se odredbe općeg propisa obveznog prava. Stavkom 5. ZPPN propisano je da se ugovorom odredbe ovoga zakona ne mogu isključiti, odnosno ograničiti, osim ako je u vezi s pojedinom odredbom izričito dopušten drukčiji dogovor ugovornih strana, odnosno drukčiji dogovor u očitome interesu nalogodavca. Člankom 15. st. 6. ZPPN propisano je da u ugovoru sklopljenju između posrednika i nalogodavca moraju osobito biti navedeni podaci o posredniku, nalogodavcu, vrsti i bitnome sadržaju posla za koji posrednik posreduje, o posredničkoj

naknadi te o mogućim dodatnim troškovima koji nastanu kad posrednik u dogovoru s naručiteljem obavlja za njega i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.

9. Odredbom čl. 286. st. 1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23 - dalje ZOO) ugovor se može sklopiti u bilo kojem obliku, osim ako je zakonom drukčije određeno, dok je st. 2. istog članka određeno kako zahtjev zakona da ugovor bude sklopljen u određenom obliku važi i za sve kasnije izmjene i dopune ugovora.

10. Iz navedenih zakonskih odredbi ZPPN jasno proizlazi kako je za ostvarenje tužiteljeva prava na ugovorenu posredničku naknadu - proviziju potrebno da je posrednik doveo u veze nalogodavca i vlasnika i da ugovor među njima bude sklopljen. Međutim, u konkretnom predmetu je nesporno kako ugovor o kupoprodaji nije sklopljen uz posredovanje tužitelja. Stoga tužitelj nema pravo na isplatu osnovom odredbi čl. 3.5 i 4. Ugovora o posredovanju jer pravo na isplatu provizije u tom slučaju ima samo ukoliko dođe do sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine posredstvom, odnosno uz njegovo posredovanje. Pritom je za napomenuti kako, prema shvaćanju ovog suda, Izjava o prihvaćanju uvjeta kupoprodaje sa lista 9 spisa ne predstavlja "slični pravni posao" u smislu odredbe čl. 3.5 Ugovora o posredovanju i čl. VIII Općih uvjeta poslovanja tužitelja.

11. Tijekom postupka tužitelj je tvrdio kako mu pravo na isplatu provizije pripada i po odredbi čl. VIII. Općih uvjeta poslovanja tužitelja (koje su sastavni dio Ugovora o posredovanju) kojom je propisano da ukoliko nalogodavac odustane tijekom zaključivanja posredovanog posla (nakon što mu je posrednik dostavio prihvatljivu ponudu) dužan je posredniku isplatiti iznos ugovorene naknade te odredbe čl. 5.3 ugovora prema kojoj ukoliko posrednik dovede u vezu kupca koji je dao obvezujuću ponudu za kupnju nekretnine u visini iznosa minimalno utvrđene kupoprodajne cijene koju je prodavatelj istakao u čl. 1.1. kao najnižu, a prodavatelj i pod tim uvjetima odbije prodati nekretninu obavezan je posredniku isplatiti ugovornu kaznu koja se ovim ugovorom određuje u visini ugovorene provizije.

12. Ovdje je za ukazati kako navedene odredbe normiraju dvije potpuno različite situacije. Naime, odredba čl. VIII Općih uvjeta poslovanja tužitelja jasno je kako je istom normiran odustanka nalogodavca u tijeku zaključivanja posredovanog posla – ugovora o kupoprodaji, a do kojeg zaključivanja je došlo nakon prihvata prihvatljive ponude posrednika, dok odredba čl. 5.3. Ugovora o posredovanju normira situaciju u kojoj nalogodavac odbije prihvatiti ponudu kupca koja je u visini minimalno utvrđene kupoprodajne cijene koju je u ugovoru naveo. Posljedica i jedne i druge odredbe je u suštini ista, plaćanje posredničke provizije, odnosno plaćanje ugovorne kazne koja je određena u visini ugovorene provizije.

13. Jasno je kako se, u konkretnom slučaju, nisu ostvarili uvjeti iz odredbe čl. 5.3. Ugovora o posredovanju jer potencijalni kupac Pavel Henrye Dorczok nije tuženicama pod 1. i 2. dao ponudu u visini minimalno utvrđene kupoprodajne cijene iz čl. 1.1. Ugovora o posredovanju, a koja je iznosila 350.000,00 eura.

14. Stoga ostaje sporno jesu li se, potpisivanjem Izjave sa lista 10 spisa ostvarile okolnosti propisane odredbom čl. VIII Općih uvjeta poslovanja tužitelja. Odnosno je li potpisivanjem Izjave sa lista 10 spisa, tužena pod 1. prihvatila prihvatljivu ponudu te prije isteka ugovorenog roka odustala od zaključivanja posredovanog posla.

