

Datum: **30.01.2017**
Oznaka: **Komisija ZDNP - 10 / 2016 - 8**

Komisija za presojo kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami pri GZS-ZPN Združenju družb za nepremičninsko posredovanje (Komisija ZDNP), je po predsedniku Robertu Geislerju, poročevalcu Damjanu Damjanoviču in članu senata Franciju Gerbcu, v zadevi prijave kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami zoper obtoženo stranko, nepremičninsko družbo XXX, na seji dne 19.10.2016 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 družba, ki je podala izrecno izjavo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev, četudi ni 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. Obtoženi stranki se naloži, da **v roku 30 dni od izdaje sklepa plača stroške postopka** v znesku 196,46 EUR, na katerega se obračuna tudi davek na dodano vrednost (22% DDV) v znesku 43,22 EUR. Obtožena stranka, ki je bila spoznana za odgovorno plača stroške kot sledi:
 - Znesek z DDV: **239,68 EUR**
 - Prejemnik: GZS-ZPN, Dimičeva 13, 1504 Ljubljana
 - TRR: SI56 0292 4001 7841 495
 - Referenca: SI00 5055
 - Namen: STROŠKI POSTOPKA – KOMISIJA ZDNP

O b r a z l o ž i t e v :

Prijavitelj XXX (v nadaljevanju prijavitelj) je po elektronski pošti dne 01.07.2016 podal prijavo kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Kodeks)¹ zoper nepremičninsko družbo XXX (v nadaljevanju obtožena stranka).

Prijavitelj je v svoji prijavi navedel, da je nepremičnino, manjšo hišo v slabem stanju opazil na internetnih straneh, kot samostojni oglas obtožene stranke in da je prijavitelj kontaktiral obtoženo stranko po telefonu in prosil za nekaj podrobnosti. Oglasila se je gospa XXX, ki je prijavitelja napotila, naj si nepremičnino kar sam ogleda. Po samostojnem ogledu nepremičnine je prijavitelj po nekaj dneh ponovno poklical obtoženo stranko, oglasil se je XXX, ki je bil po mnenju prijavitelja neprijazen in je povedal, da je objekt prodan in plačana ara. Po enem mesecu je XXX ponovno poklical in dejal, da je dotični objekt zopet v prodaji, zato si je prijavitelj nepremično ponovno ogledal skupaj z obtoženo stranko, čeprav je ta najprej dejala, da ponovni ogled ni potreben. Na ogledu je prijavitelj potrdil nakup in naročil pripravo prodajne pogodbe, ki jo je čez nekaj ur XXX tudi sestavil in so s prodajalcem v pisarni obtožene stranke pogodbo podpisali. Prijavitelj trdi, da izvoda pogodbe takrat ni prejel. Ara za nakup je bila plačana do roka, prav tako je bil plačan preostanek kupnine do roka določenega v pogodbi. Nadalje prijavitelj zatrjuje, da višine plačila za posredovanje obtožene stranke z njo nikoli ni določil ali dogovoril in da je sam XXX vprašal, kakšen je strošek plačila za posredovanje ali je to skupen strošek za prodajalca in kupca ali samo kupca. XXX je povedal zelo nejasno, da znaša plačilo 1.000,00 EUR, dalje se o tem ni več želel pogovarjati.

Prijavitelj nadalje zatrjuje, da med njim kot kupcem in obtoženo stranko, nikoli ni bila sklenjena nikakršna pogodba o posredovanju, kjer bi bila določena višina provizije in morebitni dodatni stroški. Prijavitelj je gospoda Konstantinoviča prosil, naj mu posreduje, kakšna je višina njegovega plačila za posredovanje, kar do podane prijave obtožena stranka ni storila, je pa poslala nov oz. popravljen račun.

Prijavitelj navaja tudi, da je prodajalec nepremičnine po njegovem povpraševanju povedal, da je bil strošek oz. plačilo prodajalca do obtožene stranke za posredovanje v konkretni prodaji 3.000,00 EUR, hkrati pa je obtožena stranka prijavitelju kot kupcu poslala dva krat račun za znesek 1.000,00 EUR in da je oz. bo prijavitelj oba računa zavrnil kot neutemeljena, saj višina plačila za posredovanje po njegovem ni bila dogovorjena. Prijavitelj se s plačilom posredniške provizije v konkretnem primeru ne strinja, saj poleg sestave pogodbe in hitrega ogleda gospod XXX za prijavitelja kot kupca naj ne bi storil ničesar, predvsem pa je bil izredno neprijazen.

Prijavitelj je prijavi priložil naslednje dokaze:

- samo prijavo s pisno izjavo prijavitelja,
- notarsko overjeno prodajno pogodbo z dne 04.06.2016 med prodajalcem XXX in kupcem XXX, s potrdilom MO Koper o namenski rabi in potrdilo, da občina ne uveljavlja predkupne pravice, elektronskim ZK predlogom z dne 30.06.2016 ter ZK izpiskom z dne 30.06.2016,
- prvi račun obtožene stranke št. 17/2016 z dne 24.06.2016,
- drugi račun obtožene stranke št. 17/2016 z dne 27.06.2016,
- zavrnitev računa št. 17/2016 z dne 27.06.2016 s strani prijavitelja z dne 01.07.2016.

