

STALIŠČE Komisije ZDNP za presojo kršitev kodeksa

za javno objavo

Datum: **26.4.2014**
Oznaka: **Komisija ZDNP - 8 / 2013**

I. Opis dejanskega stanja in problematike

Prijavitelj je z dopisom z dne 28.5.2013 pri Komisiji 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 nepravilno ugotovila dejansko in pravno stanje nepremičnine, in sicer:

- prijavitelj je s posredovanjem nepremičninske družbe kupil zemljišče za gradnjo stanovanjske hiše, pri čemer prijavitelj ni bil obveščen, da je v teku postopek za sprejem prostorskega akta, s katerim zemljišče deloma ne bo več zazidljivo, ker leži na poplavnem območju in da ni možna sprememba gradbenega dovoljenja zaradi spremenjenega prostorskega akta občine
- sprejem are za prodajalca v deponiranje na redni račun nepremičninske družbe, kar je kršitev zakona o nepremičninskem posredovanju (namesto deponiranja na fiduciarni račun nepremičninske družbe).

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 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.

II. Povzetek odločitve Komisije ZDNP

V konkretnem primeru ni izpolnjen nobeden od omenjenih pogojev za pasivno legitimacijo nepremičninske obtožene stranke, zato je Komisija ZDNP s sklepom zavrгла prijavo.

Komisija je ob preizkusu prijave ugotovila, da gre v opisanem primeru za resen sum kršitve Zakona o nepremičninskem posredovanju s strani nepremičninske družbe, zato je Komisija sklenila posredovati prijavo Tržnemu inšpektoratu RS, saj je bila mnenja, da je nujno na podlagi izvedbe inšpekcijskega postopka ugotoviti, ali je nepremičninska družba kršila s svojim ravnanjem v tej zadevi Zakon o nepremičninskem posredovanju in ji v primeru ugotovljenih kršitev izreči kazen v skladu z omenjenim zakonom.

III. Stališče Komisije ZDNP

Na podlagi posredovane prijave Komisija meni, da posredovani podatki in priložena dokumentacija kažejo na utemeljen sum, da je obtožena stranka prekršila dolžnost iz 3. točke 2. odstavka 23. člena

Zakona o nepremičninskem posredovanju, ker kot nepremičninska družba ni preverila pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, za katero je prevzela posredovanje.

V navedeni 3. točki 2. odstavka 23.člena zakona je namreč izrecno določeno, da mora nepremičninska družba pri posredovanju nakupa zemljišča preveriti namembnost zemljišča, določeno s prostorskimi akti. V tem primeru po mnenju Komisije nepremičninska družba ni ravnala v skladu s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in je zato povzročila z opustitvijo svoje dolžnosti škodo naročitelju.

Prav tako je Komisija ugotavlja, da je v tem primeru nepremičninska družba sprejela v hrambo del kupnine – aro v višini 8.000,00 EUR od prijavitelja za prodajalko na svoj redni transakcijski račun oz. ga je prejela v gotovini. S tem je nepremičninska družba ravnala v nasprotju s 3. odstavkom 6. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju, po katerem sme nepremičninska družba sprejeti v hrambo denarna sredstva le na fiduciarni račun in sicer na podlagi pooblastila naročitelja ali tretje osebe. Kupoprodajna predpogodba na podlagi katere je kupec deponiral aro v omenjeni višini pri nepremičninski družbi je bila sklenjena 10.8.2012, torej po uveljavitvi Sprememb in dopolnitev zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr – B), ki je začel veljati 15 dan po objavi v Uradnem listu, torej 30.6.2011.

Komisija pa je vsekakor ugotovila, da takšno ravnanje tudi ni v skladu s Kodeksom dobrih poslovnih običajev prometu z nepremičninami, saj je takšno ravnanje v nasprotju z dobrimi poslovnimi običaji in predstavlja slabo poslovno prakso pri poslovanju, nakazuje na nespoštovanje načela profesionalne skrbnosti dobre nepremičninske družbe in dolžnosti preveritve pravnega in dejanskega stanja nepremičnine ter prepovedi sprejemanja denarja v hrambo mimo fiduciarnega računa.

Z odličnim spoštovanjem,

Pripravil:

Franci Gerbec, univ. dipl. prav.
ČLAN SENATA - POROČEVALEC



Robert Geisler, univ. dipl. prav.
PREDSEDNIK