

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO

**PRAVNA ANALIZA NEETIČNEGA DELOVANJA
NEPREMIČNINSKIH POSREDNIKOV**

Ljubljana, junij 2023

ŠPELA FERJAN

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Špela Ferjan, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, avtorica predloženega dela z naslovom Pravna analiza neetičnega delovanja nepremičninskih posrednikov, pripravljene v sodelovanju s svetovalko doc. dr. Ano Čertanec

IZJAVLJAM

1. da sem predloženo delo pripravila samostojno;
2. da je tiskana oblika predloženega dela istovetna njegovi elektronski obliki;
3. da je besedilo predloženega dela jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam oziroma navajam v besedilu, citirana oziroma povzeta v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
4. da se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku Republike Slovenije;
5. da se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega dela dokazano plagiatorstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom;
6. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v predloženem delu in jih v njem jasno označila;
7. da sem pri pripravi predloženega dela ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
8. da soglašam, da se elektronska oblika predloženega dela uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
9. da na Univerzo v Ljubljani neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve predloženega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja predloženega dela na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija Univerze v Ljubljani;
10. da hkrati z objavo predloženega dela dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v njem in v tej izjavi.

V Ljubljani, dne _____

Podpis študentke: _____

KAZALO

UVOD.....	1
1 TRG NEPREMIČNIN.....	5
2 NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE	7
2.1 Status nepremičninskega posrednika.....	7
2.2 Imenik nepremičninskih posrednikov	8
3 OBLIGACIJSKO PRAVO	9
3.1 Postopek sklenitve pogodbe po Obligacijskem zakoniku.....	10
3.2 Prodajna pogodba.....	13
3.3 Podjemna pogodba	14
3.4 Agencijska pogodba oziroma pogodba o trgovskem zastopanju.....	15
3.5 Mandatna pogodba oziroma pogodba o naročilu (mandat)	17
3.6 Pogodba o posredovanju po Obligacijskem zakoniku.....	18
3.7 Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami po ZNPosr	20
3.8 Pogodbe v zvezi z nepremičninami.....	20
4 NEPREMIČNINSKI POSREDNIK IN OPRAVLJANJE POSLOV POSREDOVANJA.....	22
4.1 Opravljanje dejavnosti posredovanja.....	22
4.2 Obveznosti nepremičninske družbe	23
4.3 Plačilo za opravljeno dejavnost	23
4.4 Odgovornost in zavarovanje	24
4.5 Splošni pogoji posredovanja	24
5 PRAVILA ZA VARNO IN SKRIBNO POSLOVANJE PRI NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU.....	25
5.1 Zaščita interesov naročitelja	25
5.2 Preverjanje stanja nepremičnine	26
5.3 Plačilo nepremičninskega posrednika.....	26
6 KAZNOVALNE DOLOČBE NEPREMIČNINSKEGA POSREDOVANJA.....	27
6.1 Kršitve nepremičninskega posrednika.....	27
6.2 Kršitve nepremičninske družbe.....	27
7 ETIKA IN MORALA PRI NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU	28
7.1 Poslovna etika	29
7.2 Etična dilema.....	30
7.3 Etičnost delovanja nepremičninskega posrednika.....	31
7.4 Neetično delovanje nepremičninskega posrednika	33

7.5	Razlikovanje med neetičnim in nezakonitim delovanjem	34
8	KODEKS DOBRIH POSLOVNIH OBIČAJEV V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI.....	36
8.1	Temeljna načela kodeksa	36
8.2	Odnosi med nepremičninskimi družbami.....	37
8.3	Odnosi nepremičninskih družb do strank	37
9	EMPIRIČNA RAZISKAVA	41
10	UGOTOVITVE MAGISTRSKEGA DELA	46
10.1	Prvo raziskovalno vprašanje: Kateri so razlogi, da pride do sodnega postopka pri nepremičninskem posredovanju?.....	46
10.2	Drugo raziskovalno vprašanje: Kateri so najpogostejši razlogi, da posrednik v sodnem postopku ni upravičen do plačila provizije?.....	47
10.3	Tretje raziskovalno vprašanje: Kakšen je postopek, če naročitelj ne izpolni tistega, s čimer se je strinjal v posredniški pogodbi?.....	48
10.4	Četrto raziskovalno vprašanje: Kdaj je posredovanje neetično, ampak vseeno zakonito?.....	48
11	PRIPOROČILA	49
11.1	Priporočila za nepremičninske družbe in nepremičninske posrednike	49
11.2	Priporočila za naročitelje in tretje osebe	50
	SKLEP	50
	LITERATURA IN VIRI.....	52
	PRILOGA	56

KAZALO TABEL

Tabela 1: Prikaz razlik med pogodbami.....	21
--	----

KAZALO SLIK

Slika 1: Delež prometa po vrstah nepremičnin v Sloveniji.....	6
Slika 2: Model osebnega moralnega razvoja.....	33
Slika 3: Razlogi za sodne odločbe v zvezi z nepremičninskim posredovanjem v obdobju 2017–2022.....	43
Slika 4: Razlogi za neuspešno pridobljeno posredniško provizijo	45
Slika 5: Razlogi za uspešno pridobljeno provizijo	46

SEZNAM KRATIC

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije

GZS – Gospodarska zbornica Slovenije

Kodeks – Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami

OZ – Obligacijski zakonik

SPOT – Slovenska poslovna točka

ZDNP – Združenje družb za nepremičninsko posredovanje

ZNPosr – Zakon o nepremičninskem posredovanju

UVOD

Po navedbah Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS, str. 7, 2022a) (v nadaljevanju GURS) je slovenski nepremičninski trg v letu 2021 zaznamovala rekordna rast cen, tako stanovanjskih nepremičnin kot zemljišč za gradnjo. Vendar pa je nakup nepremičnine veliko bolj zapleten, kot je na primer nakup obleke ali pa avtomobila. Velikokrat se zgodi, da posamezniki, ki se ne spoznajo na proces nakupa ali prodaje nepremičnine, spregledajo pomembne informacije o nepremičnini, poleg tega lahko lastniki zamolčijo napake na nepremičnini. Z vsakim nakupom se je treba dobro prepričati, da res kupujemo nepremičnino, ki je zemljiškoknjižno urejena in da nima pravnih ter stvarnih napak. Ker se na nepremičnine ne spoznamo, se raje obrnemo na strokovnjaka, ki se vsak delovnik ukvarja s prodajo nepremičnin.

Nepremičninski posrednik vzpostavi stik med prodajalcem in kupcem ali najemodajalcem ter najemnikom. Če se obrnemo na pomoč k nepremičninskemu posredniku, nam bo pomagal tudi pri pogajanjih in sklenitvi pravnih poslov. Običajno nepremičninski posredniki preverijo pravno in dejansko stanje nepremičnine, opozorijo na vse napake na nepremičnini, hkrati pa pri sestavi pogodbe sodelujejo s pravniki, saj je po 24. členu Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr), Ur. l. RS, št. 40/03 – ZNPosr, 21/06, 47/06 – ZNPosr-A, 50/06 – ZNPosr-UPB1, 49/11-ZNPosr-B, 47/19 – ZNPosr-C, določeno, da mora prodajno pogodbo sestaviti diplomirani pravnik. Sodelovanje z nepremičninskim posrednikom tako predstavlja varnost in zmanjša možnost za nastanek potencialne škode.

Za opravljanje poslova nepremičninskega posredovanja morajo osebe, ki želijo postati nepremičninski posredniki, opraviti nacionalno poklicno kvalifikacijo za nepremičninskega posrednika. Šele s pridobljeno licenco in vpisom v imenik nepremičninskih posrednikov lahko opravljajo posle nepremičninskega posredovanja.

Kot navaja Husejnović (2020), število nepremičninskih posrednikov v zadnjem času narašča, posledično tudi število nepremičninskih agencij. Eden izmed razlogov za rast števila nepremičninskih posrednikov je cena nepremičnin. Dodaja, da vsi v panogi vidijo zaslužek, ki so ga deležni posredniki, zato se enostavno odločijo, da se tudi sami preizkusijo v tej panogi. Vendar licenca nepremičninskega posrednika ni dostopna vsakomur – vsak, ki želi postati posrednik, mora izpolnjevati pogoje za pridobitev licence (Husejnović, 2020).

Nepremičninsko posredovanje je za marsikoga v zadnjem času postalo sanjski poklic, ker so zaradi visoke rasti cen nepremičnin tudi nepremičninskim posrednikom zrasle provizije, pravi Valdhuber (2018). Dodaja, da vstop na trg ni lahek, ker je trenutno na trgu veliko agencij, še več pa nepremičninskih posrednikov. Nadaljuje, da imamo trenutno na trgu veliko zasebnih ponudb, konkurence, zato je napetost med posredniki

in agencijami velika. Pomembno je, da so posredniki strokovno podkovani, saj se lahko posel hitro sprevrže v zapleteno situacijo. Posledično potem stranke niso zadovoljne s storitvijo in nato izpodbijajo ceno provizije (Valdhuber, 2018). Banka Slovenije (2023) ugotavlja, da so nepremičnine postale že precenjene jeseni 2021, v samem začetku leta 2022 pa se je odmik od dolgoročnega ravnovesja še bolj povečal, vendar se je v zadnjem četrtletju 2022 odmik nekoliko zmanjšal. Kazalniki kažejo, da so nepremičnine precenjene za okoli 10% (Banka Slovenije, 2023). Robežnik (2023) navaja, da po poslovnih rezultatih izstopajo predvsem ljubljanske nepremičninske agencije, vendar je moč opaziti, da se tudi njihov dohodek zmanjšuje, posledica tega je tudi to, da smo dosegli vrh nepremičninskega trga in da prehajamo v fazo postopnega ohlajanja (Robežnik, 2023).

Po besedah Gospodarske zbornice Slovenije (2022a) (v nadaljevanju GZS) naj bi vsi, ki so zaposleni v družbah za posredovanje z nepremičninami, spoštovali Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju Kodeks). Dodajajo, da se z zavezo spoštovanja Kodeksa zavezujejo, da bodo opravljali svoje storitve na visoki ravni, skrbeli za pravno varnost vseh udeležencev in spoštovali dobre poslovne običaje, načela lojalne konkurence ter poklicne etike pri prometu z nepremičninami (GZS, 2022a).

GZS (2022b) opozarja, da se kljub zakonskim določilom in določilom Kodeksa med prodajo oziroma nakupom lahko zalomi. Opažajo, da nekateri posamezniki ne želijo sodelovati s posredniki, ker imajo negativno izkušnjo; ta nastane zaradi slabe informiranosti kupca ali prodajalca, nepoštenega ravnanja nepremičninskih posrednikov, namernega škodnega ravnanja itd. Zaradi takšnih izkušenj so nepremičninski posredniki velikokrat zaničevani, tisti posredniki, ki delujejo dobro, pa težko stopijo v ospredje (GZS, 2022b).

Zaradi visokih cen in posledično višjih provizij včasih nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki delujejo samo z namenom pridobitve dobička, pri čemer zanemarijo moralna načela. S takšnim načinom delovanja prekršijo načelo vestnosti in poštenja, ki je temeljno načelo obligacijskih razmerij. Korže (2021, str. 236) navaja, da načelo vestnosti in poštenja stranke v obligacijskem razmerju zavezuje, da ravnajo v skladu z dobrimi poslovnimi običaji. Valdhuber (2018) nadaljuje, da na podlagi takšnega ravnanja nastane nezaupanje v nepremičninske posrednike. Stranke jim ne zaupajo zaradi situacij, kot so: zavajajoče interpretacije ponudb med naročiteljem in tretjo osebo, izvajanje pritiskov na dvig cene nepremičnine, višje zaračunavanje provizij, opravljanje poslov brez licence, vsiljevanje storitev nepremičninskega posredovanja, lažnivo in zavajajoče oglaševanje, namerno prekrivanje pravnega in dejanskega stanja, visoke pogodbene kazni v pogodbi ter splošnih pogojih, samodejno podaljševanje pogodb o posredovanju (Valdhuber, 2018).

Po 14. členu ZNPosr mora nepremičninska družba in nepremičninski posrednik, ki zanjo opravlja storitve posredovanja, ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka, kar pomeni, da nepremičninska družba in nepremičninski posrednik ne smeta spodbujati ali priporočati sklenitve določene pogodbe zgolj z namenom pridobitve plačila za posredovanje.

V 15. členu ZNPosr je določeno, da mora nepremičninska družba določiti splošne pogoje poslovanja v prometu z nepremičninami. Splošni pogoji morajo vsebovati: opis posameznih poslov, ki se jih nepremičninska družba zaveže opraviti pri opravljanju svojih storitev; določbo, da se s plačilom za posredovanje v prometu z nepremičninami krijejo naslednji stroški – stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanje stanja nepremičnine ter stroški pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov ter vrsta in višina stroškov, ki jih nepremičninska družba opravi poleg navedenih storitev v dogovoru z naročnikom. Če nepremičninski posrednik upošteva vse te obveznosti, ki so navedene v splošnih pogojih, pomeni, da bo storitev izvedena v skladu z zakonom.

Kot že omenjeno, se morajo nepremičninske družbe ter nepremičninski posredniki ravnati tudi po Kodeksu in ne samo po ZNPosr. Etično vedenje v poslu je izjemno pomembno. Kot navaja MasterClass (2022), je etika na delovnem mestu podobna osebnim moralnim kodeksom – glavna razlika je v tem, da je poslovna etika bolj jasno definirana in predstavljena zaposlenim. Na ta način družbe s pravilniki in predpisi pojasnjujejo, kakšna so etična in moralna pričakovanja zaposlenih (MasterClass, 2022).

MasterClass (2022) pojasnjuje, da jasni etični standardi pomagajo družbam zagotoviti delujoče, stabilno in srečno delovno okolje. Kot razloge v MasterClassu (2022) navajajo naslednje: standardi etičnega vedenja krepijo moralo zaposlenih, poleg tega dajejo vsem deležnikom, ki so vpeti v storitve, zaupanje, ljudje so odgovorni za svoja dejanja, poleg tega pa etično vedenje zagotavlja smernice poslovanja (MasterClass, 2022). S tem namenom je tudi GZS spisala Kodeks, ki nepremičninske posrednike sili k etičnemu obnašanju na trgu nepremičnin.

Mahan (2019) je zapisal, da je etično delovanje pomembno, ker v ljudeh spodbudi pozitivno vedenje, kar vodi k osebni rasti in tudi ugledu družbe, v kateri nepremičninski posrednik deluje. V primeru, da deležniki na trgu ne delujejo etično, to lahko škodi ugledu družbe in posledično tudi pride do neuspeha. Poudarja, da je nujno spodbujati etično delovanje (Mahan, 2019).

Namen magistrskega dela je analizirati delovanje nepremičninskih posrednikov z namenom ugotoviti, ali se pri sklepanju poslov obnašajo etično in kaj jih privede do neetičnega ravnanja. S svojo raziskavo želim prispevati k boljšemu razumevanju dejanj nepremičninskih posrednikov in posledic neetičnega ter nezakonitega delovanja. Na

podlagi pridobljenih rezultatov želim podati jasne ugotovitve, ki bodo namenjene tako naročiteljem kot tudi nepremičninskim družbam in nepremičninskim posrednikom. S priporočili si bodo lahko pomagali tako kupci/prodajalci kot tudi nepremičninske družbe, da bodo svoje delo opravljale kar se da v skladu z zakoni in delovale v skrbnosti dobrega strokovnjaka. Potencialni kupci in prodajalci pa bodo seznanjeni, na kaj morajo biti pozorni pri sklepanju pogodb o posredovanju in prodajnih pogodb.

Prvi cilj magistrskega dela je raziskati pojem nepremičninskega posredovanja in s kakšnimi zakonskimi določili je omejeno. Drugi cilj je s pomočjo zakonskih določil in literature preučiti področje etike in kaj glede etičnega ravnanja določa Kodeks. Z analizo sodnih odločb bom kot tretji cilj ugotavljala, kaj je najpogostejši razlog za sodne postopke na področju nepremičninskega posredovanja in kakšen je končni izid. S pomočjo sekundarne analize bom ugotavljala, kateri so tisti sprožilci, ki pripeljejo nepremičninskega posrednika oziroma nepremičninsko agencijo do neetičnega oziroma nekorektnega poslovanja, kar predstavlja četrti cilj magistrskega dela.

Teza magistrskega dela je, da do sodnih postopkov prihaja, ker nepremičninski posredniki delujejo neetično in nezakonito. To bom preverjala s pomočjo naslednjih raziskovalnih vprašanj:

- Kateri so razlogi, da pride do sodnega postopka pri nepremičninskem posredovanju?
- Kateri so najpogostejši razlogi, da posrednik v sodnem postopku ni upravičen do plačila provizije?
- Kakšen je postopek, če naročitelj ne izpolni tistega, s čimer se je strinjal v posredniški pogodbi?
- Kdaj je posredovanje neetično, ampak vseeno zakonito?

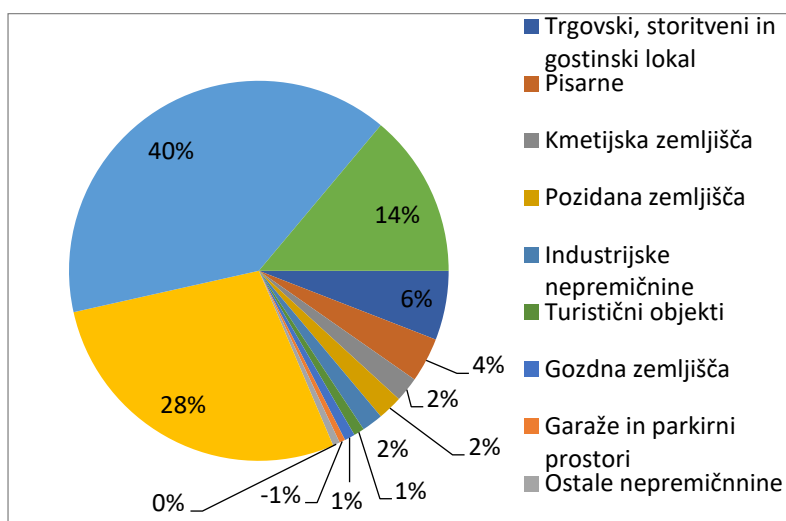
Magistrsko delo je sestavljeno iz teoretičnega in empiričnega dela. V teoretičnem delu bom uporabila opisno metodo raziskovanja. Na začetku bom predstavila trg nepremičnin v Sloveniji. Nato bo sledilo drugo poglavje o nepremičninskem posredovanju, ki bo vsebovalo dve podpoglavji, v katerih bo opisano, kako pridobiti status nepremičninskega posrednika in kakšen je pomen imenika nepremičninskih posrednikov. Temu bo sledilo poglavje obligacijskega prava, v katerem bom opisala postopek sklenitve pogodbe po Obligacijskem zakoniku (OZ), Ur. l. RS, št. 83/01 – OZ, 28/06, 40/07 – OZ-A, 97/07 – OZ-UPB1, 64/16, nato bodo sledila podpoglavja o prodajni pogodbi, o podjetni pogodbi, o agencijski pogodbi, o mandatni pogodbi in o pogodbi o posredovanju po OZ. Nato bo sledilo podpoglavje, v katerem bo opisana pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami po ZNPosr, na koncu pa bo še podpoglavje o pogodbah v zvezi z nepremičninami. Za tem bo sledilo poglavje, ki bo vsebovalo pet podpoglavij, v katerih bo predstavljeno, kakšna so določila za opravljanje dejavnosti posredovanja, kakšne so obveznosti nepremičninske družbe, višina dovoljenega plačila za opravljeno dejavnost posredovanja, opisane bodo tudi

odgovornosti posrednika in ali je treba imeti zavarovano odgovornost za posredovanje ter kakšni morajo biti splošni pogoji posredovanja. V petem poglavju bom opisala pravila za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju; v tem poglavju bo predstavljeno, v kakšni meri mora posrednik zaščititi interese naročnika, katere podatke mora preveriti posrednik pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju in v katerih primerih je posrednik upravičen do plačila provizije. Sledilo bo poglavje o kaznovanih določbah v primeru kršitve nepremičninskega posrednika in nepremičninske družbe. V sedmem poglavju bom predstavila etiko in moralo pri nepremičninskem posredovanju. Nato bo sledilo poglavje o Kodeksu dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami. V devetem poglavju bo sledila empirična raziskava, ki bo temeljila na analizi sodnih odločb. Odgovore na empirična vprašanja bom pridobila s pomočjo deduktivnega raziskovalnega pristopa, vendar pri tem obstaja omejitev, saj ne morem dostopati do sodb prvostopenjskih sodišč, ampak samo do odločb pritožbenega in revizijskega sodišča, zaradi česar bom morala posplošiti odgovore na raziskovalna vprašanja zgolj na javno dostopne sodbe Višjega in Vrhovnega sodišča RS. Raziskave sodnih odločb se bom lotila tako, da bom najprej ugotovila, koliko sodnih odločb je bilo po posameznih letih, ki so vsebovale ključno besedo nepremičninsko posredovanje. Nato bom ugotovila, kaj so bili razlogi za nastali sodni postopek. Na koncu pa bom analizirala, kdo je bil kriv za sodni postopek ter kakšen je bil končni izid. Temu bo sledilo poglavje, v katerem bom predstavila ugotovitve magistrskega dela. V enajstem poglavju bom predstavila priporočila za posrednike in nepremičninske družbe ter naročitelje in tretje osebe. Zaključila bom s sklepom, v katerem bom povzela celotno magistrsko delo in ugotovitve, do katerih bom prišla s pomočjo analize sodnih odločb in preučevane literature.