Komisija je na podlagi Pravilnika organizaciji in delu Komisije za presojo kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju Pravilnik),² objavljenega na spletnih straneh GZS-Združenja družb za nepremičninsko posredovanje (v nadaljevanju ZDNP) opravila formalni preizkus prijave in po vpogledu v register članov ZDNP³

¹ 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> (27.1.2017)

² URL: <http://zdnz.gzs.si/vsebinska/Kodeks/Komisija-ZDNP-za-presoj-krsitev-Kodeksa> (27.1.2017)

³ URL: <https://zdnz.gzs.si/vsebinska/%C4%8Clani-ZDNP> (27.1.2017)

ugotovila, da obtožena stranka ni članica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje. Pri vpogledu v register družb, ki so podale izrecno izjavo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev, je Komisija ugotovila, da je obtožena stranka podala izrecno izjavo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev, in sicer dne XXX, s tem pa je pristojnost Komisije ZDNP utemeljena na podlagi izrecne volje in zaveze obtožene stranke, da bo spoštovala Kodeks.

Komisija je prijavo dne 29.09.2016 posredovala obtoženi stranki po e-pošti z vabilom, da v roku 8 dni nanjo odgovori. Obtožena stranka je na prijavo pravočasno odgovorila, in sicer dne 30.09.2016.

V svojem odgovoru obtožena stranka navaja, da se čuti prizadetega, da ji Komisija ZDNP po 27-letih poštenega in vestnega dela na nepremičninskem področju očita kršitev dobrih poslovnih običajev in uporabo nepoštenih pogodbenih pogojev. Obtožena stranka navaja, da v vabilu Komisije ni razbrala, česar je obtožena in da so bili odnosi s prijaviteljem vse do izstavitve računa dne 27.06.2016 za dogovorjene stroške po 8. členu prodajne pogodbe, ki jo je prijavitelj pregledal in sprejel ter podpisal brez vprašanja glede plačila dogovorjenih stroškov, korektni, za kar prilaga izpise e-pošte s prijaviteljem.

Prijavitelj nadalje navaja svoje reference v teh 27 letih dela in da svoje police za zavarovanje odgovornosti v 12 letih ni nikoli koristil.

Obtožena stranka nadalje dodaja, da navedbe prijavitelja v njegovi prijavi ne držijo in niso resnične, saj je bil vse do izstavitve računa odnos s prijaviteljem dober, celo prijateljski in odnosi in kontakti korektni. Navaja, da so bili stroški za delo obtožene stranke dogovorjeni s prijaviteljem že na prvem osebnem sestanku na lokaciji nepremičnine (XXX) dne 4.6.2016 v višini 1.000,00 EUR in da prijavitelj ni imel nobene pripombe, še celo več, bil naj bi vesel, da bo obtožena stranka izpeljala vse postopke (pridobitev vseh potrdil, predkupna pravica občine, predkupna pravica po ZVKD, davčni postopek, overitev podpisa ter vpis lastninske pravice v ZK), vse na stroške obtožene stranke. Drugih navedb prijavitelja obtožena stranka ni želela komentirati.

Obtožena stranka je tako mnenja, da je razlog spora na strani prijavitelja, ker ta noče plačati računa. Iz tega smiselno izhaja, da se obtožena stranka zavzema za oprostitev odgovornosti za očitane kršitve Kodeksa. V podpisu je obtožena stranka zraven svojega imena navedla izobrazbo in sicer XXX, univ. dipl. oec. (kar pomeni univerzitetni diplomirani ekonomist in bi se okrajšava morala pravilno glasiti univ. dipl. ekon.).

Komisija je predmetno zadevo obravnavala na 10. seji dne 19.10.2016. Komisija je v okviru obravnave natančno preučila navedbe prijavitelja in obtožene stranke.

Prijava kršitev Kodeksa je utemeljena.

Komisija po preučitvi navedb strank v njunih pisnih izjavah in dokaznega gradiva ni sledila navedbam obtožene stranke, saj te niso bile povsem prepričljive, ko obtožena stranka izpostavlja svojo izkušnost s 27-letnim delom na trgu, pri tem pa pozablja, da bi v tem primeru morala še toliko bolj poznati dobre poslovne običaje in veljavno zakonodajo, še posebej pa Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – UPB in 49/11; ZNPosr).

Komisija je po pregledu izjave obeh strank in po vpogledu v listinske dokaze ugotovila, da iz teh izhaja dovolj trdna podlaga za sprejem odločitve v tej zadevi. Pri tem se Komisija ni spuščala v razčiščevanje odnosov med strankami, saj so si izjave glede tega povsem nasprotni. Čeprav je za odnose s strankami in ugled panoge to še kako pomembno, bi takšno raziskovanje

in razčiščevanje presegalo namen postopka pred Komisijo, zato Komisija zgolj na načelni ravni obtoženo stranko izrecno opozarja, da mora kot družba, ki je podala izrecno izjavo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev, četudi ni članica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami, poslovati zakonito in legitimno ter spoštovati Kodeks, pri tem pa ravnati z najvišjo mero skrbnosti dobre nepremičninske družbe ter ves čas skrbeti, da ne prihaja do nepravilnosti in neetičnosti poslovanja, saj vsakršen dvom in očitek o nepravilnosti in tudi neprijaznosti ter neprofesionalnosti takšne družbe konec koncev škoduje tudi ugledu celotne nepremičninske stroke.

