

Datum: **12.01.2017**
Oznaka: **Komisija ZDNP – 2 / 2016 - 12**

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 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 **286,95 EUR**, na katerega se obračuna tudi davek na dodano vrednost (22% DDV).

Obrazložitev:

Prijaviteljica XXX je z dopisom po e-pošti z dne 03.07.2015 na Komisijo Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami (v nadaljevanju: Komisija) podala prijavo kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Kodeks) zoper nepremičninsko družbo XXX (v nadaljevanju obtožena stranka).

Prijaviteljica je v prijavi navedla, da je na internetu zasledila oglas, ki ga je objavila obtožena stranka in to kljub izrecnemu navodilu prijaviteljice, da ne soglaša s posredovanjem pri prodaji predmetnega stanovanja. Pri tem si je nepremičninska posrednica obtožene stranke ogledala stanovanje zgolj zato, ker naj bi imela povpraševanje po tem stanovanju na tej konkretni lokaciji.

Prijaviteljica je prijavi priložila tudi kopijo oglasa s portala www.nepremicnine.net.

Komisija je na podlagi Pravilnika organizaciji in delu Komisije za presojo kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju Pravilnik),¹ objavljenega na spletnih straneh GZS-Združenja družb za nepremičninsko posredovanje (v nadaljevanju ZDNP) opravila formalni preizkus prijave in po vpogledu v register članov ZDNP² ugotovila, da je obtožena stranka 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 ugotovila, da je obtožena stranka podala izrecno izjavo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev, XXX.

Komisija je prijaviteljici dne 03.03.2016 posredovala Poziv za dopolnitev prijave, saj bi morala do dne 18.05.2016, ko je Zbor članov ZDNP spremenil Pravilnik o delu Komisije in odpravil obveznost plačila predujmov za uvedbo postopka, vsak prijavitelj za vsebinsko obravnavo prijave kršitve v roku 8 dni od prejema poziva plačati predujem stroškov v znesku 10,00 EUR (deset evrov in 00/100). Prijaviteljica prijave sicer ni dopolnila, pri tem pa posredovan dokaz oglasa in v njem navedeni spletni naslovi (URL) nakazujejo, da je oglas obstajal in s tem dajejo podlago za uvedbo postopka.

Prijaviteljica sicer predujma stroškov ni založila, pri tem pa je Komisija v skladu s takrat veljavnima – 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 pogodbe o posredovanju in celo brez soglasja stranke oz. naročitelja, kar je v nasprotju veljavno zakonodajo in dobrimi poslovnimi običaji v prometu z nepremičninami.

Komisija je prijavo dne 06.04.2016 posredovala obtoženi stranki z vabilom, da v roku 8 dni nanjo odgovori. Obtožena stranka je zaprosila za podaljšanje roka, čemur je Komisija ugodila in ji rok dne 18.04.2016 tudi podaljšala za nadaljnjih 8 dni.

Prijaviteljica je dne 21.04.2016 po e-pošti poslala obrazložitev, da jo je klicala nepremičninska posrednica, katero je prijavila zaradi objave oglasa in obrazložila, da njen namen ni bil, da bi posrednica utrpela »hujše posledice«, temveč le, da se tovrstna praksa ne dogaja več. Prijaviteljica je posledično prijavo umaknila.

Obtožena stranka je svoj odgovor na prijavo podala dne 06.05.2016 (prejet 09.05.2016). V

¹ URL: <http://zdnpgzs.si/vsebinska/Kodeks/Komisija-ZDNP-za-presajo-kršitev-Kodeksa> (11.1.2017)

² URL: <http://zdnpgzs.si/vsebinska/Članstvo/Člani-ZDNP1> (11.1.2017)

njem navaja, da je prijaviteljica sama povabila obtoženo stranko in prosila za prodajo svoje nepremičnine, zato so navedbe v njeni prijavi netočne. Nadalje je obtožena stranka navedla, da se bo zagovarjala, ko bo prijaviteljica poravnala predujem in s tem soglašala z vodenjem postopka ter navedla, da je seznanjena, da je prijaviteljica dne 21.4.2016 prijavo umaknila.

Komisija je na 9. seji dne 22.06.2016, s sklepi št. 3/9 sklenila, da predsednik Komisije in strokovna služba preučita, ali veljavni pravilnik vsebuje podlago za vodenje postopka po uradni dolžnosti.

Z obravnavo predmetne zadeve je Komisija nadaljevala na 10. seji dne 19.10.2016. Predsednik komisije in strokovna služba ZPN sta medtem ugotovila, da ima Komisija na podlagi veljavnega pravilnika nedvomno podlago za vodenje postopka po uradni dolžnosti v primeru umika prijave. Pravilnik o delu komisije namreč niti pred spremembo niti po njej ne vsebuje določbe, po kateri se prijava zavrže v primeru umika. Do spremembe Pravilnika z dne 18.05.2016 je bila sicer v veljavi določba, na podlagi katere se šteje, da je prijavitelj prijavo umaknil, če ni plačal predujma za kritje stroškov postopka v roku 8 dni od prejema poziva. Vendar pa niti domnevni niti izrecni umik prijave ne pomenita, da Komisija nima pristojnosti, da v posebej utemeljenih primerih postopek nadaljuje po uradni dolžnosti.