15. Valja kazati kako je navedana Izjava potpisana jedino od strane tužene pod 1. Marije Karabatić, a tužitelj nije dokazao da bi ista u pogledu potpisivanja Izjave bila opunomoćenik tužene pod 2. S obzirom na utvrđenja suda, da tužitelj posredničku naknadu ne može zahtijevati sukladno odredbi čl. 3.5. Ugovora o posredovanju, ovo jer do kupoprodaje nije došlo njegovim posredstvom, niti sukladno odredbi čl. 5.3. Ugovora može od tuženica zahtijevati isplatu ugovorne kazne, ovo jer potencijalni kupac nije dao obvezujuću ponudu za kupnju nekretnine u visini minimalno utvrđene kupoprodajne cijene, to je u odnosu na tuženu pod 2. valjalo odbiti tužbeni zahtjev.

16. Čitanjem Izjave sa lista 10 spisa, sud je utvrdio kako je ista sačinjena na poledini Izjave o prihvaćanju uvjeta kupoprodaje i uplati rezervacije od dana 31. svibnja 2023. te da iz njenog sadržaja proizlazi da se tužena pod 1. obvezuje izuzeti iz prodaje predmetnu nekretninu do datuma koji je naveden kao krajnji rok za potpisivanje kupoprodajnog ugovora te se kupcu Pavelu Henryk Dorczoku jamči ugovorena kupoprodajna cijena od 300.000,00 eura. Također, tužena pod 1 se obvezala, u slučaju neispoštovanja dogovora, tužitelju isplatiti ukupnu cijenu agencijske provizije koja je dogovorena ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina kao da je kupoprodaja izvršena. Tijekom postupka nije bilo sporno kako je Izjava potpisana od strane tužene pod 1.

16.1. Predmetna Izjava prema shvaćanju sud predstavlja naknadni uglavak Ugovora o posredovanju kojim se tužena pod 1. obvezuje predmetnu nekretninu na vrijeme od gotovo dva mjeseca izuzeti iz prodaje, prodati je po kupoprodajnoj cijeni od 300.000,00 eura kupcu Pavelu Henryk Dorczoku te u slučaju nepostupanja po dogovoru tužitelju platiti cjelokupni iznos agencijske provizije.

17. Odredbom čl. 23. st. 2. ZPPN propisano je kako nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti sklopiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništetna je. Nalogodavac će posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

18. Treba imati na umu kako je Ugovor o posredovanju, koji su stranke sklopile potrošački ugovor u smislu odredi Zakon o zaštiti potrošača ("Narodne novine" broj: 19/22., 59/23., 59/26.; dalje: ZZP).

19. Prema odredbi članka 53. st. 1. ZZP-a ugovorna odredba o kojoj se nije pojedinačno pregovaralo smatra se nepoštenom ako, suprotno načelu savjesnosti i poštenja, uzrokuje znatnu neravnotežu u pravima i obvezama ugovornih strana na štetu potrošača. St. 2. istog članka određeno je kako smatra da se o pojedinoj ugovornoj odredbi nije pojedinačno pregovaralo ako je tu odredbu unaprijed formulirao trgovac, zbog čega potrošač nije imao utjecaja na njezin sadržaj, poglavito ako je riječ

o odredbi unaprijed formuliranog standardnog ugovora trgovca. Zaključno, st. 3. istog članka određuje da ako se pojedinačno pregovaralo o pojedinim aspektima neke ugovorne odredbe, odnosno o pojedinoj ugovornoj odredbi, a cjelokupna ocjena ugovora ukazuje na to da je riječ o unaprijed formuliranom standardnom ugovoru trgovca, to neće utjecati na mogućnost da se ostale odredbe toga ugovora ocijene nepoštenima.

20. Sukladno odredbi članka 55. ZZP prilikom ocjene je li određena ugovorna odredba poštena uzimat će se u obzir priroda proizvoda ili usluge koji predstavljaju predmet ugovora, sve okolnosti prije i prilikom sklapanja ugovora, ostale ugovorne odredbe, kao i neki drugi ugovor koji, s obzirom na ugovor koji se ocjenjuje, predstavlja glavni ugovor.

21. Nadalje, odredbom čl. 57. ZZP propisano je da ako na temelju zakona ili sporazuma stranaka ugovor mora biti u pisanom obliku, njegove odredbe moraju biti napisane jasno i razumljivo te moraju biti lako uočljive.

