

Danko Ukropina,
advokat u Novom Sadu

OBAVEZE I PRAVA POSREDNIKA U PROMETU NEPOKRETNOSTI I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI*

SAŽETAK: Motiv za pisanje ovog članka je aktuelnost Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti (objavljen u *Službenom glasniku RS* br. 95/2013 dana 31. 10. 2013) a čije najvažnije odredbe su tek počele ili tek treba da počnu da se primenjuju i potreba da se istaknu neka pozitivna zakonska rešenja i ukaže na nedostatak i nedorečenost pojedinih odredbi.

Ključne reči: posredovanje, posrednik, nalogodavac, posrednička naknada, troškovi, registar posrednika, nepokretnost

UVOD

Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti (*Službenom glasniku RS*, br. 95/2013) u daljem tekstu Zakon, propisuje norme o načinu i uslovima obavljanja poslova posredovanja u prometu ili zakupu nepokretnosti u Republici Srbiji. Ovim Zakonom se određuje i ko vrši nadzor da li lica (preduzetnici ili privredna društva) koja obavljaju delatnost posredovanja u prometu ili zakupu nepokretnosti to čine u skladu sa odredbama ovog Zakona.

Zakon je objavljen u *Službenom glasniku RS* broj 95/2013 dana 31. 10. 2013. i stupio je na snagu dana 8. novembra 2013. s tim što su neke odredbe ovog Zakona počele da se primenjuju od novembra 2014. godine (odnose se

* Rad primljen 9. 12. 2014. godine.

na stručni ispit za posrednike), a odredbe koje će početi da se primenjuju po isteku 18 meseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona odnose se na Registar posrednika i obavezu posrednika da se osigura od odgovornosti za štetu koju eventualno prouzrokuje nalogodavcu svojim (ne)radom.

Ovaj Zakon se eksplicitno odnosi na poslove posredovanja u prometu i na poslove posredovanja u zakupu nepokretnosti, ali se ovi poslovi mogu obavljati samo uz poznavanje i primenu i odredbi drugih zakona koji regulišu prava na i u vezi sa nepokretnosti, vrste pravnih poslova povodom prava na nepokretnosti, formu zaključenja određenih pravnih poslova, ko mogu biti ugovorne strane i/ili punomoćnici ugovornih strana i poslovnu sposobnost učesnika u takvim pravnim poslovima. Najznačajni od tih zakona su Zakon o prometu nepokretnosti (*Službeni glasnik RS*, br. 42/98 i 111/09) i Zakon o obligacionim odnosima (*Službeni glasnik SFRJ*, br. 29/78, 39/85, 45/89 – USJ i 57/89 i *Službeni glasnik SRJ*, broj 31/93).

POSREDOVANJE

Čl. 3. t. 1. Zakona propisana je sledeća definicija:

„...*posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti* je delatnost koja obuhvata poslove pronalaženja radi dovođenja u vezu sa nalogodavcem druge ugovorne strane, koja bi sa njim pregovarala o zaključenju, odnosno zaključila ugovor o prometu ili zakupu nepokretnosti, a koji se obavljaju uz novčanu naknadu (u daljem tekstu: *posredovanje*)...”

T. 2. istog člana, propisano je da je posrednik:

„...*posrednik* je privredno društvo, odnosno preduzetnik koji ima sedište u Republici Srbiji i koji je upisan u Registar posrednika...”

Posredovanje

Posao posredovanja se sastoji u tome da posrednik po *nalogu* (zahtevu, narudžbi) *nalogodavca* (naručioca posla) pokušava da pronađe odgovarajuću nekretninu koja odgovara uslovima iz naloga i vlasnika te nekretnine dovede u vezu sa nalogodavcem radi pregovora o prometu (prodaja, zamena) ili zakupa te nepokretnosti, ili da po nalogu nalogodavca pronađe i dovede u vezu radi pregovora sa nalogodavcem lice koje je zainteresovano za kupovinu ili zakup nalogodavčeve nekretnine.

Dakle, obaveza posrednika je da dovede u vezu dve ugovorne strane (prodavca i kupca / učesnike u zameni ili zakupodavca i zakupca) koje će pristupiti pregovorima o prodaji ili zakupu nepokretnosti u okvirima nalogom definisanih uslova a ne zaključenje takvog ugovora.

Zakonom je predviđeno da se posredovanje obavlja uz naknadu, tako da se stiče utisak da je plaćanje naknade bitan uslov za postojanje posredovanja (čl. 3. st. 1. t. 1. u delu „...a koji se obavljaju uz novčanu naknadu...”), međutim takvo određenje je u suprotnosti sa odredbama istog Zakona koje propisuju pod kojim uslovima postoji obaveza plaćanja naknade nalogodavca posredniku.

