

STALIŠČE Komisije ZDNP za presojo kršitev kodeksa

za javno objavo

Datum: **15.3.2014**
Oznaka: **Komisija ZDNP – 9 / 2013**

I. Opis dejanskega stanja in problematike

Prijavitelj je z dopisom z dne 29.5.2013 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 prijavlja kršitev v postopku prodaje nepremičnine, stanovanjske hiše Svarje pri Kranju. V postopku obtoženi stranki očita več postopkovnih prekrškov pri posredovanju in sicer :

- obtožena stranka je zavrnila ogled pod lažno pretvezo, da je lastnik odsoten,
- obtožena stranka je odklonila sodelovati z drugo agencijo,
- pogojevanje podpisa za »delitev« plačila za posredovanje s strani kupca v višini 2% pred izvedbo ogleda,
- obtožena stranka je podala zahtevek za plačilo posredovanja, čeprav naročitelja in kupca ni spravila v stik,
- obtožena stranka je zavajanje kupce in lagala glede drugih interesentov za nakup, z namenom odvrnitve od nakupa.

Obtožena stranka je imela podpisano ekskluzivno posredniško pogodbo s prodajalci, v kateri je eksplicitno navedeno, da prodajalec prodaja izključno preko obtožene stranke z 2% plačilom za posredovanje pod pogojem, da drugi del plačila za posredovanje pokriva kupec nepremičnine. V kolikor prodajalec sam sklepa prodajo, je dolžan obtoženi stranki poravnati stroške v višini 4% od vrednosti nepremičnine. Sodelovanje z drugo agencijo je stvar ocene obtožene stranke, ki se samostojno odloča o tem sodelovanju.

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.

Komisija je ob formalnem preizkusu prijave in po vpogledu v register članov ZDNP ugotovila, da obtožena stranka je članica GZS-Zbornice 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 obtožena stranke je podala izrecno izjavo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami.

Ne glede na to, da obtožena stranka ni članica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje, pa jo k spoštovanju Kodeksa zavezuje dejstvo, da je kot članica GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami, ki združuje štiri sekcije oz. združenja, med temi tudi Združenje družb za nepremičninsko posredovanje,

podala pristopno izjavo in jo kot članico zbornice zavezujejo Statut Gospodarske zbornice Slovenije in Pravila o organiziranosti in delovanju GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičnicami. Prav tako je članica podala izrecno izjavo k spoštovanju Kodeksa.

Statut GZS v 4. alineji 2. odstavka 62. člena določa, da so med drugim obveznosti članov zbornice tudi »spoštovanje dobrih poslovnih običajev in zborničnih kodeksov poslovne morale«.

Pravila o organiziranosti in delovanju GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičnicami v 7. členu določa, da so dolžnosti članov določene v Statutu GZS, pri tem pa v 3. alineji 2. odstavka, 7. člena posebej opredeljujejo dolžnost člana, da »izpolnjuje obveznosti iz sprejetih kodeksov dobrih poslovnih običajev, ki jih razvijajo in dogovorijo člani med seboj«.

Tako sta Statut GZS in Pravila o organiziranosti in delovanju GZS-ZPN zadostna podlaga za zavezo obtožene stranke, kot člana zbornice, da mora spoštovati Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ne glede na to, da ni izrecno podala izjave o spoštovanju Kodeksa, s tem pa je podana podlaga za pristojnost Komisije ZDNP, da presoja o prijavi kršitve zoper to obtoženo stranko.

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 je mnenja, da bi bilo, glede na resnost obtožb in načina komunikacije, ki je potekala med strankami in posrednikom v tem poslu, potrebno za zaključek zadeve vsekakor pridobiti še nasprotno izjavo obtožene stranke in posrednika, ker je narava kršitve takšna, da je enostranskost izjave o kršitvi kot osnove za izdajo končnega mnenja lahko sporna zaradi neupoštevanja druge strani. Glede na to, da je bila s prodajalci sklenjena ekskluzivna pogodba o prodaji nepremičnine, je s tem zadeva še toliko bolj specifična, ker je potrebno upoštevati tudi mnenja prodajalcev, vse v funkciji optimalizacije in opredelitve dejanskega stanja pri domnevni kršitvi.

Komisija pa je ugotovila, da takšno domnevno ravnanje obtožene stranke načeloma ni v skladu s Kodeksom dobrih poslovnih običajev prometu z nepremičninami, predvsem glede kršenja načela profesionalne skrbnosti in zavajanje strank, 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:

Damjan Damjanovič
ČLAN SENATA - POROČEVALEC



Robert Geisler, univ. dipl. prav.
PRESEDNİK