1 TRG NEPREMIČNIN

Po besedah GURS (2022a) je nepremičninski trg v Sloveniji v letu 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij, predvsem za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb. Povečalo se je tudi povpraševanje po poslovnih nepremičninah za okoli 30 % glede na leto 2020, vendar je ta rast povpraševanja po poslovnih nepremičninah še vedno za 10 % nižja kot v letu 2019, ko še ni bilo pandemije. Pri stanovanjskih nepremičninah so zaznali za okoli 20 % rast v primerjavi z letom 2020, bila je tudi višja kot v letu 2019, pri čemer rast pripisujejo predvsem povišanju povpraševanja po hišah. Opazili pa so trend zmanjševanja števila prodanih novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah. V letu 2021 so zaznali tudi za 45 % več transakcij za nakup zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (GURS, 2022a str. 7).

Slika 1: Delež prometa po vrstah nepremičnin v Sloveniji



Vir: GURS (2022a).

Pri GURS (2022a) so v letu 2021 zabeležili največjo letno rast cen stanovanjskih nepremičnin. Cene nepremičnin so se na ravni države v letu 2021 zvišale za 15 % glede na leto 2020, cene hiš za 13 % in cena zemljišč za 12 % (GURS, 2022a, str. 7).

Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 je vplivala rast cen stanovanjskih nepremičnin v večjih mestih, pravijo na GURS (2022a). Najvišjo rast cen stanovanjskih nepremičnin so zabeležili v Celju, in sicer kar 20 %, v Kranju, Mariboru in Ljubljani pa je bila rast višja za okoli 17 %. Opazili so tudi rekordno povišanje cen v turističnih predelih Slovenije, predvsem v Kranjski Gori in na Bledu (GURS, 2022a, str. 7).

Na rast cen je vplivalo presežno povpraševanje, ki se mu ponudba novogradenj počasi prilagaja. Pri GURS (2022a) razlagajo, da so za veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in nepremičninah za naložbe krive predvsem nizke obrestne mere in dostopnost do kreditov, v zadnjem času pa je v ospredju tudi strah pred inflacijo. Poleg tega na cene nepremičnin vpliva tudi visoka rast gradbenih stroškov (gradbeni material, energija) (GURS, 2022a, str. 8).

Po preliminarnih podatkih za leto 2022 pri GURS (2022a) opažajo, da se je rast cen nadaljevala po celotni državi. V Ljubljani, ki narekuje slovenske trende na nepremičninskem trgu, pa so se začeli kazati znaki umirjanja rasti cen (GURS, 2022a, str. 8). Po besedah GURS (2022b) je slovenski nepremičninski trg že dosegel vrh nepremičninskega cikla. Sedaj prehaja v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. V Ljubljani je bilo možno opaziti zmanjšanje števila realiziranih transakcij za skoraj 20 % v prvi polovici leta 2021. Poleg tega je prišlo tudi do upada na ravni celotne države. V prihodnosti je mogoče pričakovati podaljšanje časa prodaje in nadaljnji upad prodaje na vseh območjih države. Pričakujejo, da se bodo začele kopičiti zaloge neprodanih novih

stanovanj, ko bo ponudba novih stanovanj (tistih, ki so v gradnji) presegla plačilno sposobno povpraševanje, kar bi lahko pomenilo tudi to, da bodo začele padati cene stanovanjskih nepremičnin. Na GURS poudarjajo, da ni mogoče napovedati tempa zmanjševanja števila transakcij in padca cen (GURS, 2022b, str. 5).

2 NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE

Slovenska poslovna točka (2022a) (v nadaljevanju SPOT) opredeljuje nepremičninsko posredovanje kot opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami. Posredovanje v prometu z nepremičninami predstavljajo posamezni posli, ki vsebujejo vse dejavnosti od vzpostavljanja stika z naročiteljem in tretjo osebo do pogajanj ter končnega dejanja – sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je nepremičnina (SPOT, 2022a). ZNPosr v 3. členu navaja, da lahko nepremičninsko posredovanje opravlja nepremičninska družba, če zanjo na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi posreduje v prometu z nepremičninami eden ali več nepremičninskih posrednikov. Poleg tega mora imeti nepremičninska družba zavarovano odgovornost za škodo v skladu s 3. členom ZNPosr. V 7. členu ZNPosr je napisano, da je poklic nepremičninskega posrednika reguliran poklic, kar pomeni, da ga lahko opravljamo le z določeno izobrazbo, posebnimi izpiti.

2.1 Status nepremičninskega posrednika

Vsi, ki želijo pridobiti status nepremičninskega posrednika, morajo izpolnjevati zakonsko določene pogoje. ZNPosr v 7. členu določa, da status pridobi oseba z dnem vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov, vpiše pa se lahko pod pogojem, da je pridobila certifikat o nacionalni poklicni kvalifikaciji ter je opravila strokovni izpit in ji je bila izdana odločba o priznavanju poklicne kvalifikacije in ni bila obsojena za kazniva dejanja. V 7. členu ZNPosr je določeno, da mora posameznik pridobiti Certifikat o pridobljeni nacionalni poklicni kvalifikaciji, preden se vpiše v imenik nepremičninskih posrednikov. Na SPOT (2022b) so zapisali, da se ta pridobi v postopku preverjanja in potrjevanja nacionalnih poklicnih kvalifikacij, ki ga izvajajo različni izvajalci, ki so vpisani v register, ki ga vodi Državni izpitni center. Strokovno znanje, spretnosti in sposobnosti preverjajo s pomočjo kataloga standardov strokovnih znanj in spretnosti. Dodajajo, da mora kandidat v skladu s tem postopkom pripraviti osebno mapo, ki jo vrednoti komisija, ki prizna vsebine kataloga delno ali v celoti. Če komisija ne more potrditi vseh znanj, določi naloge za preverjanje. Osebna mapa mora vsebovati življenjepis, dokazilo o zaključeni izobrazbi, dokazilo o plačilu stroškov preverjanja in potrjevanja, dokazila o morebitnih predhodnih delovnih izkušnjah na področju nepremičnin, potrdila o udeležbi na usposabljanjih, dokazila, ki dokazujejo standard znanja in spretnosti iz kataloga standardov strokovnih znanj in spretnosti posredovanja z nepremičninami. Na podlagi vseh dokazil komisija ugotovi insolventnost kandidata in ga seznanj s postopkom in merili preverjanj. Preverjanje je sestavljeno iz pisnega in

ustnega dela. Opozarjajo, da mora kandidat na pisnem preverjanju doseči vsaj 60 %, da lahko opravlja še ustni del izpita. Če je kandidat uspešen, se mu v roku osmih dni izda certifikat o nacionalni poklicni kvalifikaciji (SPOT, 2022b).

V 37. členu ZNPosr zasledimo, da mora imeti posameznik najmanj višješolsko izobrazbo, področje izobrazbe ni pomembno. Če posameznik ne izpolnjuje tega pogoja, mora imeti srednješolsko izobrazbo in najmanj tri leta delovnih izkušenj na področju posredovanja nepremičnin pred letom 2003 ali prodaji nepremičnin investitorja pred letom 2006, poleg tega mora imeti tudi pozitivno mnenje Ministrstva za okolje in prostor. Pozitivno mnenje lahko pridobi tako, da odda dopis in vsa potrebna dokazila o opravljanju poslov posredovanja oziroma prodaje na pristojno ministrstvo.

Ko kandidat pridobi certifikat, se lahko vpiše v imenik nepremičninskih posrednikov in z dnem vpisa v imenik pridobi status nepremičninskega posrednika ter lahko začne opravljati posle posredovanja v prometu z nepremičninami (7.c člen ZNPosr). ZNPosr v 8. členu določa, da se je nepremičninski posrednik dolžan dopolnilno usposablјati vsakih pet let oziroma ob spremembi predpisov, katerih poznavanje se zahteva v sklopu strokovnega izpita nepremičninskega posrednika. Možno pa je, da minister, pristojen za prostor, odredi preverjanje znanja, pridobljenega z dopolnilnim usposablјanjem (8. člen ZNPosr).

2.2 Imenik nepremičninskih posrednikov

ZNPosr v 7.c členu določa, da imenik nepremičninskih posrednikov vodi pristojno ministrstvo. Za nepremičninske posrednike je pristojno Ministrstvo za okolje in prostor. V imenik se vpisujejo naslednji podatki: identifikacijski osebni podatki (ime in priimek, EMŠO, stalno ali začasno bivališče), številka in datum izdaje certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji nepremičninski posrednik, številka in datum licence, podatek o odvzemu licence, številka in datum obnovitve licence, podatek o izobraževalni organizaciji, ki je izvajala dopolnilno usposablјanje, ter zaključek usposablјanja in podatek o zaposlitvi ali o nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami (7.c člen ZNPosr).

Po določilih 7.c člena ZNPosr je imenik javen in se uporablja za namene varstva potrošnikov. Imenik vsebuje ime in priimek posrednika, državljanstvo in podatke o nepremičninski družbi, za katero opravlja posle nepremičninskega posredovanja, čas trajanja veljavnosti statusa in ali gre za trajno opravljanje ali občasno. Do imenika lahko dostopa vsak in je objavljen na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor (7.c člen ZNPosr).

V 7.c členu ZNPosr je zapisano tudi, da mora nepremičninski posrednik vsako spremembo sporočiti pristojnemu ministrstvu v roku 15 dni od nastale spremembe.

Ministrstvo vsakemu izda licenco za opravljanje poslov v zvezi s posredovanjem v prometu z nepremičninami in izkaznico nepremičninskega posrednika. Dokler posameznik ne pridobi izkaznice, svoj status izkazuje s potrdilom ministrstva. Dodaja, da je licenca javna listina, ki vsebuje ime in priimek, datum in kraj rojstva, poklic, stopnjo, smer izobrazbe imetnika, številko in datum izdaje. Izkaznica je tudi javna listina, s katero posameznik dokazuje status nepremičninskega posrednika. Ta ima fotografijo, ime in priimek posameznika, zaporedno številko, datum izdaje, veljavnost licence, pečat in podpis ministra (7.c člen ZNPosr).

Posrednik se lahko tudi izbriše iz imenika nepremičninskih posrednikov, če umre, sam zahteva ali če mu poteče pogojna licenca po določilih 10.a člena ZNPosr. Po pravnomočnosti odločbe se opravi zaznamba o izbrisu nepremičninskega posrednika iz imenika (10. a člen ZNPosr).

3 OBLIGACIJSKO PRAVO

Obligacijsko pravo v Sloveniji ureja OZ in je panoga civilnega prava, ki ureja obligacijska razmerja med dvema subjektoma, upnikom in dolžnikom. Po besedah Krivca (2022) je obveznost pravna zaveza ene stranke (dolžnik), da drugi stranki (upnik) nekaj da, stori, opusti ali dopusti določeno dejanje. Pri obligacijskem razmerju je upnik upravičen zahtevati izpolnitev obveznosti, ki je določena. Nadaljuje, da v primeru, da dolžnik ne izpolni svojih obveznosti, pa so le-te iztožljive, lahko izpolnitev dosežemo pred sodiščem. Obveznosti se delijo na poslovne in neposlovne. Razlaga, da so poslovne obveznosti tiste, ki nastanejo na podlagi pravnega posla, neposlovne obveznosti pa tiste, ki nastanejo neposredno na podlagi zakona. Med neposlovne obveznosti spadajo odškodninske obveznosti, obveznosti iz posloводства brez naročila in obveznosti iz naslova neupravičene obogatitve (Krivec, 2022).

Krivec (2022) razlaga, da je podvrsta obligacijskega prava pogodbeno pravo, v katerem so določena pravila o obliki in vsebini posameznih vrst pogodb. Nadaljuje, da je zanj značilno načelo dispozitivnosti, kar pomeni, da lahko stranki drugače uredita svoje pogodbeno razmerje, kot je predvideno z zakonom. Vendar pri tem svoboda ni neomejena, saj pogodba ne sme biti v nasprotju z ustavo, prisilnimi predpisi in moralo (Krivec, 2022). Vižintin (2021b, str. 2) dodaja, da je temeljno pravilo v obligacijskem pravu, da se za sklenitev pogodbe ne zahteva nikakršna oblika, razen če z zakonom ni določeno drugače.

Pogodba vsebuje način izpolnitve, ki je lahko dajatev – dolžnik mora nekaj dati (npr. prodaja stanovanje), storitev – dolžnik opravi delo (npr. nepremičninsko posredovanje), opustitev – dolžnik se zaveže, da nečesa ne bo storil (npr. dajalec licence se zaveže, da ne bo izkoriščal licence), dopustitev – dolžnik trpi poseg v svojo sfero (npr. vožnja prek zemljišča) (Vižintin, 2021a).

3.1 Postopek sklenitve pogodbe po Obligacijskem zakoniku

V 15. členu OZ določa, da je pogodba sklenjena, ko se pogodbeni stranki sporazumeta o njenih bistvenih sestavinah. Če sta pogodbeni stranki prepričani, da se strinjata, dejansko pa je med njima nesporazum o naravi pogodbe ali o podlagi ali predmetu obveznosti, se šteje, da pogodba ni sklenjena (16. člen OZ).

Če mora nekdo po zakonu skleniti pogodbo, zainteresirana oseba lahko zahteva, da se pogodba nemudoma sklene, kar določa 17. člen OZ. Ravno tako določa, da morajo biti določbe predpisov, s katerimi je v celoti ali delno določena vsebina pogodb, sestavni del takšnih pogodb. Na tak način jih dopolnjujejo ali pa stopajo na mesto pogodbenih določil, ki niso v skladu z njimi.

18. člen OZ določa, da se volja za sklenitev pogodbe lahko izjavi z besedami, z običajnimi znaki ali z drugačnim ravnanjem, iz katerega lahko zanesljivo sklepamo, da obstoji. Določeno je tudi, da mora biti izjava volje svobodna in resna.

Postopek sklenitve prodajne pogodbe za nepremičnino ima več faz, navaja Vižintin (2021a). Prva faza je zbiranje informacij, ki jih po njegovih besedah zbiramo zato, da nam kasneje pomagajo pri pogajanju in imamo z njimi prednost pred tistimi, ki jih nimajo. Ključne informacije pri sklenitvi posla so: predmet pogodbe (nepremičnina), pravno in dejansko stanje nepremičnine ter informacije o finančni sposobnosti druge pogodbene stranke. Dodaja, da z zbiranjem informacij ni ustvarjenih nobenih pravnih učinkov (Vižintin, 2021a, str. 10).

Pogajanja pred sklenitvijo pogodbe ne zavezujejo in jih lahko vsaka stranka prekine, kadar koli želi, kar določa 20. člen OZ. V primeru, da nastane škoda, za nastalo škodo odgovarja stranka, ki ni imela namena skleniti pogodbe. Za škodo odgovarja tudi takrat, ko je imela namen skleniti pogodbo, vendar je ta namen brez razloga opustila.

Pogodba je sklenjena, ko ponudnik prejme od druge stranke izjavo, da ponudbo sprejema, določa 21. člen OZ. Določa tudi, da se šteje, da je pogodba sklenjena v kraju, v katerem je ponudnik imel svoj sedež ali prebivališče v trenutku, ko je oddal ponudbo.

OZ v 22. členu določa, da je ponudba določeni osebi dan predlog za sklenitev pogodbe, ki vsebuje vse bistvene sestavine pogodbe. Določa tudi, če sta pogodbeni stranki po doseženem soglasju o bistvenih sestavinah pogodbe pustili kakšne točke za kasneje, se pogodba šteje za sklenjeno. V primeru, da pogodbenika glede stranskih točk ne najdeta soglasja, to uredi sodišče in upošteva prejšnja pogajanja ter vzpostavljeno prakso med strankama in običaje.

V 26. členu OZ je določeno, da ponudba, v kateri je določen rok, do katerega mora biti sprejeta, veže ponudnika do tega roka. Določeno je tudi, da rok za sprejem, ki ga ponudnik določi v pismu, začne teči od dneva, ki je označen v pismu, v primeru, da v pismu ni datuma, pa od datuma, ki je označen na pismu. Če ponudnik odda ponudbo po telefonu, ta začne teči od trenutka, ko naslovnik prejme ponudbo. Ponudba, dana odsotni osebi, v kateri ni določen rok, veže ponudnika toliko časa, kolikor je potrebno, da ponudba prispe do prave osebe, jo preuči in se odloči ter obvesti ponudnika. Poleg tega 26. člen OZ določa tudi, da se ponudba, ki je dana ustno, v kateri ni določen rok, šteje za zavrnjeno, če ni sprejeta takoj, razen če si je naslovnik vzel čas za premislek. V primeru, da rok še ni potekel, ponudba preneha veljati, ko k ponudniku prispe izjava o njeni zavrnitvi.

28. člen OZ določa, da je ponudba sprejeta takrat, ko ponudnik prejme izjavo naslovnika, da sprejema ponudbo. Ravno tako je ponudba sprejeta, če naslovnik pošlje stvar ali plača ceno ali če stori kaj drugega, kar na podlagi ponudbe šteje za izjavo o sprejemu. Določeno je tudi, da se sprejem ponudbe lahko umakne, če ponudnik prejme izjavo o umiku pred izjavo o sprejemu ali sočasno z njo.

Če naslovnik molči, 30. člen OZ določa, da to ne pomeni, da sprejema ponudbo. V ponudbi je brez učinka določilo, da bo molk naslovnika ali kakšna druga njegova opustitev veljala za sprejem ponudbe. V 31. členu OZ je določeno, da se z zamudo sprejeta ponudba šteje za novo ponudbo naslovnika, razen če mu ponudnik sporoči, da velja pogodba za sklenjeno ob prvi ponudbi. Ponudba ne izgubi učinka, če je smrt ali nesposobnost ene stranke nastopila, preden je bila ponudba sprejeta (32. člen OZ).

Če strankama sklenitev pogodbe časovno še ne ustreza, se še pogajata o nebistvenih sestavinah, nimata zbranih še dovolj podatkov (urejanje dokumentacije – gradbeno, uporabno dovoljenje) ali pa nimata še zagotovljenih dovolj finančnih sredstev, lahko stranki skleneta predpogodbo (Vižintin, 2021a). Poleg glavnih sestavin pogodbe so priporočeni še drugi elementi. Ti so rok za sklenitev glavne pogodbe in pogoji (urejanje dokumentacije – gradbeno dovoljenje, potrdilo o namenski rabi zemljišča, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, energetska izkaznica).

S predpogodbo se prevzema obveznost, da bo pozneje sklenjena druga, glavna pogodba, določa 33. člen OZ. Ravno tako določa, da predpisi o obliki glavne pogodbe veljajo tudi za predpogodbo. Predpogodba veže, če vsebuje bistvene sestavine glavne pogodbe. Določeno je tudi, da se lahko sklenitev glavne pogodbe lahko zahteva v šestih mesecih od izteka roka, določenega za njeno sklenitev, v primeru, da rok ni določen, pa do dneva, ko bi morala biti po naravi posla in okoliščinah pogodba sklenjena.

Pogodbena obveznost mora biti mogoča, dopustna in določena oziroma določljiva (34. člen OZ). Pogodba je nična, če je predmet obveznosti nemogoč, nedopusten, nedoločen

ali nedoločljiv, določa 35. člen OZ. Vsaka pogodbeni obveznost mora imeti dopustno podlago oziroma razlog, določa 39. člen OZ. Določa tudi, da je podlaga nedopustna, če je v nasprotju z ustavo, prisilnimi predpisi ali moralnimi načeli. Domneva se tudi, da ima obveznost podlago, čeprav ta ni izražena. V primeru, da ni podlage ali pa je nedopustna, to pomeni, da je pogodba nična. V 40. členu OZ je določeno, da nagibi, iz katerih je bila pogodba sklenjena, ne vplivajo na njeno veljavnost. V primeru, da nedopusten nagib bistveno vpliva na odločitev enega od pogodbenikov za sklenitev pogodbe in če je to drugi pogodbenik vedel ali pa bi moral vedeti, pomeni, da je pogodba nična, določa 40. člen OZ.

