



34. posvet

Poslovanje z nepremičninami

15. in 16. november 2023

Gospodarska
zbornica
Slovenije 

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami



Inšpekcijski nadzori TIRS na področju ne nepremičninskega posredovanja

Boštjan Udovič, direktor ZPN

Uvod

- V zadnjih letih se po izkušnjah članov sodeč povečuje število inšpekcijskih nadzorov TIRS
- Ugotovitve so lahko v veliko pomoč tudi pri prihodnjih spremembah ZNPosr
- Žal nam v zadnjih letih ni uspelo zagotoviti sodelovanja TIRS



Stališča s komentarji

- **Problematiziranje pogojev prodajalca (oziroma naročitelja)**
 - V zadnjih letih se očitki inšpektorjev pogosto nanašajo na pogoje naročitelja, ki so dogovorjeni v pogodbi o posredovanju; ti se lahko nanašajo na različne zahteve (plačilo DPN, povračilo dela stroškov, ipd.)
 - Nekateri inšpektorji so v tem videli tudi kršitev določb ZNPosr



Stališča s komentarji

- Problematika je bila podrobneje predstavljena že na posvetu v letu 2021
- TIRS je takrat stal na stališču, da bi šlo lahko za nepoštene pogodbene pogoje (na podlagi določb ZVPot) do tretje osebe, če bi bili ti „vsiljeni“ naročitelju
- Naše mnenje je bilo drugačno, a smo članom vseeno priporočili previdnost



Stališča s komentarji

- Dejstvo je, da pogoji prodajalca predstavljajo šele izhodišče za pogajanja in z vpisom v pogodbo o posredovanju nikakor niso dogovorjeni med strankama pogodbe o nepremičnini
- Tretja oseba po našem mnenju v razmerju do ND tudi ne more biti potrošnik glede na določbe ZVPot



Stališča s komentarji

- Vsak dopusten pogoj je lahko torej postavljen kot izhodišče za sklenitev pogodbe o nepremičnini; končni „izplen“ pa je rezultat pogajanj
- Kljub temu je smiselno, da ND v izogib dvomom ob sklenitvi pogodbe jasno izkažejo, da je šlo za pogoj naročitelja in ne nepremičninske družbe



Stališča s komentarji

- **Pomanjkljiva vsebina pogodbe o posredovanju**

- V konkretnem primeru je inšpektor problematiziral, da pogodba ne vsebuje vseh podatkov, ki jih zahteva 13. člen ZNPosr (npr. opis stroškov posameznih poslov, višina plačila za posredovanje, ko naročitelj sam najde tretjo osebo)
- Stališče ZDNP je, da so bile zahteve inšpektorja neutemeljene



Stališča s komentarji

- Opis stroškov, ki jih zajema plačilo za posredovanje določa že zakon in na njegovi podlagi SPP, zato bi bilo nesmiselno to še enkrat pisati v pogodbo (razen, če bi plačilo zajemalo še dodatne storitve)
- Plačilo za posredovanje, ko naročitelj sam najde tretjo osebo, pa je po 25/5 členu dovoljeno v primeru izrecnega dogovora, torej to ni pravilo



Stališča s komentarji

- **Problematiziranje določbe iz pogodbe (tudi v vzorcih ZDNP), da ND naročitelja obvesti o spremembi SPP**
 - Inšpektor je zatrjeval, da gre za nepošten pogodbeni pogoj (ZVPot), ker se SPP ne smejo spreminjati
 - Na ZDNP smo na stališču, da je določba morda nepotrebna, ni pa sama po sebi protizakonita



Stališča s komentarji

- Določba je namreč smiselna v primeru pogodb za nedoločen čas
- Sicer pa bi do kršitve prišlo le v primeru, če bi ND dejansko spremenila pogodbene pogoje v času veljavnosti
- Pogodbe se ne spreminjajo niti v primeru spremembe zakona, torej se v primeru spremembe SPP gotovo ne
- Če bi dosledno upoštevali stališče inšpektorja pa se SPP nikoli ne bi mogli spremeniti



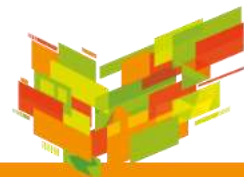
Stališča s komentarji

- **Vnaprejšnji dogovor o krajevni pristojnosti (tudi v vzorcih SPP) je v nasprotju z ZVPot**
 - Na podlagi določb ZVPot se lahko potrošnik dogovori o krajevni pristojnosti šele po nastanku spora
 - Do kršitve bi sicer prišlo, če bi dejansko prišlo do izvršitve določbe, a smo kljub temu vzorec SPP spremenili



Stališča s komentarji

- **V oglasu ND ni navedla firme in sedeža, kakor zahteva določba 16. člena ZNPosr**
 - Očitek inšpektorja se je nanašal na oglas na spletni strani ND, pri čemer se je ugotovilo, da sta oba podatka razvidna na dnu spletne strani
 - Opozoriti je treba na pogosto nesmiselno črkobralsko razlago določb (še posebej so neživljenjske določbe o oglaševanju)



Stališča s komentarji

- **Problematiziranje zaračunavanja dodatnih storitev tretji osebi**
 - Inšpektor je problematiziral dejstvo, da je ND del dodatnih storitev na podlagi izrecnega dogovora zaračunala tretji osebi
 - Stališče inšpektorja je bilo, da so bile s tem določene storitve zaračunane dvakrat, ker naj bi bile že vsebovane v računu naročitelju



Stališča s komentarji

- Na ZDNP se stališčem inšpektorja nismo strinjali, saj ni nobene ovire, da se dodatnih storitev ne bi moglo zaračunati tretji osebi (prepoved velja le za plačilo za posredovanje)
- Poleg tega je bilo iz računov jasno razvidno, da je vsaka stranka plačala del stroškov dodatnih storitev, torej nikakor ni šlo za dvakratno plačilo iste storitve



Stališča s komentarji

- **Problematiziranje sklepanja pogodb o posredovanju s tretjimi osebami**
 - Inšpektor je problematiziral sklepanje pogodb o posredovanju s tretjimi osebami
 - Na ZDNP smo sicer takšni praksi v preteklosti dosledno nasprotovali, po spremembah ZNPosr v letu 2019 in pojasnilih MOP pa smo stališče spremenili



Stališča s komentarji

- Popolnoma enak zaključek izhaja iz veljavne sodne prakse, saj je na primer Višje sodišče v Ljubljani v zadevi II Cpg 628/2021 izrecno navedlo, da dvojno posredovanje (torej posredovanje tako za najemnika kot za najemodajalca) ni prepovedano.
- Še vedno pa takšno prakso odsvetujemo, oziroma je treba pri tem ravnati previdno



Stališča s komentarji

- **Navajanje, da oglaševana cena vključuje tudi „plačilo za posredovanje“ ...**
 - Inšpektor je določbo razumel kot dokaz, da tretja oseba s plačilom nepremičnine plača tudi plačilo za posredovanje, kar pa je nesmiselno stališče
 - Določba je namenjena zgolj večji transparentnosti v razmerju do naročitelja