Komisija je že iz samih listinskih dokazov ugotovila, da je obtožena stranka kršila določbe Kodeksa, in sicer je obtožena stranka:

- želela skleniti ustni dogovor s tretjo osebo o plačilu za posredovanje v nasprotju s 13. členom ZNPosr in Kodeksom,
- obračunala plačilo za posredovanje, ki presega zakonsko dovoljeno plačilo največ 4% od pogodbene prodajne cene, kar je v nasprotju s prvim odstavkom 5. člena ZNPosr in Kodeksom,
- nepravilno in nedopustno obračunala deljeno plačilo za posredovanje in stroške v nasprotju z drugim odstavkom 5. člen ZNPosr v povezavi s 25. členom ZNPosr in Kodeksom oziroma s prijaviteljem kot tretjo osebo sploh ni imela sklenjene pisne pogodbe o posredovanju, ki bi tako tudi sicer bila nična v skladu s tretjim odstavkom 5. člena, ker je pred tem obtožena stranka že imela očitno sklenjeno pogodbo o posredovanju z naročiteljem in je prijavitelj kot tretja oseba prišel v stik z obtoženo stranko s konkretnim vprašanjem za točno določeno nepremičnino, za katero pa sklenitev dodatne pogodbe o posredovanju s kupcem ni dopustna in je nemoralna in nezakonita;
- sama in v njenem imenu nepremičninski posrednik XXX sestavil besedilo prodajne pogodbe za posel kupoprodaje, pri tem pa iz njegovega podpisa iz odgovora izhaja, da nima ustrezne strokovne izobrazbe, ki se po ZNPosr zahteva za sestavljanje listin o pravnih poslih, saj je po izobrazbi univerzitetni diplomirani ekonomist in ne univerzitetni diplomirani pravnik. Prav tako oseba z ustrežno izobrazbo univ. dipl. prav. ni navedena na prodajni pogodbi z imenom in priimkom ter podpisom, kar je vse v nasprotju s 24. členom ZNPosr.

S tem je obtožena stranka kršila Kodeks in sicer še posebej:

- določbo 5. točke Kodeksa, saj ni ravnala v skladu z veljavno zakonodajo,
- določbo 16. točke Kodeksa, saj je kot nepremičninska družba oziroma njen nepremičninski posrednik v odnosu do strank dolžna varovati interese strank v skladu z dobrimi poslovnimi običaji,
- določbo 22. točke Kodeksa in še posebej njeno deveto alinejo, saj ne bi smela spodbujati prijavitelja, ki je nastopal evidentno kot tretja oseba in ki je v stik z obtoženo stranko kot nepremičninsko družbo prišel z že izoblikovanim konkretnim povpraševanjem po določeni nepremičnini, v sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami (tudi ne ustnega dogovora o posredovanju) oziroma ne pogojevati sodelovanja s sklenitvijo takšne pogodbe v primerih, kadar ima nepremičninska družba za isto nepremičnino z naročiteljem že sklenjeno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- določbo 35. točke Kodeksa, saj delitve plačila za posredovanje ni izvedla na ustrezen način in pod pogoji, določenimi s pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami oziroma s pogodbo med strankama (prodajalcem in kupcem), pri kateri je nepremičninska družba posredovala, saj v prodajni pogodbi ni bilo jasne določbe o delitvi plačila za posredovanje iz katere bi izhajalo, ali gre za institut delitve plačila ali dvojno posredovanje, ki bi bilo v

tem primeru še toliko bolj nezakonito, saj s tretjo osebo, v tem primeru prijaviteljem, obtožena stranka sploh ni imela sklenjene pisne pogodbe o posredovanju,

- ter posledično določbo 7. točke Kodeksa, saj je s temi ravnanji (tudi potencialno) škodovala ugledu nepremičninske stroke.

Posebej v zvezi z nedopustno višino plačila in preseženo zakonsko dovoljeno mejo 4%

Kot izhaja iz dokaza – 3. člena prodajne pogodbe, je bila dogovorjena pogodbeno vrednost 28.000,00 EUR, kar pomeni, da bi bilo najvišje zakonsko dovoljeno plačilo za posredovanje v višini 4% lahko največ 1.120,00 EUR in na to dodatno 22% DDV.

Pri tem Komisija ne vidi razlogov, da ne bi šlo verjeti prijavitelju, ko navaja, da naj bi naročitelj v tem poslu, prodajalec plačal ločeno tudi 3.000,00 EUR plačila za posredovanje. To je toliko bolj verjetno, saj se prijavitelj v svoji prijavi niti ne sklicuje na to omejitev in jo ne uveljavlja kot kršitev, saj verjetno z njo niti ni posebej seznanjen oz. nanjo ni bil niti pozoren.

ZNPoSr v prvem odstavku 5. člena predpisuje najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje, pri tem pa se prvi odstavek zakona glasi: *»Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino največ 4% od pogodbene cene, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbeno vrednost nepremičnine manjša od 10.000 eurov. V primeru drugih pravnih poslov višino plačila za posredovanje stranki uredita s pogodbo.«*

Obtožena stranka v svojem odgovoru niti ni zanikala, da je želela plačilo za posredovanje dogovoriti in obračunati (tudi) tretji osebi (v tem postopku prijavitelju), prav tako ni posebej opredelila, ali je hotela obračunati tudi kakšne stroške in tudi ni predložila nobenega dokaza, cenika, splošnih pogojev, iz katerih bi izhajala utemeljenost višine zneska 1.000,00 EUR in kakšna je pravna podlaga za obračun tega zneska.

Pa tudi sicer pavšalni znesek plačila za posredovanje, ki bi presegal 4% pogodbene vrednosti, ni dopusten, razen kadar gre za posredovanje z vrednostjo pod 10.000 EUR, se lahko nepremičninska družba dogovori z naročiteljem za sporazumen znesek.