41. člen OZ določa, da mora imeti pogodbenik za veljavno sklenitev pogodbe poslovno sposobnost, ki se zahteva za sklenitev pogodbe. V njem je določeno tudi, da sme poslovno omejena oseba brez dovoljenja svojega zakonitega zastopnika sklepati samo tiste pogodbe, ki jih dovoljuje sklepati zakon. Vse druge pogodbe takih oseb so izpodbojne, če so sklenjene brez dovoljenja zakonitega zastopnika, vendar je določeno, da lahko ostanejo v veljavi, če jih zakoniti zastopnik kasneje odobri.

Če pogodbeni stranka ali tretja oseba z nedopustno grožnjo povzroči drugi stranki strah, zaradi katerega je sklenila pogodbo, lahko druga stranka zahteva razveljavitev pogodbe, kar določa 45. člen OZ. Ravno tako določa, da se strah šteje za utemeljenega, če se iz okoliščin vidi, da je grozila resna nevarnost življenju ali drugi pomembni dobrini pogodbene stranke ali koga drugega.

Za sklenitev pogodbe se ne zahteva nikakršna oblika, razen če zakon določa drugače, določa 50. člen OZ. Določa tudi, da zahteva zakona, da mora biti pogodba sklenjena v določeni obliki, velja tudi za vse njene poznejše določitve ali spremembe. 52. člen OZ določa, da mora biti pogodba v pisni obliki, če se na podlagi nje prenaša lastninska pravica na nepremičnini ali se ustanavlja druga stvarna pravica na nepremičnini.

53. člen OZ določa, da je oblične pogodbe mogoče razvezati z neobličnim sporazumom, razen če je z zakonom predvideno drugače. V primeru, da je za sklenitev pogodbe predpisana oblika, se zahteva za razvezo enaka oblika pogodbe. V 54. členu OZ je določeno, da je pogodbo, za katero je bila dogovorjena posebna oblika, mogoče razvezati ali dopolniti oziroma spremeniti tudi z neobičnim sporazumom. V primeru, da pogodba ni sklenjena v predpisani obliki, je nična (55. člen OZ). Če je pogodba sklenjena v posebni obliki na podlagi zakona ali po volji strank, velja samo tisto, ker je v tej obliki izraženo, določa 56. člen OZ. Poleg tega določa, da so veljavni sočasni ustni dogovori o stranskih točkah, o katerih v oblični pogodbi ni nič rečeno, če niso v nasprotju z njeno vsebino ali v nasprotju z namenom. V veljavi so ravno tako sočasni ustni dogovori, s katerimi se zmanjšujejo ali olajšujejo obveznosti ene ali obeh strank, če je posebna pogodba predpisana samo v interesu strank.

V primeru, da je za sklenitev pogodbe treba napraviti listino, je pogodba sklenjena šele, ko jo vse pogodbene stranke podpišejo, to določa 57. člen OZ. Določa tudi, da je za sklenitev dvostranske pogodbe dovolj, da obe stranki podpišeta eno listino ali da vsaka stranka podpiše tisti izvod, ki je namenjen drugi stranki.

Če stranka ob sklenitvi pogodbe da drugi stranki nek znesek denarja ali neko drugo količino nadomestnih stvari v znamenje, da je pogodba sklenjena (ara), se šteje, da je pogodba sklenjena, ko je ara dana, razen če ni dogovorjeno kaj drugega, kar določa 64. člen OZ. Določa tudi, da se mora ara vrniti ali všteti v izpolnitev obveznosti.

Lahko pride tudi do neizpolnitve pogodbe. V primeru, da je za neizpolnitev pogodbe odgovorna stranka, ki je dala aro, sme druga stranka zahtevati izpolnitev pogodbe, če je to mogoče, in zahtevati povrnitev škode, aro pa lahko vštete v odškodnino, lahko jo vrne ali pa se zadovolji s prejeto aro, kar je določeno v 65. členu OZ. Ta člen določa tudi, da sme nasprotna stranka zahtevati izpolnitev pogodbe ali povrnitev škode ali vrnitev enojne ali dvojne are, če je za neizpolnitev pogodbe odgovorna stranka, ki je prejela aro. Stranka lahko zahteva povrnitev škode, v kolikor ima izpolnitev pogodbe zamudo.

Poznamo več različnih vrst pogodb, ki se sklepajo na področju nepremičnin. Te pogodbe so: prodajna pogodba, agencijska, mandatna, posredniška in podjemna pogodba. Uporabljajo se v različnih situacijah in se razlikujejo glede na namen, pravice in obveznosti med strankami.

3.2 Prodajna pogodba

OZ v 435. členu določa, da se prodajalec zavezuje, da bo stvar, ki je sestavina prodajne pogodbe, izročil kupcu, tako da bo pridobil lastninsko pravico, kupec pa se zavezuje, da bo prodajalcu plačal kupnino. V primeru, da pravica zahteva tudi posest stvari, pomeni, da mu bo stvar tudi izročil.

V primeru nevarnosti 436. člen OZ določa, da do izročitve stvari kupcu nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja stvari trpi prodajalec, z izročitvijo pa nevarnost pade na kupca. Nevarnost ne preide na kupca, če je ta odstopil od pogodbe ali zahteval zamenjavo stvari, če je bila na stvari napaka. 437. člen OZ pa določa, če stvar zaradi kupčeve zamude ni bila izročena, preide nevarnost na kupca takrat, ko pride v zamudo.

438. člen OZ določa, da mora biti stvar, za katero gre pri pogodbi, v pravnem prometu, saj je v nasprotnem primeru pogodba nična. Določeno je tudi, da se lahko prodaja nanaša tudi na bodočo stvar.

Prodajna pogodba je nična, če je bila stvar, ki je sestavina pogodbe, ob njeni sklenitvi že uničena, to je določeno v 439. členu OZ. Ravno tako ta člen določa, da lahko kupec odstopi od pogodbe ali pa ostane ob sorazmernem znižanju kupnine, če je bila stvar ob sklenitvi pogodbe delno uničena.

V 442. členu OZ je določeno, da pogodba ni nastala, če kupnina v pogodbi ni določena in tudi v sami pogodbi ni dovolj podatkov, na podlagi katerih bi jo bilo mogoče določiti. V primeru, da kupnina ni določena v gospodarski prodajni pogodbi in v njej ni dovolj podatkov, na podlagi katerih bi jo bilo mogoče določiti, isti člen določa, da mora kupec plačati takšno kupnino, kot jo je prodajalec običajno zaračunaval ob sklenitvi pogodbe. Določeno je tudi, da se za primerno kupnino šteje dnevna cena ob sklenitvi pogodbe. V primeru, da je dogovorjena višja kupnina od cene, ki ji jo je za posamezno vrsto stvari predpisal pristojni organ, dolguje kupec le predpisano ceno, določa 443. člen OZ. Določeno je tudi, da ima kupec pravico zahtevati vrnitev razlike, če je dogovorjeno kupnino že plačal.

OZ v 447. členu določa, da je prodajalec dolžan izročiti stvar kupcu v času in na kraju, ki sta določena v pogodbi. Poleg tega prodajalec izpolni obveznost izročitve kupcu šele, ko mu izroči stvar ali listino, s katero je stvar mogoče prevzeti. Prodajalec je kupcu dolžan izročiti stvar prodajne pogodbe v brezhibnem stanju skupaj z njenimi pritisklinami (448. členu OZ). 449. člen OZ določa, če sta se kupec in prodajalec dogovorila, da bo stvar izročena v določenem času, ni pa določeno, katera stranka bo imela pravico določiti v mejah tega časa dan izročitve, lahko to naredi prodajalec, razen če iz okoliščin izhaja, da je določitev dneva prepuščena kupcu. V primeru, da dan izročitve ni določen, pa 450. člen OZ pravi, da mora prodajalec izročiti stvar v določenem primernem roku po sklenitvi pogodbe glede na naravo stvari in druge okoliščine. 455. člen OZ določa, da če ni dogovorjeno, prodajalec ni dolžan izročiti kupcu stvari, če mu kupec hkrati ne plača kupnine ali če tega ni pripravljen storiti hkrati, kupec pa ni dolžan plačati kupnine, če nima možnosti, da stvar pregleda.

3.3 Podjemna pogodba

OZ v 619. členu določa, da se podjemnik s podjemno pogodbo zavezuje opraviti določen posel, kot je na primer izdelava ali popravilo stvari, telesno ali umsko delo itd., naročitelj pa se zavezuje, da mu bo za to plačal.

Pogodba, s katero se ena stranka zavezuje izdelati določeno stvar, se šteje v dvomu za prodajno pogodbo, določa 620. člen OZ. Poleg tega določa tudi, da se pogodba vsekakor šteje za podjemno pogodbo, če sta imela pogodbenika v mislih zlasti podjemnikovo delo. 622. člen OZ določa, da ima naročnik pravico nadzorovati posel in dajati navodila, če to ustreza naravi posla, podjemnik pa mora to omogočiti. V 626. členu OZ določa, da je podjemnik dolžan izvršiti delo po dogovoru in pravilih posla,

izvršiti ga mora v določenem času, v primeru, da čas ni določen, pa v razumnem času, ki je potreben za take posle. Poleg tega določa tudi, da podjemnik ne odgovarja za zamudo, nastalo zaradi tega, ker je naročnik zahteval spremembe, in za zamudo zaradi naročnikovega ravnanja.

641. člen OZ določa, da je naročnik dolžan prevzeti delo, ki je bilo izvršeno po določilih pogodbe in pravilih posla. Tako 642. člen OZ jasno določa, da se plačilo določi s pogodbo v primeru, da ni določeno z obvezno tarifo ali s kakšnim drugim obveznim pravnim aktom. Če plačilo ni določeno, ga lahko določi tudi sodišče na podlagi vrednosti dela. Naročnik ni dolžan izplačati plačila, preden ne pregleda izvršenega dela in ga ne potrdi, razen če je dogovorjeno drugače, kar določa 642. člen OZ.

V primeru, da je bilo plačilo dogovorjeno na podlagi izračuna z jamstvom podjemnika za njegovo pravilnost, ta ne sme zahtevati višjega plačila, če je vložil več dela ali če so bili za izvršitev potrebni dodatni stroški, kar določa 643. člen OZ. Če pa je bilo plačilo dogovorjeno na podlagi izračuna brez jamstva podjemnika za njegovo pravilnost in se izkaže, da je prekoračitev neogibna, mora o tem takoj obvestiti naročnika, saj tako izgubi možnost za kakršno koli terjatev zaradi večjih stroškov (643. člen OZ).

V 640. členu OZ je določeno, da se plačilo zniža v razmerju med vrednostjo izvršenega dela ob sklenitvi pogodbe brez napake in vrednostjo, ki bi jo imelo tedaj izvršeno delo z napako.

3.4 Agencijska pogodba oziroma pogodba o trgovskem zastopanju

807. člen OZ določa, da se z agencijsko pogodbo zastopnik zaveže, da bo ves čas skrbel za to, da bodo tretje osebe sklepale pogodbe z njegovim naročiteljem in da bo v tem smislu posredoval med njimi in naročiteljem. V primeru pridobljenega pooblastila bo v imenu naročitelja in za njegov račun sklepal z njimi pogodbe. Določeno je tudi, da bo zastopnik za vsako pogodbo dal določeno plačilo (provizijo). OZ v 807. členu določa tudi, da je lahko zastopnik pravna ali fizična oseba, ki samostojno in s pridobitnim namenom opravlja zastopanje kot registrirano dejavnost. Naročitelj ima lahko na istem območju za isto vrsto poslov več zastopnikov, razen če s pogodbo ni določeno drugače.

Vsaka stranka lahko zahteva, da se o vsebini pogodbe z vsemi kasnejšimi spremembami sestavi listina, ki jo druga stranka podpiše (808. člen OZ). 808. člen OZ določa tudi, da se stranki dogovorita, da je za veljavnost pogodbe pogoj pisna oblika pogodbe.

V 809. členu OZ je določeno, da zastopnik sme sklepati pogodbe v imenu in na račun svojega naročitelja pod pogojem, da je dobil od njega posebno ali splošno pooblastilo.

810. člen OZ določa, da zastopnik ne sme sprejeti ali zahtevati izpolnitev terjatev svojega naročitelja, če za to ni pooblaščen.

814. člen OZ določa, da mora zastopnik pri izvrševanju pogodbe ravnati pošteno ter v dobri veri skrbeti za naročiteljeve interese pri vseh poslih in se obnašati kot dober gospodarstvenik, poleg tega mora upoštevati tudi navodila, ki mu jih je dal naročitelj. V primeru, da se zastopnik tega ne drži, je dogovor med strankama ničen (814. člen OZ).

Zastopnik se s pogodbo zaveže, da bo naročitelju dajal vsa potrebna obvestila o položaju na trgu, še posebej tista, ki so pomembna za posamezen posel, določa 815. člen OZ. Isti člen določa tudi, da mora zastopnik naročitelju redno poročati o svojem delu, tretjih osebah, ki so se pripravljene pogajati z naročiteljem, in z njim skleniti pogodbo (815. člen OZ). V 816. členu OZ je določeno, da mora zastopnik sodelovati pri sklepanju poslov po naročiteljevih navodilih in tako mora biti do njihovega dokončanja.

Zastopnik se s pogodbo zaveže, da je dolžan varovati poslovne skrivnosti svojega naročitelja, za katere je izvedel tekom posla, ki mu je bil zaupan, določa 817. člen OZ. V primeru, da zastopnik skrivnosti zlorabi ali odkrije drugemu, pogodba o trgovskem zastopanju preneha (817. člen OZ).

Naročitelj mora plačati svojemu zastopniku provizijo za pogodbe, ki so bile sklenjene z njegovim posredovanjem, in tudi za pogodbe, ki jih je zastopnik sam sklenil in je bil za to pooblaščen iz naročiteljeve strani, določa 823. člen OZ. Poleg tega določa, da ima zastopnik pravico do plačila tudi za tiste pogodbe, ki jih je naročitelj sklenil sam s strankami, vendar jih je našel zastopnik. Poleg tega ima zastopnik pravico do plačila provizije tudi, če deluje v skladu s pogodbo le na določenem območju (823. člen OZ). V primeru, da je bila pogodba sklenjena po prenehanju razmerja med zastopnikom in naročiteljem, ima zastopnik pravico do provizije le, če je bila pogodba posledica njegovega prizadevanja v času trajanja razmerja z naročiteljem in je bila sklenjena v razumnem času po prenehanju njune pogodbe, določa 823. člen OZ.

824. člen OZ določa višino plačila. V primeru, da znesek plačila ni določen v pogodbi ali tarifi, ima zastopnik pravico do plačila, ki je običajno v kraju, kjer je zastopnik opravljal dejavnosti za naročitelja (824. člen OZ). Če zastopnik opravlja posle v več različnih krajih, pa je upravičen do provizije, ki je običajna v kraju, kjer ima svoj sedež, določa 824. člen OZ. Poleg tega 824. člen OZ določa, da je zastopnik upravičen do provizije, ki upošteva vse okoliščine posla (število in vrednost poslov med naročiteljem in tretjo osebo ter zahtevnost zastopnikovega prizadevanja), če ni mogoče ugotoviti običajne provizije. Če je dano plačilo v primerjavi s storitvijo nesorazmerno veliko, ga lahko sodišče na naročiteljevo zahtevo zniža na pravičen znesek, določa 824. člen OZ.

Zastopnik pridobi pravico do provizije, če in v obsegu, v katerem je naročitelj opravil posel s tretjo osebo in obratno, če je tretja oseba opravila svoj del obveznosti iz posla z naročiteljem, določa 825. člen OZ. Določa tudi, da zastopnik nima pravice do provizije, kadar je očitno, da pogodba ne bo izpolnjena in vzrok za to ni na naročiteljevi strani, v primeru, da je bila provizija že izplačana, pa jo mora zastopnik vrniti. Zastopnik najkasneje pridobi pravico do provizije, ko je tretja oseba opravila vse svoje obveznosti iz posla ali bi jih morala opraviti, če bi naročitelj opravil svoj del (825. člen OZ). 825. člen OZ določa tudi, da ima zastopnik pravico do primernega predujma provizije, če se pogodba med naročiteljem in tretjo osebo izvršuje dalj časa.

826. člen OZ določa, da mora naročitelj na vsake tri mesece izročiti zastopniku izračun provizije, do katere je upravičen zastopnik. Izračun mora biti ločen za vsak mesec posebej. Poleg tega mora vsebovati tudi bistvene sestavine, na podlagi katerih je izdelan izračun (826. člen OZ). Z 826. členom OZ je določeno tudi, da je naročitelj dolžan plačati zastopniku provizijo do konca naslednjega meseca po zadnjem obračunskem obdobju. To obdobje je določeno s pogodbo – lahko je tudi krajše od treh mesecev. V primeru, da zastopnik dvomi o točnosti izračuna, lahko zahteva, da pooblaščen revizor pregleda naročiteljeve poslovne knjige in listine, ki so pomembne za provizijo, in nato zastopnika obvesti o tem, določa 826. člen OZ. Določeno je tudi, da zastopnikove pravice po tem členu s pogodbo ni mogoče omejiti ali izključiti (826. člen OZ).

827. člen OZ določa posebno plačilo, ki ga zastopnik dobi v primeru, da je izterjal z naročiteljevim pooblastilom terjatev. Tako pridobi pravico do posebnega plačila od izterjane vsote (827. člen OZ).

3.5 Mandatna pogodba oziroma pogodba o naročilu (mandat)

V 766. členu OZ je določeno, da se s pogodbo o naročilu prevzemnik naročila zavezuje, da bo za naročitelja opravil določene posle. Hkrati določa, da ima prevzemnik naročila pravico do plačila za svoj trud, razen če ni dogovorjeno drugače ali če ne sledi iz medsebojnega razmerja kaj drugega.

768. člen OZ določa, da mora prevzemnik naročila izvršiti naročilo po prejetih navodilih kot dober gospodarstvenik, pri tem pa mora paziti na naročiteljeve interese. Določeno je tudi, da mora prevzemnik opozoriti naročitelja, če bi bila izvršitev naročila po dobljenih navodilih škodljiva za naročitelja.

V 771. členu OZ mora prevzemnik naročila dati izdan račun o opravljenem poslu in naročitelju izročiti vse, kar je prejel iz opravljanja zaupnih poslov. Poleg tega je v 772. členu OZ določeno, da mora prevzemnik naročila naročitelju na njegovo zahtevo poročati o stanju poslov in mu dati tudi račun pred določenim časom.

Naročitelj mora prevzemniku na njegovo zahtevo dati določeno vsoto denarja za pričakovane izdatke (775. člen OZ). 776. člen OZ določa, da mora naročitelj povrniti prevzemniku naročila celotne stroške, ki jih je imel prevzemnik z izpolnitvijo naročila, skupaj z obrestmi do dneva, ko jih je plačal, če se je njegov trud brez njegove krivde izjalovil. Poleg tega mora naročitelj prevzeti vse obveznosti, ki jih je prevzemnik prevzel nase, ko je v svojem imenu opravljajal posle za naročitelja. V 777. členu OZ je določeno, da je naročitelj dolžan povrniti prevzemniku naročila škodo, ki mu je nastala brez krivde pri izpolnjevanju naročila.

778. člen OZ določa višino plačila. V primeru, da ni drugače dogovorjeno, naročitelj dolguje običajno plačilo, če ni običaja, pa mu mora plačati pravično plačilo. Naročitelj mora prevzemniku naročila plačati takoj po opravljenem poslu, če ni določeno drugače, določa 779. člen OZ. Ravno tako določa, da ima prevzemnik naročila pravico do dela plačila, če je brez svoje krivde opravil samo delno naročilo. Če je plačilo vnaprej dogovorjeno v očitnem nesorazmerju z opravljenimi storitvami, lahko naročitelj zahteva njegovo zmanjšanje (779. člen OZ).

Naročitelj lahko odstopi od pogodbe, določa 782. člen OZ. Določeno je tudi, da mu mora v primeru, ko odstopi od pogodbe, po kateri je plačan prevzemnik naročila za njegov trud, naročitelj izplačati ustrezen del plačila in mu povrniti škodo, ki mu je nastala zaradi odstopa od pogodbe, če je bil odstop brez neutemeljenih razlogov.

3.6 Pogodba o posredovanju po Obligacijskem zakoniku

V 837. členu OZ je določeno, da se posrednik s posredniško pogodbo zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe, naročitelj pa se zavezuje, da bo posredoval plačilo, če bo pogodba sklenjena. V primeru, da je dogovorjeno, da ima posrednik pravico do določenega plačila, tudi če je njegovo prizadevanje brezuspešno, se takšna pogodba presoja po določbah, ki veljajo za podjemno pogodbo, je določeno v 838. členu OZ.

V 839. členu OZ je določeno, da naročilo za posredovanje ne vsebuje za posrednika pravice, da bi smel sprejeti za naročitelja izpolnitev obveznosti iz pogodbe, sklenjene z njegovim posredovanjem. Za takšno dejanje mora imeti posrednik posebno pisno pooblastilo.

Naročilo za posredovanje lahko naročitelj kadarkoli želi prekliče, če se temu ni odpovedal in če sam preklic ni v nasprotju s poštenjem, je določeno v 840. členu OZ. Poleg tega je v 841. členu OZ zapisano, da se naročitelj ni dolžan spustiti v pogajanja za sklenitev pogodbe z osebo, ki jo je našel posrednik, in tudi ni dolžan skleniti pogodbe pod pogoji, ki jih je sporočil posredniku. Vsekakor pa je odgovoren za škodo, ki nastane, če je ravnal nepošteno.

Poleg splošnih določb so v OZ določene tudi obveznosti posrednika. V 842. členu OZ je določeno, da mora posrednik kot dober gospodarstvenik iskati priložnost za sklenitev določene pogodbe in nanjo opozoriti naročitelja, sodelovati mora pri pogajanjih in si prizadevati za sklenitev pogodbe, če se je k temu posebej prizadeval. Posrednik ni odgovoren, če se njegova prizadevanja kljub skrbnosti izjalovijo. V 843. členu OZ je določeno, da mora posrednik obvestiti naročitelja o vseh za posel posebnih okoliščinah, ki so mu znane oziroma bi mu morale biti znane.

Posrednik je odgovoren za škodo, ki nastane eni ali drugi stranki, med katerima je posređoval, če nastane škoda zaradi tega, ker je posređoval za poslovno nesposobno osebo, za katero je vedel, da je nesposobna, ali pa bi moral vedeti, ali za osebo, za katero je vedel, da ne bo mogla izpolniti obveznosti iz pogodbe, ter za vso škodo, ki je nastala po njegovi krivdi (844. člen OZ). V 845. členu OZ je tudi določeno, da mora posrednik vpisovati v posebno knjigo, imenovano posredniški dnevnik, bistvene podatke o pogodbi, ki je bila sklenjena z njegovim posređovanjem. Določeno je tudi, da mora na zahtevo svojih strank izdati izpisek iz te knjige z njegovim podpisom, kar imenujemo posredniški list.

Poleg obveznosti posrednika so določene v OZ tudi obveznosti naročitelja. S 846. členom OZ določa, da ima posrednik pravico do plačila, tudi če ni bilo ako dogovorjeno. V primeru, da višina plačila ni določena s tarifo, drugim pravnim aktom, pogodbo, običajem, je določeno, da jo določi sodišče, tako da ustreza posrednikovemu trudu in njegovi storitvi. Sodišče lahko posredniško plačilo zniža na naročiteljevo zahtevo, če ta spozna, da je pretirano visoka v primerjavi s posrednikovim trdom in njegovo storitvijo. Poleg tega je tudi določeno, da znižanja dogovorjenega plačila ni mogoče zahtevati, če je bila posredniku že izplačana provizija.

V 847. členu OZ je določeno, kdaj posrednik dobi pravico do plačila – to je, ko je sklenjena pogodba, za katero je posređoval, če ni dogovorjeno drugače. V primeru, da je pogodba sklenjena pod odložnim pogojem, pridobi posrednik pravico do plačila šele, ko se pogoj izpolni. Če je pogodba sklenjena pod razveznim pogojem, uresničenje tega pogoja ne vpliva na posrednikovo pravico do plačila. Določeno je tudi, da ima posrednik pravico do plačila, če je pogodba neveljavna in vzrok neveljavnosti ni bil znan posredniku.

V 848. členu OZ je določeno, da posrednik nima pravice do povračila stroškov, ki jih je imel pri izpolnjevanju naročila, razen če je bilo dogovorjeno drugače. V primeru, da mu je v pogodbi priznana pravica do povračila stroškov, ima pravico do tega tudi, če pogodba ni sklenjena.

V primeru, da je posrednik dobil naročilo za posređovanje s strani obeh strank, sme zahtevati od vsake stranke samo polovico posredniškega plačila in polovico stroškov, če

je bilo dogovorjeno, da se mu povrnejo, določa 849. člen OZ. Poleg tega določa tudi, da mora posrednik kot dober gospodarstvenik skrbeti za interese obeh strank, med katerima posreduje. V primeru, da posrednik dela v nasprotju s pogodbo ali v nasprotju z interesi naročitelja za drugo stranko, izgubi pravico do posredniškega plačila in do povračila stroškov (850. členu OZ).

3.7 Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami po ZNPosr

ZNPosr v 13. člen določa, da se s pisno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik naročitelja s tretjo osebo ter da se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina. Naročitelj pa se v tem primeru zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena. Med naročiteljem in nepremičninsko družbo veljajo splošna pravila obligacijskega prava o pogodbi o posredovanju, razen če v zakonu ni določeno drugače (13. člen ZNPosr).

V skladu s 13. členom ZNPosr mora imeti pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami naslednje elemente:

1. Ime in priimek nepremičninskega posrednika, številko licence in številko zaporednega vpisa v imenik nepremičninskega posrednika.
2. Višino plačila za posredovanje.
3. Ime zavarovalnice, številko police in višino zavarovalne vsote za zavarovanje odgovornosti nepremičninske družbe.
4. Opis posameznih stroškov posla, ki jih zajema plačilo za posredovanje.
5. Vrsto ter višino posameznih dodatnih storitev in stroškov.
6. Pravico do plačila za posredovanje.
7. Višino plačila za posredovanje, kadar naročitelj najde tretjo osebo, s katero sklene prodajno pogodbo.
8. Okvirno ponudbeno ceno za posamezno vrsto nepremičnine, ki je predmet posredovanja brez všteti predpisanih davkov in plačila za posredovanje.
9. Opis nepremičnine, ki je predmet posredovanja, in čas trajanja pogodbe.

3.8 Pogodbe v zvezi z nepremičninami

Za posle v zvezi z nepremičninami je najbolj pomembna pogodba o posredovanju oziroma posredniška pogodba. Poleg posredniške pogodbe se v poslih z nepremičninami uporabljajo naslednje pogodbe: agencijska, mandatna, podjemna in prodajna. Pogodbam je skupno to, da so civilnopravne pogodbe, ki pa se uporabljajo v različnih situacijah, poleg tega pa ima vsaka izmed pogodb specifične značilnosti.

Posredniška, agencijska, mandatna in podjemna pogodba imajo skupne značilnosti. Te značilnosti so:

- Pri vseh štirih pogodbah gre za sklenitev pogodbe med dvema ali več strankami.
- V pogodbenem razmerju med strankami obstaja zaupanje, da bo vsaka izmed strank izpolnila svojo pogodbeno obveznost.
- Vsaka stranka v pogodbenem razmerju ima svojo nalogo, ki jo mora opraviti.
- Za storitev, ki jo opravlja stranka za drugo stranko, je predvideno plačilo – provizija.
- Med strankami se prenašajo pravice in obveznosti,
- Obstajajo določene omejitve, kaj lahko stranka za drugo stranko naredi in kaj ne,
- trajanje pogodb je časovno omejeno.
- V vseh pogodbenih razmerjih mora vsaka stranka izpolnjevati svoje obveznosti s strokovnostjo in skrbnostjo.

Tabela 1 prikazuje razlike med posredniško, agencijsko, mandatno, podjemno in prodajno pogodbo.

Tabela 1: Prikaz razlik med pogodbami

VRSTA POGODBE	RAZLIKA
Posredniška pogodba	Pogodba, v kateri posrednik kot neodvisna oseba zagotavlja storitve za svojo stranko, da jo bo skušal spraviti v stik s tretjo osebo za prodajo/oddajo njene nepremičnine. Ta pogodba se običajno sklene za določeno obdobje in vključuje plačilo za storitve posrednika. Po navadi je plačilo provizija, ki ne sme biti višja od 4 % prodajne cene nepremičnine.
Agencijska pogodba	Pogodba, v kateri agent deluje v imenu in za račun svoje stranke. Poleg tega ima vsa pooblastila za opravljanje poslov v imenu stranke. Agent prejema plačilo za opravljene storitve. Takšna pogodba se običajno uporablja pri prodaji blaga ali storitev.

se nadaljuje

Tabela 2: Prikaz razlik med pogodbami (nad.)

VRSTA POGODBE	RAZLIKA
Mandatna pogodba	Pogodba, v kateri mandatar daje mandat svojemu mandatarju, da opravi določene naloge v njegovem imenu. Mandatnik ima omejena pooblastila in lahko izvaja samo tiste naloge, ki so napisane v mandatu. Mandatna pogodba se običajno uporablja pri prodaji nepremičnine, kjer lastnik daje mandat nepremičninskemu posredniku, da najde kupca za nepremičnino. Poleg tega je plačilo pri tej pogodbi odvisno tudi od vloženega truda mandatnika.
Podjemna pogodba	Pogodba, v kateri izvajalec prevzame določeno delo ali nalogo za naročnika ter prejme plačilo za opravljeno delo. Običajno se podjemna pogodba uporablja za izvajanje specifičnih projektov. Plačilo pri tej pogodbi je torej vezano na izvršitev posla.
Prodajna pogodba	Pogodba med prodajalcem in kupcem, pri kateri kupec obljublja, da bo za določeno stvar plačal dogovorjeno ceno, prodajalec pa obljublja, da mu bo to stvar izročil po prejemu kupnine.

Vir: lastno delo na podlagi Obligacijskega zakonika (OZ).

4 NEPREMIČNINSKI POSREDNIK IN OPRAVLJANJE POSLOV POSREDOVANJA

ZNPosr v 2. členu določa, da je nepremičninski posrednik fizična oseba, ki na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi opravlja posle posredovanja za nepremičninsko družbo. S pravico za opravljanje poslov posredovanja pridobi status nepremičninskega posrednika pri pristojnem ministrstvu (2. člen ZNPosr).

4.1 Opravljanje dejavnosti posredovanja

Za opravljanje dejavnosti posredovanja so določeni posebni pogoji, ki jih mora nepremičninski posrednik izpolnjevati in so zapisani v 3. členu ZNPosr. Tam je določeno tudi, da nepremičninska družba lahko opravlja storitve posredovanja, če ima enega ali več nepremičninskih posrednikov, ki opravljajo posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi, in če ima zavarovano odgovornost. V primeru, da pristojna inšpekcija ugotovi, da nepremičninska družba ne izpolnjuje teh pogojev, ji prepove opravljanje dejavnosti. Nepremičninska družba s sedežem v državah članicah Evropske unije, Švicarske konfederacije, Evropskega gospodarskega prostora ali s sedežem v državi, v kateri je sklenjen sporazum o vzajemnem priznavanju

poklicnih kvalifikacij, ki želi v Sloveniji opravljati svojo dejavnost, jo lahko opravlja v vseh statusno-pravnih oblikah, če izpolnjuje pogoje za zakonito opravljanje dejavnosti v državi sedeža. Tista družba, ki nima sedeža v teh državah, lahko opravlja posle v Sloveniji, če je izpolnjen pogoj materialne vzajemnosti (3. člen ZNPosr).

4.2 Obveznosti nepremičninske družbe

V skladu s 4. členom ZNPosr mora nepremičninska družba zagotoviti, da posle posredovanja za naročitelja posredovanja na podlagi zaposlitve ali drugi pravni podlagi opravljajo samo nepremičninski posredniki. Ti morajo izpolnjevati pogoje, ki jih določa zakon. Emeršič (2021) navaja, da mora biti nepremičninska družba za opravljanje dejavnosti ustrezno zavarovana. Poleg družbe mora biti zavarovan tudi nepremičninski posrednik (Emeršič, 2021, str. 7).

Vsaka nepremičninska družba ima odprt fiduciarni račun, kamor sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izpeljanim pravnim poslom v hrambo denarna sredstva, določa 6. člen ZNPosr. Emeršič (2021, str. 10) navaja, da mora imeti družba sklenjeno pogodbo z banko o vodenju fiduciarnega računa. ZNPosr v 6. členu tudi določa, da mora naročitelj ali tretja oseba za takšno hrambo denarja pooblastiti nepremičninsko družbo.

Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov naročitelja in tretje osebe, določa 20. člen ZNPosr. Določa tudi, da mora nepremičninski posrednik na to opozoriti tretjo osebo, če zastopa izključno samo interese naročitelja. V tem primeru se na trgu ne pojavlja kot posrednik, ampak kot zastopnik naročitelja. V 21. členu ZNPosr je določeno, da mora družba jasno in pisno opozoriti o morebitnih nasprotjih med interesi naročitelja in interesih nepremičninske družbe oziroma drugih naročiteljev.

ZNPosr v 19. členu določa, da mora nepremičninska družba, kadar opravlja posle posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, to upoštevati in ne sme tretji osebi, ki bi želela skleniti posel, izdati identitete. To lahko ohrani kot skrivnost vse do sklenitve pravnega posla (19. člen ZNPosr).

Naročitelj in nepremičninska družba se lahko dogovorita tudi za ekskluzivno posredovanje, določeno na podlagi 22. člena ZNPosr. Tako nepremičninska družba prenese vse storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe. Naročitelj ostane v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju (22. člen ZNPosr).

4.3 Plačilo za opravljeno dejavnost

Nepremičninski posredniki so za svoje delo plačani z določeno provizijo. Da ne bi nepremičninski posredniki zaračunavali naročiteljem različno visokih provizij, je zakonsko določeno najvišje dovoljeno plačilo, ki je 4 %, določa 5. člen ZNPosr. V primeru nakupa oziroma prodaje za isto nepremičnino sme provizija znašati največ 4 % od pogodbene cene. Navaja, da ta omejitev žal ne velja, če je pogodbena vrednost manjša od 10.000 €. V primeru najema velja enako, največ 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ta znesek ne sme presegati zneska enomesečne najemnine in ne manj kot 150 €. Pri najemu se provizija računa po določenem obrazcu: zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja (5. člen ZNPosr).

Po 5. členu ZNPosr lahko plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju, pa naj bo ta za nakup/najem ali prodajo/oddajo. Če teh določil nepremičninska družba ne upošteva, so takšne pogodbe nične. Navaja tudi, da lahko Ministrstvo za okolje in prostor, ki je pristojno za posredovanje z nepremičninami, s podzakonskim aktom predpiše merila za oblikovanje cen storitev za nepremičninsko posredovanje v okviru najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje. Do drugačnega oblikovanja provizije pa prihaja med gospodarskimi subjekti, pri njih se provizija prosto oblikuje (5. člen ZNPosr).

4.4 Odgovornost in zavarovanje

Vsaka nepremičninska družba mora pred opravljanjem storitev posredovanja zavarovati škodo za ves čas opravljanja dejavnosti iz posredovanja, določa 6. člen ZNPosr. Zavarovati se morajo za 150.000 € za posamezen zavarovalni primer in 350.000 € za vse zavarovalne primere v posameznem letu. Po določilih 6. člena ZNPosr mora biti družba zavarovana zato, ker lahko med opravljanjem dejavnosti nastane škoda naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije (6. člen ZNPosr).

Emeršič (2021, str. 11–12) še navaja, da je zavarovanje poklicne odgovornosti premoženjsko zavarovanje, ki je po 6. členu ZNPosr obvezno. Primarni pomen zavarovanja je varstvo zavarovanca. Po 965. členu OZ lahko oškodovanec zahteva neposredno od zavarovalnice povrnitev škode, ki je nastala zaradi dogodka, za katerega je odgovarjal zavarovanec. Zahteva ne sme biti višja od zneska njene obveznosti (965. člen OZ).

4.5 Splošni pogoji posredovanja

Po določilih 15. člena ZNPosr mora vsaka nepremičninska družba določiti splošne pogoje za opravljanje storitev posredovanja v prometu z nepremičninami. Splošni pogoji morajo vsebovati: določen opis posameznih poslov, ki se jih nepremičninska

družba zaveže, da jih bo opravljala pri posameznih storitvah; določbo, da se s plačilom za posredovanje krijejo stroški za postavljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebni za veljavno sklenitev prodajne pogodbe za določeno nepremičnino. V to določbo spadajo vsi stroški za dejanja – sklenitev pogodbe o posredovanju, seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerami, ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine, pisna opozorila, obvestila, potrdila, ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju, oglaševanje prodaje nepremičnine, seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo, prisotnost pri ogledih, ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine, seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine ter zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake, telefonsko komuniciranje s strankami, sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla. V splošnih pogojih morajo biti določeni stroški v primeru, da nepremičninska družba za naročitelja opravi še druge storitve v zvezi s poslom. Nepremičninski posrednik oziroma nepremičninska družba mora pred sklenitvijo vsake pogodbe naročitelju izročiti izvod splošnih pogojev poslovanja. Poleg tega mu mora omogočiti, da se seznanj z vsebino. Nepremičninska družba mora imeti splošne pogoje dostopne v vsakem prostoru, v katerem posluje. Tako omogoči vsaki stranki vpogled vanje (15. člen ZNPosr).

5 PRAVILA ZA VARNO IN SKRIBNO POSLOVANJE PRI NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

Na podlagi 13. člena ZNPosr se nepremičninski posrednik s pogodbo o nepremičninskem posredovanju zaveže, da bo naročitelja in tretjo osebo stalno obveščal o dogajanju na trgu, vsebini predpisov in ostalih podrobnostih v zvezi s posredovanjem.

5.1 Zaščita interesov naročitelja

Nepremičninski posrednik in nepremičninska družba morata pri opravljanju storitev iz posredovanja z nepremičninami na primeren način seznaniti naročitelja z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za dokončno odločitev glede sklenitve pogodbe v prometu z nepremičninami. Nepremičninski posrednik je odgovoren, da na razumljiv način pojasni okoliščine, v katerih trenutno so, navaja Emeršič (2021, str. 36). ZNPosr v 17. členu določa, da mora nepremičninski posrednik pojasniti tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene nepremičnine v pogodbi o posredovanju z nepremičninami, in predstaviti vsebino predpisov, ki so veljavni za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami. Svojega naročitelja mora seznaniti z višino in vrsto davčnih obveznosti v primeru prodaje nepremičnine, višino stroškov notarske overitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih stroškov, ki lahko nastanejo v zvezi s sklenitvijo pogodbe o posredovanju. Razložiti mora vsa morebitna tveganja, ki so povezana z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami

oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičnini oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji (ZNPosr). Emeršič (2021, str. 36) govori, da lahko nepremičninska družba tudi od Banke Slovenije zahteva podatke o blokiranih transakcijah na računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji oziroma tretje osebe v prometu z nepremičninami.

Nepremičninska družba mora v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tretje osebe, s katero je spravila naročitelja v stik z namero sklenitve pravnega posla, določa 17. člen ZNPosr. Emeršič (2021) v svojem delu povzema, da družba ne sme ravnati nepristransko. Do takšnega ravnanja lahko pride samo v primeru, da zastopa nepremičninski posrednik samo naročitelja. V primeru zastopništva mora tretjo osebo na to jasno in pisno opozoriti. Družba se zavezuje tudi, da bo naročitelja jasno in pisno opozorila o morebitnih nasprotjih med interesi naročitelja in interesi nepremičninske družbe oziroma drugih naročiteljev (Emeršič, 2021, str. 39).

5.2 Preverjanje stanja nepremičnine

V 23. členu ZNPosr je določeno, da morata nepremičninska družba in nepremičninski posrednik pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine. Na podlagi ugotovljenega stanja morata jasno in pisno opozoriti naročitelja o pravnih oziroma stvarnih napakah nepremičnine, pri kateri posreduje. Nepremičninski posrednik mora preveriti stanje nepremičnine na podlagi podatkov iz zemljiške knjige, ali je nepremičnina vpisana na podlagi listin za vknjižbo, ali je naročitelj lastnik nepremičnine, ki je predmet pogodbe, ali so na nepremičnini stvarne pravice oziroma pravice tretjih oseb, ki bi lahko omejevale prodajo. Določa tudi, da mora preveriti vse očitne napake in pomanjkljivosti, ki bi lahko vplivale na ceno in uporabnost nepremičnine. V primeru prodaje zemljišča mora nepremičninski posrednik pridobiti lokacijsko informacijo zemljišča in namensko rabo zemljišča (23. člen ZNPosr).