22. Zaključno, prema odredbi članka 59. ZZP-e nepoštena ugovorna odredba je ništetna.

23. Iz iskaza zakonske zastupnice tužitelja Marijane Šušnjak proizlazi kako je obilazeći Rogoznicu primijetila nekretninu u suvlasništvu tuženica kraj koje je bila tabla "prodaje se". Stupila je u kontakt s tuženom pod 1. te je pitala hoće li joj povjeriti prodaju nekretnine. Nakon toga se sa tuženom pod 1. sastala na kavi u Rogoznici i dogovorila detalje. Tada joj je objasnila u kojim je slučajevima obvezna platiti proviziju. Kazala joj je da joj proviziju obvezna platiti kada se dogovori kupoprodaja. Pojasnila je tuženoj razliku između ekskluzivnog i običnog ugovor o posredovanju. S obzirom da je sa tuženom dogovorila sklopiti obični ugovor o posredovanju, kazala joj je da ako dogovore kupoprodaju plaća proviziju, a ako ne dogovore da joj ne plaća ništa. Tužena pod 1. je u ugovoru odredila minimalnu kupoprodajnu cijenu. Pregledala je dokumente te utvrdila kako je tužena pod 1. suvlasnica sa svojom sestrom. Ovlastila je svog agenta da tuženoj pod 1. i 2. dostavi ugovor o posredovanju nekretnina na potpis. Nekretninu je nudila na tržištu te se javio zainteresirani kupac iz Poljske, Pavel Durczok. Gdin Pavel je sa svojim partnerom i sa suprugom došao vidjeti nekretninu, a ona nije imala ključeve nekretnine te ju je pokazala izvana. Nekretnina je svakako bila u derutnom stanju pa nije bilo potrebe da se gleda iznutra. Nalazila se prvi red do mora i kupcima je bila važna pozicija. Dok je sa potencijalnim kupcima razgledavala nekretninu telefonski je kontaktirala tuženu pod 1 jer je kupce interesiralo gdje je točno granica, može li se dobiti vez za brod i slično. Kupci su se odmah odlučili na kupnju i ponudili su svoju cijenu. Tužena pod 1. je tražila viši iznos, ali kupci na to nisu pristali. Nakon što je tužena pod 1 kontaktirala tuženu pod 2., povratno ju je nazvala te kazala kako pristaju na cijenu od 300 000 eura. Kupci su morali otići nazad u Poljsku, ali su prije toga potpisali izjavu i prihvaćanju uvjeta kupoprodaje i rezervaciju cijene s lista 9 spisa te uplatili iznos od 2 000 eura. Dogovoreno je da će krajnji rok za potpis kupoprodajnog ugovora biti 12. srpnja 2023. Zz tužitelja je kazala kako je najprije sa tuženom pod 1. sve dogovorila i tražila od nje da izuzme nekretninu iz prodaje i sačeka kupce do 20. srpnja 2023. te im proda nekretninu za dogovorenu cijenu od 300 000 eura. To da je tužena i potpisla u izjavi sa lista 10 spisa. Komunikacija zz tužitelja da

se uvijek odvijala preko tužene pod 1. koja je dalje bila u komunikaciji sa tuženom pod 2. Tako da joj je tužena pod 1. i vezano za potpisivanje izjave sa lista 10 spisa kazala kako će je potpisati nakon što provjeri sa sestrom. Nakon što je tužena pod 1. potpisala Izjavu sa lista 10 spisa, kupac da je uplatio rezervaciju. Ona je svom agentu dala naputak koje elemente Izjava treba sadržavati te ga poslala kod tužene pod 1 sa nalogom da od tužene pod 1 donese potpisanu izjavu takvog sadržaja. Ne može biti sigurna tko je Izjavu pisao, ali je sigurna kako ju je tužena pod 1 potpisala. Tako joj je kazao nje agent, a ona mu nema razloga ne vjerovati. Nakon otprilike sedam dana od potpisivanja Izjave, kontaktirala je tuženu te tražila njene podatke radi sastavljanja ugovora o kupoprodaji, međutim tužena pod 1 je kazala kako je nekretnina prodana. Tada da je od tužene pod 1 tražila plaćanje provizije, a na što je tužena kazala da će je platiti. Međutim, nakon što joj je ispostavljen račun, tužena je kazala kako neće platiti i više joj se nije javljala.