Obtožena stranka se o tem niti ne izjasni, temveč zgolj pavšalno zanika kakršnekoli kršitve, hkrati pa sama navaja, da je obračunala stroške za svoje delo. Pri tem obtožena stranka ne pojasni, kaj je dejansko obračunala, je pa slednje razvidno iz dokazov, obeh izdanih računov, ki jih je izdala obtožena stranka in jih je predložil prijavitelj in sicer:

- iz prvega računa z dne 24.06.2016 izhaja, da je obtožena stranka prijavitelju obračunala »stroške posredovanja pri nakupu nepremičnine«, vse na podlagi dogovora dne 04.06.2016 v XXXu, na koncu pa navede v tabeli še besedo »Provizija«.
- iz drugega računa – očitno popravljenega, z dne 27.06.2016 pa izhaja, da je obtožena stranka prijavitelju obračunala »dogovorjene stroške za opravljeno delo posredovanja in stroške vpisa lastninske pravice v ZK«, vse na podlagi dogovora dne 04.06.2016 v XXXu.

Tako ni dvoma, da je obtožena stranka želela obračunati plačilo za posredovanje, morebiti tudi dodatne storitve, kar je sicer povsem legalno in bi tudi bilo dopustno in mogoče, toda za to je potrebno, da nepremičninska družba slednje obračuna zakonito, kar pa obtožena stranka ni storila. Glede zakonitosti obračuna deljenega plačila za posredovanje ali dvojnega posredovanja je pojasnjeno v nadaljevanju.

Tako bi naročitelj lahko plačal največ zgolj 120,00 EUR (sto-dvajset-eurov), da bi obračun plačila za posredovanje bil zakonit in ne bi presegel zakonsko določene omejitve 4% od pogodbene vrednosti. V kolikor pa naročitelj ne bi plačal nobenega plačila za posredovanje, pa bi takšno ravnanje bilo še posebej sporno, saj pogodbe v breme tretjega niso dopustne in so

nemoralne in nične.

Tako bi bil tudi vsakršen dogovor oz. pogodba z naročiteljem, s katero bi se obtožena stranka dogovorila, da plačilo za posredovanje plača izključno tretja oseba, nedopusten in neveljaven.

Posebej v zvezi z (ne)dopustnostjo delitve plačila za posredovanje in (ne)zakonitim dvojnim posredovanjem

Res je, kot zatrjuje obtožena stranka, da je v 8. členu prodajne pogodbe določba, ki se glasi, da »Vsaka stranka plača Agenciji XXX nepremičnine, dogovorjene stroške provizije«.

A iz te, očitno pomanjkljive določbe, ni mogoče sklepati, da se plačilo za posredovanje, ki ga je imela obtožena stranka dogovorjenega z naročiteljem-prodajalcem, razdeli in v kakšni višini naj se razdeli. Tudi ni razvidno, koliko dejansko znaša plačilo za posredovanje.

Iz tega soglasja volj med prodajalcem in kupcem (v tem postopku prijaviteljem), ni razvidno, da bi se stranki dogovorili, da si bosta delili plačilo za posredovanje, ki ga ima nepremičninska družba (v tem postopku obtožena stranka) dogovorjeno s prodajalcem. Prav nasprotno, iz te določbe izhaja, da vsaka stranka plača obtoženi stranki svoje plačilo za posredovanje, ki ga ima obtožena stranka dogovorjeno z njo -torej z vsako pogodbeno stranko ločeno.

Obtožena stranka pa je tudi sama izjavila, da naj bi imela s prijaviteljem ustno dogovorjeno plačilo za posredovanje in še to v pavšalnem znesku, kar pa je očitno nedopustno.

S tem je obtožena stranka, ko je nagovarjala ali silila tretjo osebo (tudi k ustnemu) dogovoru o posredovanju, kršila Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, saj kot nepremičninska družba ni pravilno izpolnila svoje izpolnitvene obveznosti in ni ravnala z ustrežno profesionalno skrbnostjo dobrega strokovnjaka.⁴

Pravilno izpolnitev obveznosti nepremičninske družbe lahko razdelimo v glavne sklope:⁵

1. *Iskanje priložnosti za sklenitev pogodbe:* nepremičninska družba pravilno izpolni obveznost tudi, če pri iskanju ni uspešna, a ravnala z ustrežno 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 ustrežno *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

⁴ 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

⁵ 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

Nepremičninska družba pa je odgovorna za kršitev njene izpolnitvene obveznosti zaradi nepravilne izpolnitve, če:⁶

1. *ima kršitev obveznosti nepremičninske družbe vse objektivne znake protipravnega stanja, pri tem pa sta najpogostejši obliki nepravilne izpolnitve obveznosti:*
 - 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 tretje 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

Tako teorija, kot poslovna praksa poznata tudi dopustno dvojno posredovanje, kjer pa ni značilnega tripartitnega razmerja v smislu pravno-poslovnega prenosa obveznosti plačila za posredovanje iz naročitelja na tretjo osebo, kot smo predhodno opredelili z razmerjem (nepremičninska družba – naročitelj – tretja oseba), temveč gre za dve posredovalni razmerji, kjer nastopa ista nepremičninska družba v dveh pogodbah o posredovanju z dvema naročiteljema, ki sta lahko hkrati na drugi strani tretji osebi pri nasprotnem poslu. V tem primeru pa ima nepremičninska družba dve pravnoposlovni razmerji.

Nepremičninska družba je v skladu s 21. členom ZNPosr dolžna **jasno in pisno opozoriti** oba naročitelja o morebitnih **nasprotjih interesov** med njima, sicer pa terjatvi do enega in drugega naročitelja nista v neposredni zvezi, razen tega, da je za isto nepremičnino prepisano najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje 4% od pogodbene prodajne cene.