Naime, čl. 20. st. 1. i 2. propisano je da:

„Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u momentu zaključenja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na posredničku naknadu stiče u momentu zaključenja predugovora za koji je posrednik posredovao.

Posrednik ne može zahtevati delimično plaćanje posredničke naknade unapred, odnosno pre zaključenja predugovora, odnosno ugovora za koji je posredovao u skladu sa st. 1. ovog člana.”

Iz ove odredbe nedvosmisleno proizilazi da posredovanje kao pravni posao i to ugovorni odnos između nalogodavca i posrednika postoji i bez plaćanja posredničke naknade, tako da bi pravilna definicija umesto „...a koji se obavljaju uz novčanu naknadu...” bila ...uz obavezu ugovaranja posredničke nagrade koja se isplaćuje pod uslovima predviđenim ovim Zakonom.

Ovo je potrebno istaći da ne bi bilo nedoumica da li posredovanje u smislu ovog Zakona postoji kao pravni posao između nalogodavca i posrednika i bez sticanja Zakonom predviđenih uslova za isplatu posredničke nagrade. Zaključenje ugovora o prometu ili zakupu nepokretnosti nije bitan (neophodni, sastavni) deo posredovanja, već njegova posledica.

Smatram da u prilog ovakvom stavu i tumačenju citiranih odredbi Zakona ide i sledeća odredba Zakona o obligacionim odnosima:

„Čl. 813: Ugovorom o posredovanju obavezuje se posrednik da nastoji naći i dovesti u vezu sa nalogodavcem lice koje bi s njim pregovaralo o zaključenju određenog ugovora, a nalogodavac se obavezuje da mu isplati određenu naknadu, ako taj ugovor bude zaključen.”

Posrednik

U Republici Srbiji posredovanje u smislu ovog Zakona obavljaju pravna lica i preduzetnici koji imaju sedište na teritoriji Republike Srbije i koja su upisana u Registar posrednika koje vodi ministarstvo nadležno za poslove trgovine (u daljem tekstu Ministarstvo). Pravo na obavljanje ove delatnosti stiče se danom donošenja rešenja o upisu u Registar posrednika, jer se taj datum smatra i danom upisa.

Da bi pravno lice ili preduzetnik bilo registrovano za obavljanje poslova posredovanja mora ispuniti sledeće uslove propisane Zakonom:

1. **da** preduzetnik ili najmanje jedno fizičko lice koje osniva privredno društvo, odnosno drugi član privrednog društva, ili najmanje jedan zaposleni, odnosno **najmanje jedno lice** koje je angažovano van radnog odnosa (u daljem tekstu: angažovano lice) kod preduzetnika ili u privrednom društvu **ima položen stručni ispit** propisan Zakonom. Angažovano lice ne može obavljati poslove ili usluge posredovanja za dva ili više posrednika osim uz pisanu saglasnost svih posrednika koji učestvuju u tom poslu i ako su nalogodavci i lica koja će eventualno zaključiti posredovani posao sa nalogodavcima obavješteni o tome. Druga lica koja nemaju položen stručni ispit a zaposlena su u privrednom društvu ili kod preduzetnika registrovanog za obavljanje poslova posredovanja nemaju pravo da obavljaju te poslove niti da vrše usluge te vrste.
2. Uslov za polaganje stručnog ispita je da fizičko lice ima prebivalište na teritoriji RS i najmanje IV stepen stručne spreme.
3. **Da** posrednik sa društvom za osiguranje koje ima sedište u Republici Srbiji **ima važeći ugovor o osiguranju od odgovornosti za štetu** koja bi mogla nastati za nalogodavca **zbog neispunjenja posrednikovih ugovornih obaveza** preuzetih ugovorom o posredovanju **i obaveza posrednika propisanih Zakonom** prema nalogodavcu.
4. Zakonom propisana minimalna svota osiguranja iznosi 15.000,00 EUR u dinarskoj protivvrednosti po jednom osiguranom slučaju, odnosno ukupno minimalno 45.000,00 EUR u dinarskoj protivvrednosti za sve odštetne zahteve u jednoj godini osiguranja.
5. **Da posredovanje obavlja u odgovarajućem poslovnom prostoru** sa odgovarajućom opremom, koji ispunjavaju minimalne tehničke uslove i koji su funkcionalno izdvojeni od stambenog prostora. Iz ovakve zakonske formulacije proizilazi da se posredovanje može obavljati, ne samo u poslovnom prostoru namenjenom kancelarijskom poslovanju, već i u stambenom prostoru (stanu, delu stana, porodičnoj stambenoj zgradi ili njenom delu) pod uslovom da prostorije u kojima se obavlja delatnost posredovanja ispunjavaju minimalne tehničke uslove i da su funkcionalno izdvojene od dela koji se koristi za stanovanje.