5.3 Plačilo nepremičninskega posrednika

Kot navajajo Feguš odvetniki (2022), nepremičninska družba ne pridobi pravice do plačila za posredovanje, dokler ni sklenjena pogodba, pri kateri je posredovala. Dodajajo, da ne sme nepremičninska družba nikoli zahtevati delnega plačila pred sklenitvijo posla, pri katerem posreduje. Nadaljujejo, da so s spremembo zakona nepremičninske družbe dolžne zaračunati provizijo zgolj naročniku. Lahko je to kupec ali prodajalec, odvisno od tega, s kom je nepremičninski posrednik sklenil pogodbo za nakup ali prodajo. Na podlagi tega je kupec ali prodajalec njegov naročnik, zato mu lahko posrednik zaračuna provizijo (Feguš odvetniki, 2022). V Espekti (2020) poudarjajo, da smo pred spremembo zakona velikokrat zasledili, da so delili provizijo, 2 % kupec in 2 % prodajalec, kar se sedaj ne sme več početi. Dodajajo, da lahko na trgu

zasledimo še kar nekaj takšnih praks, kar pomeni, da kupci nepremičnin niso poučeni o razmerah na trgu in sami zakonodaji. Večkrat se takšni primeri znajdejo na sodiščih. Nadaljujejo, da je kupec zgolj tretja oseba, ki se je javila na oglaševan oglas nepremičninskega posrednika, kar pomeni, da ni dolžan plačati provizije, saj s tem ni njegov naročnik. Nobenega zadržka ni, da ne bi bil posrednik upravičen do plačila provizije, če ima sklenjeno pogodbo, vendar je pomembno, da si jo nepremičninski posrednik zagotovi v skladu z zakonom. Nepremičninska družba lahko poleg provizije zaračuna dodatne stroške, ki so nastali med posredovanjem (Espekta, 2020).

6 KAZNOVALNE DOLOČBE NEPREMIČNINSKEGA POSREDOVANJA

GZS (2021) navaja, da se nekatere fizične osebe lotijo nepremičninskih poslov z namenom oškodovanja drugih in s tem tudi pridobitve protipravne premoženjske koristi. Takšni posamezniki se izogibajo nepremičninskih posrednikov, ker vedo, da so ti strokovno in kazensko odgovorni za potek nepremičninskega posla. Opozarjajo, da so nepremičninski posredniki v primeru izpeljave prodaje nepremičnine s strani neupravičenih oseb, neizročitve kupnine ali neupravičenega zadržanja are za to kaznovani. Za takšno ravnanje je oškodovancem povrnjena nastala škoda. Da do takšnih primerov v praksi ne prihaja, je nepremičninski posrednik dolžan na podlagi zakona opozoriti stranko o neurejenem zemljiškoknjižnem stanju in morebitnih drugih napakah na nepremičnini (GZS, 2021).

6.1 Kršitve nepremičninskega posrednika

Po določilih 36. člena ZNPosr se nepremičninski posrednik za prekršek lahko kaznuje od 650 € do 5.000 € globe. Med kaznive prekrške sodi hramba denarnih sredstev, ki je v nasprotju s 36. členom ZNPosr. V primeru, da nepremičninski posrednik opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami, vendar ne izpolnjuje pogojev, ki so določeni z zakonom, je kazensko odgovoren. Dodaja, da do globe lahko pride tudi v primeru, da daje lažne podatke in ne sporoči spremembe svojih podatkov pristojnemu ministrstvu. Nepremičninski posrednik ne sme dajati nezakonitih, nepopolnih, napačnih in zavajajočih ali lažnih podatkov o nepremičnini, o sebi in nepremičninski družbi. Po 36. členu ZNPosr je kaznivo tudi kršenje pravil varnega in skrbnega posredovanja v prometu z nepremičninami. Nepremičninski posrednik je kazensko tudi odgovoren, če ne deponira nepremičninske izkaznice po odvzemu licence, ne ravna s skrbnostjo dobrega strokovnjaka ali če želi sklenitev pogodbe le z namenom pridobitve plačila provizije in ne seznači naročitelja z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za sklenitev posla (36. člen ZNPosr).

6.2 Kršitve nepremičninske družbe

Poleg nepremičninskih posrednikov so za prekršek odgovorne tudi nepremičninske družbe, določa 34. člen ZNPosr. Na podlagi 34. člena ZNPosr so nepremičninske družbe lahko kaznovane z globo od 12.500 € do 250.000 €. Kazensko odgovorne so za opravljanje storitev, ki niso v skladu z ZNPosr, če nimajo zavarovane odgovornosti za škodo, če njihovi splošni pogoji ne vsebujejo vseh potrebnih sestavin, ki so določene z zakonom. Nepremičninske družbe se včasih ne zavedajo, da so kazensko odgovorne tudi za nepravo oglaševanje, nezaščite interesov naročitelja in nepristranskosti. ZNPosr v 34. členu opozarja, da je pomembno, da nepremičninska družba naročitelja opozori o nasprotju interesov in morebitnih stvarnih in pravnih napakah na nepremičnini, saj je v nasprotnem primeru kazensko odgovorna. Vse listine mora vedno sestavljati univerzitetni diplomirani pravnik. Nepremičninska družba ne sme zahtevati plačila za posredovanje in dodatne storitve in stroške v nasprotju z zakonom, drugače lahko dobi globo (34. člen ZNPosr).

V 34. členu ZNPosr je določeno, da poleg nepremičninske družbe lahko globo za nepravilno delovanje dobijo tudi investitorji. Z zakonom je določeno, da investitor ne sme tržiti nepremičnine, če zanj ne opravlja poslov nepremičninski posrednik. Z globo od 1.000 € do 10.000 € se lahko tudi kaznuje odgovorna oseba nepremičninske družbe v primeru, da pride v nepremičninski družbi do kršitev (34. člen ZNPosr).

7 ETIKA IN MORALA PRI NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

Kot navaja Jelovac (2000), etika izhaja iz filozofije. Za razumevanje etike je nujno poznavanje bistva filozofije. Beseda filozofija izhaja iz stare grščine in je skovanka glagola in samostalnika. Glagol *flein* pomeni imeti rad, biti prijatelj, hrepeneti, samostalnik *sophia* pa pomeni modrost. Zaradi tega filozofija v etnološkem smislu pomeni ljubezen do modrosti, hrepenenje po znanju, resnicoljubnosti (Jelovac, 2000, str. 78).

Jelovac (2000) definira filozofijo kot celosten, racionalno-diskurzen in kritično naravnani nazor o biti vsega bivajočega. Filozofija je vizija sveta, vendar ni to čutni pogled, ampak duhovni oziroma umni pogled na svet. Jelovac (2000) navaja, da je etika tista veda filozofije, ki se ukvarja s teoretskim pojasnjevanjem in kritičnim ocenjevanjem fenomena morale. Raziskuje izvor človeške moralnosti, merila moralnega vrednotenja, razumevanja smotrov, ciljev, namenov. To pomeni, da preučuje smisel moralnega značaja, obnašanja, delovanja in samozavedanja, vezano tako na posameznike kot tudi širše organizacije (Jelovac, 2000, str. 81).

Morala je glavni predmet raziskovanja etike. Človek je edini zmožen gledati iz perspektive dobrega in zla ter vzpostaviti in ohranjati kritično – vrednostni odnos do obnašanja sebe in drugih, pravi Jelovac. Na podlagi tega je etika nauk o sprejemljivem

načinu skupnega življenja ljudi v njihovem naravnem okolju. Iz tega lahko ugotovimo, da je poslovna etika ena izmed ved znotraj etike (Jelovec, 2000, str. 82). Tudi Jelenko (2018) se strinja z Jelovcem (2000), da je etika preučevanje morale, moralnih vodil, moralnega delovanja in ravnanja, sodil, norm in postopkov za etično odločanje. Velikokrat jo definiramo kot obravnavanje med dobrim in zlem (Jelenko, 2018).

Po pisanju Jelovca (2000) se morala pojavlja znotraj družbe kot temelj in horizont zaželenega obnašanja posameznikov in družbe. V gospodarskem svetu pa se pojavi poslovna morala. Tako je še bolj pomembno poslovno delovanje, odločanje in ravnanje fizičnih in pravnih oseb. Morala izraža vdanost človeka običajem, ki jih narekujeja tradicija in okolje, v katerem človek biva (Jelovac, 2000, str. 86).

Poslovno moralo lahko najdemo v medprostoru med človeškimi obveznostmi, ki so definirane z gospodarskim, obligacijskim pravom in pravnim redom, v katerem posluje, ter brezpogojnim podrejanjem zakonom trga, gospodarjenjem podjetja, racionalnemu modelu upravljanja in tehnično-tehnološkimi standardom, navaja Jelovac (2000). Država in trg imata postavljene učinkovite sankcije za neupoštevanje pravil legalno vzpostavljenega reda. Morala se načeloma začne, ko preneha nujnost kavzalnosti, determinacije ali prisile (Jelovac, 2000, str. 87).

Možina (2022) pravi, da je poslovna morala prostovoljna podrejenost dobrim poslovnim običajem. Skupaj s sociokulturnim okoljem, načinom gledanja in vedenjem določa pravila obnašanja na področju gospodarjenja. Dodaja, da je morala stvar avtonomne volje posameznika, kršitve dobrih poslovnih običajev, ima zgolj dve posledici, ki sta slaba vest in sram. Ko se srečamo s posledicami, kaznimi, nismo več na področju morale, temveč na pravnem področju (Možina, 2022, str. 2). Jelenko (2018) še dodaja: »Etika je moder nauk o načinu skupnega življenja ljudi v naravnem okolju. Etika je tako natančnejše filozofska veda o morali, ni pa morala sama sebi, saj se ukvarja s teoretičnim pojasnjevanjem in kritičnim ocenjevanjem izvora človeške moralnosti, poučevanjem osnovnih meril naravnega vedenja in razumevanjem ciljev.« Poslovno etiko lahko torej definiramo kot vejo etike, ki se primarno ukvarja s preučevanjem fenomena poslovne morale (Jelenko, 2018).

7.1 Poslovna etika

Jelovac (2000) pravi, da poznamo dva tipa poslovne etike, to sta deskriptivna in normativna poslovna etika. Deskriptivna poslovna etika je omejena izključno na pojasnjevanje tekočega stanja stvari, duha, odnosov, norm in analize jezikovne rabe besed in stavkov. Z analizo vsakdanje poslovne prakse se ukvarja posebna podzvrst deskriptivne etike, ki se imenuje poslovna meta-etika. Normativna poslovna etika je obsežnejša in bolj zahtevna. Iz kritično-vrednostnih pozicij in meril lastnega pogleda na

svet in z obstoječo gospodarsko prakso si prizadeva podrediti moralnemu ocenjevanju in racionalni presoji (Jelovac, 2000, str. 89).

Možina (2022) navaja, da ima poslovna etika tri ravni, te so: poslovna etika v okolju organizacije, poslovna etika znotraj organizacije ter poslovna etika in osebna etika. Poslovna etika v okolju organizacije zajema razmerje med organizacijo in poslovnimi partnerji ter konkurenco. Osredotoča se na družbeno odgovornost, ki vključuje odnose z drugimi posamezniki v okolju. Poslovna etika znotraj organizacije obsega razmerja med odgovornimi posamezniki in drugimi sodelavci v organizaciji. Vključuje pogoje dela in osebni razvoj posameznikov. Poslovna etika in osebna etika preučujeta vpliv zasebnega življenja na poslovno etiko v organizaciji (Možina, 2022, str. 3).

7.2 Etična dilema

Corporate Finance Institute (2022) pravi, da etična dilema nastane v procesu odločanja med dvema možnostma, pri katerih izid v nobenem primeru ni iz etičnega vidika sprejemljiv. Ljudje se velikokrat soočamo z etičnimi in moralnimi težavami, večina izmed njih ima enostavne rešitve. Lahko pa so etične dileme zapleteni izzivi, ki se jih ne da enostavno rešiti. V Corporate Finance Institute (2022) opozarjajo, da je ključno, da v takšnih situacijah najdemo najbolj optimalno rešitev (Corporate Finance Institute, 2022).

Dodajajo, da je največji izziv dilem najti pravo in najbolj optimalno rešitev, ki je v skladu z etičnimi normami. V Corporate Finance Institute (2022) poleg tega navajajo tudi, da so si skozi zgodovino človeštva filozofi prizadevali najti rešitve zanje, zato so izpeljali tri pristope:

- Pristop ovrzi dilemo: situacijo je treba analizirati, v nekaterih primerih je obstoj dileme mogoče logično ovreči.
- Pristop teorije vrednosti: izbrati je treba tisto rešitev, ki nudi večje dobro in manjše zlo.
- Pristop iskanja alternativnih rešitev: ponovno je treba preučiti problem, saj se lahko pojavijo nove rešitve.

Holt (2022) pravi, da je bistvo etične dileme, da vključuje izbiro med dvema ali več moralnimi vrednotami, ki pri sprejemanju ali ukrepanju ogrozijo druga moralna načela oziroma vrednote.

Corporate Finance Institute (2022) navaja, da so največkrat etične dileme prisotne v poslovnem svetu, na delovnem mestu. Organizacije se držijo svojih kodeksov ravnanj in etičnih standardov, neupoštevanje le-teh pa vodi do disciplinskih sankcij. V primeru, da zaposleni ne najdejo pravih rešitev, lahko to povzroči resne posledice za podjetje. V Corporate Finance Institute (2022) priporočajo, da bi podjetja morala za reševanje

problemov, ki lahko povzročijo resne težave, razviti stroge etične standarde za svoje zaposlene (Corporate Finance Institute, 2022).

Gan Integrity (2022) pravi, da so etični standardi moralni okvirji, ki jih organizacije in posamezniki uporabljajo za odločanje, vodenje in razlikovanje med pravim in napačnim. Podjetja imajo po navadi svoje kodekse oziroma standarde za etično ravnanje. V Gan Integrity (2022) navajajo, da običajne etične prakse na delovnem mestu vključujejo, da morajo zaposleni povedati resnico, prevzeti odgovornosti za svoja ravnanja, upoštevati politiko podjetja, izpolnjevati poklicne obveznosti, delati po zakonu in obravnavati druge sodelavce enako (Gan Integrity, 2022).

V Gan Integrity (2022) navajajo več vrst etičnih dilem. Prva je epistemična dilema, do katere prihaja v procesu odločanja, v katerem si moralni standardi nasprotujejo. V takšnem primeru ne vemo točno, katero etično načelo naj ima prednost pred drugim. Kot drugo dilemo navajajo dilemo, ki je postavljena sama sebi. Oseba sama povzroči takšno dilemo, saj nastane iz njene lastne napake v presoji. Nadaljujejo s tretjo vrsto dileme, ki je dilema obveznosti, ki se pojavi takrat, ko imamo več možnosti in je več njih obveznih (Gan Integrity, 2022).

Goodrich (2017) navaja pet testov, na podlagi katerih lahko ugotovimo, ali je dejanje pravilno ali napačno. Poudarja, da so testi narejeni za hitro in učinkovito reševanje problemov. Prvi preizkus, ki ga navaja, je pravni preizkus: ali je dejanje zakonito. Drugi preizkus je preizkus poklicnih standardov: ali je dejanje skladno s poklicnimi standardi. Tretji je preizkus občutka: kakšne intuitivne občutke imamo. Četrty preizkus je test na prvi strani: kako bi se počutili, če bi bilo dejanje javno objavljeno. Peti preizkus je test vzornika, ki govori o tem, kako bi se počutili, če bi za naše dejanje izvedel naš vzornik (Goodrich, 2017, str. 4).

V delu Goodricha (2017) najdemo tudi štiri različne vzorce etičnih dilem. Te so (Goodrich, 2017, str. 5):

- Resnica proti zvestobi – govorjenje resnice pomeni natančno poročanje o dejstvih, zvestoba pa se osredotoča na zvestobo prijatelju, organizaciji, skupnosti, ideji itd.
- Kratkoročno proti dolgoročnemu – vključuje takojšnje potrebe, v nasprotju s tistimi v prihodnosti.
- Posameznik proti skupnosti – vključuje interese posameznika v primerjavi z večjo skupino.
- Pravičnost proti usmiljenju – izbiranje med upoštevanjem pravil in izogibanjem pravilom.

7.3 Etičnost delovanja nepremičninskega posrednika

Kot navajajo Tesform, Birch in Tessema (2013), so nepremičninski posredniki trenutno deležni večjega nadzora s strani javnosti kot kadar koli prej, k čemur naj bi pripomogla predvsem njihova neprevidnost pri opravljanju dela. Obstoje informacijskih asimetrij namreč daje nepremičninskim posrednikom veliko priložnosti za izkoriščanje le-teh (Tesform, Birch & Tessema, 2013, str. 349). Woodson (2021) navaja, da mora imeti nepremičninski posrednik dobre moralne vrednote, ravno tako pa to velja tudi za podjetje, za katero deluje. Poleg tega navaja tri dejavnike, po katerih lahko ocenimo etičnost posrednika. Ti dejavniki so (Woodson, 2021):

- Integriteta, ki je pokazana skozi empatijo do strank (upoštevanje časovnih rokov, zasebnosti).
- Odgovornost, kar pomeni, da posrednik upošteva zakone, ki so pomembni za nepremičninsko posredovanje, poleg tega pa natančno ve, kakšni so postopki pri prodaji/nakupih nepremičnine.
- Lojalnost skupnosti, posrednik ve, kakšne so zahteve skupnosti v določenem območju in zato jih želi čim bolj upoštevati ter ohraniti.

Tesform, Birch in Tessema (2013) pravijo, da se nepremičninski posredniki po navadi soočajo s tremi potencialnimi etičnimi konflikti, in sicer prvi je, da zaslužijo šele, ko uspešno izpeljejo posel. Kot drugega navajajo konflikt interesov med kupcem in prodajalcem, zaradi česar nepremičninski posredniki ne vedo, na čigavi strani bi bili, in kot zadnjega, da nepremičninski posredniki ne vložijo dovolj truda v samo prodajo, ampak zgolj čakajo, da bo njihovo delo naredil nekdo drug (Tesform, Birch & Tessema, 2013, str. 349).

Allmon in Grant (1990) sta preučevala, kakšen stres doživljajo nepremičninski posredniki v primeru, da kršijo kodeks ravnanja. V svoji raziskavi sta ugotovila, da nekaterim posrednikom, ki so sodelovali v njihovi raziskavi, kršenje kodeksa ne povzroča neudobja ali skrbi, nekateri pa so ob misli kršitve kodeksa doživeli stres. Ugotovila sta, da ni dovolj, da je kodeks napisan in predstavljen ljudem, saj ga nekateri posamezniki tudi potem ne upoštevajo. Pomembno je, da se skupini ljudi, v njenem primeru skupini nepremičninskih posrednikov, predstavijo vse kritične točke kodeksa, ki jih je treba upoštevati in ki jih je treba stalno poudarjati (Allmon & Grant, 1990, str. 811–812).

Larsen, Coleman in Petrick (2020) so preučevali mnenje javnosti o etičnosti dela nepremičninskega posrednika in mnenje posrednikov o njihovem delu in pri tem ugotovili, da se mnenje med tistimi, ki so že sodelovali s posredniki, zelo razlikuje od tistih, ki niso. Tisti, ki so že sodelovali v preteklosti s posredniki, imajo veliko boljše mnenje o njih in pravijo, da posredniki delujejo etično in v skladu z zakonodajo, tisti, ki pa še niso sodelovali z njimi, pa niti nimajo interesa sodelovati (previsoki stroški). V raziskavi navajajo tudi, da se etičnost čez leta izboljšuje (Larsen, Coleman & Petrick, 2020, str. 56).

Možina (2022) pravi, da je iz modela osebnega etičnega razvoja razvidno, da je moralni razvoj posameznika večstopenjski proces. Navaja, da se oseba odloča na predkonvencionalni ravni zaradi nagrad, v skladu z osebnim interesom in zaradi neposrednih kazni. Na konvencionalni ravni v ospredje pridejo odločitve v skladu z moralnimi vrednotami in normami vplivne skupine, predvsem družine, družbe itd. Najvišja raven pa je pokonvencionalna raven, na kateri oseba presega avtoritete, običaje in norme ter ravna po moralnih načelih, ki so v skladu z vrednotami družbe. Možina (2022) poudarja, da je napredovanje do višjih stopenj morale kompleksen proces, v katerem dozoreva človekova osebnost. Ključno vlogo pri prehajanju med stopnjami imata organizacija in družba (Možina, 2022, str. 6).

Slika 2: Model osebnega moralnega razvoja



Vir: Možina (2022).

7.4 Neetično delovanje nepremičninskega posrednika

Globalna medijska hiša Forbes je objavila, da je nepremičninsko posredovanje eno izmed najsrečnejših poklicev, predvsem zaradi zadovoljnih strank, vendar Ayers (2021) poudarja, da prihaja do nezaupanja med strankami zaradi preteklih izkušenj neetičnega delovanja nepremičninskih posrednikov. Navaja, da se trenutno lažje izognemo neetičnemu delovanju zaradi močnih spletnih platform, kjer lahko stranke pustijo svoje mnenje. Nepremičninske posrednike poleg zakona zavezuje tudi kodeks, da se morajo do svojih strank obnašati etično in pošteno, vendar lahko zaznamo nekatere posrednike, ki delujejo sumljivo ali neetično, zaradi tega lahko kršijo zakon in posledično potem pride do tožbe (Ayers, 2021).

