

# ZAKON O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

i

## ZAKON O OBVEZNIM ODNOSIMA - u sudskoj praksi -

**33 . FORUM POSLOVANJA NEKRETNINAMA**

**Zagreb, studeni 2021.**

# PRAVNI IZVORI

## **Zakon o posredovanju u prometu nekretnina**

(„NN” br. 107/07., 144/12., 14/14 i 32/19. - ZoPuPN)

## **Zakon o obveznim odnosima**

(„NN” br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15. i 28/18. - ZOO)

## **Direktiva 2006/123/EZ**

## **o uslugama na unutarnjem tržištu – čl. 2.a ZPPN-a**

## **Posebni pravni akti:**

Pravilnici koje donosi ministar iz čl. 7., 11 i 30./ Registar posrednika - Imenik agenata posredovanja u prometu nekretninama/

Kodeks etike u poslovanju posrednika u prometu nekretnina

# Odluka Ustavnog suda broj: **U-I-2084/2009** **od 9. srpnja 2019.** (U-I-1153/2008,U-I-3735/2008, U-I-1058/2009)

- Prijedlog za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom članka 2. točke 5., članka 12. stavka 3., članka 18. stavka 2. alineje 2., članka 21. stavaka 3. i 8., članka 29. i članka 30. ZoPuPN-a/07 podnijela je Hrvatska odvjetnička komora (u daljnjem tekstu: HOK). Predlagatelj smatra da osporene odredbe ZoPuPN-a/07 nisu u suglasnosti s člancima 3., 5. i 27. Ustava. I.
- Ne prihvaća se prijedlog za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom članka 2. točke 5., članka 12. stavka 3., članka 18. stavka 2. alineje 2., članka 21. točke 8., članka 29. i članka 30. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina ("Narodne novine" broj 107/07., 144/12. i 14/14.).

II. Obustavlja se postupak u povodu prijedloga za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom članka **21. točke 3.** Zakona o posredovanju u prometu nekretnina ("Narodne novine" broj 107/07., 144/12. i 14/14.).

# Primjedbe i prijedlozi HOK-a

- „Predlagatelj ističe da osporene odredbe predstavljaju
- **NEPRIKLADNO UPLITANJE DRŽAVE U OBAVLJANJE PRAVNE POMOĆI.**  
Navodi kako poslovi vezani uz promet nekretnina sukladno ZoPuPN-u/07, kojima prethode pregovori, sastavljanje ugovora, kao i prethodna provjera zemljišnoknjižnog stanja, obuhvaćaju kupnju, prodaju, zamjenu, najam i zakup nekretnina, **što predstavlja pružanje pravne pomoći.** Time je ZoPuPN-om/07 **omogućeno novim subjektima pružanje pravne pomoći u vezi s prometom nekretnina i to bez završenog sveučilišnog studija prava u Republici Hrvatskog i položenog odgovarajućeg stručnog ispisa pred Ministarstvom pravosuđa Republike Hrvatske.**

Nadalje, predlagatelj navodi da se osporenim odredbama ZoPuPN-a/07 **odstupa od pojma ugovora o posredovanju definiranog u Zakonu o obveznim odnosima.**”

# Očitovanje Vlade RH

## ili - što posrednik nije dužan (?)

- ZID ZoPuPN (NN, br. 144/12) u odredbi članka 21. stavka 3. Zakona, prestale su važiti obveze posrednika koje su se odnosile na:
- **upozoravanje nalogodavca na očite nedostatke i moguće rizike u vezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine, zatim obveze koje su se odnosile na upozoravanje nalogodavca na upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu, na pravne posljedice neispunjavanja obveza prema trećoj strani, na nedostatke građevne i uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu kao i okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnome prometu sukladno posebnim propisima.**

# Očitovanje Vlade RH ili – što mora posrednik

- Nadalje, nakon navedenih izmjena postoji
- **SAMO OBVEZA POSREDNIKA**
- **DA IZVRŠI UVID U ISPRAVE** KOJIMA SE DOKAZUJE
- **VLASNIŠTVO ILI DRUGO STVARNO PRAVO NA NEKRETNINI.**
- Navedeno je nužna obveza koju posrednik mora ispuniti,
- bez bilo kakvih dodatnih upozorenja ili davanja pravnih tumačenja ili slično a što bi prelazilo njegove ovlasti kao posrednika
- i ulazilo u područje pružanja odvjetničkih usluga (čl.21. t. 3. ZoPuPN)

# Značenje članka 19. ZoPuPN i 841. ZOO

## *Pažnja u pravnome prometu - članak 19.*

Posrednik u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnja u vezi s poslom koji je predmet posredovanja mora postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka).

