

Datum: **11.05.2016**  
Oznaka: **Komisija ZDNP - 1 / 2016 - 9**

Komisija za presojo kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami pri GZS-ZPN Združenju družb za nepremičninsko posredovanje (Komisija ZDNP), je po senatu v sestavi predsednika Roberta Geislerja, člana Francija Gerbca in člana Damjana Damjanoviča, ob sodelovanju direktorja GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami Boštjana Udoviča, v zadevi prijave kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami zoper obtoženo stranko, nepremičninsko družbo XXX, na dopisni seji dne 14.04.2016 sprejela naslednji

## SKLEP o izrečenem ukrepu

1. Obtoženo stranko se **spozna za odgovorno za kršitev** Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami in se ji izreče ukrep **opomina**.
2. Obtoženo stranko **se izrecno opozori**, da mora kot članica Združenja 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 dobre nepremičninske družbe ter ves čas skrbeti, da ne prihaja do nepravilnosti in neetičnosti poslovanja.
3. Prijave se **ne posreduje** inšpekcijskim službam.
4. Prijavitelju se ne vrne plačanega predujem stroškov, saj se postopek vodi brez plačila predujma.
5. Obtoženi stranki se naloži, da v roku 30 dni od izdaje sklepa plača stroške postopka po priloženem stroškovniku znesku **173,43 EUR**, na katerega se obračuna tudi davek na dodano vrednost (22% DDV).

### O b r a z l o ž i t e v :

Prijavitelj/ica XXX (v nadaljevanju prijavitelj) je po elektronski pošti XXX podal/a prijavo kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Kodeks)<sup>1</sup> zoper nepremičninsko družbo XXX (v nadaljevanju obtožena stranka), ki jo je Komisija ZDNP prejela dne XXX.

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),<sup>2</sup> objavljen na spletnih straneh GZS- Združenja družb za nepremičninsko posredovanje (v nadaljevanju ZDNP)

<sup>1</sup> Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, GZS-ZPN Združenje družb za nepremičninsko posredovanje, avgust 2011, dopolnitev februar 2013, URL: <http://zdnz.gzs.si/vsebinska/Kodeks> (2.9.2015)

<sup>2</sup> URL: <http://zdnz.gzs.si/vsebinska/Kodeks/Komisija-ZDNP-za-presajo-kršitev-Kodeksa> (2.9.2015)

opravila formalni preizkus prijave.

Komisija ZDNP obravnava kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev, poslovne morale in poklicne etike članov ZPN<sup>3</sup> in ZDNP v prometu z nepremičninami, odloča o odgovornosti članov ter izreka kršiteljem ukrepe. (45. člen Kodeksa in 5.1 člena Pravilnika). Član je lahko zgolj nepremičninska družba, ne pa tudi fizična oseba oz. nepremičninski posrednik, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja.

Komisija ZDNP je ob formalnem preizkusu prijave in po vpogledu v register članov ZDNP<sup>4</sup> ugotovila, da obtožena stranka je članica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje XXX.

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 XXX.

Komisija je prijavitelju, posredovala Poziv za dopolnitev prijave z dne 08.01.2016, saj mora vsak prijavitelj za vsebinsko obravnavo prijave kršitve v roku 8 dni od prejema poziva na podlagi 12.3 člena Pravilnika, plačati predujem stroškov v znesku 10,00 EUR (deset eurov 00/100), za kritje skupnih stroškov postopka na TRR GZS (za Komisijo ZDNP), ki obsegajo zlasti: potne stroške članov Senata, stroške, potrebne za izvedbo dokazov, administrativne stroške Komisije. (12.3 člen Pravilnika in Sklep Zbora članov ZDNP o določitvi višine predujma stroškov postopka pred Komisijo z dne 18.05.2015).<sup>5</sup>

Prijavitelj je prijavo dopolnil in predložil korespondenco med njim in obtoženo stranko, ki se je le-tej vročila skupaj z vabilom k odgovoru na prijavo.