Nekateri posredniki strankam posredujejo informacije, za katere niso zadolženi oziroma niso v njihovi domeni, to so na primer davčni ali pravni nasveti, navaja Ayers (2021). V takšnih primerih morajo posredniki stranke napotiti k pravnikom ali davčnim

svetovalcem. Ayers (2021) poudarja, da lahko napačne informacije prinesejo negativne posledice za kupce ali prodajalce, za katere so seveda potem odgovorni posredniki. V primeru, da je posrednik pristranski, je lahko to kršitev, čeprav se morda on tega ne zaveda, ravno tako to velja za diskriminacijo ali goljufijo, pravi Ayers (2021). Poleg tega poudarja tudi, da je neetično obnašanje nepremičninskih posrednikov tudi takrat, ko zastopajo obe strani, tako kupca kot prodajalca, saj na neki način delajo za obe strani in ne dajejo pravih in realnih podatkov (Ayers, 2021).

Abernathyjeva in Feeneyeva (2022) navajata, da se za neetično delovanje štejejo tudi zavajajoče marketinške taktike, med katere spadajo nerealne fotografije in zaokrožene kvadrature nepremičnine. Kot nezakonite in neetične kršitve navajata tudi primere, ko posrednik trži določenim demografskim skupinam, ne želi prodati nepremičnine določeni rasi, spolu, nacionalnosti itd., spodbuja k nakupu nepremičnine ljudi, ki imajo skupne lastnosti z okoljem (rasa, nacionalnost), ter prepričuje stranko, da bi nepremičnino prodala po nižji ceni (Abernathy & Feeney, 2022).

Abernathyjeva in Feeneyeva (2022) predstavljata kategorije neetičnega vedenja, na katere morajo biti pozorne stranke. Te kategorije so (Abernathy & Feeney, 2022):

- Posrednik odvrta od nakupa nepremičnine na določenem območju.
- Posrednik sili kupca, naj poda ponudbo za nakup nepremičnine.
- Posrednik ocenjuje soseske na podlagi svojega osebnega mnenja.
- Posrednik od naročitelja zahteva denar, preden je podpisana prodajna pogodba.
- Posrednik podaja različna mnenja o vrednosti nepremičnine, enkrat je ocena vrednosti visoka, drugič pa občutno nižja.
- Posrednik deli pravne in davčne nasvete.
- Posrednik daje nasvete, kako prihraniti denar pri davkih.

Možina (2022) pravi, da je najmočnejša moralna obsodba za neetično ravnanje tista, ki je javno objavljena, kar pomeni, da posledično posrednik izgubi ugled v družbi. Poleg tega poudarja, da je etično ozaveščanje ljudi dolgotrajen proces in poteka v vseh segmentih znotraj določene organizacije, zato je zaželeno vključevanje čim širšega kroga zaposlenih (Možina, 2022, str. 6).

7.5 Razlikovanje med neetičnim in nezakonitim delovanjem

Za razumevanje neetičnega ali nezakonitega delovanja je najprej treba razumeti izraza, pravijo v Deltanet (2022). Neetično je definirano kot nekaj, kar je moralno napačno, medtem ko je nezakonito nekaj, kar je v nasprotju z zakonom. Tako je pri nezakonitem dejanju odločilni faktor zakon, pri neetičnem dejanju pa človekova lastna vest. Lahko je delovanje v nasprotju z moralo, ni pa nujno, da je v nasprotju z zakonom. Vendar pa velja, da je nezakonito dejanje vedno neetično, medtem ko je neetično dejanje lahko

nezakonito ali pa ne. Zato velja, da je nezakonito ravnanje veliko lažje odkriti zaradi zakona, neetično pa težko, ker imajo ljudje različna mnenja o dejanjih, ali so etična ali ne. Etika se tako lahko razlikuje od človeka do človeka, zakon pa velja za vse enako (Deltanet, 2022).

Po navedbah Deltanet (2022) je neetično vedenje nepošteno vedenje. Na delovnem mestu tako neetično vedenje vključuje vsa dejanja, ki kršijo zakon, na primer kraja ali nasilje, lahko pa obsega tudi širša področja. Neetično delovanje je tako namerna kršitev politike podjetja ali uporaba trdih prodajnih veščin. Obe dejanji sta zakoniti, vendar izkoriščata človeške slabosti za osebne koristi, kar pomeni, da sta v nasprotju z etiko večine ljudi. Primeri neetičnih poslovnih praks so tudi: namerno zavajanje, kršitev vesti, nespoštovanje zavez (Deltanet, 2022). Pojasnjujejo, da je namerno zavajanje takrat, ko si nekdo pripisuje zasluge drugega, sabotira drugega ali napačno predstavlja izdelek. S takšnimi dejanji ljudje izkoriščajo zaupanje drugih, da bi izboljšali sebe. Nadaljujejo z drugim primerom, ki je kršitev vesti. V to kršitev spada, če nadrejeni sili podrejenega narediti nekaj, kar podrejeni ve, da je narobe. Tretji primer pa je nespoštovanje zavez. Če nadrejeni nekaj obljubi in tega ne naredi, je deloval neetično. V takšnih primerih nadrejeni najpogosteje izgubi zaupanje in spoštovanje. Primeri kažejo na to, da do težav v organizacijah prihaja, četudi niso kršeni zakoni, vendar vplivajo na podjetje (Deltanet, 2022).

Če je dejanje nezakonito, je tudi neetično, kar nam lahko prinese resne posledice (zaporne kazni, denarne kazni), navaja Deltanet (2022). Primeri nezakonitih praks so: diskriminacija ali nadlegovanje (temelji na rasi, starosti, spolu), kraja (če nekdo krade v podjetju, krši zakon), ravnanje z zaposlenimi (svojih zaposlenih ne plačujejo pravilno – porodniška, dopusti, zavarovanja), okolje (kršenje okolijske zakonodaje), zdravje in varnost (podjetje ne zagotovi informacij in smernic o zdravstvenih in varnostnih politikah) (Deltanet, 2022).

Da bodo zaposleni ravnali na način, kot od njih zahteva podjetje, mnoga podjetja sprejmejo etični kodeks in kodeks ravnanja. Etični kodeks ureja odločanje, kodeks ravnanja pa dejanja, skupno pa predstavljata način samoregulacije podjetij (Nieweler, 2014). Niewelerjeva (2014) etični kodeks opisuje kot ustavo podjetja s splošnimi načeli, ki pomagajo pri usmerjanju vedenja zaposlenih. Dodaja, da je kodeks ravnanja del etičnega kodeksa, v katerem so napisani različni načini ravnanja v različnih situacijah v podjetju. Tako kodeks ravnanja opisuje posebna vedenja, ki so zahtevana ali prepovedana v organizaciji (Nieweler, 2014). Kodeks lahko sprejemajo tudi panožne organizacije z namenom, da vzpostavijo kakovost storitev v celotni panogi. Tako je tudi GZS sprejela Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami.

8 KODEKS DOBRIH POSLOVNIH OBIČAJEV V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Kodeks je GZS spisala z namenom, da bi vzpostavili in vzdrževali visoko kakovost storitev na področju nepremičninskega posredovanja, tako na strani nepremičninskih posrednikov kot na strani nepremičninskih družb. Njihov namen je bil tudi, da bi s tem pripomogli k zagotavljanju pravne varnosti strank in spoštovanju dobrih poslovnih običajev, načel lojalne konkurence in poklicne etike. Z njim so želeli dvigniti ugled nepremičninskih družb in posrednikov ter zagotoviti primerno kadrovsko in organizacijsko usposobljenost (GZS, 2013, str. 7). Nekatere nepremičninske družbe na slovenskem trgu tudi vključijo Kodeks kot del splošnih pogojev. V njih zapišejo, da je družba sprejela zavezo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (MP Projekt, 2019). Poleg tega tudi v splošnih pogojih poudarijo, da vse, kar ne ureja zakonodaja v zvezi s pogodbo o posredovanju, ureja Kodeks (Century 21, 2018).

8.1 Temeljna načela kodeksa

GZS (2013) s Kodeksom urejajo temeljna načela in pravila ravnanja pri nepremičninskem posredovanju. Kodeks velja za vse osebe, tako fizične kot pravne, in ne glede na svojo pravno organizacijsko obliko opravljajo storitve nepremičninskega posredovanja. Uporaba kodeksa je lahko izključena, če je v pogodbi tako izrecno dogovorjeno. Izključena uporaba pa ne sme biti v nasprotju s prisilnimi predpisi in moralnimi načeli. Dodajajo, da morajo tudi drugi udeleženci v prometu z nepremičninami upoštevati kodeks (GZS, 2013, str. 8). V Kodeksu je določeno, da se morajo vsi subjekti, ki sodelujejo v prometu z nepremičninami, vesti pošteno, vestno in profesionalno. Opozarja, da drugim udeležencem ne smejo povzročati škode in delovati v nasprotju z dobrimi poslovnimi običaji. Posel nepremičninskega posredovanja mora temeljiti na načelih medsebojnega zaupanja in varstva pravic ter koristi stranke (GZS, 2013, str. 9).

Kot je že določeno v ZNPosr, je GZS (2013) v 1. poglavju Kodeksa zapisal, da morajo delovati v skladu z zakonom in drugimi predpisi, ki urejajo nepremičninsko posredovanje. Tako se morajo nepremičninski posredniki stalno izobraževati, kaj se dogaja na trgu nepremičnin v Sloveniji in drugod po Evropi. Poleg tega se morajo udeležiti obveznih usposabljanj. Da so nepremičninski posredniki strokovno podkovani, se morajo zavzemati tudi same nepremičninske družbe (GZS, 2013, str. 9).

GZS (2013) v 1. poglavju tudi določa, da morajo nepremičninski posredniki in nepremičninske družbe med seboj delovati z izmenjavo dobrih praks na področju posredovanja z nepremičninami. Dodaja, da so nepremičninske družbe dolžne nepremičninskega posrednika opozoriti na Kodeks dobrih poslovnih običajev in na

uporabo le-tega. Kodeks morajo dosledno upoštevati. Nekatere nepremičninske družbe imajo poleg tega kodeksa še svoj etični kodeks, v katerem je zajeto medsebojno delovanje nepremičninskih posrednikov in samo posredovanje nepremičninskega posrednika. Opozarjajo, da se lahko v primeru, da teh načel nepremičninski posrednik ne upošteva, konča njegovo posredovanje v nepremičninski družbi (GZS, 2013, str. 9).

8.2 Odnosi med nepremičninskimi družbami

V 2. poglavju Kodeksa GZS (2013) navaja, da morajo nepremičninske družbe delovati strokovno, poslovno in se izogibati konfliktom. V primeru, da med nepremičninskimi družbami pride do konflikta, ga morajo le-te mirno reševati, to pomeni, da se morajo mirno dogovarjati in medsebojno spoštovati, poleg tega morajo upoštevati pravila poslovnega obnašanja in poslovne morale. Nadaljuje, da pri posredovanju z nepremičninami pride včasih do medsebojnega sodelovanja nepremičninskih agencij. Če sodelujejo pri poslu, katerega predmet je ista nepremičnina, in če naročitelj s tem soglaša, se plačilo za posredovanje med udeleženci razdeli na način, ki je med strankami običajen. Poleg tega se mora upoštevati tudi razmerje vloženega dela in stroškov (GZS, 2013, str. 10).

GZS (2013) je v 2. poglavju Kodeksa zapisal tudi, da naj bi se družbe vzdržale vseh ravnanj, ki pomenijo nelojalno konkurenco. To pomeni, da ne sme biti delovanje nepremičninske družbe v nasprotju z dobrimi poslovnimi običaji, s katerimi se povzroči škoda drugim nepremičninskim družbam. Naštevajo, da med te kršitve sodi: ekonomsko neutemeljeno ponujanje cen storitev z namenom pridobivanja poslov in izločanja drugih nepremičninskih družb s trga, obljubljanje brezplačnih storitev strankam z namenom pridobivanja poslov, oglaševanje ali promoviranje storitev z navajanjem neresničnih podatkov, ki lahko ustvarijo zmedo na trgu, podajanje podatkov o nepremičninskih družbah, če te škodijo ugledu ali poslovanju, pridobivanje strank z obljubljanjem nagrad ali premoženjskih koristi, protipravno pridobivanje poslovnih skrivnosti drugih nepremičninskih družb ali neupravičeno izkoriščanje zaupane poslovne tajnosti nepremičninskih družb, ponujanje storitev nepremičninskega posredovanja za isto nepremičnino stranki, ki ji jo je predstavila druga nepremičninska družba (GZS, 2013, str. 11).

8.3 Odnosi nepremičninskih družb do strank

Nepremičninski posrednik in nepremičninska družba morata varovati interese strank v skladu z dobrimi poslovnimi običaji, poudarja GZS (2013) v 1. oddelku tretjega poglavja Kodeksa. Poleg tega morata posle opravljati v skladu s profesionalno skrbnostjo dobrega strokovnjaka. Opozarja, da je za nepremičninskega posrednika in nepremičninsko družbo nedopustno, da bi izrabljala nepoučenost oziroma lahkovernost strank za namen lastnih poslovnih koristi. S podpisom pogodbe o sodelovanju sta

nepremičninski posrednik in nepremičninska družba zavezana k temu, da morata skrbno varovati poslovne podatke, ki jih morata ohraniti zaupne tudi po prenehanju sodelovanja (GZS, 2013, str. 12–13).

GZS (2013) v 2. oddelku tretjega poglavja navaja, da je vzpostavitev stika med naročiteljem in tretjo osebo to, da nepremičninska družba seznaniti naročitelja z enim ali več potencialnimi kupci, prodajalci oziroma zakupniki. Dodaja, da je nepremičninski posrednik dolžan seznaniti naročitelja ali tretjo osebo z vsebino ponudbe. Vzpostavitev stika je tudi to, da nepremičninski posrednik naročitelju posreduje kontaktne podatke o tretji osebi, organizira in vodi ogled nepremičnine ter da organizira sestanek med naročiteljem in tretjo osebo. Opozarja, da bo nepremičninski posrednik zadostil minimalnemu standardu posredovanja v prometu z nepremičninami, če spravi v stik naročitelja in tretjo osebo (GZS, 2013, str. 13).

GZS (2013) v 3. oddelku 3. poglavja navaja, da mora nepremičninska družba stremeti k temu, da pri opravljanju storitev posredovanja varuje interese svojih strank v skladu z dobrimi poslovnimi običaji. To pomeni, da ne zavaja naročitelja o vrednosti nepremičnine z namenom, da bi pridobila nepremičnino v posredovanje. Nadaljuje, da mora družba ugotoviti dejansko stanje nepremičnine, pri kateri posreduje. Nepremičninski posrednik ne sme napotiti tretjih oseb na ogled nepremičnine, razen če je dogovorjen drugače z naročiteljem. Opozarja, da je naročitelja dolžan obvestiti o vseh podanih ponudbah in nasprotnih ponudbah, ki so nastale med naročiteljem in tretjo osebo. Ponudb ne sme interpretirati napačno ali zavajajoče. Ko naročitelj podpiše posredniško pogodbo, ne sme prenehati z opravljanjem storitev posredovanja do preteka pogodbe. Ko nepremičninski posrednik pridobi nepremičnino v posredovanje, ne sme zavlačevati z oglaševanjem le-te. Dodaja, da imajo nekatere nepremičninske agencije celo napisan svoj Kodeks, v katerem je določen maksimalen čas od podpisa pogodbe do oglaševanja. Pri svojem poslu ne sme nepremičninski posrednik dajati prednosti tretjim osebam, pri katerih bi bilo možno posredovanje tudi na drugi strani. Posrednik ne sme siliti oziroma spodbujati tretjih oseb k podpisu ali sklenitvi prodajne pogodbe, ravno tako pa jih ne sme zavajati glede obstoja konkurenčnih ponudb v primeru, da te ne obstajajo, opozarja GZS (2013). Nadaljuje, da mora tretje osebe obveščati o podanih ponudbah in o obstoju konkurenčnih ponudb, vendar le po navodilih naročitelja. Pred podpisom posredniške pogodbe mora nepremičninski posrednik seznaniti naročitelja s splošnimi pogoji. Šele, ko je ta seznanjen, se lahko podpiše posredniška pogodba (GZS, 2013, str. 14–15).

Po navedbah GZS (2013) v 3. oddelku tretjega poglavja sta nepremičninska družba in nepremičninski posrednik dolžna v pisni obliki razkriti lastni interes, da bosta namesto posredovanja kupila ali najela sama nepremičnino. V primeru, da nepremičninski posrednik ali nepremičninska agencija prodaja lastno nepremičnino, tega ne sme, dokler

ne razkrije tretji osebi svojega položaja. Opozarjajo, da je o tej nepremičnini posrednik dolžan pisno obvestiti poslovodstvo nepremičninske družbe (GZS, 2013, str. 15).

Nepremičninska družba mora poskrbeti, da so dosežena soglasja volj med naročiteljem in tretjo osebo, pravi GZS (2013) v 3. oddelku tretjega poglavja. V primeru, da nepremičninska družba pripravlja listine, mora biti volja zapisana v jasnem in razumljivem jeziku (GZS, 2013, str. 15).

Nepremičninska družba se mora osredotočiti na to, da v svojih oglasih ne zavaja svojih potencialnih strank, enako velja za ustne izjave nepremičninskih posrednikov, poudarja GZS (2013) v 4. oddelku tretjega poglavja. Opozarjajo, da se med zavajajoča oglaševanja šteje oglaševanje brez soglasja lastnika in brez sklenjene pogodbe o posredovanju. Vse realizirane nepremičnine morajo biti umaknjene iz oglaševanja. Zavajajoče je tudi oglaševanje, v katerem je zapisano, da išče nepremičninski posrednik nepremičnino za »znane« stranke. Včasih prihaja do razlikovanja med oglaševano in dogovorjeno ceno, vendar do tega ne sme prihajati, saj je pravno sporno (GZS, 2013, str. 16).

V 4. oddelku tretjega poglavja GZS (2013) opozarja, da družba ne sme pridobivati nepremičnin v posredovanje z raznimi nadlegovanji tretjih oseb. Poleg tega se mora med komunikacijo s stranko identificirati kot nepremičninska družba. GZS (2013, str. 16) nadaljuje, da se lahko naročitelj in nepremičninska družba s pogodbo o posredovanju dogovorita, da bo nepremičninska družba ekskluzivno oglaševala nepremičnino, ki je predmet posredovanja.

GZS (2013) v 5. oddelku tretjega poglavja opisuje, da dobra storitev posredovanja obsega: sprejem naročila za posredovanje pri pravnih poslih, pri katerih je predmet nepremičnina, ugotavljanje osnovnih podatkov naročnika ter varstvo teh podatkov in obdelava v skladu s Splošno uredbo o varstvu osebnih podatkov, pripravo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, predlog višine plačila za posredovanje, svetovanje glede pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, pojasnilo o tržnih razmerah, ki so pomembne za določitev prodajne cene, seznanitev s predpisi ter davčnimi obveznostmi, pojasnitev glede stroškov notarskih opravil, stroškov vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov, ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine. Nadaljuje, da mora nepremičninska storitev obsegati tudi slikovno dokumentacijo obstoječega stanja nepremičnine, ugotovitev informacijsko-telekomunikacijske in komunalne opremljenosti nepremičnine, ugotovitev pravnega stanja. Opozarja, da mora posrednik naročitelju in tretji osebi pojasniti vse o tržnih razmerah, vplivih na ceno nepremičnine oziroma najemnine ter ju seznaniti z vsebino vseh predpisov, ki so pomembni za sklenitev pogodbe. Ravno tako je dolžan, da seznanijo osebo z višino in vrsto davčnih obveznosti, stroški notarskih opravil in stroški vpisa v zemljiško knjigo. Nepremičninski posrednik se mora zavzemati tudi za pridobitev slikovne dokumentacije obstoječega stanja nepremičnine, ugotoviti mora informacijsko-

telekomunikacijsko in komunalno opremljenost nepremičnine. Pri pregledu stanja se mora zanesti tudi na javne evidence ter pisno obveščati naročitelja in tretjo osebo o očitnih stvarnih in pravnih napakah, dodaja GZS (2013). Poleg vseh preverb stanja nepremičnine mora posrednik vzpostaviti tudi ustrezno strategijo oglaševanja, voditi mora ogleda, komunikacijo s strankami, organizacijo sestankov in pogajanje pri sklenitvi pogodbe (GZS, 2013, str. 16–19).

Nepremičninska družba lahko prejme v hrambo denarna sredstva od naročitelja ali tretje osebe, ampak le v primeru, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa. Da lahko prejme v hrambo denarna sredstva, pa jo mora pisno pooblastiti tretja oseba ali naročitelj, določa GZS (2013) v 5. oddelku 3. poglavja Kodeksa. Dodaja, da v procesu prodaje oziroma oddaje lahko naročitelj zaupa ključne nepremičnine nepremičninskemu posredniku, da ta lahko opravlja samostojne ogleda tretjih oseb, vendar mora voditi evidenco o njihovi uporabi (GZS, 2013, str. 19).

