

STALIŠČE Komisije ZDNP za presojo kršitev kodeksa

za javno objavo

Datum: **21.4.2015**
Oznaka: **Komisija ZDNP – 5 / 2013**

I. Opis dejanskega stanja in problematike

Prijavitelj je z elektronsko pošto z dne 13.5.2013 na Komisijo Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami (v nadaljevanju: Komisija ZDNP) podal prijavo kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Kodeks) zoper nepremičninsko družbo (v nadaljevanju obtožena stranka).

Prijavitelj je v prijavi navedel, da je na portalu www.nepremicnine.net zasledil primer, »milo rečeno«, nelogičnega oglaševanja. V naslovu in v iskalniku se je oglaševalo 3-sobno stanovanje, a potem, ko je kot potencialni kupec prebral opis, ki sledi v nadaljevanju, se je izkazalo, da gre za manjše stanovanje, ki je bilo 2-sobno. Pri tem je prijavitelj opozoril tudi, da si zagotovo ZDNP-Združenje družb za nepremičninsko posredovanje prizadeva, da bi bili oglasi zakoniti in v skladu z navedenim pravnim obvestilu portala, ki se glasi: »vsebina oglasa mora biti resnična, pravilna, aktualna, vsebina oglasa ne sme biti nezakonita, škodljiva, zavajajoča, sporna.« Prijavitelj je priložil tudi URL naslov oglasa, ki pa je bil na dan obravnave komisije že umaknjen iz spleta.

II. Povzetek odločitve Komisije ZDNP

Komisija ZDNP je na podlagi Pravilnika organizaciji in delu Komisije ZDNP za presojo kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju Pravilnik), objavljen na spletnih straneh GZS-ZPN Združenja družb za nepremičninsko posredovanje opravila formalni preizkus prijave in po vpogledu v register članov ZDNP ugotovila, da je bila obtožena stranka v času obravnave članica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami.

Pri vpogledu v register družb, ki so podale izrecno izjavo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev je Komisija ZDNP ugotovila, da je obtožena stranka tudi podala izrecno izjavo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev.

Komisija ZDNP je ob formalnem preizkusu prijave tudi ugotovila, da iz elektronskega sporočila prijavitelja ni bilo razvidno, ali prijavitelj želi podati prijavo za obravnavo pred Komisijo ZDNP za presojo kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ali je želel zgolj opozoriti na nepravilnosti. Nadalje je Komisija ZDNP pri poskusu pregleda spletnega naslova, ki ga je prijavitelj navedel v svojem elektronskem sporočilu gotovila, da predmetni oglas ni več aktiven, zato se prijavitelja pozvala, da predloži dokaz o tem oglasu, v kolikor z njim razpolaga.

V konkretnem primeru je izpolnjen pogoj za pasivno legitimacijo nepremičninske obtožene stranke, zato je Komisija ZDNP prijavitelja s sklepom pozvala na plačilo predujma, ki ga prijavitelj ni poravnal v roku.

Komisija je zaradi tega, ker prijavitelj ni poravnal predujma stroškov s sklepom zavrgla prijavo in postopek ustavila.

III. Stališče Komisije ZDNP

Komisija pa je ugotovila, da pa takšno domnevno ravnanje obtožene stranke načeloma ni v skladu s Kodeksom dobrih poslovnih običajev prometu z nepremičninami, zato je ob izdaji sklepa o zavrženju prijave obtoženo stranko opozorila, da mora kot članica GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami poslovati zakonito in legitimno ter spoštovati Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, pri tem pa ravnati z najvišjo mero skrbnosti ter ves čas skrbeti, da ne prihaja do morebitnih dvomov o pravilnosti in etičnosti poslovanja s strankami.

Z odličnim spoštovanjem,



Pripravil:

Robert Geisler, univ. dipl. prav.
PRESEDNIK