

STALIŠČE Komisije ZDNP za presojo kršitev kodeksa

za javno objavo

Datum: **21.4.2015**
Oznaka: **Komisija ZDNP – 3 / 2013**

I. Opis dejanskega stanja in problematike

Prijavitelj je z dopisom z dne 8.3.2013 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 v časopisu Delo in na spletni strani nepremicnine.net hčerka zasledila oglas za stanovanje in se je s posrednico dogovorila za ogled ter da hčerka obtožene stranke ni najela za posredovanje pri nakupu, ampak se je dogovorila zgolj za ogled nepremičnine. Kljub temu je posrednica pred ogledom stanovanja na hitro hčerki vročila v podpis pogodbo za posredovanje pri nakupu, rekoč, da se podpisuje potrdilo kot dokaz o opravljenem ogledu in da je to nič ne obvezuje. Šele po prihodu domov je hčerka prijavitelja pregledala potrdilo in ugotovila, da gre za podpis pogodbe o posredovanju. Ker je bilo hčerki stanovanje všeč je še enkrat pregledala internetno stran nepremicnine.net in prišla do zasebnega oglasa istega stanovanja in naj bi tako vzpostavila sama neposreden stik s prodajalcem, ki pa je izjavil, da z nepremičninsko družbo, obtoženo stranko ni imel sklenjene nobene pogodbe o posredovanju in je bil zaradi visokega prodajnega in nakupnega plačila za posredovanje za to, da se posel izpelje brez obtožene stranke v kar je prijavitelj tudi privolil, saj je bila ona kupec, hčerka pa zgolj iskalec. Kasneje so se odločili za nakup stanovanja, zato je hčerka po telefonu takoj obvestila posrednico obtožene stranke, da odstopa od pogodbe o posredovanju pri nakupu, posrednica pa naj bi arogantno zabrusila, da ni govora in da bodo morali v vsakem primeru plačati posredovanje. Prijaviteljica meni, da nepremičninski družbi zaradi odstopa od pogodbe naj ne bi nastala nobena škoda, pa tudi stroškov naj ne bi imela ter da hčerkin odstop od pogodbe o posredovanju naj ne bi bil v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Kasneje je prijaviteljica sama izpeljala postopek kupoprodaje predmetne nepremičnine zaradi česar je obtožena stranka hčerki izstavila račun za storitve posredovanja pri nakupu v višini 2% od nakupne cene. Hčerka je zaprosila tudi za znižanje višine plačila za posredovanje, pri tem pa je obtožena stranka ponudila znižanje za 10%. Prijaviteljica se sprašuje, ali lahko osebi, ki po njenem mnenju ne upoštevat Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, kar na bi bila zavajajoča izjava posrednice ob ogledu nepremičnine, da naj bi hčerka podpisala zgolj potrdilo ter neupoštevanje odstopa od pogodbe, opravljata delo nepremičninskega posrednika.

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 ugotovila, da obtožena stranka v času obravnave je bila članica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje, zato Komisija ZDNP skladno s Pravilnikom proti obtoženi stranki je bila pristojna voditi postopek za ugotovitev domnevne kršitve Kodeksa, saj je pristojna za obravnavo kršitev Kodeksa samo proti članom GZS-ZPN in GZS-ZPN-ZDNP, proti nečlanom pa samo v primeru, če nepremičninska družba podpiše posebno izjavo o spoštovanju Kodeksa.

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 vsekakor ugotovila, da pa takšno ravnanje obtožene stranke ni v skladu s Kodeksom dobrih poslovnih običajev prometu z nepremičninami, saj kaže na domnevno kršitev prepovedi nezakonitega dvojnega posredovanja in siljenja tretje osebe v podpis pogodbe o posredovanju ter pogojevanje ogleda s podpisom take pogodbe, 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