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila provizije v trenutku, ko je prišlo do sklenitve posredniške pogodbe in je nepremičninski posrednik izpolnil minimalni standard posredovanja. Znesek plačila pa je odvisen od tega, kakšni pogoji so bili podpisani v posredniški pogodbi, določa GZS (2013) v 4. poglavju. Pri plačilu storitev lahko prihaja do sprememb v primeru, če naročitelj sklene pogodbo preko druge nepremičninske družbe in je bila predmet posredovanja ista nepremičnina. Nadaljujejo, da lahko tako nepremičninska družba zaračuna stroške, ki so nastali pri opravljanju storitev posredovanja, ampak ti stroški morajo biti določeni že v posredniški pogodbi. Izrecno morajo biti izrečeni ob sklenitvi pogodbe, ob obračunu stroškov pa se mora predložiti specifikacija o opravljenih storitvah. Nepremičninska družba lahko zaračuna naročitelju tudi druge storitve, ki so nastale med posredovanjem, v primeru, če je te storitve izrecno naročil naročitelj ali tretja oseba. Vse te storitve se obračunajo po veljavnem ceniku (GZS, 2013, str. 20–21).

Kodeks narekuje, da mora imeti nepremičninska družba primerne poslovne prostore za opravljanje storitev posredovanja. V primeru, da ima družba zaposlenega več kot enega posrednika, mora zagotoviti ločen prostor za pogovor s strankami. V tistem poslovnem prostoru, v katerem deluje nepremičninska družba, mora imeti vidno označen naziv družbe in vidne splošne pogoje ter cenik, navaja GZS (2013) v 5. poglavju. Opozarja, da si mora nepremičninska družba za vse storitve, ki ne sodijo v registrirano dejavnost nepremičninskega posredovanja, zagotoviti zunanjo strokovno pomoč, in to ravno zaradi tega, ker družba ne sme svetovati ali pripravljati strokovnih mnenj, ki presegajo njeno strokovno usposobljenost. Družba mora naročitelja obvestiti o tem, kdo zanjo opravlja pravne posle, saj mora v primeru, da družba nima svoje pravne službe, svojo stranko napotiti k ustreznemu pravnemu strokovnjaku. Vso dokumentacijo, ki jo nepremičninska družba pridobi v obdobju posredovanja, mora skrbno čuvati in jo hraniti s skrbnostjo dobrega strokovnjaka (GZS, 2013, str. 22–23).

GZS (2013) v 6. poglavju opozarja, da lahko vsak, ki misli, da je nepremičninska družba kršila določila Kodeksa, sproži postopek ugotovitve kršitve pri Komisiji Združenja družb za nepremičninsko posredovanje (v nadaljevanju ZDNP) za presojo kršitev Kodeksa. Nadaljuje, da je komisija ZDNP pristojna za ugotavljanje in sankcioniranje kršitev in je sestavljena iz treh članov. Ti člani so predstavniki nepremičninskih družb, člani ZPN, ki imajo najmanj pet let delovnih izkušenj pri posredovanju v prometu z nepremičninami. Vsak član komisije ima svojega nadomestnega člana, tako da se zagotovi izločitev oseb, ki bi lahko zaradi lastnega interesa vplivale pristransko na odločanje komisije. Komisija sprejema ukrepe v skladu s pravilnikom, ki ga sprejme Zbor članov ZDNP (GZS, 2013, str. 24).

V primeru, da komisija ugotovi kršenje Kodeksa, lahko izreče ukrepe, ki so v lažjih primerih kršitev opomin, v težjih primerih javni opomin z objavo na spletnih straneh ZDNP in v najtežjih primerih izključitev iz ZDNP z objavo na spletnih straneh, opozarja GZS v 6. poglavju. Glede vrste ukrepa se upoštevajo vse okoliščine primera ter pomen kršitve in njene posledice, način, na osnovi katerega je bila storjena kršitev, in ali je bil stranki v zadnjih dveh letih že izrečen ukrep (GZS, 2013, str. 25).

GZS (2013) v 6. poglavju določa, da se na sklep, ki ga izreče Komisija ZDNP, lahko nezadovoljna stranka pritoži v roku dni od izdaje sklepa na Častno sodišče pri GZS. Postopek pred Častnim sodiščem pri GZS se vodi na podlagi Pravilnika o organizaciji in postopku pred Častnim sodiščem pri GZS. Takšen postopek je popolnoma brezplačen. Nadaljuje, da v primeru, če Komisija ZDNP in Častno sodišče pri GZS ugotovita, da ima kršitev zakonske znake prekrška, posredujeta prijavo naprej pristojnim inšpekcijskim službam. Vse spore, ki nastanejo, so nepremičninske družbe in posredniki dolžni aktivno reševati pred Komisijo ZDNP in pred Častnim sodiščem na GZS (GZS, 2013, str. 25).

Z namenom hitrega in učinkovitega reševanja sporov 7. poglavje Kodeksa določa, da naj nepremičninske družbe v pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami s pravnimi osebami vključijo določbo o reševanju sporov z arbitražo, pomiritvijo, conciliacijo in mediacijo pri Stalni arbitraži pri GZS (GZS, 2013). Običajno so te določbe tipizirane arbitražne klavzule ali tipizirane klavzule o posredovanju (mediacija in conciliacija). Dodaja, da se pri tipizirani arbitražni klavzuli pogodbeni stranki vnaprej dogovorita, da bo za spore pristojna Stalna arbitraža pri GZS. Ravno tako velja za tipizirano klavzulo o posredovanju (GZS, 2013, str. 26).

9 EMPIRIČNA RAZISKAVA

Za boljše in bolj natančno razumevanje delovanja nepremičninskih posrednikov sem se odločila, da bom s pomočjo deduktivnega raziskovalnega pristopa analizirala javno dostopne sodne odločbe v obdobju 2017–2022, ki vsebujejo ključno besedo

nepremičninsko posredovanje. Zanimalo me je, kaj je najpogostejši razlog za sodne postopke na področju nepremičninskega posredovanja, plačila provizije in odgovornosti nepremičninskega posrednika ter kakšen je končni izid. Ker ne morem dostopati do sodb prvostopenjskih sodišč, sem svoje raziskovanje omejila le na odločbe pritožbenih sodišč in revizijskega sodišča. Iz tega izhaja, da bom morala odgovore na raziskovalna vprašanja posplošiti le na javno dostopne sodbe Višjih in Vrhovnega sodišča RS. S pomočjo takšne analize sodnih odločb bom pridobila odgovore na zastavljena raziskovalna vprašanja, ki so:

- Kateri so razlogi, da pride do sodnega postopka pri nepremičninskem posredovanju?
- Kateri so najpogostejši razlogi, da posrednik v sodnem postopku ni upravičen do plačila provizije?
- Kakšen je postopek, če naročitelj ne izpolni tistega, s čimer se je strinjal v posredniški pogodbi?

Število sodnih odločb v obdobju 2017–2022 je bilo različno. Po številu primerov sta enaki leti 2017 in 2022. Obravnavana sta bila dva primera. V letu 2017 se je prvi izmed primerov nanašal na posredniško provizijo (Sodba VSK I Cp 601/2016), drugi pa na odgovarjanje za škodo, ki se je zgodila na nepremičnini (Sodba VSM I Cp 784/2017). V letu 2022 sta se oba primera nanašala na skrbnost dobrega strokovnjaka in posledično na plačilo provizije. V prvem primeru je posrednik izgubil pravico do plačila provizije, ker je zamolčal pravno napako na nepremičnini, zaradi česar je tretja oseba kupila nepremičnino, ne da bi vedela za to napako, ko pa jo je kasneje želela prodati, je ugotovila, da jo bo morala zaradi pravne napake prodati po nižji vrednosti (sodba VSL I Cp 2022/93). V drugem primeru prav tako posrednica ni bila upravičena do provizije, saj ni preverjala dejanskega stanja nepremičnine (Sodba VSL II Cp 1967/2021). Sledi leto 2018, ko so sodišča v celem letu obravnavala šest primerov na tem področju. Kar pet primerov v letu 2018 se je navezovalo na posredniško provizijo, le en primer pa na odvzem licence. V letu 2021 so obravnavali dva primera več kot v letu 2018, kar pomeni, da je bilo vseh primerov osem. Vsi primeri v tem letu so se nanašali na posredniško provizijo, in sicer, ali je nepremičninski posrednik upravičen do provizije ali ne. Leto 2019 je na drugem mestu po številu obravnavanih primerov v izbranem obdobju, in sicer 11. Od teh enajstih odločb jih je kar osem obravnavalo posredniško provizijo in upravičenost do plačila le-te. V letu 2019 lahko zasledimo tudi eno odločbo, ki se ukvarja z zavajajočim oglaševanjem in nepravilnimi podatki v oglasu. Največ sodnih odločb je bilo v letu 2020, ko so sodišča obravnavala kar 14 primerov. Tako kot v prejšnjih letih enako velja tudi za leto 2020, največ sodnih odločb se je nanašalo na posredniško provizijo.

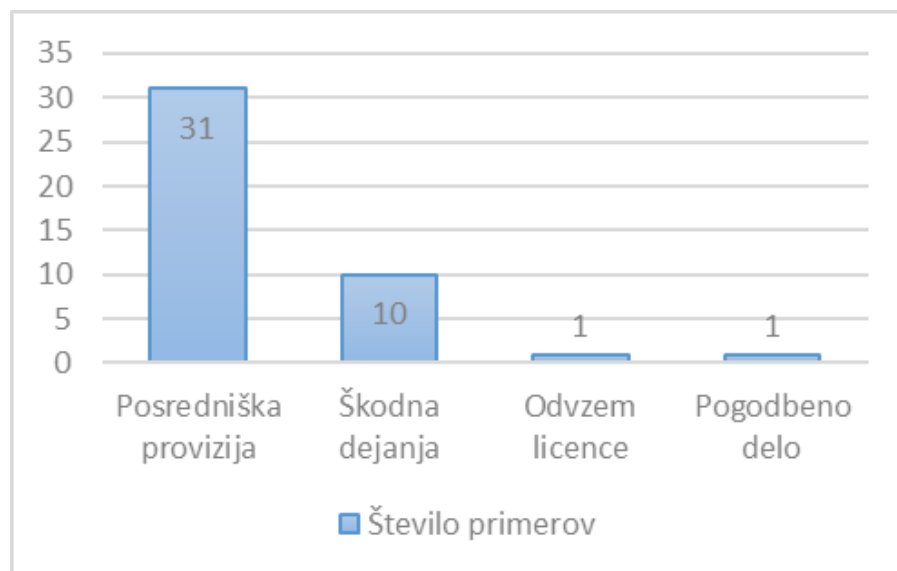
Slika 3 prikazuje razloge za sodne odločbe v zvezi z nepremičninskim posredovanjem. Največkrat je bil razlog za sodno prakso posredniška provizija. Nepremičninsko posredovanje se velikokrat zatakne pri proviziji, saj deležniki pri posredovanju ne

ravnajo v skladu s skrbnostjo dobrega strokovnjaka ali pa naročitelji enostavno namensko zaobidejo posrednika v veri, da jim ne bo treba plačati provizije. V obdobju 2017–2022 je sodišče izdalo kar 31 sodnih odločb v zvezi s posredniško provizijo. Sodne odločbe so si bile med seboj podobne. Kar nekaj sodnih odločb je obravnavalo podobno tematiko kot sodna odločba, v kateri ni bilo pogodbenega razmerja med posrednikom in naročiteljem, sklenjeno je bilo le ustno (Sodba VSL I Cp 1534/2020). Zaslediti je možno tudi veliko sodnih odločb, ki obravnavajo znižanje posredniške provizije, saj je naročitelj sam našel kupca in z njim sklenil dogovor o prodaji nepremičnine (Sodba VSRS Sklep II DoR 461/2020).

Drugi razlog za obisk sodišča so bila škodna dejanja. Pri škodnih dejanjih so obravnavali področja zavarovanja odgovornosti nepremičninskega posrednika, nastanek škode zaradi nedelovanja s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in škodo zaradi prodajne pogodbe, ki je bila sklenjena pod prisilo. Na pritožbenih sodiščih so v obdobju 2017–2022 obravnavali en primer odvzema licence nepremičninskemu posredniku.

V primeru odvzema licence posrednik ni želel deponirati izkaznice na pristojnem ministrstvu, ker bi mu nezmožnost opravljanja dela prinesla denarno škodo, pristojno ministrstvo pa je ugotovilo, da s tem ni bilo ogroženo preživetje osebe in je ovrglo pritožbo posrednika in ga posledično odstranilo iz imenika posrednikov ter mu odvzelo licenco (Sodba VSRS Sklep I Up 201/2018).

Slika 3: Razlogi za sodne odločbe v zvezi z nepremičninskim posredovanjem v obdobju 2017–2022



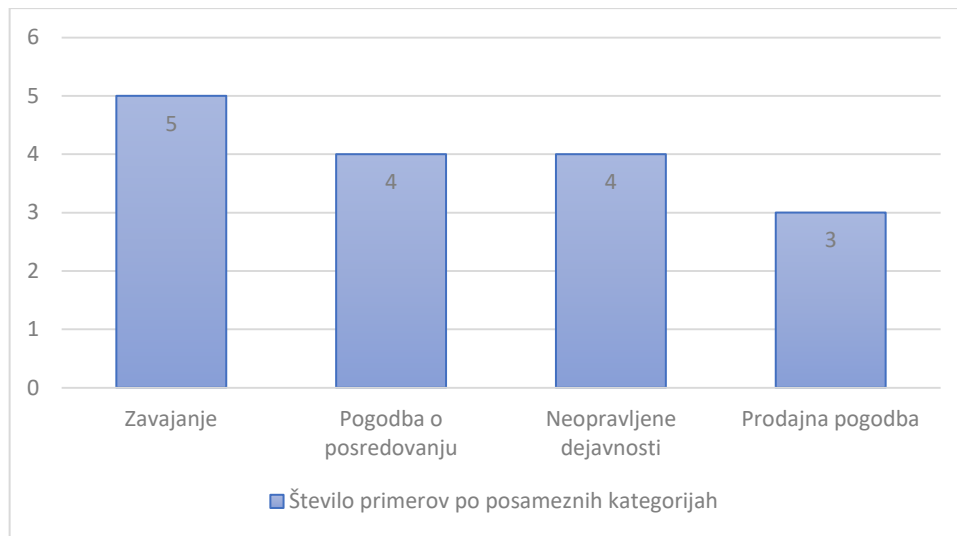
Vir: Sodna praksa (2022).

Za kar 65 % je za sodne primere odgovoren sam nepremičninski posrednik, ker ni poučen o razmerah na trgu in določilih, ki jih določata ZNPosr in Kodeks. Enostavno se nepremičninski posredniki ne zavedajo, da morajo ravnati s skrbnostjo dobrega

strokovnjaka in da morajo vsako nepremičnino dobro preučiti, preden jo ponudijo trgu. Za ostalih 35 % pa so odgovorni drugi deležniki (predvsem naročniki), ki sodelujejo v prometu z nepremičninami. Naročitelji velikokrat sklenejo z nepremičninskim posrednikom pogodbo o posredovanju, potem pa se premislijo in zaobidejo posrednika. V takšnih primerih mislijo, da niso dolžni plačati provizije, zato se odločijo, da bodo pomoč poiskali na sodišču.

Slika 4 prikazuje, kateri so tisti razlogi, zaradi katerih nepremičninski posrednik ne uspe na sodišču in ne pridobi plačane posredniške provizije. Največkrat je za izgubo nepremičninske provizije krivo zavajanje. Nepremičninski posrednik ne deluje v skladu s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in zavaja naročnika ali tretjo osebo samo zato, da bi uspešno sklenil prodajno pogodbo. Največkrat zavajajo pri pravnih ali stvarnih napakah na nepremičnini, kupcem nepremičnine zamolčijo dejstva o nepremičnini ali pa enostavno ne povprašajo v zadostni meri o nepremičnini, ki jo prodajajo. Višje sodišče v Ljubljani je tako v sodbi z opravilno številko I Cpg 261/2020 razsodilo, da nepremičninski posrednik ni upravičen do provizije, ker ni sodeloval pri pogajanjih in ni povedal za obremenitve na nepremičnini (sodba VSL I Cpg 261/2020). Druga dva razloga, ki sta po številu primerov izenačena, pa sta pogodba o posredovanju, ki je bila v večini primerov neveljavna, največkrat zaradi tega, ker ni bila podpisana, ampak samo ustno dogovorjena, ali pa je bila podpisana samo za določenega kupca in neopravljene dejavnosti, ki so določene v splošnih pogojih ali pa v pogodbi o posredovanju. Z vidika pogodbe o posredovanju se mi je zdela zanimiva sodna odločba, po kateri sta naročitelj in posrednik podpisala pogodbo o posredovanju, nato pa posrednik ni opravil ogleda, želel pa je provizijo. Do provizije ni bil upravičen, ker ni izpolnil dejanj, ki jih določa posredniška pogodba. Pri primerih neopravljene dejavnosti pa nepremičninski posredniki niso bili upravičeni do provizije, ker niso izvedli vseh storitev, ki so predpisane v pogodbi o posredovanju (niso spravili v stik naročitelja in tretje osebe, niso se pogajali s strankami itd.). Najmanj primerov je bilo zaradi prodajne pogodbe, ki ni bila sklenjena ali pa do podpisa te pogodbe ni prišlo. Nepremičninski posredniki niso bili upravičeni do provizije, ker do sklenitve prodajne pogodbe ni prišlo ali pa so prodajalci sklenili pogodbo z drugim kupcem.

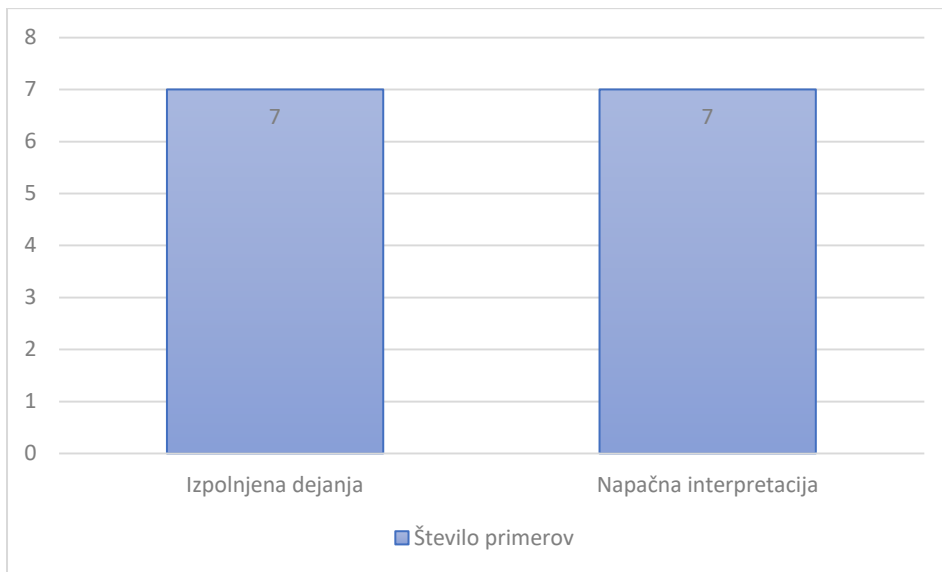
Slika 4: Razlogi za neuspešno pridobljeno posredniško provizijo



Vir: Sodna praksa (2022).

Slika 5 prikazuje razloga, v katerih so bili nepremičninski posredniki upravičeni do provizije. Iz grafikona lahko vidimo, da je število primerov enako. V sedmih primerih so bila za upravičeno provizijo razlog izpolnjena dejanja. Prav tako je bila v sedmih primerih za uspešno provizijo razlog napačna interpretacija pogodbenih določil. Pri izpolnjenih dejanjih je bil največkrat obravnavan razlog, da naročitelji niso dobro poznali vsebine posredniških pogodb in zaradi enega neizpolnjenega dejanja niso želeli plačati provizije. Pri napačni interpretaciji je bila kriva višina provizije. Nepremičninski posrednik je bil še vedno upravičen do provizije, sicer manjše, kot je bila določena v pogodbi o posredovanju, čeprav ni izpolnil enega izmed dejanj, ki so določena v pogodbi. Ena izmed odločb, ki je obravnavala napačno interpretacijo, je bila, da posrednik ni upravičen do provizije, če sam naročitelj najde tretjo osebo, vendar pa ves posel spelje potem posrednik. V takšnem primeru je posrednik upravičen do provizije, vendar do nižje, kot je bila dogovorjena s pogodbo o posredovanju (sodba VSRS II Ips 58/2021).

Slika 5: Razlogi za uspešno pridobljeno provizijo



Vir: Sodna praksa (2022).

