



## **P R E S U D A**

Sud časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori (dalje: sud) u vijeću sastavljenom od sudaca toga suda Verice Kos, predsjednice vijeća, Suzane Audić Vuletić, članice vijeća i Vladimira Njegovana, člana vijeća u povodu prijave prijavitelja **MB Vozila j.d.o.o.** iz Zagreba, Cankareva 21, OIB: 30543656646, kojeg zastupa punomoćnik Hrvoje – Nikola Cvetković, odvjetnik u Zagrebu protiv prijavljenog **Opatija Nekretnine j.d.o.o.** iz Opatije, Maršala Tita 88/1, OIB:923575211535, kojeg zastupa član uprave Predrag Dilenardo –Zamlić, zbog povrede morala (dobrih poslovnih običaja), nakon održane i zaključene glavne rasprave 9. ožujka 2018., istoga dana

### **p r e s u d i o j e**

**Prijavljeni Opatija Nekretnine j.d.o.o.**

### **ODGOVORAN JE**

**što na zahtjeve prijavitelja od 6. rujna 2017., 18. rujna 2017. i 8. studenog 2017. prijavitelju nije dostavio ugovor o posredovanju u prometu nekretnine u Rijeci, Kantrida, Istarska ulica, stan Ap2,**

**čime je počinio povredu pravila morala (dobrih poslovnih običaja) iz članka 5. Pravilnika o Sudu časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori („Narodne novine“ broj 66/06., 114/06., 129/07., 8/08. i 74/15.)**

**pa mu se na temelju članka 36. točka 2. istog Pravilnika izriče**

### **JAVNA OPOMENA UZ OBJAVLJIVANJE NA SJEDNICI SKUPŠTINE HRVATSKE GOSPODARSKE KOMORE.**

### **Obrazloženje**

Prijavitelj je 27. studenog 2017. protiv prijavljenog podnio prijavu zbog povrede pravila morala (dobrih poslovnih običaja) iz članka 5. Pravilnika o Sudu časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori. Navodi da je prijavljeni prijavitelju 17. srpnja 2017. ispostavio račun na iznos od 58.081,73 kn, s opisom isporuke usluge posredovanja u prometu nekretnine u Rijeci, Istarska ulica, Kantrida, stan Ap2, da se nakon primitka računa prijavitelj usmeno, a potom i putem punomoćnika 6. rujna 2017., 18. rujna 2017. i 8. studenog 2017. pisano obratio prijavljenom radi očitovanja o okolnostima izdavanja i ispostave predmetnog računa, jer nije imao saznanja da bi ikad potpisao ugovor o posredovanju, ali da prijavljeni ugovor nije dostavio. Predlaže da se presudom utvrdi da je prijavljeni odgovoran za povredu pravila morala (dobrih poslovnih običaja) i da mu se izrekne javna opomena uz objavljivanje u tisku i Web stranici Hrvatske gospodarske komore.

U odgovoru na prijavu prijavljeni je naveo da je prijavitelju kao kupcu pokazao nekoliko nekretnina, da je prijavitelj usmeno i pismeno dao nalog Agenciji za posredovanje predmetnog stana te je 1. travnja 2017. potpisao ugovor o posredovanju i putem prijavljene Agencije kupio predmetni stan, što sve da je evidentirano i nije sporno, osim što prijavitelj nije platio ugovorenu proviziju. Tijekom postupka prijavljeni je naveo i to da je prijavitelju pokušao dostaviti 21. srpnja 2017. dopis sa kompletnom dokumentacijom, ali da predlagatelj poštu nije preuzeo i da je više puta razgovarao telefonski sa gosp. Begićem, koji je obećao da će doći u ured prijavljenog po vlasnički list, no da vlasnički list nije podigao. Ističe da navodi iz prijave glede nejavljivanja nisu točni.

U postupku su izvedeni dokazi uvidom u račun broj 17-01034 od 17. srpnja 2017. dopise prijavitelja od 6. rujna 2017., 18. rujna 2017. i 8. studenog 2017., izvadak iz zemljišne knjige za z. k. ul. 5045 k.o. Srdoči te je saslušan direktor prijavitelja Muhamed Begić.

Zakonski zastupnik prijavljenog se pozivu radi saslušanja nije odazvao bez opravdanog razloga, iako mu je poziv uredno dostavljen, pa je stoga saslušan samo zastupnik prijavitelja.

Uvidom u račun od 17. srpnja 2017. utvrđeno je da ga je prijavljeni izdao prijavitelju na iznos od 58.081,73 kn, s opisom da je izdan za uslugu posredovanja u prometu nekretnina/prodaja Rijeka, Kantrida, Istarska ulica, stan Ap2, sa dospijecem plaćanja 20. srpnja 2017.

Uvidom u dopise od 6. rujna 2017., 18. rujna 2017. i 8. studenog 2017. utvrđeno je da ih je prijavitelj uputio prijavljenom sa zamolbom za dostavu ugovora o posredovanju za nekretninu u Rijeci, Istarska ulica, stan Ap2, iz kojeg će biti razvidan pravni temelj ispostave računa od 17. srpnja 2017.