UGOVOR O POSREDOVANJU

Posrednik vrši posredovanje za račun nalogodavca na osnovu ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: ugovor o posredovanju). Ugovor o posredovanju zaključuju nalogodavac ili punomoćnik nalogodavca, s jedne, i posrednik sa druge strane.

Nalogodavac može biti u slučaju posredovanja u prometu nepokretnosti: prodavac, kupac i, iako Zakonom nije predviđeno, učesnik u razmeni nepokretnosti, a u slučaju posredovanja u zakupu nepokretnosti zakupodavac ili zakupac.

Ugovor o posredovanju mora biti zaključen u pismenoj formi, ili u elektronskom obliku u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina.

Ugovor o posredovanju kojim se uređuju međusobna prava i obaveza, posrednika i nalogodavca, mora obavezno da sadrži podatke o posredniku (pun naziv, sedište i bliža adresa, matični broj, PIB i broj tekućeg računa i kod koje banke se vodi i broj pod kojim je upisan u Registar posrednika), nalogodavcu, vrsti i bitnim elementima pravnog posla u cilju čijeg zaključenja posrednik posreduje, o visini, načinu i roku plaćanja posredničke naknade, roku važenja ugovora i vrsti i visini troška dodatnih usluga, ukoliko su ugovorene.

OBAVEZE POSREDNIKA PROPISANE ZAKONOM

Obaveze posrednika u posredovanju mogu se podeliti u dve vrste: obaveze posrednika prema nalogodavcu i obaveze posrednika prema trećem licu.

Obaveze posrednika prema nalogodavcu

Zakon taksativno propisuje koje obaveze posrednik ima prema nalogodavcu. Ove obaveze posrednika se ne mogu isključiti ugovorom o posredovanju i obaveza su posrednika i u slučaju da nisu predviđene ugovorom o posredovanju. Ove obaveze zavise od vrste pravnog posla za koji se posreduje.

Posrednik ima obavezu da:

1. nastoji da nađe i dovede u vezu s nalogodavcem lice radi zaključivanja pravnog posla koji je predmet ugovora o posredovanju;

2. nalogodavcu da objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;

3. izvrši uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja, i upozori nalogodavca naročito na:

- a) moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti;
- b) upisana prava, odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti;
- c) postojanje prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;

4. obavi potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na tržištu, postavi oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i izvrši sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove;

5. omogući pregled nepokretnosti;

6. posreduje u pregovorima i nastoji da dođe do zaključivanja ugovora;

7. čuva podatke o ličnosti nalogodavca i po pisanom nalogu nalogodavca čuva kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje, ili u vezi s tom nepokretnosti ili s poslom za koji posreduje;

8. obavesti nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Ove obaveze su predviđene čl. 16. Zakona. Smatram da, iako to Zakonom nije propisano, posrednik ima obavezu da proveri da li je nepokretnost povodom koje se vrši posredovanje upisana u list nepokretnosti koji vodi Republički geodetski zavod – Služba za katastar nepokretnosti, i ako jeste, da izvrši uvid u list nepokretnosti u koji je nepokretnost upisana i na taj način se uveri u tačnost podataka koje je dobio bilo od nalogodavca bilo od lica kojeg je pronašao postupajući po nalogu za posredovanje. Ovaj stav zasnivam na čl. 19. Zakona koji propisuje obavezu posrednika da u obavljanju posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja, mora postupati sa pažnjom dobrog privrednika. Podaci koje sadrži list nepokretnosti su javni podaci, dostupni svakom licu bez obaveze dokazivanja pravnog ili bilo kog drugog interesa za dobijanje tih podataka i dostupni su bez plaćanja taksi ili naknada.

Ugovorom o posredovanju se mogu ugovoriti i druge obaveze posrednika, jedino ograničenje je da te obaveze ne mogu biti u suprotnosti sa važećim obavezujućim pravnim normama.

Jedna od takvih obaveza za koju Zakon (čl. 25) predviđa da mora biti izričito navedena u ugovoru o posredovanju jeste obaveza posrednika da na zahtev nalogodavca trećem licu ne otkriva identitet nalogodavca, a ta obaveza može trajati najduže „do zaključenja posredovanog pravnog posla” (pod navodnicima je zakonski tekst i smatram da nije pravno korektan jer nalogodavčev identitet životno mora biti otkriven neposredno pre zaključenja posredovanog pravnog posla, dakle pre potpisivanja ugovora, a tada se može desiti da treće lice iz subjektivnih razloga, dakle zbog ličnosti nalogodavca, odustane od zaključenja ugovora koji je do tada želeo. Smatram da je pravno korektna formulacija umesto reči koje su gore date pod navodnicima, do momenta pristupanja zaključenju posredovanog pravnog posla).

