

STALIŠČE Komisije ZDNP za presojo kršitev kodeksa

za javno objavo

Datum: **14.11.2014**
Oznaka: **Komisija ZDNP – 1 / 2014**

I. Opis dejanskega stanja in problematike

Prijavitelj je z dopisom z dne 01.09.2014 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 se je kot interesent za nakup javila na konkreten oglas in si z obtoženo stranko dogovorila za ogled nepremičnine. Ko je prispel pred blok, ga je pričakala nepremičninska posrednica, ki pa je nemudoma zahtevala, da podpiše pogodbo o posredovanju, s katero bi se zavezal, da obtoženi stranki plača 2% provizije (češ tudi prodajalec plača 2% skladno z zakonom), v kolikor se odloči za nakup stanovanja. S tem se prijavitelj ni strinjal, zato je nepremičninski posrednik rekel, da v kolikor pogodbe ne podpiše, si ne more ogledati stanovanja. To je prijavitelj prerekal, saj si je ogledal že več stanovanj in takšnega pogoja še pri nobeni nepremičninski družbi ni zasledil. Posrednica je odvrnila, da so takšna navodila direktorja. Pogodbe prijavitelj ni želel podpisati, ker meni, da je absolutno neprimerno podpisovati pogodbo na stopnišču nekega stanovanjskega bloka, zato pa si tako ni smela ogledati stanovanja. Prijavitelj še meni, da je tako ravnanje posrednika absolutno v nasprotju z zakonom in pa tudi kodeksom dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, zato je podal prijavo na Komisijo. Prijavitelj je mnenja, da je prisiljevanje strank v sklenitev pogodbe v nasprotju z vsemi načeli obligacijskega prava, sploh pa tudi predstavlja kršitev osnovne posredniške pogodbe s prodajalcem, v kateri je naloga posrednika iskanje kupca ne pa odganjanje.

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 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.

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

Komisija ZDNP je ob formalnem preizkusu prijave 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.

Komisija ZDNP je po vsebinski obravnavi zadeve na Senatu Komisije dne 14.11.2014 sprejela dokončno odločitev o tem, da se prijava posreduje inšpekcijskim službam v smislu 10.4 člena Pravilnika, saj ima domnevna kršitev vse znake prekrška v skladu s predpisi.

III. Stališče Komisije ZDNP

Komisija ZDNP ob preizkusu prijave ugotovila, da gre v obravnavanem primeru za tako resen sum kršitve predpisov in dobrih poslovnih običajev s strani obtožene stranke, ki ima vse znake prekrška v skladu s 34. členom ZNPosr, saj obstaja sum, da je obtožena stranka opravljala nedovoljeno dvojno posredovanje in silila tretjo osebo v sklenitev pogodbe o posredovanju ter pogojevala ogled nepremičnine s podpisom takšne pogodbe, da je nujno na podlagi izvedbe inšpekcijskega postopka ugotoviti, ali ni obtožena stranka izvršila kršitve predpisov in dobrih poslovnih običajev, predvsem pa ZNPosr in Kodeksa, in ji v primeru ene ali več ugotovljenih kršitev zakona izreči ustrezno sankcijo.

Iz tega razloga je Komisija ZDNP odstopila prijavo TIRS v nadaljnji postopek.

Takšno ravnanje je v nasprotju z dobrimi poslovnimi običaji in predstavlja slabo poslovno prakso pri poslovanju.

Z odličnim spoštovanjem,



Pripravil:

Robert Geisler, univ. dipl. prav.
PRESEDNIK