

## ПРАВО НА НАКНАДУ ЗА ПОСРЕДОВАЊЕ У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ

**За законито обављање послова посредовања у промету и закупу непокретности и стицање права на посредничку накнаду, неопходан услов је да правно или физичко лице које се бави том делатношћу буде уписано у регистар посредника.**

*Из образложења:*

„Одредбом члана 1. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС“ број 95/2013), уређени су услови и начин обављања посредовања у промету и закупу непокретности, као и надзор над применом овог закона. Чланом 2. наведеног закона прописано је да на питања која нису овим законом посебно уређена, сходно се примењују одредбе закона којим се уређују облигациони односи. Према члану 3. став 1. тачка 2. истог закона, посредник је привредно друштво, односно предузетник који има седиште у Републици Србији и који је уписан у регистар посредника. Одредбом члана 12. став 1. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности прописано је да је забрањено да правно или физичко лице које није уписано у регистар посредника обавља посредовање. Чланом 32. наведеног закона прописано је да ће се новчаном казном у висини од двоструке до петоструке вредности уобичајне посредничке накнаде, казнити за прекршај правно лице, предузетник, физичко лице, односно одговорно лице у правном лицу, ако обавља посредовање супротно забрани из члана 12. став 1. овог закона.

На основу цитираних законских одредби, произилази да је за законито обављање послова посредовања у промету и закупу непокретности неопходно да лице које се бави том делатношћу буде уписано у регистар посредника. Закон о посредовању у промету и закупу непокретности је специјални закон који се примењује на сва питања која су тим законом уређена у погледу услова и начина обављања посредничке делатности у закључењу уговора о промету и закупу који за предмет имају непокретност, док се одредбе Закона о облигационим односима, као општег закона, примењују супсидијарно, на питања која нису специјалним законом посебно регулисана.

Имајући у виду предмет тужбеног захтева у овој правној ствари, којим се тражи исплата накнаде за извршено посредовање у продаји непокретности по овереном уговору о купопродаји, које чине описане пословне просторије фабрике када у Кањижи, са земљиштем, које су биле у власништву Привредног друштва „VTG С“ ДОО С, као и неспорно утврђену чињеницу да тужилац као физичко лице није уписан у Регистар посредника за обављање послова посредовања у промету и закупу непокретности, такав захтев не може уживати судску заштиту с обзиром да се заснива на недозвољеним радњама тужиоца које су обављене супротно наведеним законским одредбама, јер тужилац није испунио законску обавезу регистрације својих активности у домену посредовања у промету непокретности.

С обзиром на наведено, нису основани ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права истицањем да је пословни однос купопродаје између наведена два привредна друштва у потпуности релизован уз његово посредовање и да му због тога припада уговорена накнада.“

*(Сентенца из пресуде Врховног касационог суда Рев 1137/2020 од 22.10.2020. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 7.12.2021. године)*