Pri tem pa je potrebno v vsakem primeru **posebej paziti, ali je podlaga za sklenitev pogodbe o posredovanju dopustna in legitimna**, saj lahko prisiljevanje kupcev, ki so prišli na ogled konkretne nepremičnine, pomeni tudi nasprotje z načelom vestnosti in poštenja in je lahko takšna druga pogodba o posredovanju nična v smislu 3. odstavka 5. člena ZNPosr. Opraviti je treba **jasno razmejitev med naročiteljem in tretjo osebo** in tem ali je potencialni kupec sploh lahko naročitelj, predvsem kadar povprašuje po točno določeni, konkretni nepremičnini, ki jo za naročitelja (prodajalca, najemodajalca) oglašuje nepremičninska družba.

V kolikor je kupec prišel z **že izoblikovanim konkretnim vprašanjem oziroma povpraševanjem o konkretni nepremičnini**, tako iz narave njenega odnosa izhaja, da nepremičninska družba s tem kupcem ni v **nikakršnem pravno-posredovalnem razmerju**, temveč je njun odnos **naključne in dejanske narave**, pri tem pa lahko ima ta druga, vsiljena pogodba s tretjo osebo tudi za posledico **absolutno neveljavnost** oziroma **ničnost pravnega posla**, ravnanje nepremičninske družbe in posrednika, ki zanjo na tak način opravlja posle posredovanja pa bil lahko šteli za **nemoralno**.⁷

Slednje pa ne pomeni, da ne bi bilo mogoče deliti plačila za posredovanje, ki je v pogodbi o posredovanju dogovorjeno med nepremičninsko družbo in naročiteljem, kot opisano že predhodno, a vendar morajo biti za to izpolnjene nekatere obvezne predpostavke:

⁶ Glej Plavšak, N., navedeno delo pod prejšnjo opombo.

⁷ Primerjaj z Djinović, M., navedeno delo, PP, št. 7-8/2009 in sodno prakso Višjega sodišča v Ljubljani, VSL Sodba II Cp 62/2011, v kateri sodišče ugotovi, da gre za **nično pogodbo** o posredovanju in **nemoralno ravnanje**, če se prevali plačilo za posredovanje na kupca, ki je v nasprotju s 5. členom ZNPosr.

- a) **Volja naročitelja:** takšna nedvoumna volja mora biti izrecno⁸ izražena s strani naročitelja, da naj nepremičninska družba tretje osebe seznanja z njegovo željo, da se plačilo za posredovanje razdeli in da to predstavlja enega od naročiteljevih ponudbenih pogojev, zraven cene in ostalih pogojev;
- b) **Predhodna seznanitev tretje osebe:** nepremičninska družba mora zainteresirane tretje osebe ustrezno seznaniti s temi ponudbenimi pogoji še pred samim ogledom nepremičnine (najbolje v samem ponudbenem oglasu);
- c) **(Pisna) potrditev tretje osebe, da soglaša s ponudbenimi pogoji:**⁹ ob ogledu nepremičninska družba tretji osebi ponudi v podpis t.i. potrdilo o ogledu nepremičnine v katerem tretjo osebo ponovno v pisni obliki seznaniti, da je eden od ponudbenih pogojev tudi želja in volja naročitelja, da se plačilo za posredovanje razdeli med stranki posla, v kolikor pride do sklenitve pravnega posla. Tretja oseba nato prejme svoj izvod potrdila o ogledu na katerem s podpisom izjavlja in potrjuje, da si je nepremičnino dejansko ogledala ter da je seznanjena z njenimi lastnostmi in ponudbenimi pogoji naročitelja (med katerimi je lahko tudi pogoj naročitelja za sklenitev prodajne ali najemne pogodbe pod pogojem, da tretja oseba prevzame tudi del plačila za posredovanje) in da soglaša s takšnimi pogoji;
- d) **Dogovor oziroma soglasje volj med naročiteljem in tretjo osebo:** volja o delitvi mora torej izvirati iz sfere strank (naročitelja in tretje osebe), ki se v skladu z drugim odstavkom 5. člena ZNPosr lahko med seboj dogovorita, da se plačilo za posredovanje **razdeli**.¹⁰ V tem oziru je potrebno zakon razlagati ekstenzivno, saj iz namena zakonodajalca ne izhaja, da mora biti takšen dogovor v pisni obliki in ko tak vpisan kot posebno pogodbeno določilo izključno v prodajno ali najemno pogodbo, v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, temveč je mogoče, da soglasje volj stranki izrazita tudi na druge načine, ki so lahko oblični, torej v pisni obliki (npr. v ločenem dokumentu kot je punktacija o poslu ali dogovor o pravnem poslu ali pa celo pisna izjava strank), ali pa neoblični (ustno, s konkludentnim dejanjem).¹¹

Obligacijski zakonik (OZ) vsebuje temeljna načela in splošna pravila za vsa obligacijska razmerja. Eno od temeljnih načel je **dispozitivna narava zakonskih določb**, ki določa, da udeleženci lahko uredijo svoje obligacijsko razmerje drugače, kot je določeno v zakoniku, ali drugih predpisih, če iz posamezne določbe zakonika ali iz njenega smisla ne izhaja kaj drugega. (2. člen OZ).

Drugo takšno načelo je **načelo prostega urejanja razmerij**, ki določa, da udeleženci prosto urejajo obligacijska razmerja, ne smejo pa jih urejati v nasprotju z ustavo, s prisilnimi predpisi ali z moralnimi načeli. (3. člen OZ).