Prijavitelj sicer predujma stroškov ni založil, pri tem pa je Komisija ZDNP v skladu s točko 12.3 Pravilnika in Sklepa Zbora članov ZDNP o določitvi višine predujma stroškov postopka pred Komisijo z dne 18.05.2015, uvedla postopek obravnave prijave, čeprav ni bil plačan predujem za stroške postopka, zaradi utemeljenih razlogov, ker gre za obtožbo o domnevni hujši kršitvi Kodeksa in sicer opravljanje poslov posredovanja brez licence, kar je v nasprotju veljavno zakonodajo in dobrimi poslovnimi običaji v prometu z nepremičninami.

Komisija je dne 06.04.2016 po strokovni službi ZPN dostavila prijavo obtoženi stranki z vabilom, da v roku 8 dni nanjo odgovori. Obtožena stranka je XXX odgovorila na prijavo v kateri je navedla, da se zaveda kršitve zaradi katere je bila podana prijava zoper njo in jo priznava. Nadalje je obtožena stranka navedla, da se je prokuristka XXX znašla v izrednih razmerah zaradi odsotnosti agentke XXX in je želela ustreči strankam in hkrati ne dopustiti, da bi posel propadel. Posredniške pogodbe ni podpisala in strankam ni povzročila škode. XXX je takoj po vrnitvi XXX dogodek opisala in je bila s strani XXX tudi poučena o tem, da je bila to napaka in da to delo lahko opravlja le nepremičninski posrednik (agent) z licenco. XXX se svoje kršitve zaveda, jo obžaluje in se za njo iskreno opravičuje. Kršitev je bila enkratna in se ne bo ponovila. XXX ureja striktno samo administrativne posle. V kolikor gre na ogled nepremičnine gre vedno samo v spremstvu agentke XXX, za potrebe pridobivanja izkušenj za pridobitev licence ter za to, da je seznanjena z nepremičninami pri katerih agencija posreduje.

S tem je Komisija ZDNP zaključila obravnavo te zadeve.

<sup>3</sup> V skladu s 45. členom Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, lahko vsakdo, ki meni, da je nepremičninska družba, članica Zbornice za poslovanje z nepremičninami (ZPN), kršila določila Kodeksa, sproži postopek pred Komisijo ZDNP.

<sup>4</sup> URL: <http://zdnpgzs.si/vsebinska/Clanstvo/Clani-ZDNP1> (2.9.2015)

<sup>5</sup> URL: <http://zdnpgzs.si/vsebinska/Kodeks/Komisija-ZDNP-za-presojlo-kršitev-Kodeksa> (2.9.2015)

Komisija ZDNP je sprejela ukrep, kot izhaja iz izreka tega sklepa ter pri tem odločila po stanju spisa na podlagi pripoznanja obtožene stranke in pri določitvi ukrepa upošteva vse okoliščine primera, ki vplivajo na izrek strožjega ali milejšega ukrepa, zlasti pa: težo oziroma pomen kršitve in njene posledice; način, na katerega je bila storjena kršitev; ali je bil stranki v zadnjih 2 letih že izrečen ukrep. (10.2 člen Pravilnika).

Komisija ZDNP obtoženi stranki izreka najmilejši ukrep opomina brez javne objave, kljub temu, da gre za težji primer kršitve. Pri tem je olajševalna okoliščina za obtoženo stranko to, da stranki ni bil predhodno izrečen drug ukrep in da se je v svojem priznanju tudi jasno opredelila, da je takšna praksa, kot jo je izvajala obtožena stranka in prokuristka, ki nima licence za opravljanje poslov posredovanja, očitna kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev, predvsem I., III. in IV. poglavja Kodeksa, predvsem pa temeljnih načel Kodeksa in še posebej načela ravnanja s profesionalno skrbnostjo dobrega strokovnjaka (standard skrbnosti dobre nepremičninske družbe). Oteževalna okoliščina za obtoženo stranko pa vsekakor je dejstvo, da je direktorica in nepremičninska posrednica takšno prakso dopustila in da svoje sodelavke in prokuristke ni ustrezno izobrazila in poučila o pravilnosti, zakonitosti in etičnosti poslovanja in spoštovanja dobrih poslovnih običajev ter je opustila dolžno profesionalno skrbnost dobre nepremičninske družbe s tem, ko ni varovala interesov strank (naročitelja in tudi tretje osebe).

