

Datum: **31.3.2016**
Oznaka: **Komisija ZDNP – 3 / 2016 – 4**

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 obravnavi dne 31.03.2016 sprejela naslednji

SKLEP o zavrnitvi prijave

1. Prijava zoper obtoženo stranko **se zavrne**, saj prijavljeno dejanje nima znakov kršitve dobrih poslovnih običajev.
2. Prijave se **ne posreduje** inšpekcijskim službam.
3. Prijavitelj sam nosi vse svoje stroške prijave in druge svoje stroške tega postopka, skupni stroški postopka pa se ne odmerijo.

O b r a z l o ž i t e v :

Prijavitelj/ica XXX (v nadaljevanju prijavitelj) je po pošti z dopisom z dne 14.03.2016 podal/a prijavo kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Kodeks)¹ zoper nepremičninsko družbo XXX (v nadaljevanju obtožena stranka), ki jo je Komisija ZDNP prejela dne 15.03.2016.

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),² objavljen na spletnih straneh GZS- Združenja družb za nepremičninsko posredovanje (v nadaljevanju ZDNP) opravila formalni preizkus prijave.

Komisija ZDNP obravnava kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev, poslovne morale in poklicne etike članov ZPN³ 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 ZDNP⁴ ugotovila, da obtožena stranka je članica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje XXX.

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

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

³ 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.

⁴ URL: <http://zdnpc.gzs.si/vsebinska/Članstvo/Člani-ZDNP1> (2.9.2015)

Pri vpogledu v register družb, ki so podale izrecno izjavo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev je Komisija ZDNP ugotovila, da obtožena stranka ni podala izrecne izjavo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev.

Ne glede na to, da obtožena stranka ni podala izrecne izjave o spoštovanju Kodeksa, 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 Slovenije⁵ in Pravila o organiziranosti in delovanju GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičnicami.⁶

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 ni predložil vseh potrebnih dokazov iz katerih bi bila razvidna zatrjevana kršitev, saj je prijavitelj predložil zgolj prijavo z dne 14.03.2016 v kateri zatrjuje kršitev, dopis obtoženi stranki z dne 14.03.2016, v kateri obtoženo stranko opozarja na kršitev in sklep nepravdnega sodišča opr. št. N357/2009 s katerim je sodišče ustavilo nepravdni postopek in prijavitelja napotilo na pravdo. Pri tem pa prijavitelj ni predložil predvsem spornega oglasa ali drugega dokaza, iz katerega bi izhajalo, da nepremičninska družba posreduje pri prodaji sporne nepremičnine na način, ki bi lahko zavajal potencialne kupce v prijavi navedenih nepremičnin.

Komisija ZDNP je prijavitelja v pozivu z dne 15.03.2016 pozvala na plačilo predujma 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).⁷

Če prijavitelj ne dopolni prijave z opisom kršitve in opredelitvijo zahtevka za obravnavo pred Komisijo ZDNP, ali če prijavitelj ne plača predujma za kritje skupnih stroškov postopka v roku 8 dni od prejema poziva za plačilo, se šteje, da je prijavo umaknil (12.4 člen Pravilnika).

Prijavitelj v postavljenem roku 8 dni ni poravnal predujma in ni dopolnil prijave.

Ne glede na procesne ovire za vodenje postopka, opisane predhodno, pa je nepremičninska

⁵ Statut GZS je objavljen na spletnih straneh, URL: http://www.gzs.si/o_gzs/vsebinska/Pravni-temelji-delovanja/Statut-GZS (2.9.2015)

⁶ Pravila GZS-ZPN so objavljena na spletnih straneh, URL: http://www.gzs.si/zbornica_za_poslovanje_z_nepremicninami/vsebinska/O-Zbornici-za-poslovanje-z-nepremicninami-ZPN/Organiziranost (2.9.2015)

⁷ URL: <http://zdnp.gzs.si/vsebinska/Kodeks/Komisija-ZDNP-za-presajo-krsitev-Kodeksa> (2.9.2015)

družba sama posredovala zelo podroben in utemeljen Odgovor na dopis prijavitelja z dne 23.3.2016, v katerem je natančno in strokovno opredelila svoje stališče ter obrazložila in odgovorila na vse navedbe prijavitelja in to še pred prejemom morebitnega poziva Komisije ZDNP.

