

STALIŠČE

Komisije ZDNP za presojo kršitev kodeksa

za javno objavo

Datum: **01.10.2013**
Oznaka: **Komisija ZDNP – 2 / 2013**

I. Opis dejanskega stanja in problematike

Prijavitelj je po pooblaščenca, odvetniški družbi, z dopisom z dne 04.03.2013 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 obtožena stranka ravnala malomarno in v nasprotju z načelom profesionalne skrbnosti nepremičninske družbe in posrednika. Prijavitelj je po odvetniški družbi podal prijavo v kateri je navedel, da je s posredovanjem obtožene stranke kupil stanovanje v stanovanjski stavbi v Kranju in da je obtožena stranka uredila tudi vso dokumentacijo, kasneje pa se je izkazalo, da je objekt nelegalna gradnja, saj je inšpekcijski nadzor pokazal, da stavba nima uporabnega dovoljenja za večstanovanjsko stavbo za kar je pristojna inšpekcija izdala odločbo, s katero je etažnim lastnikom tri stanovanjske stavbe prepovedala uporabo stanovanjskega objekta, ker za ta objekt ni bilo izdano uporabno dovoljenje. Po preveritvi se je izkazalo, da za takšno stavbo sploh ni mogoče pridobiti gradbenega in uporabnega dovoljenja, kar izhaja celo iz lokacijske informacije, saj je na tistem območju v skladu s prostorskimi akti dovoljenja gradnja zgolj enostanovanjskih objektov.

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 ni članica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje in tudi ne članica GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami, saj niti na dan prijave, niti na dan obravnave zadeve, ni bila vpisana v imenik članov ter nadalje ni podpisnik izjave o spoštovanju Kodeksa zato Komisija ZDNP skladno s Pravilnikom proti obtoženi stranki ni pristojna voditi postopka 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.

II. Povzetek odločitve Komisije ZDNP

V konkretnem primeru ni izpolnjen nobeden od omenjenih pogojev za pasivno legitimacijo nepremičninske obtožene stranke, zato je Komisija ZDNP zavrgla prijavo s sklepom in postopek ustavila, pri tem pa zadeve ni podrobneje vsebinsko obravnavala ter jo je odstopila Strokovnemu svetu ZDNP za dobre poslovne običaje.

III. Stališče Komisije ZDNP

Komisija pa je vsekakor ugotovila, da pa takšno ravnanje ni v skladu s Kodeksom dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, kljub temu pa se zaradi nepristojnosti vsebinsko ni ukvarjala z zadevo.

Takšno ravnanje je v nasprotju z dobrimi poslovnimi običaji in predstavlja slabo poslovno prakso pri poslovanju, saj kršitev nakazuje na nespoštovanje načela profesionalne skrbnosti dobre nepremičninske družbe ter notifikacijske dolžnosti in dolžnosti za preveritev pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, zato je zadevo obravnaval Strokovni svet ZDNP.

Strokovni svet ZDNP je že v zadevi 2/2012 s podobnim dejanskim stanjem soglasno sprejel mnenje o vsebini t.i. notifikacijske dolžnosti in objektivnih ter subjektivnih mejah in sicer:

1. nepremičninska družba mora pri preveritvi pravnega in dejanskega stanja, tako naročitelju, kot tretji osebi priskrbeti vse razpoložljive in v danem trenutku dosegljive listine in ob tem stranke jasno in pisno obvestiti na ugotovljene pomanjkljivosti,
2. pri tem pa nepremičninska družba ni dolžna podajati strokovne razlage vsebine listin, če to presega njeno strokovno oz. ekspertno znanje,
3. v primeru, da obravnava ali razlaga listin ali dejanskega in pravnega stanja presega ekspertno znanje nepremičninske družbe, mora le-ta k obravnavi zadeve pritegniti izvedenca ustrezne stroke,
4. nepremičninska družba mora zraven preveritve pravnega stanja v javnih evidencah in iz verige listin, pridobiti oz. priskrbeti tudi potrdilo upravnika o stanju sredstev v rezervnem skladu in o morebitnih neplačanih stroških do upravnika in do sredstev rezervnega sklada, v kolikor je določen upravnik in v kolikor se vodi rezervni sklad,
5. priporočljivo je tudi pridobitev izjave zavezancev o morebitnih neporavnanih davčnih obveznostih, ki se lahko vključi v tekst pogodbe, katere predmet je nepremičnina,
6. v primeru, da je bila lastninska pravica na nepremičnini pridobljena po 1.1.2002, je potrebna pribava fotokopije pravnega naslova za namene davčnega postopka, ki ga mora nepremičninska družba pridobiti od stranke ki odsvoji ali obremeni svojo nepremičnino, ali pa od te stranke pridobiti pooblastilo za vpogled v zbirke listin na ZK ali DURS, ali pri drugih organih, ki vodijo postopke v zvezi s prometom z nepremičninami.

Z odličnim spoštovanjem,



Pripravil:

Robert Geisler, univ. dipl. prav.
PRESEDENIK