24. Iz iskaza tužene pod 1 proizlazi kako je točno da ju je zz tužitelja kontaktirala nakon što je ispred njene nekretnine u Rogoznici vidjela tablu "prodaje se". Točno je i to da se sa zz tužitelja sastala u kafiću i dogovorila detalje prodaje te da je tužena pod 1 predložila kupoprodajnu cijenu od 350 000 eura. Zz tužitelja da joj je tada pojasnila kako joj je dužna platiti proviziju ukoliko posredstvom tužitelja proda nekretninu, a ukoliko je proda osobno da joj ne treba platiti ništa. U kafiću je potpisala ugovor o posredovanju i zz tužitelja nakon toga više nije vidjela. Nakon što je sa zz tužitelja popila kavu, nazvala je sestru te joj ispričala dogovor. Sestra nije imala ništa protiv, a ne zna kada je tužena pod 2. potpisala ugovor o posredovanju. Zz tužitelja da joj je spominjala kako ima potencijalne kupce, ali ih ona nikad nije upoznala. S zz tužitelja je kontaktirala dva puta telefonom jer ju je zanimalo kada će potencijalni kupci doći. Nekretninu je pokazala agentu tužiteljice, ali ključeve im nikad nije predala. Nije točno da ju je zz tužitelja telefonski kontaktirala dok su kupci bili na nekretnini. Nakon što joj je sud predočio Izjavu sa lista 10 spisa, kazala je kako tekst izjave nije pisan njenim rukopisom, ali da je potpis njen. Do potpisivanja Izjave da je došlo kada ju je agent tužiteljice zvao jedne večeri i kazao joj kako mora još nešto potpisati. Nije joj objasnio što mora potpisati, agent je izašao iz auta i Izjavu stavio na haubu. Ona je nije pročitala jer nije imala dioptrijske naočale. Agent je vido da se dvoumi jer nije shvaćala na što se izjava odnosi te joj je kazao da se ništa ne brine, da se izjava odnosi na 2 000 eura troška koji će tužiteljica naplatiti ako odustanu kupci. Upitana što je mislila koji su to kupci, tužena pod 1 je kazala da je mislila da su to oni potencijalni kupci koje je zz tužitelja spominjala dok su bile u kafiću. Desetak dana nakon što je prvi put kontaktirala s zz tužitelja, javio joj se ozbiljan kupac kojem su sestra i ona odlučile prodati nekretninu. Odmah je kontaktirala zz tužitelja i objasnila joj situaciju. Zz tužitelja je kazala da nema problema, ali da joj je u obvezi platiti 2000 eura na što su ona i sestra pristale. Smatrala je da bi taj iznos pokrio možebitne troškove tužitelja. Kupac kojem je prodala nekretninu joj se javio nakon što je potpisala Izjavu sa lista 10 spisa. Izjavu sa lista 10 spisa je potpisala dan nakon sklapanja Ugovora o posredovanju. Tužena pod 1 je još kazala kako Opće uvjete poslovanja tužitelja i Izjavu o prihvatanju uvjeta kupoprodaje i uplati rezervacije sa lista 9 spisa nije nikad prije vidjela. Zaključno, ponovila je kako Izjavu sa lista 10 spisa nije pročitala, a potpisala ju je jer je vjerovala agentu koji je kazao da se ona odnosi na 2000 eura troška, u slučaju odustanka kupca.

25. Analizom iskaza zz tužitelja i tužene pod 1., sud zaključuje kako je Izjava sa lista 10 (naknadni uglavak Ugovora o posredovanju) sačinjena od strane zaposlenika tužitelja, da se o njenom sadržaju sa tuženom nije pregovaralo, kao i to da se tužena pod 1 takvoj ugovornoj odredbi protivi smatrajući je nepoštenom. Za napomenuti je kako je, u situaciji kada je sud utvrdio da bi ugovorna odredba bila unaprijed formulirana od strane trgovca, na trgovcu teret dokaza da se o odredbi pojedinačno pregovaralo i da je potrošač imao utjecaj na njen sadržaj, a što tužitelj u ovom postupku nije dokazao. Još je za navesti kako je zz tužitelja u iskazu navela da bi svojem agentu dala nalog o sadržaju Izjave, ali da ne može biti sigurna tko ju je sačinio, međutim, od predloženog grafološkog vještačenja, tužitelj je odustao.