Za obravnavan primer je najpomembnejše **načelo vestnosti in poštenja**, ki določa, da pri sklepanju obligacijskih razmerij in pri izvrševanju pravic in izpolnjevanju obveznosti iz teh razmerij morajo udeleženci spoštovati načelo vestnosti in poštenja. Udeleženci v obligacijskih

⁸ Za dokazne namene je najbolje v pisni obliki, še najustrezneje pa v sami pogodbi o posredovanju, ki jo skleneta naročitelj in nepremičninska družba v kateri naročitelj daje nalog nepremičninski družbi glede pogojev za posredovanje oz. trženje nepremičnine, med katerimi je lahko med drugimi tudi pogoj o delitvi plačila za posredovanje.

⁹ Predpostavka, da stranka pisno potrdi, da je seznanjena s ponudbenimi pogoji formalno ni obvezna, je pa vsekakor izjemno priporočljiva, a nikakor ne sme biti pridobljena z zvijačo ali na goljufiv način.

¹⁰ V primeru, da gre za prej opisan ponudbeni pogoj naročitelja, gre prav tako za soglasje volj med strankama, le, da tretja oseba s tem, ko sklene pravni posel, v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja, privoli v ta ponudbeni pogoj, da se nanjo prenese oz. da prevzame del plačila za posredovanje, če bo pravni posel sklenila.

¹¹ V primeru neobličnega soglasja volj, bo to soglasje težje dokazljivo, razen v primeru, kadar tretja oseba na licu mesta v svojem imenu, a za račun naročitelja kot druge stranke izvede plačilo za posredovanje nepremičninski družbi, pri tem pa bo slednje izpolnilo zakonske znake prevzema dolga, ker je upnik (nepremičninska družba) dal privoljenje, saj je po tihem (*lat. »In tacita«*) sprejel izpolnitev od tretje osebe, ki je izpolnila v svojem imenu, a za račun naročitelja.

razmerjih morajo v prometu ravnati v skladu z dobrimi poslovnimi običaji. (5. člen OZ).

OZ določa, da je pogodba, ki **nasprotuje ustavi, prisilnim predpisom ali moralnim načelom, nična**, če namen kršenega pravila ne odkazuje na kakšno drugo sankcijo ali če zakon v posameznem primeru ne predpisuje kaj drugega. (prvi odstavek 86. člen OZ).

V obravnavanem primeru že **sam ZNPosr v drugem odstavku 5. člena** določa, da je pogodba nična, v kolikor nasprotuje delitev plačila za posredovanje na obe stranki na predpisan in zakonit način, kot to določa drugi odstavek 5. člena ZNPosr.

Če pa je pogodba nična zato, ker po svoji **vsebini ali namenu nasprotuje temeljnim moralnim načelom**, lahko sodišče v celoti ali deloma zavrne zahtevek nepoštene stranke za vrnitev tistega, kar je dala drugi stranki. (drugi odstavek 87. člena OZ). Pogodbenik, ki je kriv za sklenitev nične pogodbe, odgovarja svojemu sopogodbeniku za škodo, ki mu nastane zaradi ničnosti pogodbe, če ta ni vedel in ni bil dolžan vedeti za vzrok ničnosti. (91. člen OZ). Na ničnost pazi sodišče po uradni dolžnosti in se lahko nanjo sklicuje vsaka zainteresirana oseba. (92. člen OZ).

Problematiko nedopustnega dvojnega posredovanja in siljenje tretjih oseb k podpisovanju pogodbe o posredovanju, kot pogoj za izvedbo ogleda nepremičnine, kar lahko pomeni celo ničnost pogodbe o posredovanju s tretjo osebo, je **obravnavala tudi sodna praksa**.

Sodba Višjega sodišča v Ljubljani, VSL Sodba II Cp 62/2011, v kateri sodišče ugotovi, da gre za **nično pogodbo** o posredovanju in **nemoralno ravnanje**, če se prevali plačilo za posredovanje na kupca, ki je v nasprotju s 5. členom ZNPosr.¹²

Sodba Višjega sodišča v Celju, VSC sodba Cp 737/2010, v kateri sodišče ugotovi, da 5. člen ZNPosr v 2. odstavku določa, da lahko plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju. V primeru, da je dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se ta znesek razdeli. Pogodba, ki je sklenjena v nasprotju s I. in II. odstavkom je nična (III. odstavek). Ta določba je prisilnega značaja, izhaja pa iz bistva pogodbe o posredovanju in iz načela, da posrednik ne sme posredovati samo za eno stranko. Takšno posredovanje je v **nasprotju z moralnimi predpisi**, zato je zakon **izrecno kot sankcijo določil ničnost**.¹³