Obaveza posrednika prema trećem licu

Obaveza posrednika u vezi sa posredovanjem pravnim poslom koji je Zakonom predviđen (čl. 18) i koju je nepotrebno navoditi u ugovoru o posredovanju jer se ne može isključiti voljom posrednika i nalogodavca, odnosi se na način i sadržinu javnog oglašavanja posrednika koje se odnosi na posredovani pravni posao tako što je kao obaveza propisano da posrednik, u oglasu koji objavljuje u sredstvima javnog informisanja ili na mestima gde je dozvoljeno oglašavanje poslovnih informacija i u posrednikovom poslovnom prostoru, mora navesti svoje poslovno ime i broj pod kojim je upisan u Registar posrednika i podatke o ceni, lokaciji, površini i strukturi nepokretnosti.

Podaci ne moraju biti topografski apsolutno tačni, a u oglasu naveden iznos cene podložan je izmeni tokom pregovora, jer u protivnom bi se umanjio interes nalogodavca za davanje i posrednika za prihvatanje naloga za posredovanje (treće lice bi se direktno obraćalo nalogodavcu) a oglašena cena bi u stvari predstavljala ponudu.

Ovde treba istaći da je Zakonom posredniku zabranjeno oglašavanje u vezi sa nepokretnosti za čiji promet, odnosno zakup nema zaključen ugovor o posredovanju, odnosno ugovor o potposredovanju.

Još jednu obavezu posrednika koja postoji prema nalogodavcu i prema trećem licu (u ovom slučaju Republici Srbiji) po sili zakonskih propisa, čl. 21. Zakona formulisana je ovako:

„Račun za izvršene usluge posrednik može ispostaviti u skladu sa ugovorom o posredovanju.”

S obzirom da su posrednici obavezni da imaju fiskalnu kasu, ova odredba Zakona je besmislena jer je posrednik dužan (obavezan) da račun izda u skladu sa odredbama Zakona o fiskalnim kasama.

Posrednik je dužan da vodi evidenciju o posredovanju koja sadrži podatke o ugovorima o posredovanju iz čl. 15. Zakona i ugovorima o potposredovanju iz čl. 29. Zakona, a naročito podatke o nalogodavcu, nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja, ishodu posredovanja i posredničkoj naknadi. I ova evidencija ima za svrhu olakšavanje kontrole poslovanja posrednika od strane državnih organa a ne zaštitu nalogodavca.

Obaveza posrednika propisana čl. 28. Zakona odnosi se na obaveze posrednika povodom opštih uslova poslovanja posrednika. Naime, posrednik je dužan da odredi opšte uslove poslovanja po kojima radi i da te uslove poslovanja istakne na vidnom mestu u svom poslovnom prostoru. Opšti uslovi poslovanja su po samom Zakonu sastavni deo ugovora o posredovanju. Iz ovakve zakonske formulacije nesumnjivo proizilazi posrednikova obaveza (iako Zakonom nije predviđena) da nalogodavcu pruži na uvid i rastumači opše uslove poslovanja pre zaključenja ugovora o posredovanju.

Opšti uslovi poslovanja naročito sadrže:

- 1) iznos posredničke naknade, odnosno način određivanja iznosa posredničke naknade;
- 2) opis poslova koje je posrednik dužan da obavi u zamenu za posredničku naknadu;
- 3) vrstu i visinu troškova za dodatne usluge.

U navedenoj tački 3) zakonodavac je propustio da doda reči ... i pod kojim uslovima se isti plaćaju... a ovo stoga što je Zakon izričito predvideo da se naknada dodatnih troškova izričito ugovara i da iznos tih troškova ne može biti veći od ugovorene ili uobičajene posredničke naknade. Takođe, Zakon nije predvideo da li se radi o naknadi realnih troškova za dodatne usluge, ili se oni mogu predvideti i u paušalnom iznosu.

POTPOSREDOVANJE

Zakon (čl. 29) dozvoljava mogućnost posredniku da deo ili sva svoja prava i obaveze koje po ugovoru o posredovanju ima prema nalogodavcu prenese na drugog posrednika (u daljem tekstu: potposrednik (definicija iz Zakona)), samo uz izričitu saglasnost nalogodavca izraženu u ugovoru o posredovanju. Prenos svih ili dela obaveza sa posrednika na potposrednika vrši se ugovorom između njih i taj ugovor mora biti zaključen u pisanom ili elektronskom obliku uskladu sa kojim se uređuje elektronska trgovina. Posrednik je po Zakonu dužan da nalogodavcu preda kopiju ugovora o potposredovanju u roku od 3 dana od dana zaključenja tog ugovora.

