

STALIŠČE Komisije ZDNP za presojo kršitev kodeksa

za javno objavo

Datum: **15.10.2015**
Oznaka: **Komisija ZDNP – 3 / 2015**

I. Opis dejanskega stanja in problematike

Prijavitelj je z dopisom z dne 28.08.2015 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 domnevne kršitve pri poslovanju nepremičninskega posrednika oziroma obtožene stranke je navedel, da je posrednik zavajajoče oglaševal prodajo nepremičnine-prizidka, ki je domnevno črna gradnja in o tem ni seznanil potencialnega kupca – prijavitelja kršitve, ki je že plačal aro za nakup.

Po seznanitvi z dejstvi, je stranka odstopila od nakupa nepremičnine. Kljub poznavanju dejstev, je prodajalec kot obtožena stranka, nadaljeval s prodajo. Z navajanjem nepravilnih podatkov v oglasu je posrednik nadaljeval s prodajo domnevne črne gradnje in s tem nadaljeval tudi z zavajanjem bodočih potencialnih kupcev.

Prijavitelj je urgiral obravnavo, da se ne bi povzročala dodatna škoda potencialnim bodočim kupcem.

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.

Glede na to, da je obtožena stranka članica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje, in 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«.

V konkretnem primeru je izpolnjen pogoj za pasivno legitimacijo nepremičninske obtožene stranke, zato je Komisija ZDNP prijavitelja s sklepom pozvala na dopolnitev vloge z dodatnimi dokazi in 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 v izreku sklepa o zavrženju prijave podala ugotovitev, da se obtoženo stranko opozori, da mora kot članica Zdrženja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-Zbornici 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.

Glede na to, da je prijavitelj izjavil tudi, da je sam podal prijavo na Tržni inšpektorat RS, prijava s strani Komisije ZDNP zaradi podvajanja ni smiselna, zato Komisija ZDNP o tem ni odločala in je sprejela odločitev, da prijave TIRS ni posredovala.

Z odličnim spoštovanjem,

Pripravil:

Damjan Damjanovič
ČLAN SENATA - POROČEVALEC



Robert Geisler, univ. dipl. prav.
PRESEDNIK