Za oceno, ali ima Komisija pravno podlago za vodenje postopka je odločilna predvsem okoliščina in dejstvo, da je bilo s Sklepom št. 7 o določitvi višine predujma stroškov postopka pred Komisijo, sprejetim na seji Zbora članov ZDNP dne 18.05.2015, določeno, da ima Komisija pristojnost, da v utemeljenih primerih in s sklepom prijavitelja oprosti plačila predujma. V predmetni zadevi je Komisija takšno odločitev tudi sprejela, in sicer na 8. seji dne 31.03.2016 s sklepom št. 4/8, saj je uvedla postopek obravnave prijave, čeprav predujem za stroške postopka ni bil plačan. Takšno odločitev je sprejela zaradi utemeljenih razlogov, ker gre za obtožbo o domnevni hujši kršitvi Kodeksa in sicer zaradi opravljanja poslov posredovanja brez pogodbe o posredovanju in celo brez soglasja stranke oz. naročitelja, kar je v nasprotju z veljavno zakonodajo in dobrimi poslovnimi običaji v prometu z nepremičninami.

Na podlagi navedenega ima Komisija podlago za vodenje postopka kljub siceršnjemu umiku prijave s strani prijaviteljice, saj je postopek uvedla ne glede na plačilo predujma in s tem preprečila ustavitev postopka po smiselni razlagi točke 12.6. v povezavi s točko 8.4. Pravilnika, ki je veljal ob vložitvi prijave, za kar je imela podlago v splošnih aktih ZDNP, pri tem pa Pravilnik izrecno ne določa, da mora Komisija prijavo zavreči, če je umaknjena. V tem delu je prijava kršitev kodeksa bistveno bližje prijavi inšpektoratu, ki ima inkvizitorsko vlogo, kot pa tožbi v pravdnem postopku, kjer je sodišče vezano strogo na tožbeni zahtevek, saj tukaj ne gre (zgolj) za zasebni interes prijavitelja, če bo uspel v postopku, temveč za širši interes celotne panoge in s tem tudi za javni interes, da družbe, ki nastopajo na trgu, še posebej pa tiste, ki se izrecno zavezujejo k spoštovanju kodeksa in etičnim in moralnim normam ter dobrim poslovnim običajem, le-te tudi spoštujejo in v skladu z njimi tudi nastopajo na trgu.

Na podlagi navedenega je Komisija s postopkom nadaljevala in očitane kršitve obravnavala tudi po vsebini. Ob tem je nedvomno ugotovila, da gre za hujše kršitve Kodeksa, kar je bilo že obrazloženo zgoraj. Na podlagi navedb prijaviteljice iz prijave in na podlagi očitnih prizadevanj obtožene stranke, da do vsebinske obravnave zadeve ne bi prišlo, je Komisija zaključila, da je dejansko stanje v predmetni zadevi takšno, kot ga opisuje prijaviteljica. Na to napotuje tudi razlog za umik prijave, v kateri prijaviteljica ne zanika njenih prvotnih navedb, temveč prijavo umika zato, ker njen namen ni bil, »da gospa (nepremičninska posrednica – op.a.) trpi hujše posledice«.

Komisija je vsled tega zaključila, da je po prejemu poziva k odgovoru na prijavo s strani obtožene stranke zelo verjetno prišlo do vplivanja na prijaviteljico, da bi ta prijavo umaknila. S tem pa postane še bolj očitno, da je obtožena stranka očitana ravnanja dejansko zagrešila.

S tem je Komisija zaključila obravnavo te zadeve.

Komisija je 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, kljub temu, da gre za primer težje kršitve. Pri tem je olajševalna okoliščina za obtoženo stranko to, da stranki ni bil predhodno izrečen drug ukrep in da je prijaviteljica prijavo umaknila, kar nakazuje na to, da ji ni nastala nobena škoda. Oteževalna okoliščina za obtoženo stranko pa je dejstvo vsekakor, da je po prejemu poziva k odgovoru na prijavo skušala vplivati na prijaviteljico, da bi ta prijavo umaknila, hkrati pa si prizadevala, da do obravnave zadeve sploh ne bi prišlo.

Komisija ZDNP je pri odločanju v celoti sledila izpovedbi prijaviteljice in dokazilom, ki jih je priložila prijavi.

Obtožena stranka je s tem, ko je opravljala posle posredovanja brez pogodbe o posredovanju in celo brez soglasja stranke oz. naročitelja, kršila Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami in veljavno zakonodajo. Obtožena stranka je tako ravnala v nasprotju s Kodeksom, še posebej pa 5. členom Kodeksa, ki določa, da 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 pravili nepremičninske stroke«*.

Obtožena stranka je namreč s tem, ko je opravljala posle posredovanja brez pogodbe o posredovanju in celo brez soglasja stranke oz. naročitelja, ravnala v nasprotju z veljavno zakonodajo, še posebej pa prvim odstavkom 13. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr),³ ki določa, da *»se nepremičninska družba s pisno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo,...«* ter nadalje četrtim odstavkom 13. člena ZNPosr, ki določa, da *»V pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki mora biti sklenjena med nepremičninsko družbo in naročiteljem, morajo biti navedeni naslednji podatki...«*. Nenazadnje pa je obtožena stranka ravnala v nasprotju s splošnimi pravili obligacijskega prava, ko je brez soglasja naročitelja opravljala posle posredovanja, saj tako pogodba o posredovanju, niti ustna, še manj pa pisna, ni nastala, saj naročitelj za sklenitev posredniške pogodbe ni izrazil ustrezne volje.

Komisija ZDNP je glede na že navedene olajševalne okoliščine za obtoženo stranko 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

³ Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11)

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.

Pravni pouk:

Zoper ta sklep je mogoča pritožba na Častno sodišče pri GZS v roku 15 dni po prejemu sklepa. Pritožba zoper ta sklep 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, 12.01.2017



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