S tem je obtožena stranka, ko je njena prokuristka opravljala posle posredovanja brez ustrezne licence pristojnega ministrstva, kršila Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, saj kot nepremičninska družba ni pravilno izpolnila svoje izpolnitvene obveznosti in ni ravnala z ustrezno profesionalno skrbnostjo dobrega strokovnjaka.<sup>6</sup>

Pravilno izpolnitev obveznosti nepremičninske družbe lahko razdelimo v glavne sklope:<sup>7</sup>

1. *Iskanje priložnosti za sklenitev pogodbe:* nepremičninska družba pravilno izpolni obveznost tudi, če pri iskanju ni uspešna, a ravnala z ustrezno profesionalno skrbnostjo (tretji odstavek 842. člena OZ).
2. *Sklenitev pogodbe, ki je predmet posredovanja:*
  - nepremičninska družba *uspešno* opravi posel, ko je sklenjena pogodba med naročiteljem in tretjo osebo,
  - nepremičninska družba *pravilno izpolni* obveznost tudi, če pri iskanju ni uspešna, a je ravnala z ustrezno *profesionalno skrbnostjo*:
    - pri izbiri tretje osebe in naročitelja
    - pri preveritvi pravnega in dejanskega stanja nepremičnine in opozorilom na napake
    - pri ravnanju v skladu z naročiteljevimi interesi
3. *Izpolnitev obveznosti strank iz pogodbe, ki je bila predmet posredovanja:*
  - končni interes strank je opraviti transakcijo (nepremičnina za plačilo kupnine)
  - uresničitev tega končnega interesa stranka pa ni predmet izpolnitvene obveznosti nepremičninske družbe, če je pravilno izpolnila obveznosti v 1. in 2. fazi zgoraj

Nepremičninska družba pa je odgovorna za kršitev njene izpolnitvene obveznosti zaradi nepravilne

<sup>6</sup> Glej 2. odstavek 6. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – UPB) in 14. člen Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – UPB in 49/11) ter

<sup>7</sup> Več o tem glej: Plavšak, N.: Dodatek k XX. Poglavju, v: Juhart, M. et al: Obligacijski zakonik s komentarjem, GV Založba, Ljubljana, 2003, stran 604-640

izpolnitve, če:<sup>8</sup>

1. *ima kršitev obveznosti nepremičninske družbe vse objektivne znake protipravnega stanja, pri tem pa so izvedbene oblike nepravilne izpolnitve obveznosti med drugimi predvsem:*
  - **če je nepremičninska družba opravljala posle posredovanja po osebi, ki nima ustrezne licence pristojnega ministrstva,**
  - če nepremičninska družba ni preverila stanja nepremičnine z ustrezno skrbnostjo in na strank ni pisno opozorila na napake,
  - če nepremičninska družba ni ravnala v interesu naročitelja in tudi tretje osebe, ampak je ravnala v lastnem interesu (npr. siljenje v sklenitev pogodbe tretjo osebo in pogojevanje ogleda, selektivno prenašanje ponudb, zavlačevanje, ipd...)
2. *je vzrok za kršitev izvira iz sfere nepremičninske družbe:* pri tem pa velja domneva iz sfere tiste stranke, ki mora izpolnitev opraviti in te predpostavke nasprotni strani ni treba dokazati

Nepremičninska družba mora v skladu s Zakonom o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr)<sup>9</sup> obvezno zagotoviti, da zanjo v razmerju do naročitelja in tudi tretje osebe posle posredovanja bodisi na podlagi zaposlitve bodisi na drugi pravni podlagi opravljajo samo **nepremičninski posredniki, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje teh poslov** (4. člen ZNPotr) in sicer, da imajo status nepremičninskega posrednika in so vpisani v imenik oziroma so imetniki licence pristojnega ministrstva (od 7. do 7.c člena ZNPotr).