Lice sa kojim posrednik zaključuje ugovor o potposredovanju mora biti upisano u Registar posrednika.

Ugovor o potposredovanju obavezno sadrži način i uslove prenosa prava i obaveza iz ugovora o posredovanju sa posrednika na potposrednika, isplate posredničke naknade i otkaza ugovora o potposredovanju. Jasno je da nalogodavac nema nikakvih obaveza prema potposredniku (sem u slučaju nalogodavčeve jasno izražene volje, date u formi potrebnoj za zaključenje ugovora o posredovanju, da neku takvu obavezu prihvata) i da se nalogodavčeva prava ovim ugovorom ne mogu umanjiti niti obaveze uvećati u odnosu na već utvrđena prava i obaveze iz ugovora o posredovanju.

Odredbu Zakona da se davanje saglasnosti nalogodavca posredniku da angažuje potposrednika treba shvatiti šire od propisane (...„u ugovoru o posredovanju”), tj. da se takva saglasnost može dati i posle zaključenja ugovora o posredovanju, ali u formi propisanoj za taj ugovor.

Iako Zakon ne predviđa takvu mogućnost, smatram da nalogodavac ovu svoju saglasnost može uvek povući uz obavezu da posredniku naknadi stvarnu štetu u slučaju da je ugovor o potposredovanju zaključen pre povlačenja saglasnosti o pravu posrednika da zaključi ugovor o potposredovanju. Takođe, smatram da, ukoliko u saglasnosti koju je dao nalogodavac nije naveden pun naziv potposrednika, nalogodavac može svoju saglasnost povući onog momenta kada sazna koje lice je angažovano kao potposrednik, bez obrazloženja i bez ikakve obaveze naknade eventualne štete.

OBAVEZE NALOGODAVCA

Obaveze nalogodavca prema posredniku mogu se takođe podeliti u dve vrste: obaveze nalogodavca predviđene Zakonom i ugovorene obaveze.

Obaveze nalogodavca

Obaveze nalogodavca propisane su čl. 23. Zakona.

Obaveza nalogodavca predviđena čl. 23. st. 1. t. 1. koja glasi da je nalogodavac dužan „obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja” uopštena je i nedovoljno definisana, jer okolnosti koje su od značaja za sam posao posredovanja, kao i za posredovani posao Zakon bi morao u potpunosti regulisati, da ne bi dolazilo do nesporazuma i različitih tumačenja koja bi mogla dovesti do toga da nalogodavac posrednika obavesti o svemu i svačemu a da oboje propuste neku bitnu okolnost, npr. da li se nepokretnost predaje u posed trećem licu slobodna od stvari ili ne. Nesumnjivo je da su okolnosti od značaja za posredovani pravni posao bitni elementi posredovanog ugovora a koji su predviđeni zakonima koji regulišu taj ugovor.

Jedna od obaveza nalogodavca je da posredniku da na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa, i da upozori posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti (t. 2). Ova obaveza može imati smisla u slučaju da je nalogodavac vlasnik nepokretnosti ili nosilac prava plodouživanja nepokretnosti (ili njihov punomoćnik), a nepokretnost koja je predmet posredovanog posla nije upisana u list nepokretnosti ili da nalogodavac u momentu zaključenja ugovora o posredovanju nije upisan kao vlasnik/nosilac prava plodouživanja. Ukoliko je nepokretnost upisana u list nepokretnosti obaveza je posrednika da se uvidom u list nepokretnosti uveri u postojanje (i nepostojanje) svih relevantnih prava, tereta i ograničenja na nepokretnosti koja je predmet posredovanog posla. Ukoliko je nalogodavac kupac ili zakupac nepokretnosti, ova obaveza o predaji na uvid originalnih isprava je besmislena.

T. 3. koja predviđa da je nalogodavac dužan da posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla omogući razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme takođe predstavlja okolnost koja je od značaja za posredovanje, s tim što ne predstavlja neophodan uslov ni za postojanje ugovora o posredovanju niti neophodan uslov za zaključenje posredovanog pravnog posla, jer se posredovani pravni posao može zaključiti bez razgledanja nepokretnosti. Na primer, razgledanje njive kao poljoprivrednog zemljišta je u većini slučajeva nepotrebno.

T. 4. predviđa da je nalogodavac dužan obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i dr. Ovde je važno istaći da je topografski tačno označenje lokacije bitan uslov tj. obaveza nalogodavca, za razliku od obaveze posrednika prilikom oglašavanja nepokretnosti gde topografski tačno označenje nepokretnosti nije neophodno.

