

STALIŠČE Komisije ZDNP za presojo kršitev kodeksa

za javno objavo

Datum: **17.08.2015**
Oznaka: **Komisija ZDNP – 2 / 2015**

I. Opis dejanskega stanja in problematike

Prijavitelj je z dopisom po e-pošti z dne 03.07.2015 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, ki ga je zasledil na bolha.com za nakupi poslovnega prostora in se je na oglas odzval ter poklical nepremičninskega posrednika, katerega tel. številka je bila objavljena v oglaševanju. 1.000,00 EUR nižje od oglaševane ter naj si gre prostor ogledati sam, saj je domačin in pozna nepremičnine. Nepremičninski posrednik je omenil tudi stroške, ki jih kot kupec mora plačati oz. si jih deliti s prodajalcem v znesku 400,00 EUR. Kasneje je bila nepremičninska družba precej neodzivna, zato si je prijavitelj sam pridobil informacije o nepremičnini pri prodajalcu, a se je nato spet obrnil na nepremičninsko družbo in je kasneje, po večkratnih zapletih dvakrat moral zvišati svojo ponudbo za nakup, ki je bila na koncu višja za 7.000,00 EUR od oglaševane cene, saj naj bi nepremičninska družba in prodajalec večkrat domnevno imela druge interesente, ki so ponujali več. Na koncu je bila podpisana prodajna pogodba s strani prodajalca in prijavitelja, ki mu jo je poslala nepremičninska družba, na kateri je tudi glava in vsi podatki nepremičninske družbe, plačana je bila ara v višini 10% kupnine. Priložena pa je bila tudi pogodba o posredovanju pri nakupu, ki pa je prijavitelj ni želel podpisati, posvetoval se je z notarjem, ki mu je odsvetoval podpis pogodbe o posredovanju z nepremičninsko družbo. Prijavitelj je zavrnil podpis posredniške pogodbe z nepremičninsko družbo, saj kot kupec, po njegovem mnenju tega ni dolžan, še posebej pa ne, če ga nepremičninska družba na to ni opozorila in tudi ni opravila poslova posredovanja zanj. Kasneje je nepremičninska družba želela in prigovarjala kupca, sedaj prijavitelja, da naj razdre prodajno pogodbo, hkrati pa je nepremičninska družba pogojevala podpis posredniške pogodbe z izročitvijo notarsko overjene prodajne pogodbe med prijaviteljem in prodajalcem. Prijavitelj kot kupca ni želel skleniti sporazuma o razvezi prodajne pogodbe, četudi bi prejel dvojno aro. Kasneje prijavitelj vse uredi s prodajalcem, račun nepremičninske družbe za plačilo za posredovanje pri nakupu oz. delitev plačila za posredovanje pa zavrne.

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 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 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 je pri preizkusu prijave sprejela odločitev o tem, da se prijava posredovala inšpekcijskim službam, saj obstaja sum, da ima kršitev zakonske znake prekrška v skladu s predpisi, predvsem Zakona o nepremičninskem posredovanju in Kodeksa.

Komisija ZDNP je pri preizkusu ugotovila sum, da imajo prijavljene kršitve naslednje znake prekrškov in sicer:

- Na podpisani prodani pogodbi, na kateri je na prvi strani odtisnjena glava z logotipom obtožene stranke in noga s podatki nepremičninske družbe, ni naveden z imenom in priimkom ter podpisom univerzitetni diplomirani pravnik, ki je pogodbo sestavil, čeprav je nedvomno, da je sestavo pogodbe zagotovila nepremičninska družba, kar je v nasprotju s 24. členom ZNPosr in lahko predstavlja prekršek v skladu z 11. alinejo prvega odstavka 34. člena ZNPosr ter kršitev 43. člena Kodeksa.
- Obtožena stranka je od tretje osebe zahtevala sklenitev pogodbe o posredovanju in pogojevala sklenitev takšne pogodbe z izvedbo postopka na FURS ter izročitvijo listin, nadalje zahteva plačilo za posredovanje, kar je vse v nasprotju z drugim odstavkom 5. člena ZNPosr, prvim odstavkom 10. člen ZNPosr in lahko predstavlja prekršek v skladu s 3. alinejo prvega odstavka 34. člena ZNPosr ter kršitev 9. alineje 22. člena Kodeksa in nenazadnje je pridržna pravica na listinah izvzeta na podlagi 262. člena OZ.
- Nepremičninski posrednik je tretji osebi predlaga tudi plačilo »na roke«, torej brez računa, kar je v nasprotju z davčnimi predpisi.
- Izsiljevanje in zadrževanje listin predstavlja ravnanje, ki je v nasprotju s profesionalno skrbnostjo dobre nepremičninske družbe in dobrega nepremičninskega posrednika, torej v nasprotju s 14. členom ZNPosr in je hkrati kršitev 22. člena Kodeksa.

Ker gre v obravnavanem primeru za tako resen sum kršitve predpisov in dobrih poslovnih običajev s strani obtožene stranke, ki imajo vse znake prekrška, je nujno na podlagi izvedbe inšpekcijskega postopka ugotoviti, ali je obtožena stranka kršila predpise. Iz tega razloga je Komisija ZDNP dne 17.08.2015 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.
PRESEDNİK

