

## STALIŠČE Komisije ZDNP za presojo kršitev kodeksa

### za javno objavo

Datum: **21.4.2015**  
Oznaka: **Komisija ZDNP - 4 / 2013**

#### I. Opis dejanskega stanja in problematike

Prijavitelj je z elektronsko pošto z dne 13.5.2013 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 želi opozoriti na nekorekten odnos do stranke. Ob prvem telefonskem pogovoru, odzivu na oglas, naj bi obtožena stranka zahtevala podpis pogodbe o posredovanju ob ogledu oziroma pred ogledom, kar po mnenju prijavitelja ni niti v skladu s Kodeksom dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, niti v sklad s pozitivno zakonodajo. Ob tem je obtožena stranka izjavila, da gre bolj za »potrdilo o ogledu« in da je korektno tako pogodbo takoj podpisati.

#### 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 obtožena stranka v času obravnave sicer ni bila članica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje, je pa bila 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 stranka tudi ni podala izrecne izjave o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev.

Ne glede na to, da obtožena stranka ni podala izrecne izjave o spoštovanju Kodeksa in tudi ni članica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje, pa 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.

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«.

Tako sta Statut GZS in Pravila o organiziranosti in delovanju GZS-ZPN zadostna podlaga za zavezo obtožene stranke, kot člana zbornice, da mora spoštovati Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z

nepremičninami, ne glede na to, da ni izrecno podala izjave o spoštovanju Kodeksa, s tem pa je podana podlaga za pristojnost Komisije ZDNP, da presoja o prijavi kršitve zoper to obtoženo stranko.

Komisija ZDNP je ob formalnem preizkusu prijave tudi ugotovila, da prijavitelj v e-pošti ni navedel, ali podaja formalno prijavo zoper obtoženo stranko, ki je podlaga za začetek postopka pred Komisijo, saj je prijavitelj navedel zgolj, da »bi želel opozoriti na nekorekten odnos do potencialne stranke«. Iz dopisa ni razvidno, ali prijavitelj želi podati prijavo za obravnavo pred Komisijo ZDNP za presojo kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ali želi zgolj opozoriti na nepravilnosti.

Postopek pred Komisijo se začne z vložitvijo prijave. Prijavo lahko poda vsakdo. (8.1 člen Pravilnika). Prijava mora v skladu s 8.2 členom Pravilnika vsebovati zlasti:

- podatke o članu ZDNP, ki je obtožen kršitve,
- opis kršitve in
- dokaze za zatrjevano kršitev, ki se obvezno priložijo prijavi.

Če Komisija oceni, da prijava ne daje dovolj trdne podlage za začetek postopka, lahko od prijavitelja zahteva, da v roku 8 dni posreduje Komisiji dodatna pojasnila in dokaze (8.3 člen Pravilnika). Iz tega razloga je Komisija ZDNP pozvala prijavitelja na dopolnitev vloge in plačilo predujma stroškov.

V konkretnem primeru je izpolnjen pogoj za pasivno legitimacijo nepremičninske obtožene stranke, zato je Komisija ZDNP prijavitelja s sklepom pozvala na 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 pa je ugotovila, da pa takšno domnevno ravnanje obtožene stranke načeloma ni v skladu s Kodeksom dobrih poslovnih običajev prometu z nepremičninami, saj kaže na domnevno kršitev prepovedi nezakonitega dvojnega posredovanja in siljenja tretje osebe v podpis pogodbe o posredovanju ter pogojevanje ogleda s podpisom take pogodbe, zato je ob izdaji sklepa o zavrženju prijave obtoženo stranko opozorila, da mora kot članica GZS-Zbornice 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.

Z odličnim spoštovanjem,



Pripravil:

Robert Geisler, univ. dipl. prav.  
PRESEDNIK