¹² Iz obrazložitve sodbe: »Konkretna posredniška pogodba tako ne vsebuje temeljne zaveze posredovanja, tako je njena vsebina v nasprotju z ZNPosr in OZ, ki posredniško pogodbo definirata kot pogodbo, s katero se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev kupoprodajne pogodbe. Edina zaveza, ki jo je tožeča stranka s konkretno pogodbo sprejela v razmerju do tožene stranke je zgolj zaveza, da bo o njegovi ponudbi obvestila prodajalca, pri čemer mora to storiti že na podlagi zakona in sklenjene posredniške pogodbe s prodajalcem. Po vsebini takšna pogodba zato ne predstavlja posredniške pogodbe, saj glede na dejstvo, da je nepremičnina že najdena, manjka osnovna obveznost nepremičninskega posrednika, in sicer da bo iskal kupca nepremičnine. (...) Posredovanje pri nakupu stanovanja predstavlja prav iskanje stanovanja za naročnika, kar pa v konkretnem primeru tožeča stranka ni opravila. Upnik je konkretno stanovanje prodajal za prodajalca, ne pa iskal kupca. Tako upnik dolžniku v danem primeru ni razkazal nobenega stanovanja (razen kupljenega, ki si ga je dolžnik prišel samoiniciativno ogledati) in v tej smeri tudi glede na vsebino pogodbe ni prejel nobenega naročila, saj je tožena stranka stanovanje iskala samostojno prek interneta in na ta način konkretno stanovanje tudi našla. Vse storitve, ki jih je tožeča stranka v konkretnem primeru izvajala, oglas, ogled in druge storitve posredovanja, so bile naročene s strani prodajalca in usmerjene v iskanje potencialnih kupcev. Sporna pogodba je tako neveljavna, saj temelji na nedopustni podlagi oziroma neveljavni kavzi (enako Višje sodišče v Ljubljani v zadevi I Cp 1087/2000 in M. Djinović v Pravni praksi z dne 19.2.2009). (...) Sodišče se pri tem sklicuje na pravno naziranje, da pride ničnost kot sankcija lahko v poštev le takrat, ko je prizadet javni interes. Iz zgodovinske razlage ZNPosr izhaja nasprotno, in sicer, da je bil konkretni zakon sprejet predvsem zaradi varstva potrošnikov (torej javnega interesa), ki se znajdejo na nepremičninskem trgu. Prav zaradi slednjega je omenjeni zakon vpeljal določene kogentne določbe, ki so poleg splošnih določb OZ skušale zagotoviti varstvo potrošnika, kot na primer postavitev zgornje meje še dopustne provizije. V skladu z 2. odstavkom 14. člena ZNPosr nepremičninska družba ne sme spodbujati ali priporočati sklenitve pogodbe (tudi posredniške) zgolj z namenom pridobitve plačila. Tudi ta zakonska določba je usmerjena v varstvo potrošnikov oziroma javnega interesa. Pri tem tudi ne gre spregledati, da se z vprašanjem, ali gre pri tovrstnih poslih sploh za posredovanje pri nakupu nepremičnine, ukvarja Tržni inšpektorat RS, kot varuh javnega interesa. Zato sodišče nima prav, ko ugotavlja, da konkretna pogodba ne more biti nična, ker takšna sankcija zaradi varstva javnega interesa ni potrebna. Takšna pogodba pa je tudi nemoralna, ker z njo zaveže kupca k plačilu storitve, ki je več ne potrebuje. Z razlogom morale se sodišče ni ukvarjalo. Pogodba je v nasprotju z moralno, ker kupca zavezuje k plačilu posredniške provizije, čeprav je jasno, da posrednik za kupca nepremičnine ne bo iskal. Dejansko bo zgolj prenesel ponudbo za nakup stanovanja.«

¹³ Iz obrazložitve sodbe izhaja: »5. člen v 2. odstavku določa, da lahko plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna le

Sodba Višjega sodišča v Ljubljani, VSL sodba in sklep I Cp 1087/2000, v kateri sodišče ugotovi, da je nična tudi pogodba s prodajalcem, v kolikor ima nepremičninska družba predhodno že sklenjeno pogodbo s kupcem in za njega išče zainteresirane tretje osebe (prodajalce) s katerimi bi se naročitelj (kupec) pogajal za sklenitev prodajne pogodbe. Iz dejanskega stanja zadeve izhaja, da se je prodajalec (toženec) odzval na ponudbo kupca (tretjega). Kupec je kupoval stanovanje preko posrednika. S tem, ko je posrednik prišel na ogled stanovanja, je zgolj izpolnjeval svojo obveznost iz pogodbe med njim in tretjim (kupcem). Ob takšnem stanju pa je bila podlaga za **sklenitev nove posredniške pogodbe med posrednikom in prodajalcem lahko edinole pridobitev premoženjske koristi brez protidajatve. Takšna kavza (podlaga – op. a.) je nedopustna in pogodba zato nična.**

Pri tem ne gre prezreti, da po specialni ureditvi v ZNPosr 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 ZNPosr).

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).

Zaključek in napotitev obtožene stranke k rednemu spremljanju razvoja strokovne prakse

Za zaključek Komisija izpostavlja, da se sicer strinja z navedbami obtožene stranke v njenem odgovoru na vabilo z odgovoru na prijavo kršitev Kodeksa, iz katere izhaja, da so bili stroški za delo nepremičninske družbe dogovorjeni na prvem osebem sestanku dne 04.06.2016, kar potrjuje tudi navedbe prijavitelja, pri tem pa pozablja ali ne loči med ustnim dogovorom in dopustnostjo takšnega dogovora ob dejstvu, da je s prijaviteljem želela skleniti ustno pogodbo posredovanju (**prva kršitev**), ki bi pomenila nedopustno dvojno posredovanje ali poskus nezakonite delitve plačila za posredovanje v nasprotju z veljavnimi predpisi in dobrimi poslovnimi običaji (**druga kršitev**) za višino plačila za posredovanje, ki presega zakonsko dovoljeno višino (**tretja kršitev**) in je za to sestavila prodajno pogodbo po osebi, ki nima ustrezne izobrazbe v skladu z zakonom (**četrti kršitev**).

