

Naslov: Je pogodbeni kazni v posredniški pogodbi nepošten pogoj?

Avtor: Robert Geisler,

Rubrika/Oddaja: NEPREMIČNINE

Žanr: POROČILO

Površina/Trajanje: 1.005,59

Naklada: 59.328,00

Gesla: NEPREMIČNINE, KODEKS DOBRIH POSLOVNIH OBIČAJEV V PROMETU



Je pogodbeni kazni v posredniški pogodbi nepošten pogoj?

Pri nepremičninskem posredovanju se večkrat pojavlja vprašanje, ali lahko nepremičninska družba od naročitelja, ki je potrošnik, zahteva plačilo pogodbene kazni, če ta krši svoje obveznosti, sprejete s sklenjeno pogodbo o posredovanju.

Tržni inšpektorat RS je v enem od pregledov ugotovil, da je določba splošnih pogojev poslovanja nepremičninske družbe, v kateri sta določena pogodbeni kazni in hkrati plačilo za posredovanje v primeru sklenitve pogodbe brez vednosti nepremičninske družbe, če je ta spravila v stik naročitelja in tretjo osebo, nepošten pogodbeni pogoj v skladu s predpisi o varstvu potrošnikov.

Pravne podlage za zahtevke nepremičninske družbe

Najprej pogledamo in pojasnimo zahtevke, ki jih ima lahko nepremičninska družba do svojih naročiteljev in strank, saj so pravne podlage različne: plačilo za posredovanje in plačilo dodatnih storitev; povračilo stroškov; povrnitev škode po veljavnih načelih odškodninskega prava ali pogodbeni kazni, če ta ni omejena s specialnimi predpisi.

Plačilo za posredovanje in dodatne storitve

Na podlagi zakona o nepremičninskem posredovanju nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri kateri je posredovala.

Nepremičninska družba je upravičena tudi do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov in največ v višini, ki mora biti določena v splošnih pogojih poslovanja in v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, sklenjeni med njo in naročiteljem. Nepremičninska družba lahko zaračuna dodatne storitve tudi, če pogodba ni sklenjena in če nima pravice do plačila za posredovanje.

Povračilo »režijskih« stroškov

Nepremičninska družba ima pri posredovanju tudi stroške, ki so večinoma že zajeti v plačilo, vendar le, če je pogodba res sklenjena. Splošna pravila obligacijskega prava pa določajo pogoje, pod katerimi ima nepremičninska družba pravico do povračila tudi stroškov, ki jih je imela s posredovanjem, četudi pogodba, pri kateri je posredovala, ni sklenjena.

Tudi Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami določa, da kadar naročitelj sam ali prek druge nepremičninske družbe sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, lahko nepremičninska družba upravičeno obračuna dokumentirane stroške, nastale z opravljanjem storitev posredovanja, in sicer pod pogoji, da si je pravico do povračila stroškov pridržala v pogodbi o posredovanju, da je stranko o tem izrecno poučila ob sklenitvi pogodbe o posredovanju in da skupaj z obračunom stroškov predloži specifikacijo opravljenih poslov pri posredovanju v prometu z nepremičninami v skladu s splošnimi pogoji poslovanja in cenikom.

Odškodninska odgovornost naročitelja in pogodbeni kazni

Nepremičninska družba lahko od naročitelja zahteva povrnitev škode, če bi bilo njegovo ravnanje v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Podlaga za odgovornost so splošna načela odškodninskega prava, saj je vsakdo, ki drugemu povzroči škodo, to dolžan povrniti.



ti, če ne dokaže, da je nastala brez njegove krivde.

Pogodbeni kazni je vnaprej dogovorjena civilna sankcija zaradi neizpolnitve pogodbene obveznosti ene stranke, in sicer če gre za kršitev pogodbene poslovne obveznosti, ki ima vse znake protipravnega ravnanja in če vzrok zanjo izvira iz sfere te pogodbene stranke.