## *Obveza obavješćivanja - članak 841. ZOO*

Posrednik je dužan obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili su mu morale biti poznate.

# Obveze posrednika - Članak 21. ZoPuPN

- Članak 21. ZoPuPN
- Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se 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,
- (...)
- 8. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,
- 9. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.



# Sadržaj obveze posrednika iz jednog ugovora o posredovanju iz lipnja 2019. godine

- Članak 2. ugovora
- Posrednik se obvezuje nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla, posredovati u pregovorima za kupoprodaju i nastojati da nalogodavac postigne sporazum o kupoprodaji predmeta posredovanja, da sklopi pred/ugovor o kupoprodaji, kao i pružiti pravnu potporu za izradu svih potrebnih akata za kupoprodaju i prezentirati potrebne isprave nadležnom sudu za provedbu uknjižbe prava vlasništva na kupca kao novog stjecatelja prava vlasništva ...
- Plaćanje naknade ugovoreno je (tek) nakon ispunjenja obveze iz članka 2. ugovora! Posrednik je zatražio naknadu nakon sklapanja predugovora ...
- Tuženik u parnici prigovara da posrednik nije ispunio svoju obvezu odnosno da ju je ispunio samo djelomično, zato pristaje platiti
- samo dio ugovorene posredničke naknade

# Sporno pitanje pravne naravi ugovora

SUDSKA PRAKSA: **Rev-x 1106/16-4 od 3. listopada 2018.**

**Za sada se ne može sa sigurnošću zaključiti je li između strankama sklopljen ugovor o posredovanju (čl. 813. ZOO) ili ugovor o nalogu (čl. 749. ZOO).**

(...) kod ugovora o posredovanju glavna obveza postoji kad se sastoji od faktičnog rada, tj. traženja i, ako ono bude uspješno, dovođenja treće osobe u vezu s nalogodavcem, kako bi oni sklopili ugovor,

a **ne u poduzimanju nekog pravnog posla**, što bi bilo kod ugovora o nalogu (čl. 749. st. 1. ZOO).

S obzirom da i revident u reviziji naznačava da se tužitelj ugovorom sklopljenim između stranaka obvezao tuženiku da će ga ne samo dovesti u vezu s osobama,

**već se govori o pomoći oko naplate potraživanja,**

to sama činidba na koju se tužitelj obvezao i koja za sada nije posebno razjašnjena može imati obilježje obveze iz ugovora o nalogu, a podredno bi mogla biti riječ o ugovoru o posredovanju ili nekom neimenovanom ugovoru obveznog prava.

# (NE)ugovaranje provizije

SUDSKA PRAKSA: **Rev-x 1106/16-4 od 3. listopada 2018.**

Ugovor o posredovanju je

dvostrani, konsenzualni i neformalni ugovor,

čiji je bitan sastojak

suglasnost ugovornih strana o obvezi  
posrednika da će nastojati naći i dovesti u vezu  
s nalogodavateljem treću osobu,

kako bi nalogodavatelj i treća osoba pregovarali o  
sklapanju jednog ili više ugovora određenog tipa, pod  
uvjetima u kojima nalogodavatelj želi sklopiti ugovor s  
trećima.

Za nastanak takvog ugovora, ugovorne strane se i ne  
moraju suglasiti o proviziji jer je obveza plaćanja (u  
okolnostima kad stranke drugačije nisu odredile)  
određena zakonom (čl. 822. st. 1. i 2. ZOO).

# Određivanje naknade od strane suda

SUDSKA PRAKSA: **Rev-995/1997-2 od 14. listopada 1999.**

Odredbom čl. 844. st. 1. ZOO propisano je:

**"ako visina naknade nije određena ni tarifom ili kojim drugim općim aktom, ni ugovorom, a ni običajem,**

**ODREDIT ĆE JE SUD PREMA  
POSREDNIČKOM TRUDU I  
UČINJENOJ USLUZI",**

# Polovica ili cijela provizija i troškovi posrednika

SUDSKA PRAKSA:

**GŽ-577/02 od 16.4.2003. Izbor 1/03-43**

- Da bi posrednik pozivom na naloge o posredovanju na temelju zaključenih ugovora o posredovanju glede iste nekretnine i s prodavateljem i s kupcem imao pravo na cijelu posredničku naknadu, **MORA TO PRAVO IZRIČITO UGOVORITI** s klijentima,
- **a u protivnom na temelju čl. 847. ZOO/05 ima pravo zahtijevati od svake strane**
- **samo polovicu ugovorene posredničke naknade.**
- (i ½ naknade troškova ako je ugovorena)

Predmet spora je zahtjev tužitelja protiv tuženika za plaćanje cijele posredničke naknade – od obje stranke prodavatelja i kupca

SUDSKA PRAKSA: /nije preispitivano u postupku po reviziji!/  
**GŽ-1535/2019-2 od 22.10.2019. Županijski sud u Osijeku**

- ZOPPN-u ne uređuje pitanje naplate provizije u slučaju kada posrednik zastupa prodavatelja i kupca u istoj stvari, pa se dakle primjenjuje odredba **čl. 847. st. 1. ZOO-a**.

Osnovano tužitelj navodi u žalbi da je u odredbi čl. 4. Ugovora o posredovanju pri kupnji nekretnine utvrđeno da su nalogodavatelji (tuženici) **pregledali nekretninu - stan na adresi koji su kasnije i kupili od prodavateljice** (koja je sa tužiteljem također sklopila Ugovor o posredovanju pri kupnji nekretnine i obvezala se platiti posredničku proviziju), te da su se obvezali platiti posredničku proviziju u iznosu 2 % od utvrđene kupoprodajne cijene uvećano za PDV.

Dakle, budući da je ugovoreno da su tuženici kao nalogodavci, dužni platiti posredničku proviziju od 2 % od kupoprodajne cijene, a ugovori obvezuju (**pacta sunt servanda**), pogrešan je zaključak suda prvog stupnja da

- **NIJE IZRIČITO UGOVORENO DA SU OBJE STRANE IZ UGOVORA O KUPOPRODAJI UGOVORILE PLAĆANJE POSREDNIČKE PROVIZIJE.**

- Naime, i H. K., također je bila u ugovornom odnosu sa tužiteljem na temelju Ugovora o posredovanju pri prodaji nekretnine i platila mu je posredničku naknadu 7. veljače 2019. Na temelju iskaza saslušanih stranaka utvrđeno je i to da je tužitelj doveo u vezu tuženike i H. K. upravo u vezi stana na adresi ...

Sporno je pitanje koja od dviju agencija ima pravo na proviziju – ima li to pravo ona agencija koja je prva sklopila ugovor ili koja ga je prva realizirala?

SUDSKA PRAKSA: **GŽ-109/2020-2 od 7. 10. 2021. Županijski sud u Zadru**

- Po ocjeni ovog drugostupanjskog suda u konkretnom slučaju tužitelj je doveo u vezu s tuženikom osobu odnosno XX1. radi pregovaranja i sklapanja kupoprodajnog ugovora opisane nekretnine s kojim je kupoprodaja i realizirana, te se neosnovanim nalaze žalbeni navodi tuženika kako je agencija XX2. prva dovela u vezu njega kao nalogodavca i kupca XX1.
- **TO JE PITANJE SVAKOG KONKRETNOG SLUČAJA** – ali uvijek je u prednosti onaj posrednik
- **KOJI JE u dobroj vjeri**
- **PRVI DOVEO U VEZU NALOGODAVCA I KUPCA**

JE LI PRILIKOM e-mail KOMUNIKACIJE ZAKLJUČEN MEĐUSOBNI UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA, KAD NIJE SASTAVLJEN NITI POTPISAN NIKAKAV PISANI UGOVOR.

SUDSKA PRAKSA:

**Gž-260/2021-2 od 9.8.2021. Županijski sud u Zadru**

• **TUŽBENI ZAHTJEV ZA ISPLATU POSREDNIČKE NAKNADE**

• **JE ODBIJEN.**

- Nije sporno da između stranaka nije zaključen ugovor o posredovanju, međutim tužitelj tvrdi da je obavljanjem posredničke djelatnosti realiziran pravni posao prodaje nekretnine u vlasništvu obitelji XX1. upravo putem navedene agencije, što posljedično znači da bi tuženica bila u obavezi isplatiti utuženi iznos na ime provizije sukladno odredbama ZPPN.



# Utvrđenje da posrednički ugovor ne postoji

## SUDSKA PRAKSA: **GŽ-433/2020-2 od 10.11.2020. Ž.s. u Varaždinu**

- Ocjenom provedenih dokaza prvostupanjski sud je utvrdio
- **- DA TUŽENICA NIJE DOSTAVILA DOKAZ DA JE OVLAŠTENI I REGISTRIRANI POSREDNIK U POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA,**
- **- NITI JE DOSTAVILA UGOVOR O POSREDOVANJU PA JE ODBIO TUŽBENI ZAHTJEV TEMELJEM ODREĐABA ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA**
- („NN“ br. 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19) koji u čl. 4. propisuje da se posredovanjem u prometu nekretnina mogu baviti samo osobe koje ispunjavaju uvjete iz toga Zakona, dok je odredbom čl. 15. st. 2. toga Zakona propisano da se ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapa u pismenom obliku i na određeno vrijeme, a u st. 6. toga članka propisani su podaci koji moraju biti sastavni dio toga ugovora.
- Zaključno je ocijenjeno da tuženica nije dostavila dokaz na okolnost da je bila posrednica u pravnom poslu koji je sklopljen između XX2. kao kupca te XX3. kao prodavatelja, te potom tužitelja kao kupca iste nekretnine.

# Pravo na raskid ugovora zbog neispunjenja

SUDSKA PRAKSA:

**Gž-743/2020-2 od 20. srpanj 2020. Županijski sud u Puli-Pola**

- Sporno je, jesu li u konkretnom slučaju tužitelji imali osnovano pravo raskinuti navedeni Ugovor o posredovanju jednostavnom izjavom od 28.lipnja 2018, koju je tuženik uredno zaprimio 2. srpnja 2018., obzirom na njihovu tvrdnju da tuženik nije ispunio svoju ugovornu obvezu i ukazao te ih upozorio da predmet kupoprodaje nije legaliziran, odnosno da je osim verande i gospodarske zgrade bilo potrebno ishoditi rješenje o izvedenom stanju za cijelu stambenu zgradu (kuću).
- **Tužitelj je kao posrednik obavijestio tužitelje, kao nalogodavce o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili su mu morale biti poznate (čl. 841. ZOO), pa posljedično tome tužitelji, i po pravnom shvaćanju ovog drugostupanjskog suda,**
- **NISU MOGLI OSNOVANO RASKINUTI NAVEDENI UGOVOR O POSREDOVANJU JEDNOSTAVNOM IZJAVOM VOLJE**

# Retroaktivnost zakonske odredbe?

**Rev- 1110/16-2 18. srpnja 2018.**

**Gž-2773/15-3 od 28. prosinca 2015. Županijski sud u Osijeku**

Tuženik u reviziji postavlja sljedeća pitanja: (REVIZIJA TUŽENIKA JE ODBAČENA KAO NEDOPUŠTENA!)

„Da li se odredba čl. 17. st.3. ZoPuPN koja glasi: „(3) Ako u roku od 12 mjeseci nakon prestanka ugovora o posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno“, a koja je stupila na snagu osam dana po objavljivanju ZID ZoPuPN, objavljenog u NN br.144/12, od 19. prosinca 2012. godine

- **MOŽE PRIMIJENITI NA UGOVOR ZAKLJUČEN 25. OŽUJKA 2008. GODINE, SUPROTNO ODREDBI ČL. 90. ST. 4. USTAVA REPUBLIKE HRVATSKE?**
- Da li bi se trebale na odnos između tužitelja i tuženika primjenjivati zakonske odredbe Zakona o posredovanju, obzirom da je prodaju nekretnine realizirala tuženikova sestra kao prodavatelj i ujedno vlasnica nekretnine dok je tuženik kao fizička osoba također sudjelovao kao posrednik?“

# Ništetnost ugovora o posredovanju

SUDSKA PRAKSA: **Rev 2027/2018-6 od 5. listopada 2021.**

- Tužbeni zahtjev je odbijen s obrazloženjem da je odredba čl. 3. Agencijskog ugovora ništetna jer je u suprotnosti s prisilnom odredbom čl.15. st. 1. ( i 2.) Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine broj 105/07).

# Iz obrazloženja **Rev-2027/2018-6**

## - o ništetnosti zbog odredbe o roku -

- **Odredba o roku na koji stranke sklapaju ugovor o posredovanju kod kupoprodaje, prema kojoj vrijeme sklapanja ugovora „nije ograničeno“,**
- **u suprotnosti je s prisilnom, gore citiranom odredbom čl. 15. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, prema kojoj se ugovor sklapa na određeno vrijeme, a u slučaju da nije ugovoren rok, smatra se da je sklopljen na 12 mjeseci, i može s sporazumno produžiti.**
- 21. Stoga **SE RADI O NIŠTETNOJ ODREDBI O ROKU NA KOJI JE UGOVOR SKLOPLJEN,**
- pa ta odredba **ne proizvodi pravne učinke od početka, i smatra se da nije ni unesena u ugovor. Ugovor može opstati i bez te odredbe, a u tom slučaju se po samom zakonu smatra se da je sklopljen na rok od 12 mjeseci.**
- 22. Agencijski ugovor je sklopljen dana 28. rujna 2011., po zakonu je vrijedio narednih 12 mjeseci i stranke ga nisu produžile, pa u vrijeme sklapanja ugovora o kupoprodaji 17. travnja 2014. više nije bio na snazi.
- **23. Zbog iznijetih razloga tuženik nije u obvezi platiti agencijsku proviziju, pa je tužbeni zahtjev odbijen pravilnom primjenom materijalnog prava.**