T. 5. predviđa da je obaveza nalogodavca da posredniku preda overene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet posredovanja, prilikom zaključenja posredovanog pravnog posla – predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa prometom ili zakupom nepokretnosti. Ovakva obaveza nema pravnog opravdanja. Ukoliko je predmet posredovanog pravnog posla prenos prava svojine, posedovanje originalnih dokumenta ili overenih fotokopija istih je od značaja samo u slučaju da vlasništvo prodavca nije upisano u nadležni RGZ SKN iz razloga što valjan i potpun zahtev za upis nije podnet, ili nepokretnost nije upisana u nadležni RGZ SKN neophodno je sticaocu prava svojine, pa obaveza nalogodavca da preda ta dokumenata postoji prema sticaocu a ne prema posredniku.

T. 6. predviđa da je nalogodavac dužan da isplati posredniku ugovorenu posredničku naknadu i, ako je to posebno ugovoreno, nadoknadi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja; ranije je ukazano da ova obaveza nalogodavca ne postoji ako do zaključenja posredovanog posla nije došlo tako da ova obaveza ne predstavlja bitan deo ugovora o posredovanju, već ugovaranje te obaveze, a nije zabranjeno ni ugovaranje obaveze trećeg lica koje zaključuje posredovani pravni posao, da isplati posredniku posredničku naknadu, ukoliko je treće lice sa tim upoznato i takvu obavezu na sebe prihvatiti.

T. 7. predviđa da je nalogodavac dužan obavestiti posrednika o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom, a sve u roku od tri dana od dana nastale promene.

St. 2. predviđa da ako nalogodavac da nalog za posredovanje ili zaključiti ugovor o posredovanju protivno načelu savesnosti i poštenja, dužan je da na-

doknadi troškove nastale tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

Kod prava i obaveza nalogodavca koje su predviđene Zakonom važno je ukazati još na **ništavost** ugovaranja **obaveze** nalogodavca da **pristupi pregovorima**, koju reguliše čl. 24. Ova odredba predviđa da nalogodavac ne mora da pristupi pregovorima koje je posrednik omogućio niti je u obavezi da zaključi posredovani pravni posao. Ukoliko bi takva obaveza nalogodavca bila ugovorena ugovorom o posredovanju, Zakon propisuje da je ta odredba ugovora ništava (pravna posledica ništavosti je da se smatra da odredba koja je ništava nikada nije postojala).

U čl. 26. Zakon se dozvoljava da nalogodavac i posrednik ugovorom o posredovanju izričito ugovore klauzulu o **ekskluzivnom posredovanju**. Ovom klauzulom se nalogodavac obavezuje posredniku da u ugovorenom roku neće angažovati drugog posrednika u vezi sa određenom nepokretnosti. Ukoliko bi u vremenskom roku predviđenom klauzulom o ekskluzivnom posredovanju nalogodavac zaključio pravni posao u vezi sa konkretnom nepokretnošću uz posredovanje drugog posrednika, nalogodavac je dužan da posredniku sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje isplati iznos ugovorene posredničke naknade na ime naknade štete. Zakonom je propisana obaveza posrednika da nalogodavca upozori na značenje i pravne posledice ove klauzule.

Iako smatram da nema razloga da se odredba o ekskluzivnom posredovanju ne može ugovoriti za konkretnu vrstu posredovanog posla (na primer za kupovinu nepokretnosti na određenoj teritoriji i u određenom cenovnom rasponu) a ne samo za konkretnu nepokretnost, ovakvo ugovaranje Zakonom nije predviđeno pa je stoga, na osnovu restriktivnog tumačenja pravnih normi, takvo ugovaranje ništavo.

POSREDNIK KAO ZASTUPNIK NALOGODAVCA

Zakon dozvoljava posredniku da, kada je za to posebno ovlašćen, u ime i za račun nalogodavca zaključi predugovor, odnosno ugovor o prometu nepokretnosti, odnosno ugovor o zakupu nepokretnosti. Ovlašćenje za zaključenje konkretnog predugovora i/ili ugovora mora biti izdato posebno, da sadrži sve što je posebnim zakonom za konkretan ugovor predviđeno da ovlašćenje mora da sadrži i da bude sačinjeno u zakonom propisanoj formi za konkretni pravni posao. To znači da ovlašćenje mora biti sačinjeno kao zasebni pisani dokument i u slučaju ugovora o prodaji nepokretnosti mora biti overeno od javnog beležnika.

PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA O POSREDOVANJU

Zakonom (čl. 27) su predviđeni osnovi za prestanak važenja ugovora o posredovanju (u daljem tekstu: ugovor) i prava i obaveze ugovornih strana koja eventualno proisteknu iz osnova prestanka važenja ugovora ili događaja koji nastanu nakon prestanka važenja ugovora.

Osnovi za prestanak važenja ugovora su:

- zaključenje pravnog posla za koji je posredovanje ugovoreno. Ne postoji zakonska smetnja da nalogodavac i posrednik ugovore da ugovor o posredovanju prestane da važi i zaključenjem predugovora o posredovanom poslu, jer je tim činom treće lice dovedeno u vezu sa nalogodavcem, po pravilu su utvrđeni svi bitni elementi za konačni ugovor, po Zakonu je dozvoljena isplata ugovorene posredničke naknade na dan zaključenja predugovora a nalogodavac i treće lice mogu po svom nahođenju pristupiti izradi i zaključenju glavnog ugovora.
- protek roka na koji je ugovor zaključen. Ukoliko ugovorom nije drugačije predviđeno Zakon određuje da je ugovor zaključen na godinu dana;
- otkaz ugovora u pisanom ili elektronskom obliku, u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina. Zakon propisuje da otkaz ugovora ne mora biti obrazložen i da ima pravno dejstvo momentom dostavljanja posredniku. Iako Zakon to ne propisuje, normalno je da i posrednik ima pravo da otkáže ugovor (u Zakonom propisanoj formi) i logično je da u tom slučaju otkaz ugovora proizvodi pravno dejstvo od momenta dostavljanja nalogodavcu. Na otkaz ugovora o posredovanju shodno se primenjuju odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi u delu koji se odnosi na opozivanje naloga za posredovanje.

Obaveza nalogodavca da nadoknadi posredniku nastale troškove posredovanja u slučaju raskida ugovora o posredovanju postoji samo ako je izričito ugovoreno da te troškove snosi nalogodavac bez obzira na uspeh posredovanja.

Takođe, ako **nakon prestanka** važenja ugovora na osnovu otkaza nalogodavca, **a u roku ne dužem od mesec dana** od dana prestanka važenja ugovora, **nalogodavac** zaključi pravni posao koji je neposredna posledica posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, **dužan** je da posredniku plati ugovorenu **posredničku naknadu u celini**, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno. Smatram da rok od mesec dana od dana prestanka važenja ugovora ne može biti produžen voljom nalogodavca i posrednika, već da se mogućnost drugačijeg ugovaranja odnosi na definisanje nalogodavčeve obaveze da li da posredničku naknadu isplati u celini ili nekom njenom delu.

Zakon takođe predviđa da u slučaju raskida ugovora po osnovu otkaza nalogodavca i u roku ne dužem od mesec dana, nalogodavac zaključi pravni posao koji je u značajnoj meri rezultat posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da plati posredniku srazmernu posredničku naknadu, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije ugovoreno. I u ovom slučaju smatram da je rok od mesec dana imperativno određen i da se ne može produžiti ugovorom o posredovanju.

POSREDNIČKA NAKNADA SHODNA ODREDBI ZAKONA O OBLIGACIONIM ODNOSIMA

Posrednička naknada

Zakon ne definiše pojam posredničke naknade i pominje je kao obavezu nalogodavca prema posredniku, a kao bitnije određenje posredničke naknade koriste se termini „uobičajena” i „ugovorena”, i određuje kada i pod kojim uslovima dospeva.

Koristeći se navedenim odrednicama posrednička naknada je nagrada za rad posrednika kojim je po nalogu nalogodavca, nalogodavca doveo u vezu sa trećim licem radi pregovora o zaključenju ugovora o zakupu ili prometu nepokretnosti i koji su završeni zaključenjem posredovanog ugovora ili predugovora ukoliko je zaključenje predugovora ugovoreno ugovorom o posredovanju kao momenat dospeća plaćanja naknade za posredovanje.

Iznos naknade za posredovanje se po pravilu ugovara u procentualnom iznosu od postignute cene (ili procenjene vrednosti nekretnine kod ugovora o razmeni) kod posredovanja u prometu nepokretnosti a ređe u fiksnom nominalnom iznosu bez obzira na postignutu cenu. Taj procenat po pravili ne prelazi 3 %.

Iznos naknade za posredovanje kod posredovanja u zakupu nepokretnosti se po pravilu ugovara u visini jednomesečne zakupnine.

Odredbe Zakona o obligacionim odnosima

Ovde ću pomenuti samo neke od odredbi Zakona o obligacionim odnosima (u daljem tekstu ZOO) koje konkretnije i potpunije regulišu obaveze, kako posrednika i nalogodavca, tako i posrednika i trećeg lica kojeg po nalogu nalogodavca posrednik dovede u vezu sa nalogodavcem radi zaključenja posredovanog pravnog posla.

