

STALIŠČE

Komisije ZDNP za presojo kršitev kodeksa

za javno objavo

Datum: **15.3.2014**
Oznaka: **Komisija ZDNP – 10 / 2013**

I. Opis dejanskega stanja in problematike

Prijavitelj je z e-pošto z dne 30.5.2013 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, ki je nepremičninska družba, je v prijavi navedel, da prijavlja kršitev s strani druge nepremičninske družbe, kot obtožene stranke, ki prodaja isto nepremičnino v Kočevju, skladno s sklenjeno pogodbo o posredovanju in sicer iz razloga, ker je nekorektno pristopala k prodaji z aktivnostmi in načinom oglaševanja, ki je po mnenju prijavitelja nekorektno in sicer je bil med nepremičninskima družbama dogovor, da prijavitelj odstrani transparent, da oglašujeta dve agenciji enakovredno. Ko je prijavitelj odstranil transparent, ga je obtožena stranka sama namestil. Nadalje je obtožena stranka v prijavi navedla očitek, da posle izvaja oseba, ki nima licence, a tega ni konkretizirala.

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 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.

Pri vpogledu v register družb, ki so podale izrecno izjavo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev je Komisija ZDNP ugotovila, da obtožena stranke ni podala izrecne izjave o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami.

Komisija je prijavitelja pozvala, da v roku 8 dni od prejema sklepa o zavrženju prijave sporoči Komisiji, ali je sam posredoval prijavo pristojnim inšpekcijskim službam oziroma ali želi, da Komisija posreduje prijavo ter ali želi ostati anonimen. Komisija odgovora ni prejela.

V konkretnem primeru ni izpolnjen pogoj za pasivno legitimacijo nepremičninske obtožene stranke, zato je Komisija ZDNP prijavitelja s sklepom zavrгла prijavo in postopek ustavila.

Komisija ZDNP bo po vsebinski obravnavi zadeve na Senatu Komisije sprejela dokončno odločitev o tem, da prijave ni posredovala inšpekcijskim službam v smislu 10.4 člena Pravilnika, saj iz prijave ne izhaja zadostna konkretizacija za utemeljen sum na prekršek.

III. Stališče Komisije ZDNP

Komisija je mnenja, da s strani obtožene stranke nimamo posredovane nobene informacije in je zaradi tega težko podajati kakršna koli mnenja oziroma zaključke pred pridobitvijo menja in odgovora obtožene stranke.

Zaradi nepristojnosti pa Komisija ni mogla izvesti postopka, zato zadeve vsebinsko tudi ni obravnavala, vsekakor pa ima domnevna kršitev elemente neloyalne konkurence, ki je v nasprotju s Kodeksom.

Z odličnim spoštovanjem,

Pripravil:

Damjan Damjanovič
ČLAN SENATA - POROČEVALEC



Robert Geisler, univ. dipl. prav.
PRESEDNIK