Obtožena stranka je v svojem odgovoru na navedbe prijavitelja zelo natančno opisala, da opravlja posle posredovanja pri prodaji solastniškega (idealnega) deleža do 403/2240 celote, katerega imetnik (in zemljiškoknjižni) solastnik je njen naročitelj na nepremičninah z ID znakoma XXX, pri tem pa iz verige listin, na podlagi katerih je prijavitelj pridobil solastninsko pravico izhaja, da naj bi naročitelj obtožene stranke tudi na teh dveh nepremičninah imel pravico do izključne uporabe v naravi (torej določeno izključno posest), kar je povsem v skladu s pozitivno zakonodajo. Nadalje je obtožena stranka natančno opredelila, da je pravilno preverila pravno stanje nepremičnine s tem, ko je zraven stanja v zemljiški knjigi preverila tudi stanje iz verige listin (pridobitnih naslovov), s čimer Komisija ZDNP soglaša, saj je slednje zaznati iz natančne obrazložitve in poglobljenega znanja o tem, da se na določeni nepremičnini lahko pravica do uporabe v naravi (posest) dejansko razlikuje od (zemljiškoknjižno) urejenega solastniškega deleža. Nenazadnje pa je nepremičninska družba tudi podala obrazložitev, da potencialnim kupcem razloži vsebino dogovorov o deljeni uporabi prostorski delov in da kupce tudi opozori, da med solastniki predmetnih nepremičnin obstaja spor o tem, ali idealnemu deležu njenega naročitelja, ki je predmet posredovanja, pripada tudi pravica do izključne uporabe garaže in drvarnice ter kupce tudi obvesti o postopku za oblikovanje oz. delitev solastnine z oblikovanjem etažne lastnine, ki je predmet postopka pod opr. št. N XXX.

Pri tem pa Komisija ZDNP ne vidi razlogov, zakaj ne bi šlo verjeti obtoženi stranki v njenih navedbah, saj je jasno, natančno in z visoko mero strokovnosti pojasnila vse okoliščine in izkazala poglobljeno znanje iz obligacijskega, stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, kar nakazuje, da svoje posle posredovanja (v tem primeru) opravlja pravilno, torej z ustrezno mero profesionalne skrbnosti dobre nepremičninske družbe in dobrega nepremičninskega posrednika, s tem pa po mnenju Komisije ZDNP prijava ni utemeljena, saj prijavljeno dejanje nima znakov kršitve dobrih poslovnih običajev in Kodeksa.

Na takšno odločitev tudi ne vpliva dejstvo, da je bil naročitelj obtožene stranke napoten na pravdo, saj je sodišče to stranko napotilo na pravdo (zgolj) zaradi tega, ker je njeno pravico štelo za manj verjetno in sicer iz razloga, ker je izhajalo iz domneve, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo (11. člen SPZ), pri tem pa nepravdno sodišče ni presojalo utemeljenosti te trditvene podlage naročitelja obtožene stranke in slednje tudi obtožena stranka ni pristojna presojati. Za pravilno opravljene posle posredovanja je pomembno, da je obtožena stranka svojega, kot je navedla v svojem dopisu, naročitelja in predvsem tretje osebe (kupce) ustrezno pisno opozorila, da med solastniki predmetnih nepremičnin obstaja spor o tem, ali idealnemu deležu njenega naročitelja, ki je predmet posredovanja, pripada tudi pravica do izključne uporabe garaže in drvarnice ter kupce tudi obvesti o postopku za oblikovanje oz. delitev solastnine z oblikovanjem etažne lastnine, ki je predmet postopka pod opr. št. N XXX. V kolikor pa se naročitelj in tretje osebe, kljub pisnemu opozorilu obtožene stranke, odločijo za nadaljevanje poslov posredovanja, pa je to povsem zakonito in po mnenju Komisije ZDNP ne pomeni kršitve dobrih poslovnih običajev in tudi ne pozitivne zakonodaje.

Iz tega razloga je Komisija ZDNP prijavo zavrnila, kot izhaja iz izreka tega sklepa, saj prijavitelj tudi ni predložil morebitnega nasprotnega dokaza, iz katerega bi izhajalo, da obtožena stranka svojih storitev ne opravlja z ustrezno mero profesionalne skrbnosti in v nasprotju z dobrimi poslovnimi običaji.

Komisija ZDNP zaradi neutemeljenosti prijave tudi ni posredovala inšpekcijskim službam v smislu 10.4 člena Pravilnika, saj iz prijave ne izhaja noben znak o prekršku, prijavitelj pa je tudi sam podal

prijavo na pristojno inšpekcijsko službo.

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

V primeru, da se postopek pred Komisijo zaključi s sklepom o zavrnitvi prijave in oprostitvi odgovornosti, se obtoženi stranki povrnejo do tedaj založeni zneski za izvedbo dokazov, v breme sredstev ZPN in ZDNP, prijavitelju pa se naloži, da v roku 8 dni ZPN in ZDNP poravnava vse stroške, ki presegajo plačan predujem. (12.8 člen Pravilnika).

Ne glede na prejšnji odstavek se prijavitelju plačila stroškov postopka ne naloži, saj v roku 8 dni iz Poziva Komisije ZDNP z dne 15.03.2016 na dopolnitev prijave in plačilo predujma, slednjega ni poravnal in prijave ni dopolnil, za kar se šteje, da je prijavo umaknil.

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, 31.03.2016



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