Zaradi ugotovljenih vidnih odstopanj v pravilnem poslovanju Komisija napotuje obtoženo stranko k rednemu spremljanju razvoja strokovne poslovne prakse na področju posredovanja v prometu z nepremičninami in za ta namen priporoča obtoženi stranki še posebej študij

naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju. V primeru, da je dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki (tega tožeča stranka nikoli ni zadrževala), se ta znesek razdeli. Pogodba, ki je sklenjena v nasprotju s I. in II. odstavkom je nična (III. odstavek). Ta določba je prisilnega značaja, izhaja pa iz bistva pogodbe o posredovanju in iz načela, da posrednik ne sme posredovati samo za eno stranko. Takšno posredovanje je v nasprotju z moralnimi predpisi, zato je zakon izrecno kot sankcijo določil ničnost. Ker je dolžnost plačati za posredovanje dolžnost naročitelja (s katerim ima nepremičninska družba sprva sklenjeno pogodbo o posredovanju – op.a.), izjemoma delno tudi druge stranke (kar je v skladu z načelom, da je nedopustno, da dela le za eno stranko) in ker je predpisana sankcija nespoštovanja tega predpisa ničnost, tudi ni pomembna izjava o zainteresiranosti v zvezi z nakupom nepremičnine in samostojna zaveza kupca, da bo plačal provizijo. Provizija in plačilo morata biti določena v pogodbi o posredovanju na način, ki ga določa 5. čl. ZNPosr. Zato pritožbene navedbe tožeče stranke, da je sodišče zanemarilo to dejstvo, niso utemeljene. Sodišče prve stopnje je obrazložilo, da je takšna izjava nedopustna, na nedopustni in v nasprotju s kogentnimi predpisi dani izjavi, pa ne more temeljiti zahtevek za plačilo. Bistveno je, da bi bila tožeča stranka upravičena do plačila le v skladu s kogentnimi določbami ZNPosr.»

načelnega pravnega mnenja Pravne službe GZS in prispevkov o dopustnem deljenem plačilu in dvojnem plačilu za posredovanje in dopustnih režijskih stroških posredovanja:

- Načelno pravno mnenje Pravne službe GZS v zvezi z maksimalno omejitvijo plačila za posredovanje in osnovno za obračun storitev po vrednosti predmeta po 5. členu ZNPosr, Ljubljana, september 2012 – priloženo temu sklepu, kot ločena priloga,
- Geisler, R., Djinović, M.: Osnova za obračun in maksimalna omejitev plačila za posredovanje po 5. členu Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr), Zbornik referatov 23. tradicionalnega posveta Poslovanje z nepremičninami, Portorož, november 2012, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami, Ljubljana, – priloženo temu sklepu, kot ločena priloga,
- Emeršič, S.: Pravilno in zakonito obračunavanje stroškov posredovanja – vidik predlagatelja ZNPosr glede specialne ureditve v ZNPosr in napotilom na OZ, Zbornik referatov 24. tradicionalnega posveta Poslovanje z nepremičninami, Portorož, november 2013, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami, Ljubljana, – priloženo temu sklepu, kot ločena priloga.
- Geisler, R.: Pregled slabe in dobre prakse pri dvojnem posredovanju, delitvi plačila in obračunavanju stroškov pri posredovanju v prometu z nepremičninami, Zbornik referatov 24. tradicionalnega posveta Poslovanje z nepremičninami, Portorož, november 2013, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami, Ljubljana – priloženo temu sklepu, kot ločena priloga.

Komisija je na podlagi ugotovitev sprejela ukrep, kot izhaja iz izreka tega sklepa ter pri tem odločila po stanju spisa 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 obtoženi stranki izreka ukrep opomina brez javne objave. Pri tem je oteževalna okoliščina za obtoženo stranko dejstvo, je sama izpostavila, da sestavlja prodajne pogodbe, četudi za to nima ustrezne formalne izobrazbe in s tem tudi ne pogojev po zakonu, prav tako sama izpostavlja, da je izkušena, saj storitve opravlja že 27 let, zato bi morala pri tem biti še posebej skrbna in celo vzor drugim in se ji zato takšne kršitve ne bi smele zgoditi. Olajševalna okoliščina pa je, da je obtožena stranka dejansko prvič obravnavana pred Komisijo in nadalje, da je prodajna pogodba po mnenju Komisije kvalitetno sestavljena, kar govori v prid izkušeni obtoženi stranke, četudi to nikakor ne pomeni, da je takšna praksa zakonita in dopustna. Komisija je glede na navedeno sprejela odločitev, da se kršitve ne posreduje inšpekcijskim službam.

V primeru, da se postopek pred Komisijo zaključi s sklepom, s katerim se obtoženo stranko spozna za odgovorno za kršitev, se obtoženi stranki 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.

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

Odločitev Komisije ZDNP se javno objavi v anonimizirani obliki na spletnih straneh 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), poleg tega pa se, zaradi razvoja dobre prakse v anonimizirani obliki brez navedb strank, objavi tudi celotna obrazložitev sklepa.

Odločitev Komisije je bila sprejeta soglasno.

Pravni pouk:

Zoper ta sklep je mogoča pritožba, ki se pošlje Komisiji ZDNP v roku 15 dni po prejemu sklepa. Komisija poda prijavo na Častno sodišče pri GZS, pritožba zoper ta sklep pa šteje kot prijava pred Častnim sodiščem pri GZS. Častno sodišče pri GZS obravnava zadevo v skladu s Pravilnikom o delu Častnega sodišča pri GZS.

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

Dne, 30.01.2017

Poročevalec:
Damjan Damjanovič
Č L A N S E N A T A



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