# Sklapanje ugovora o posredovanju putem e-mail komunikacije – **Sudska praksa:**

**Rev 1506/2016-2 od 31.8.2021.**

- Tužiteljica u reviziji (**koja je odbačena**) postavlja sljedeće pitanje:
- **„Da li je za primjenu čl. 835. ZOO i čl. 15. st.1. Zakona o posredovanju prometne nekretnine dovoljno da se kupcu predmetna nekretnina prezentira putem kompjutorske prezentacije i daju podaci o cijeni i lokaciji nekretnine ili je neophodno da se kupca odvede na lice mjesta?“**
- 8. U odnosu na navedeno pitanje tužiteljica, kao razlog zbog kojeg postavljeno pitanje smatra važnima za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njenoj primjeni, navodi odluku revizijskog suda broj **Revx-1195/11-2 od 10. prosinca 2012.**
- 9.1. U odnosu na postavljeno pitanje treba reći da se prema shvaćanju revizijskog suda ne radi se o materijalnopravnom pitanju važnom za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njenoj primjeni,
- **VEĆ O ČINJENIČNOM PITANJU, TE ODGOVOR NA ISTO OVISI O OKOLNOSTIMA SVAKOG POJEDINOG SLUČAJA.**

# Stjecanje bez osnove kod plaćanja u stranoj valuti - vraćanje primljenog

SUDSKA PRAKSA: **Rev 673/17-2 od 13. travnja 2021.**

- Revizija tuženice je djelomično prihvaćena:
- **Može li vjerovnik tražiti od dužnika plaćanje po osnovi stjecanja bez osnove u kunama, ako je dužnik od vjerovnika primio EUR-o, kao stranu valutu?“**
- Stoga kako plaćanje u stranoj valuti nije dozvoljeno nekom odredbom zakona niti odlukom Hrvatske narodne banke, takvo plaćanje nije dozvoljeno pa je ugovorna odredba o plaćanju u stranoj valuti ništetna prema čl. 322.st. 1. ZOO-a.
- 16. Međutim, kako je u tom slučaju sukladno **čl. 323. st. 1. ZOO-a** svaka stranka dužna vratiti ono što je primila na ime takvog ništetnog ugovora, to je tuženica (ako se utvrdi da je dužna vratiti isplaćeni iznos tužitelju primjenom odredbi o stjecanju bez osnove) dužna vratiti plaćeni iznos u EUR-ima jer je i primila novac u EUR-ima, a ne u kunama.

# Je li kupac nekretnine treća osoba ili nalogodavac

SUDSKA PRAKSA:

**GŽ-716/09-2 od 9.9.2009.**

- Kupac koji nije sklopio ugovor o posredovanju s agencijom i koji se samo obratio agenciji kao osoba zainteresirana za kupnju oglašene nekretnine, je treća osoba i samom kupnjom te nekretnine ne postaje stranka ugovora o posredovanju – stoga nije dužan plaćati proviziju.
- **STRANKA UGOVORA JE NALOGODAVAC KOJI JE POTPISAO UGOVOR O POSREDOVANJU – U OVOM SLUČAJU PRODAVATELJ I ON JE DUŽAN PLATITI POSREDNIČKU PROVIZIJU.**



# Napomena autora:

Sve naznačene odluke iz sudske prakse iz ove prezentacije mogu se pronaći na Internetskom portalu SupraNova =

putem Google tražilice na:

**[SupraNova \(link\) - Vrhovni Sud Republike Hrvatske](#)**

- Odluke Županijskih sudova (Gž) uz koje nisu navedene i revizijske odluke Vrhovnog suda RH – nisu bile pobijane izvanrednim pravnim lijekovima – što može značiti da će Vrhovni sud u nekom drugom sličnom postupku možebitno drugačije riješiti sporno pravno pitanje!
- Ukoliko netko nije u stanju pronaći odluku iz prezentacije – molim da mi se obratite preko Vašeg uredništva gospođe S. Brezović – odgovarat ću u roku od 15 dana nakon što primite prezentaciju.