**Status nepremičninskega posrednika** ima v skladu z ZNPotr tista fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministru (2. točka prvega odstavka 2. člena ZNPotr).

Pri tem ne gre prezreti, da po specialni ureditvi v ZNPotr velja tudi **načelo nepristranosti**, saj mora nepremičninska družba pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravnati nepristrano, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese (prvi odstavek 20. člena ZNPotr) in tako mora v razmerju do naročitelja in tudi tretje osebe vse posle posredovanja opravljati nepremičninski posrednik z licenco.

Nenazadnje pa mora nepremičninska družba, še posebej članica ZDNP, **slediti temeljnim načelom Kodeksa, določenim v njegovem I. poglavju**, pri tem pa ji mora biti za vodilo poštenost, vestnost in profesionalnost, prepoved povzročanja škode ter spoštovanje dobrih poslovnih običajev, kot načel, ki jih morajo spoštovati tako nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki kot drugi udeleženci v prometu z nepremičninami. (3. člen Kodeksa), pri tem pa mora poslovanje nepremičninske družbe oziroma nepremičninskega posrednika s stranko temeljiti na načelih medsebojnega zaupanja ter varstva pravic in koristi stranke (4. člen Kodeksa). Pri tem morajo nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki pri opravljanju storitev v prometu z nepremičninami vselej ravnati v skladu z veljavno zakonodajo in drugimi predpisi, ki urejajo nepremičninsko področje, ter praviti nepremičninske stroke (5. člen Kodeksa), prav tako se morajo nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki pri opravljanju storitev v prometu z nepremičninami vzdržati kakršnega koli ravnanja, ki bi lahko škodovalo ugledu nepremičninske stroke. (7. člen Kodeksa) in je nepremičninska družba dolžna vse svoje zaposlene ter pogodbene sodelavce podrobno seznaniti z vsebino Kodeksa in zagotoviti njegovo dosledno spoštovanje (8. člen

<sup>8</sup> Glej Plavšak, N., navedeno delo pod prejšnjo opombo.

<sup>9</sup> Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – UPB in 49/11)

Kodeksa).

Komisija ZDNP prijave kršitve ne posreduje naprej inšpekcijskim službam, saj je prijavitelj v prijavi navedel, da je to storil sam.

V primeru, da se postopek pred Komisijo zaključi s sklepom, s katerim se obtoženo stranko spozna za odgovorno za kršitev, se prijavitelju v 30 dneh po zaključku postopka povrne predujem za kritje skupnih stroškov postopka iz točke 12.3, v breme sredstev ZPN in ZDNP, v kolikor je bil predujem založen, obtoženi stranki, ki pa je bila spoznana za odgovorno za kršitve, pa se naloži, da v roku 8 dni od prejema sklepa poravnava vse stroške postopka (12.8 člen Pravilnika).

Iz tega razloga je Komisija ZDNP odločila o stroških, kot izhaja iz izreka tega sklepa in priloženega stroškovnika. Na znesek se obračuna tudi davek na dodano vrednost (22% DDV), saj je ZPN davčni zavezanec.

Vsaka stranka nosi lastne stroške v zvezi s postopkom (npr. potne stroške, dnevnic, stroške kopiranja ipd.) ter stroške svojih pooblaščenec. (12.2 člen Pravilnika).

Odločitev Komisije ZDNP se javno objavi v anonimizirani obliki na spletnih straneh [www.zdnp.si](http://www.zdnp.si). Vsebina objave izrečenega ukrepa Komisije obsega izrek Senata, brez navedb strank (prva alineja 10.1 člena v povezavi z 10.3 členom Pravilnika), zraven tega pa se, zaradi razvoja dobre prakse, v anonimizirani obliki brez navedb strank, objavi tudi celotna obrazložitev sklepa.

**Komisija ZDNP za presojo kršitev  
Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami**

Dne, 11.05.2016



Robert Geisler, univ. dipl. prav.  
P R E D S E D N I K