26. Prema shvaćanju ovog suda, ugovaranje plaćanja agencijske provizije kao da je kuprodaja izvršena u situaciji kada potrošač odustane od zaključivanja posredovanog posla jer je nekretninu samostalno prodao na tržištu predstavlja prekomjeran teret potrošaču i uzrokuje neravnotežu u pravima i obvezama ugovornih strana na štetu potrošača. Nije sporno da stranke, prema odredbi čl. 836. ZOO, mogu ugovorom o posredovanju ugovoriti da će određena naknada pripasti posredniku i ako njegovo nastojanje ostane bez rezultata, a pritom su slobodne tu naknadu ugovoriti i u iznosu pune provizijske naknade. Međutim, u konkretnoj situaciji kada je takva odredba unaprijed formulirana od strane tužitelja, kada se o njoj nije pojedinačno pregovaralo, kada tužena pod 1. nije imala utjecaj na sadržaj takve odredbe, kada se istom traži izuzimanje nekretnine iz prodaje na razdoblje od gotovo dva mjeseca, kada je tom odredbom kupoprodajna cijena utvrđena u nižem iznosu od prvotno ugovorenog i kada ista obvezuje samo jednog od suvlasnika, tada ona dovodi do neravnoteže u pravima i obvezama stranaka na štetu potrošača – tužene pod 1. jer se penalizira potrošačevo pravo na odustanak od sklapanja posredovanog posla, a koje mu pripada prema odredbi čl. 23. st. 2. ZPPN i pravo da sam proda svoju nekretninu koje mu pripada prema čl. 5. st. 1. Ugovora o posredovanju, dok s druge strane tužitelj, navedenim uglavkom ugovora na sebe ne preuzima nikavu dodatnu obvezu.

27. Stoga je ocjena suda kako je navedena Izjava nepoštena, te samim time i ništetna (čl. 59. ZZP) pa na temelju takve izjave tužitelj ne može zahtijevati isplatu od tuženika pod 1.

28. Napominje se kako ne bi bilo nepošteno, a time ni ništetno, na temelju sklopljenog ugovora od potrošača tražiti naknadu stvarnih troškova koje je tužitelj imao uslijed oglašavanja nekretnine koja je bila predmet prodaje, međutim, navedeno tužitelj u ovom postupku nije potraživao. Također, iz svih provedenih dokaza ne proizlazi da tužena pod 1., prilikom odustanka od posredovanog posla nije postupala u dobroj vjeri da bi, sukladno odredbi čl. 23. st. 2. ZPPN, tužitelju odgovarala za štetu. Naime, iz iskaza tužene pod 1 proizlazi kako je ozbiljnu ponudu od drugog kupca dobila nakon potpisivanja Izjave, dok iz iskaza zz tužitelja proizlazi kako je prilikom sklapanja ugovora o posredovanju sa tuženom pod 1 dogovoreno da je slobodna samostalno nuditi nekretninu na tržištu.

29. Slijedom svega naprijed izloženog odlučeno je kao u izreci ove presude.

30. Odluka o zahtjevima stranka na naknadu troškova postupka temelji se na članku 151., članku 154. stavak 1., članku 155. i članku 164. ZPP-a.

31. S obzirom na vrijednost predmeta spora, odredbe Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj 138/23; dalje: Tarifa) i postavljeni zahtjev za naknadu troškova tuženiku pod 1. i pod 2. su, kao potrebni za svrhovito vođenje parnice, priznati troškovi po osnovi odvjetničkog zastupanja i to za sastav odgovora na tužbu 220,00 eura (Tbr. 8/1 i Tbr. 40/1 Tarife) te te trošak zastupanja na ročištima od 13. ožujka 2026. i 19. svibnja 2026. u iznosu od po 220,00 eura za svaku radnju (Tbr. 9/1 i Tbr. 40/1 Tarife), što ukupno daje iznos od 660,00 eura. Navedeni iznos potrebno je uvećati za zatraženi PDV, čime se dolazi do iznosa od ukupno 825,00 eura.
32. Tuženicima nije obistinjen zatraženi trošak sudskih pristojbi, ovo jer, sukladno odredbama čl. 3. st. 2. i 4. st. 2. Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" broj: 118/11, 51/23), na plaćanje iste neće biti obvezani.
33. Slijedom navedenoga odlučeno je kao u točki II izreke.
34. Odluka o zateznim kamatama na parnični trošak je izostala obzirom da ista nije zatražena (čl. 151. st. 3. ZPP-a).

Split, 27. srpnja 2026.

Sudac

Tihana Lovrić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove presude dopuštena je žalba Županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda u 3 primjeraka, u roku 15 dana od dana dostave prijepisa presude. Stranci koja je pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje i stranci koja je uredno obaviještena o tom ročištu, a na isto nije pristupila, smatra se da je dostava presude obavljena onog dana kad je održano ročište na kojem se presuda objavljuje. Stranci koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje smatra se da je dostava presude obavljena danom zaprimanja pisanog otpravka iste.

DNA:

- tužitelju po punomoćniku

- tuženiku pod 1. i pod 2. po punomoćniku
- u spis

Broj zapisa: **9-3088b-46b5d**

Kontrolni broj: **034dd-bca4d-1f93a**

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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.