

Kodeks na področju trgovanja z nepremičninami se je dobro uveljavil

Dobri poslovni običaji so temelj uspešnega in poštenega poslovanja. Čeprav je veliko pravil poslovnega bontona nezapisanih, pa številna stanovska združenja pripravijo svoje kodekse in vanje zapišejo ključna pravila igre za njihovo panogo. Takšen kodeks so sprejeli tudi člani Združenja družb za nepremičninsko posredovanje, ki deluje v okviru Zbornice za poslovanje z nepremičninami Gospodarske zbornice Slovenije. Čas je pokazal, da to ni zgolj popisan list papirja.

Kodeks in Komisija za presojo kršitev

V skladu s Kodeksom dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (Kodeks), ki ga je sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje (ZDNP) pri Gospodarski zbornici Slovenije-Zbornici za poslovanje z nepremičninami (GZS-ZPN), so člani ZDNP ustanovili tudi posebno Komisijo za presojo kršitev Kodeksa (Komisija).

Komisija je pristojna za razvijanje, uveljavljanje in krepitev dobrih poslovnih običajev, poslovne morale, poklicne etike in odgovornosti, tako da skrbi predvsem za dosledno spoštovanje Kodeksa, obravnava kršitve in vzroke ter sprejema ukrepe v skladu s Kodeksom. Komisija v sklopu svojega delovanja objavlja načelna stališča o ugotovljenih kršitvah, predlaga spremembe in sodeluje z različnimi organizacijami. Poleg tesnega sodelovanja z organi v okviru GZS sodeluje še z upravnimi in inšpekcijskimi organi, sodišči in drugimi organizacijami, kadar te obravnavajo primere kršitev dobrih poslovnih običajev, poslovne morale, poklicne etike in odgovornosti v prometu z nepremičninami.

Komisija letos uspešno končuje svoj prvi štiriletni mandat, v katerem je obravnavala in uspešno rešila več kot 30 zadev. Večina prijav kršitev je bila zoper nečlanice ZDNP, ki niso podale izjave o zavezi k spoštovanju Kodeksa, za katere Komisija sicer ni pristojna, zato jih z obrazložitvijo odstopi Tržnemu inšpektoratu RS, če zazna znake prekrška. Nekaj prijav kršitev, ki so bile tudi vsebinsko obravnavane, pa je vendarle bilo tudi zoper članice in tiste družbe nečlanice, ki so podale izrecno izjavo o zavezi k spoštovanju Kodeksa.

Pri obravnavi vseh prijav je Komisija sprejela odločitve v nekaj izjemno pomembnih in za razvoj dobre poslovne prakse ključnih primerih. Pri tem je zaznala, da so bile med prijavami tudi kršitve na področju nedovoljenega dvojnega posredovanja in siljenja tretjih oseb k podpisovanju pogodbe o posredovanju kot pogoj za ogled nepremičnine. Prav tako so člani pri svojem delu naleteli na primere nestrokovnega in nevestnega dela pri preverjanju stanja nepremičnine in listin, ki zajemajo tudi preveritev upravnih dovoljenj. Obravnavali so tudi primere sprejemanja denarnih sredstev v hrambo brez ustreznega, t. i. fiduciarnega bančnega računa, torej računa, ki ima poseben pravni status in na katerem se hranijo denarna sredstva v imenu in za račun strank, v katera upniki nepremičninske družbe ne morejo poseči.

V enem od zadnjih rešenih zadev je Komisija obravnavala prav nedopustno dvojno posredovanje in siljenje tretje osebe v sklenitev pogodbe o posredovanju kot pogoj za ogled nepremičnine; v zvezi s tem je bila sprejeta precedenčna odločitev z opominom članici.

Iz odločitve Komisije

Obtožena stranka je s tem, ko je silila tretjo osebo k podpisu pogodbe o posredovanju in pogojevala ogled nepremičnine s podpisom posredniške pogodbe, kršila Kodeks, saj kot nepremičninska družba ni pravilno izpolnila svoje izpolnitvene obveznosti in ni ravnala z ustrežno profesionalno skrbnostjo dobrega strokovnjaka.

Nepremičninska družba pravilno izpolni svojo obveznost tudi, če pri iskanju ni uspešna, a je

ravnala z ustrezno profesionalno skrbnostjo pri izbiri tretje osebe in naročitelja, pri preveritvi stanja nepremičnine in opozorilom na napake ter pri ravnanju v skladu z naročiteljevimi interesi, ne pa svojimi lastnimi, s tem ko sili tretje osebe k sklenitvi pogodbe o posredovanju in pogojuje ogled nepremičnine s podpisom takšne pogodbe.

Teorija in poslovna praksa poznata tudi dopustno dvojno posredovanje, kjer pa ni značilnega tripartitnega razmerja (naročitelj – nepremičninska družba – tretja oseba), temveč gre za dve posredovalni razmerji v dveh posredniških pogodbah z dvema naročiteljema, ki ju je treba jasno in pisno opozoriti o morebitnih nasprotjih interesov med njima. Pri tem pa je treba v vsakem primeru posebej paziti, ali je podlaga za sklenitev pogodbe o posredovanju dopustna in legitimna.

Če je kupec prišel z že izoblikovanim povpraševanjem po konkretni nepremičnini, tako iz narave odnosa s to tretjo osebo izhaja, da nepremičninska družba z njo ni v nikakršnem posredovalnem razmerju, temveč je njun odnos naključne in dejanske narave, ta druga, vsiljena pogodba pa je lahko absolutno neveljavna oziroma nična. Ravnanje nepremičninske družbe in posrednika, ki zanjo tako opravlja posle posredovanja, pa bi lahko šteli za nemoralno. Enako stališče imajo pravna teorija in praksa ter tudi ustaljena sodna praksa višjih sodišč. Naj kot primer navedemo sodbo Višjega sodišča v Ljubljani, VSL Sodba II Cp 62/2011, v kateri to ugotovi, da gre za nično pogodbo o posredovanju in nemoralno ravnanje, če se prevali plačilo za posredovanje na kupca, ki je v nasprotju z zakonom, sodbo Višjega sodišča v Celju, VSC sodba Cp 737/2010, in sodbo Višjega sodišča v Ljubljani, VSL sodba in sklep I Cp 1087/2000, ter druge.

Ne nazadnje pa mora vsaka nepremičninska družba, še posebej članica ZDNP, slediti temeljnim načelom Kodeksa, določenim v njegovem I. poglavju, pri tem pa ji morajo 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. Poslovanje nepremičninske družbe oziroma nepremičninskega posrednika s stranko mora temeljiti na načelih medsebojnega zaupanja ter varstva pravic in koristi stranke.

Robert Geisler, univ. dipl. pravnik,
predsednik Komisije ZDNP za presojo kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami
GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami