

Datum: **20.11.2017**
Oznaka: **Komisija ZDNP – 5 / 2016 - 20**

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 sprejela naslednji

SKLEP **o zavrnitvi prijave**

1. Prijava zoper prijavljeno stranko **se zavrne** kot neutemeljena.
2. Prijave se **ne posreduje** inšpekcijskim službam.
3. Stroški postopka bremenijo sredstva Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami.

O b r a z l o ž i t e v :

Prijavitelj (v nadaljevanju prijavitelj) je po elektronski pošti dne 27.05.2016 podal prijavo kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Kodeks)¹ zoper nepremičninsko družbo (v nadaljevanju obtožena stranka).

Prijavitelj domnevne kršitve pri poslovanju nepremičninskega posrednika oziroma obtožene stranke je navedel, da je posrednik z razpečevanjem letakov v nabiralnike oglaševal prodajo stanovanj na lokaciji Cankarjevo nabrežje v Ljubljani. Prijavitelj je prijavi priložil tudi kopijo letaka, s katerim naj bi bila izvršena kršitev.

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

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> (22.6.2015)

² URL: <http://zdnz.gzs.si/vsebinska/Kodeks/Komisija-ZDNP-za-presajo-kršitev-Kodeksa> (31.3.2016)

nadaljevanju ZDNP) opravila formalni preizkus prijave in po vpogledu v register članov ZDNP³ ugotovila, da je obtožena stranka članica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje z datumom pristopa dne 25.09.2012. 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 29.03.2012.

Komisija je ugotovila, da iz poslanega dopisa prijavitelja smiselno izhaja, da je prijavitelj želel podati prijavo zoper obtoženo stranko, saj ima poslan dopis vse elemente prijave v skladu z 8.2 členom Pravilnika organizaciji in delu Komisije ZDNP za presojo kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami.

Komisija je prijavo dne 03.07.2016 posredovala obtoženi stranki z vabilom, da v roku 8 dni nanjo odgovori. Obtožena stranka je na prijavo pravočasno odgovorila, in sicer dne 07.07.2016. V svojem odgovoru obtožena stranka navaja, da je bil letak posredovan preko sistema Pošte Slovenije, torej se oglaševanje ni izvajalo s puščanjem letakov v nabiralnike in da na podlagi 4. alineje I. poglavja Kodeksa kot tudi 16. člena Kodeksa ne gre za oglaševanje prodaje nepremičnine, temveč samo vabilo na dogodek, tako da je letak smatran samo kot vabilo na dogodek in promocijo družbe, ne pa oglaševanje prodaje.

Z obravnavo predmetne zadeve je Komisija nadaljevala na 10. seji dne 19.10.2016. Komisija je v okviru obravnave natančno preučila navedbe prijavitelja in obtožene stranke.

Na podlagi izvedenega postopka je Komisija ZDNP dne 12.1.2017 izdala sklep št. 5/2016-6, s katerim je prijavljeno stranko spoznala za odgovorno za kršitev Kodeksa in ji izrekla ukrep nejavnega opomina ter ji naložila plačilo stroškov postopka. Na navedeni sklep je prijavljena stranka dne 1.2.2017 podala pravočasno pritožbo, v kateri zatrjuje, da je Komisija napačno ugotovila dejansko stanje in zagrešila kršitve postopka, zato je pritožbenemu organu predlagala, da sklep v celoti razveljavi.

Upravni odbor ZDNP je kot pritožbeni organ pritožbo prijavljene stranke obravnaval na 14. seji dne 19.10.2017 in ugotovil, da je pritožba prijavljene stranke utemeljena. Posledično je pritožbeni organ pritožbi prijavljene stranke ugodil in razveljavil sklep Komisije ZDNP št. 5/2016-6 z dne 12.1.2017 ter zadevo vrnil Komisiji v ponovno odločanje.

Pritožbeni organ je na podlagi preučitve dokumentacije zaključil, da v konkretnem primeru prijavljena stranka ni oglaševala prodaje nepremičnine, zato ji ni bilo potrebno upoštevati pogojev iz prvega odstavka 16. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju. Iz vsebine oglasa je nasprotno razvidno, da je šlo za vabilo na dan odprtih vrat, s tem pa za promocijo nepremičninske družbe kot take in ne za oglaševanje konkretnih nepremičnin. Pritožbeni organ je v tem delu v celoti sledil navedbam prijavljene stranke iz odgovora na prijavo z dne 7.7.2016 pa tudi argumentom, ki jih v ločenem odklonilnem mnenju k sklepu o izrečenem ukrepu navaja član Komisije Damjan Damjanovič.

Na podlagi navedenega je pritožbeni organ zaključil, da v konkretnem primeru prijavljena stranka ni kršila določb Kodeksa niti Zakona o nepremičninskem posredovanju. Pritožbeni organ se posledično ni opredeljeval do ostalih navedb prijavljene stranke in Komisije, ker te za končno odločitev niso bile relevantne.

V ponovljenem postopku Komisija ponovno odloči v zadevi, pri čemer je vezana na obrazložitev in navodila za ponovno odločanje pritožbenega organa. Z novo odločitvijo Komisija seznaniti tudi stranke postopka. V ponovljenem postopku izdana odločitev Komisije je

³ URL: <http://zdnpgzs.si/vsebinska/Članstvo/Člani-ZDNP1> (31.3.2016)

dokončna z dnem njene izdaje. Glede na navedeno je Komisija ZDNP ponovno odločala o zadevi in sprejela odločitev kot izhaja iz izreka tega sklepa.

Skladno s točko 13.2. Pravilnika vsaka stranka nosi svoje stroške postopka, stroški postopka pa glede na razveljavitev odločitve Komisije ZDNP s strani pritožbenega organa bremenijo sredstva ZDNP pri GZS-ZPN.

V ponovljenem postopku izdana odločitev Komisije ZDNP je dokončna z dnem njene izdaje.

**Komisija ZDNP za presojo kršitev
Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami**
Dne, 20.11.2017



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

O d r e d b a :

Sklep vročiti:

1x prijavitelj – po e-pošti _____

1x obtoženi stranki – po e-pošti pooblaščenca Odvetniška družba

1x spis

V Ljubljani, 20.11.2017

Robert Geisler, univ. dipl. prav. l.r.
Predsednik
Komisija ZDNP za presojo kršitev Kodeksa