

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 30.7.2013 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 ravnala v nasprotju s Kodeksom in naslednjih razlogov:

- nepremičninska družba je ob ogledu nepremičnine, za prodajo katere je sklenila pogodbo o posredovanju z lastnico nepremičnine, zahtevala sklenitev pogodbe o posredovanju še s potencialnim kupcem. Kupec je po ogledu podpisal pogodbo misleč, da gre samo za potrdilo o ogledu nepremičnine. Kupec je kasneje odstopil od pogodbe o posredovanju zaradi nestrokovnega opravljanja posla posredovanja nepremičninske družbe;
- nepremičninska družba je pripravila osnutek prodajne pogodbe, ki je bila po oceni odvetnice kupca zelo nestrokovno pripravljena. Zato je kupec odpovedal pogodbo o posredovanju.
- nepremičninska družba je kupcu kljub odpovedi pogodbe o posredovanju pred sklenitvijo prodajne pogodbe izstavila račun za plačilo storitve posredovanja in vložila potem tudi izvršbo za plačilo računa.

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

Komisija za presojo kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami je že v več primerih – in enako tudi v tem primeru – ugotovila, da je izsiljevanje tretjih oseb – potencialnih kupcev za sklenitev pogodbe o posredovanju kot pogoju za ogled nepremičnine, za katero ima nepremičninska družba sicer sklenjeno pogodbo o posredovanju s prodajalcem, v nasprotju s Kodeksom dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami.

Na podlagi posredovane prijave je Komisija ugotovila, da obstaja resen sum kršitve Zakona o nepremičninskem posredovanju in sicer:

- kršitev 2. odstavka 5. člena zakona, ker je nepremičninska družba zahtevala plačilo za posredovanje od kupca, čeprav je kupec izrecno odpovedal sicer predhodno sklenjeno pogodbo o posredovanju. Prijaviteljica v zvezi s tem posebej navaja, da je bila prisiljena k sklenitvi takšne pogodbe oz. zavedena s strani nepremičninske družbe s pojasnilom, da mora pogodbo o posredovanju podpisati vsak potencialni kupec, ki si ogleda ponujeno nepremičnino. Komisija ob tem posebej opozarja, da 2. odstavek 5. člena zakona daje pravico nepremičninski družbi zaračunati plačilo za posredovanje samo naročitelju, razen če je bilo med pogodbenima strankama prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki. V konkretnem primeru prodajna pogodba ni vsebovala takšnega dogovora med prijaviteljico kot kupcem in prodajalko nepremičnine,
- kršitev 1. odstavka 24. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju, saj iz posredovane dokumentacije izhaja da osnutek prodajne pogodbe, ki ga je sestavila nepremičninska družba, ni sestavila oseba, ki je univerzitetni diplomirani pravnik.

V konkretnem primeru je prijaviteljica odpovedala sicer na omenjeni način sklenjeno pogodbo o posredovanju pred sklenitvijo prodajne pogodbe zaradi nestrokovnega dela nepremičninske družbe. Zato po mnenju Komisije nepremičninska družba nima zakonite podlage za izstavitve računa za posredovanje.

Zato je Komisija prijavo odstopila Tržnemu inšpektoratu RS v nadaljnjo obravnavo.

Komisija je vsekakor ugotovila tudi, 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.

Z odličnim spoštovanjem,

Pripravil:

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



Robert Geisler, univ. dipl. prav.
PREDSEDNIK