Tako ZOO u čl. 30. takođe predviđa da pregovori između nalogodavca i trećeg lica ne obavezuju nijednog od njih ali st. 2. i 3. istog člana predviđa-

ju da strana koja je vodila pregovore bez stvarne namere da zaključi ugovor odgovara za štetu koja nastane zbog vođenja pregovora, kao i da učesnik u pregovorima koji je imao nameru da zaključi ugovor pa od toga odustane bez opravdanog (stvarnog) razloga ima obavezu da drugoj strani naknadi prouzrokovanu štetu. St. 4. predviđa da svaka strana snosi svoje troškove priprema za zaključenje ugovora a da zajedničke roškove snose na jednake delove u slučaju da se nisu drugačije dogovorile.

Pitanje naknade troškova posredniku ZOO potpunije definiše čl. 824. i 825. nego što to čini Zakon. Ovim odredbama je propisano da posrednik ima pravo na naknadu troškova ako je tako ugovorio sa nalogodavcem i da mu naknada tih troškova pripada i u slučaju kada posredovani ugovor nije zaključen.

Čl. 825. ZOO predviđa da u slučaju kada je posrednik dobio nalog za posredovanje od obe ugovorne strane u posredovanom pravnom poslu, posrednik ima pravo da zahteva od obe ugovorne strane samo po polovinu ugovorene posredničke naknade kao i po polovinu troškova ukoliko je naknada troškova ugovorena.

Upis u Registar posrednika

Upis u Registar posrednika vrši se na zahtev lica koje traži upis u taj registar a to može biti preduzetnik ili privredno društvo. Rešenje o upisu u Registar posrednika donosi ministar nadležan za poslove trgovine (u daljem tekstu: ministar), u roku od 30 dana od dana podnošenja zahteva. Nije predviđeno da se u slučaju da rešenje o upisu ne bude doneto u Zakonom određenom roku ima smatrati da je upis izvršen poslednjeg dana roka. Ovakvo zakonsko rešenje je poznato u našem pravnom sistemu a doprinosi ažurnosti rada državne uprave i omogućuje izvesnost početka rada osnivača koji smatra da ispunjava Zakonom propisane uslove.

Registar posrednika je javan i sva lica mogu besplatno da izvrše uvid u podatke koji se vode u Registru posrednika, bez ograničenja i objavljuje se i na internet stranici Ministarstva.

Da bi podnosilac zahteva bio upisan u Registar posrednika, pored uslova propisanih Zakonom da mora da ispuni pravno lice ili preduzetnik za posrednika (koji su ranije ovde navedeni i objašnjeni u delu POSREDOVANJE tačka Posrednik), potrebno je da podnosiocu zahteva nije izrečena zaštitna mera zabrane vršenja posredovanja u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti u najmanjem trajanju od jedne godine, a koja je na snazi u vreme podnošenja zahteva. Mera zabrane vršenja posredovanja u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti i uslovi zbog kojih se izriče propisana je čl. 32. i 33. zakona koji su navedeni u prilogu.

O promenama u podacima koje nastanu kod posrednika, a koji se podaci upisuju u Registar preduzetnika, preduzetnik je dužan obavestiti Ministarstvo u roku od 7 dana od dana nastanka promene.

ZAKLJUČAK

Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti je neophodan radi regulisanja odnosa nalogodavca i posrednika ali nije u potpunosti odgovorio svojoj svrsi. S obzirom da još nisu stupile na snagu odredbe o Registru posrednika pa samim tim nisu stvoreni uslovi za bavljenje ovom delatnošću na osnovu ovog Zakona, nadam se da će predlagač ovog Zakona pokrenuti inicijativu da se ispune postojeće pravne praznine i isprave nedoslednosti i protivrečnosti pre isteka roka od 18 meseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

LITERATURA

Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti (*Službeni glasnik RS*, br. 95/2013) od 31. 10. 2013.

Zakon o obligacionim odnosima (*Službeni list SFRJ*, br. 29/78, 39/85, 45/89 – USJ i 57/89 i *Službeni list SRJ*, br. 31/93).

THE RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE MEDIATOR IN REAL ESTATE SALE AND LEASE

Danko Ukropina
Attorney in Novi Sad

Summary

This article is about the current Law on Mediation in real estate sale and lease (published in the „Official Gazette of RS”, No. 95/2013 on October 31, 2013), with the most important provisions that just started to apply or shall start to apply. It highlights positive legal solutions and points out imperfections and lack of clarity of certain provisions

Keywords: mediation, the mediator, seller, brokerage fees, expenses, register of intermediaries, real estate