Uvidom u zemljišnoknjižni izvadak za z. k. ul. 5045 k.o. Srdoči utvrđeno je da je prijavitelj vlasnik stana Ap2 u stambenoj zgradi u Istarskoj ulici.

Na temelju iskaza direktora prijavitelja Muhameda Begića utvrđeno je da je u svojstvu direktora prijavitelja nazvao objavljeni broj, na koji se javila gospođa Rajka, koja je pak nazvala gospodina Davida, zastupnika prodavatelja, tvrtke Viking iz Rijeke te mu je taj gospodin pokazao više stanova, između ostalih i stan u Istarskoj ulici u Rijeci, da mu je nakon razgledavanja gospođa Rajka dala da potpiše jedan papir, s obrazloženjem da time ona pravda svoje radno vrijeme, no nije mu napomenula da bi bila zaposlenica prijavitelja, da je kasnije sa prodavateljem zaključio kupoprodajni ugovor, a da tome nije bila prisutna gospođa Rajka, ni nitko drugi od prijavljenog. Nadalje je utvrđeno da je otprilike tri mjeseca kasnije prijavitelj od prijavljenog primio račun na iznos od oko 58.000,00 kn, s obrazloženjem da se radi o naknadi za posredovanje u prometu nekretnina te mu je tek tada na njegov upit Rajka objasnila da je zaposlenica Opatija Nekretnina j.d.o.o. Utvrđeno je da su on osobno, a i njegovi punomoćnici od prijavljenog zahtijevali na uvid ugovor o posredovanju, jer je prijavljeni tvrdio da su takav ugovor zaključili njegovim potpisom pri razgledavanju nekretnine u Rijeci, ali taj ugovor prijavitelju nije dostavljen.

Iskaz direktora prijavitelja sud je ocijenio vjerodostojnim, jer je iskazivao veoma uvjerljivo i detaljno, a njegov iskaz potvrđuju i materijalni dokazi koji prileže spisu. Osim toga odlučnu činjenicu da prijavitelju nije dostavljen ugovor o posredovanju, na temelju kojeg je izdan račun, a prijavljeni tvrdi da je zaključen 1. travnja 2017., prijavljeni nije osporio odnosno nije dokazao da bi ugovor o posredovanju dostavio prijavitelju.

Stoga na temelju ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, a i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, ovaj sud utvrđuje da prijavljeni prijavitelju nije dostavio ugovor o posredovanju u prometu nekretnine. Time je prijavljeni postupio protivno dobrim poslovnim običajima. Naime, kada je prijavljeni prijavitelju ispostavio račun, tvrdeći da su zaključili ugovor o posredovanju u prometu nekretnina, tada se na njihov odnos imaju primijeniti odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj

107/07., 142/12. i 14/14. – dalje ZPPN), kao i opće odredbe obveznog prava propisane Zakonom o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05., 41/08., 125/11. – dalje ZOO).

Odredbama ZPPN propisane su obveze posrednika u posredovanju u prometu nekretnina, pa je tako propisani i pisani oblik toga ugovora (članak 15. stavak 2. i članak 21. ZPPN). Od prijavljenog se kao posrednika u prometu nekretnina zahtijeva povećana pažnja, prema pravilima struke i običaja (članak 10. stavak 2. ZOO) pa je slijedom toga prijavljeni bio dužan prijavitelju na njegov zahtjev dostaviti ugovor o posredovanju na koji se pozvao obrazlažući račun od 17. srpnja 2017.

Kako ugovor o posredovanju u prometu nekretnina prijavljeni nije dostavio prijavitelju, počinio je povredu dobrih poslovnih običaja iz čl. 5. Pravilnika o sudu časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori (Narodne novine broj 66/06., 114/06., 129/07., 8/08. i 74/15.- dalje: Pravilnik). Stoga je Sud prijavljenog na temelju odredbe članka 35. točka 2. Pravilnika proglasio odgovornim i izrekao mu, na temelju odredbe članka 36. stavak 1. točka 2. Pravilnika mjeru društvene stege i to mjeru javne opomene uz objavljivanje na sjednici Skupštine Hrvatske gospodarske komore, po pravomoćnosti ove presude.

Odlučujući o odgovornosti prijavljenog sud je uzeo u obzir vrstu, značaj i težinu povrede koju je počinio, jer smatra da će izrečena mjera ostvariti svoju svrhu i utjecati na prijavljenog da više ne čini ovakve ili slične povrede dobrih poslovnih običaja.

U Zagrebu, 26. ožujka 2018.

Predsjednica vijeća  
Verica Kos, v.r.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema iste, putem ovog Suda za sud drugog stupnja. Žalba se podnosi u 5 (pet) primjeraka. Žalba se može podnijeti i putem elektroničkog obrasca žalbe koji je dostupan na adresi [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr) izbornik Sudovi pri HGK, padajući izbornik Sud časti.