Pogodbeni stranki se torej lahko dogovorita, da bo ena plačala drugi določen denarni znesek ali preskrbela kakšno drugo premoženjsko korist, če ne izpolni svoje obveznosti ali pri tem zamuja.

Posebni predpis o varstvu potrošnikov

V zakonu o varstvu potrošnikov kot posebnem predpisu, ki posebno ureja razmerja s potrošniki, je pravilo, ki opredeljuje, kdaj gre v pravnih razmerjih s potrošnikom za nepošteno pogodbeno pogoje, in sicer če v škodo potrošnika povzročijo znatno neravnotežje v pogodbenih pravicah in obveznostih strank ali povzročijo, da je izpolnitev pogodbe neutemeljeno v škodo potrošnika oziroma je precej drugačna od

tistega, kar je potrošnik pričakoval, ali nasprotujejo načelu poštenja in vestnosti.

Zakon tudi določa, da se pogodbeni kazni v korist podjetja šteje kot nepošten pogodbeni pogoj, če izpolnjuje zakonsko opredelitev, kot je opredeljeno zgoraj.

Načelo vestnosti in poštenja

Udeleženci v obligacijskem razmerju morajo izpolniti svojo obveznost in odgovarjajo za njeno izpolnitev (načelo dolžnosti izpolnitve prevzete obveznosti in je temeljno načelo obligacijskega prava).

Pri sklepanju obligacijskih razmerij ter pri izvrševanju pravic in izpolnjevanju obveznosti iz teh razmerij morajo vsi udeleženci spoštovati temeljno načelo vestnosti in poštenja ter v prometu ravnati v skladu z dobrimi poslovnimi običaji. Kršitev tega načela pomeni tudi ravnanje v nasprotju z dobrimi poslovnimi običaji, ki jih v tem primeru določa omenjeni kodeks in jih morajo upoštevati vsi udeleženci v pravnih razmerjih.

V našem obligacijskem pravu so poslovni običaji poseben instru-

ment, v katerem se kažejo obrisi moralno-pravnega standarda. Kot standard razumemo norme ravnanja, ki so merilo, kaj je v poslovnem svetu sprejemljivo in pozitivno, vendar ne toliko z vidika prava in morale v ožjem pomenu, temveč bolj z vidika širšega družbenega razumevanja o tem, kaj je v tržnem vedenju dobro in sprejemljivo.

Konkretni primer in sklepna misel

V konkretnem primeru je imela nepremičninska družba v splošnih pogojih poslovanja določeno pogodbeno kazni štiri odstotke pogodbene cene, kar je v skladu z veljavno zakonodajo, ob tem pa si je pridržala še hkratni zahtevek za plačilo za posredovanje v višini, kot je določeno s pogodbo. Takšna vzporedna zahtevka pa bi kljub grobi naročiteljevi kršitvi pogodbene obveznosti, če ima naročitelj status potrošnika, dejansko lahko šteli kot nepošten pogodbeni pogoj, saj nasprotuje načelu vestnosti in poštenja ter načelu enakovrednosti pravic in obveznosti strank (načelo uravnoteženosti).

Na podlagi ustaljene sodne prakse in širše zastopane stališča v pravni teoriji in poslovni praksi lahko sklenemo, da določilo v splošnih pogojih poslovanja ali v pogodbi o posredovanju, s katerim ima nepremičninska družba opredeljena zahtevka za plačilo za posredovanje in plačilo pogodbene kazni kot hkratna vzporedna zahtevka, ki ju je možno seštevati, če naročitelj zaobide nepremičninsko družbo in pogodbo sam sklene s tretjo osebo, kljub grobi naročiteljevi kršitvi pogodbene obveznosti dejansko lahko štejemo kot nepošten pogodbeni pogoj. Ta nedvomno nasprotuje načelu vestnosti in poštenja ter načelu enakovrednosti pravic in obveznosti strank, saj je v nasprotju z dobrimi poslovnimi običaji ter prav tako neenakomerno nalaga večje obveznosti naročitelju nepremičninske družbe kot družbi sami.

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