10 UGOTOVITVE MAGISTRSKEGA DELA

Na podlagi analize, ki sem jo izvedla s pomočjo sodnih odločb Vrhovnega in Višjega sodišča Republike Slovenije in ki vsebujejo ključno besedo nepremičninsko posredovanje, ter na podlagi preučene literature bom odgovorila na raziskovalna vprašanja.

10.1 Prvo raziskovalno vprašanje: Kateri so razlogi, da pride do sodnega postopka pri nepremičninskem posredovanju?

Na podlagi analize sodnih odločb sem ugotovila, da je glavni razlog, da pride do sodnih postopkov glede nepremičninskega posredovanja, predvsem posrednikov interes do obogatitve. Določeni posredniki želijo pridobiti provizijo tudi, če niso opravili vseh storitev, ki so določene s pogodbo o posredovanju. Pri ogledu nepremičnine določeni posredniki (tisti, ki so bili v sodnih postopkih) zamolčijo pravne in stvarne napake nepremičnine, samo da bi kupec sklenil prodajno pogodbo z naročiteljem in on posledično dobil provizijo. Na podlagi preučevane literature sem ugotovila, da je za takšno dejanje krivo nepoznavanje zakonodaje s področja nepremičninskega posredovanja, predvsem na strani nepremičninskih posrednikov, saj je z ZNPosr točno določeno, da morajo preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine. Po preučevanih primerih, v katerih je nepremičninski posrednik zamolčal podatke, lahko sklepam, da je posrednik gledal na svojo korist (prejeta provizija) ali pa da je poznal premalo zakonodaje s področja nepremičninskega posredovanja. Na podlagi preučevane literature s področja kodeksov lahko sklepam, da je takšno dejanje neetično, ker krši

smernice, ki so določene v Kodeksu, ter hkrati z vidika zakona ZNPosr tudi nezakonito, ker stranke ne seznanijo z vsemi informacijami. S takšnim dejanjem lahko nepremičninski posrednik napravi škodo drugemu. S pomočjo preučene literature sem ugotovila, da je nepremičninski posrednik upravičen do provizije le v primeru, ko je sklenjena prodajna pogodba med naročiteljem in tretjo osebo, ki ju je on spravil v stik. Na podlagi analize sodnih odločb lahko sklepam, da nekateri nepremičninski posredniki niso dobro seznanjeni z določili ZNPosr o tem, kdaj lahko od naročitelja zahtevajo provizijo. Določeni posredniki zahtevajo plačilo provizije, kljub temu da niso uspešno izpeljali posla. Med preučevanimi sodnimi odločbami, ki so zadevale plačilo provizije, lahko potegnem skupno vzporednico, ki je, da so nepremičninski posredniki v obravnavanih primerih delovali neetično in nezakonito, saj so želeli pridobiti denarno plačilo. Tako so bili sposobni ravnati v nasprotju s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in niso izpolnili vseh pogodbenih dejanj, določenih v pogodbi o posredovanju itd.

Drugi razlog za sodne postopke glede nepremičninskega posredovanja, ki sem ga ugotovila s pomočjo analize sodnih odločb, pa so naročniki. Nepremičninski posredniki nekaterih naročnikov ne seznanijo dovolj dobro s splošnimi pogoji in posredniško pogodbo in tako ne vedo, kdaj točno so dolžni plačati provizijo nepremičninskemu posredniku. Drugi naročniki pa so dobro seznanjeni z določili, ki jih vsebuje posredniška pogodba, ki so jo sklenili s posrednikom, vendar so zaradi lastnih koristi (višja kupnina, nepotrebno plačilo provizije itd.) pripravljene zaobiti nepremičninskega posrednika.

10.2 Drugo raziskovalno vprašanje: Kateri so najpogostejši razlogi, da posrednik v sodnem postopku ni upravičen do plačila provizije?

Med analizo sodnih odločb sem ugotovila, da do plačila provizije ne pride zaradi tega, ker nepremičninski posrednik ne izpolni dejanj, ki so dogovorjena s pogodbo o posredovanju. O tem govori tudi preučevana literatura, s pomočjo katere sem ugotovila, da ZNPosr točno določa, katera dejanja mora izpolniti nepremičninski posrednik. Prvi pogoj, da je nepremičninski posrednik upravičen do provizije, je podpisana pogodba o posredovanju pri prodaji nepremičnine. Nato mora opraviti vse storitve, ki so dogovorjene v posredniški pogodbi. Na koncu, ko spravi v stik naročitelja in tretjo osebo, mora sodelovati pri pogajanjih in se potruditi za uspešno sklenjeno prodajno pogodbo. Do naročnika in tretje osebe mora biti iskren in ju mora seznaniti z vsemi napakami, če jih ima nepremičnina. Tako bo deloval s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in si bo provizijo pošteno prislužil.

Analiza sodnih odločb je pokazala, da v primeru, da nepremičninski posrednik ne opravi vseh aktivnosti, ki so dogovorjene, ni upravičen do celotne provizije. Če ena izmed dejavnosti ni opravljena, je upravičen do nižje provizije, kot je bila dogovorjena, kar je bila praksa v šestih sodnih odločbah od skupno 43. Pregled literature in analiza

sodnih odločb sta pokazala, da morata naročitelj in tretja oseba skleniti prodajno pogodbo, da je provizija izplačana. V veliki večini sodnih odločb so nepremičninski posredniki zahtevali provizijo, čeprav prodajna pogodba ni bila sklenjena. Če prodajna pogodba ni sklenjena, posredniku ne pripada provizija, saj ne izpolni dejanj, ki so dogovorjena s pogodbo.

Literatura in analiza sodnih odločb kažeta na to, da nekateri nepremičninski posredniki sklenejo z naročiteljem le ustni dogovor za posredovanje pri prodaji, kar pa ni v skladu z zakonodajo. Na podlagi literature sem ugotovila, da mora nepremičninski posrednik za vsako nepremičnino, pri kateri posreduje nepremičninski posrednik, skleniti pogodbo o posredovanju, saj bo na ta način upravičen do plačila provizije. Ustni dogovor med posrednikom in naročiteljem ni dovolj, da bi bil posrednik upravičen do provizije, ker je po ZNPosr določeno, da ustno sklenjena pogodba ni veljavno sklenjena pogodba. Zaradi napačno sklenjene posredniške pogodbe ostanejo tako nepremičninski posredniki brez provizije, kar je razvidno iz analize sodnih odločb.

10.3 Tretje raziskovalno vprašanje: Kakšen je postopek, če naročitelj ne izpolni tistega, s čimer se je strinjal v posredniški pogodbi?

Analiza sodnih odločb je pokazala, da se nepremičninski posrednik odloči za postopek pred sodiščem, če naročitelj ne izpolni tistega, s čimer se je strinjal v posredniški pogodbi. Sodni primeri, v katerih je nepremičninski posrednik opravil vse storitve, ki so bile določene s posredniško pogodbo, in je ravnal s skrbnostjo dobrega strokovnjaka, so bili vedno razsojeni v njegovo korist. V sodnih odločbah, ki so obravnavale izpolnitev dejanj naročiteljev, so morali naročitelji plačati stroške sodnega postopka in provizijo, ki je pripadala nepremičninskemu posredniku. Z analizo sodnih odločb sem ugotovila, da je do neizpolnitve prihajalo zaradi tega, ker so naročitelji delovali s ciljem, da zaobidejo nepremičninskega posrednika.

10.4 Četrto raziskovalno vprašanje: Kdaj je posredovanje neetično, ampak vseeno zakonito?

Na podlagi preučevane literature sem ugotovila, da je lahko delovanje neetično, vendar ni nezakonito. V primeru, da nepremičninski posrednik deluje v nasprotju s Kodeksom, se obnaša neetično, če pa deluje v nasprotju z zakonom, pa nezakonito. Pri pregledu splošnih pogojev nekaterih nepremičninskih agencij sem ugotovila, da nekatere agencije vključijo Kodeks že v uvodna določila splošnih pogojev. Najbolj prepoznavne nepremičninske agencije pa Kodeksa v splošnih pogojih ne omenjajo. V primeru, da ima nepremičninska družba v splošnih pogojih, da je sprejela in da uporablja določila Kodeksa, pomeni, da kršenje določil Kodeksa ni samo neetično, vendar tudi nezakonito. Med sodnimi odločbami pa nisem našla nobene, kjer bi posrednik deloval neetično in hkrati zakonito. V veliki večini sodnih odločb je do sodnih postopkov prišlo, ker so

nepremičninski posredniki delovali v nasprotju z zakonom in Kodeksom. Za kar 65 % sodnih odločb je bil odgovoren nepremičninski posrednik. V teh primerih je nepremičninski posrednik storil neetično dejanje, ki je bilo hkrati nezakonito. Sodne odločbe so obravnavale naslednje primere: zavajanje o pridobljeni izobrazbi, neopravljeno izobraževanje, zamolčanje podatkov o nepremičnini, izvajanje pritiskov za čim prej podpisano prodajno pogodbo itd. Ker je nepremičninsko posredovanje zelo močno regulirano z ZNPosr, neetično dejanje iz Kodeksa hitro postane tudi nezakonito.

11 PRIPOROČILA

Na podlagi empirične raziskave, v kateri sem preučevala razumevanje delovanja nepremičninskih posrednikov s pomočjo analize sodnih odločb ter na podlagi literature, bom podala nekaj priporočil za nepremičninske družbe, nepremičninske posrednike in ostale deležnike, ki sodelujejo v prometu z nepremičninami. Na podlagi priporočil bodo lahko boljše delovali v samem poslu in se morebiti izognili postopkom na sodišču.

11.1 Priporočila za nepremičninske družbe in nepremičninske posrednike

Analiza sodnih odločb je pokazala, da v sodnih odločbah, v katerih je bilo sporno delovanje nepremičninskih posrednikov, v veliki večini nepremičninski posredniki, proti katerim je potekal sodni postopek, delujejo v nasprotju s skrbnostjo dobrega strokovnjaka. Nepremičninskim posrednikom svetujem, da se z nepremičnino dobro seznanijo, saj bodo tako natančneje vedeli, kakšne lastnosti ima nepremičnina. Tako ne bo prihajalo do pomanjkljivih informacij s strani posrednika, zmanjšala pa se bo tudi verjetnost težav pri končanem poslu.

Nepremičninsko posredovanje je zelo regulirano z ZNPosr, hkrati pa obstaja Kodeks, ki usmerja posrednike k etičnemu ravnanju. Analiza sodnih odločb je pokazala, da se nekateri nepremičninski posredniki obnašajo neetično, zato bi jim predlagala, da naj se najprej pred dejanjem vprašajo, kako bi se počutili, če bi bili oni tisti, ki bi jih zavajali. Na podlagi občutij naj se potem odločijo, ali je njihovo ravnanje pravilo.

S pomočjo analize sodnih odločb sem ugotovila, da nekateri nepremičninski posredniki ne podpisujejo pogodb o posredovanju, sklenejo le ustni dogovor. To žal ni dovolj za plačilo provizije. Nepremičninskim posrednikom zaradi tega svetujem, da vedno podpišejo pogodbo, saj bodo le s pogodbo upravičeni do provizije. Če se z naročiteljem ne strinjata in ne najdeta skupnega jezika, naj posrednik raje odneha s posredovanjem njegove nepremičnine, kot pa da pride kasneje do nesporazumov.

Na podlagi analize sodnih odločb sem ugotovila, da je bila komunikacija velik problem, saj ni bila pisna. Zato nepremičninskim posrednikom predlagam, da naj vso komunikacijo, ki je pomembna za posel, vodijo pisno, preko elektronske pošte, tako

bodo imeli dokaze v primeru, če pride do spora. Lažje bodo dokazovali, da so naredili vse v skladu z zakonom.

Nepremičninskim posrednikom priporočam, da že na ogledu pokažejo vso pridobljeno dokumentacijo o nepremičnini, saj bodo tako zaščitili sebe in kupci ne bodo mogli reči, da niso videli dokumentacije. Predlagam tudi, da jih prosijo za elektronski naslov in potem še vso dokumentacijo pošljejo po elektronski pošti, saj bodo tako imeli dokaz, da so tretjo osebo seznanili z vsemi lastnostmi nepremičnine. Ravno tako velja za naročitelja, da ga o vsem obvestijo preko elektronske pošte, tako ne bo mogel reči, da ni vedel.

Priporočam jim tudi, da v oglaševanje nepremičnin vključujejo poštene podatke, podajo čim več informacij in ne prikrivajo pomembnih informacij za stranke. Oglaševanje nepremičnin naj bo čim bolj v skladu z njihovimi vrednotami in v skladu z moralo agencije, v kateri delujejo. Z etičnim oglaševanjem bodo dosegli, da bodo bolj prepoznani v družbi in bolj konkurenčni.

11.2 Priporočila za naročitelje in tretje osebe

Z analizo sodnih odločb sem ugotovila, da naročitelji, predvsem pa tretje osebe, ne zahtevajo dokumentacije o nepremičnini s strani nepremičninskega posrednika, ampak mu zgolj slepo zaupajo. Zaradi tega kasneje prihaja do nezadovoljstva in zavajanja. Vsem naročiteljem in tretjim osebam bi predlagala, da od nepremičninskega posrednika zahtevajo, da jim pošlje vso dokumentacijo preko elektronske pošte. Tako bodo poznali natančno vse podatke o nepremičnini.

Na podlagi preučevane literature in analize sodnih odločb bi predlagala, da imajo naročitelji samo enega nepremičninskega posrednika pri posredovanju nepremičnine, ker na ta način ne prihaja do šumov v komunikaciji. Poleg tega je nepremičninski posrednik dobro seznanjen s stanjem nepremičnine in mnenji tretjih oseb. Naročitelj tako bolj učinkovito z njim sodeluje in ne prihaja do nezadovoljstva. Nepremičninski posrednik in naročitelj imata odprto in iskreno komunikacijo o vseh možnih scenarijih pri prodaji nepremičnine. Seveda mora naročitelj izbrati tistega nepremičninskega posrednika, s katerim se najbolje ujame. Predlagam, da naročitelj dobro pregleda spletno strani agencij in prebere mnenja strank, še bolje pa je, če mu nekdo predlaga posrednika, s katerim je imel dobro izkušnjo. Moj predlog bi bil tudi ta, da naročitelj obiše poslovalnice nepremičninskih agencij, saj bo tako zelo hitro ugotovil vzdušje v agencijah in v kateri agenciji ter s katerim posrednikom se počuti najboljši.

SKLEP

Trenutno je nepremičninsko posredovanje zelo priljubljeno, predvsem zaradi tega, ker so cene na trgu nepremičnin precej visoke. Zato se veliko ljudi zaradi zaslužka odloči, da želi delati v panogi nepremičnin. Zaradi velikega števila nepremičninskih posrednikov in zaradi neznanja ter nezakonitih dejanj nekaterih posrednikov prihaja do trenj v panogi, predvsem na strani naročiteljev in tretjih oseb. Za lažje razumevanje neetičnega delovanja nepremičninskih posrednikov sem v svojem magistrskem delu s pomočjo literature in analize sodnih odločb v obdobju od 2017 do 2022 preučila nepremičninsko posredovanje ter etiko delovanja. Teza magistrskega dela je bila, da nepremičninski posredniki zaradi svojih koristi pogosto delujejo neetično in nezakonito.

S pomočjo literature sem ugotovila, da ima nepremičninsko posredovanje dobro postavljene smernice pravičnega delovanja s pomočjo Kodeksa in zakonskih določil ZNPosr. Na podlagi analize sodnih odločb sem hitro ugotovila, da nekateri nepremičninski posredniki ne upoštevajo določil ZNPosr in Kodeksa. Največ kršitev je bilo povezanih s plačilom provizije. Do sodnih sporov jih pripelje neetično in nezakonito delovanje, predvsem želja po zaslužku. S pomočjo literature sem ugotovila tudi, da ni nujno, da je neetično delovanje tudi nezakonito. Na podlagi analize sodnih odločb sem ugotovila, da je nepremičninsko posredovanje zaradi vseh določb v ZNPosr in smernic ravnanja v Kodeksu težko neetično in hkrati zakonito.

V okviru empirične raziskave sem preučevala sodne odločbe, ki so obravnavale spore na področju nepremičninskega posredovanja. Ker tekom raziskave nisem mogla dostopati do sodb prvostopenjskih sodišč, sem analizo omejila samo na odločbe pritožbenih sodišč in revizijskega sodišča, zaradi česar je sklepanje o razlogih za spore omejeno. Odgovore na raziskovalna vprašanja sem morala posplošiti zgolj na javno dostopne sodbe Višjega in Vrhovnega sodišča, nato pa sem s pomočjo literature in analize podala ključne ugotovitve magistrskega dela.

Pri prvem raziskovalnem vprašanju sem ugotovila, da je glavni razlog, da pride do sodnega postopka pri nepremičninskem posredovanju, posrednikov interes do obogatitve. Analiza sodnih odločb je pokazala, da je posrednik pripravljen zamolčati ključne informacije, samo da bi prišlo do sklenitve prodajne pogodbe in s tem tudi do njegovega plačila. Takšno obnašanje nepremičninskih posrednikov je v skladu s Kodeksom ravnanja neetično, hkrati pa tudi nezakonito, saj je po 13. členu ZNPosr nepremičninski posrednik dolžan obvestiti naročitelja in tretjo osebo o vseh tveganjih in stanju o nepremičnini. Drugi razlog, da pride do sodnega postopka, je na strani naročnikov – ti se ne seznanijo dovolj dobro s splošnimi pogoji in posredniško pogodbo. Tako niso seznanjeni, kdaj točno so dolžni plačati provizijo nepremičninskemu posredniku. Nekateri naročniki pa so dobro seznanjeni, vendar so zaradi lastne koristi pripravljene zaobiti nepremičninskega posrednika. Glede drugega raziskovalnega vprašanja sem ugotovila, da je bil najpogostejši razlog, da posrednik ni bil upravičen do provizije, neizpolnjena dejanja, ki so bila zapisana v posredniški

pogodbi, drugi najpogostejši razlog pa je bil ta, da ni bila podpisana pogodba o posredovanju pri prodaji nepremičnine. Vsaka pogodba o posredovanju mora biti sklenjena pisno, saj ustni dogovor med naročiteljem in nepremičninskim posrednikom ni dovolj, da bi bil upravičen do provizije. Glede tretjega vprašanja sem ugotovila, da se v primeru, da naročitelj ne izpolni tistega, kar je določeno s pogodbo o posredovanju, nepremičninski posredniki odločijo za postopek pred sodiščem. Do takšnega delovanja naročitelja vodita predvsem sebičnost in lastna korist, zato je tudi takšno delovanje neetično. Pri zadnjem raziskovalnem vprašanju sem ugotovila, da obravnavano posredovanje v sodnih odločbah ni nikoli neetično in hkrati zakonito. Delovanje nepremičninskih posrednikov je težko neetično in hkrati zakonito, ker je poklic podrobno reguliran s pomočjo ZNPosr in hkrati s Kodeksom ravnanja. Nekatere nepremičninske družbe vključijo Kodeks tudi v splošne pogoje poslovanja. Če nepremičninska družba v splošnih pogojih omenja Kodeks, pomeni, da kršenje določil Kodeksa ni samo neetično, vendar tudi nezakonito. Na podlagi preučenih sodnih odločb nisem našla primera, ki bi bil neetičen in hkrati zakonit. Večina preučenih sodnih odločb je obravnavala posredovanje, ki je bilo neetično in nezakonito ali obratno. Posredniki niso delovali v skladu s Kodeksom in zakonom, zato so bili tudi v sodnem postopku.

Na podlagi preučevane literature, analize sodnih praks in razdelanih raziskovalnih vprašanj lahko tezo magistrskega dela ovržem. Do sodnih postopkov v veliki večini prihaja, kadar nepremičninski posredniki delujejo neetično in nezakonito, vendar sem analizirala tudi nekaj sodnih odločb, ki so obravnavale nezakonito in neetično delovanje naročiteljev in tretjih oseb, ki so se želeli izogniti plačilu provizije. K neetičnemu in nezakonitemu obnašanju nepremičninske posrednike vodi predvsem želja po zaslužku/proviziji. Ker je v panogi trenutno veliko povpraševanja in obstajajo velike možnosti za zaslužek, želi čim več posameznikov delovati v njej. Zato so se pripravljene obnašati nezakonito in lagati o pridobljeni izobrazbi ali izobraževanju s tem namenom, da bi opravljali nepremičninske posle. K nezakonitemu obnašanju jih pripelje tudi nepoznavanje zakonodaje nepremičninskega posredovanja, saj nekateri nepremičninski posredniki ne pridobijo vseh informacij v zvezi z nepremičnino. Nepremičninsko posredovanje je zelo regulirano z ZNPosr in Kodeksom, tako da je že mala kršitev lahko neetična ali nezakonita. V prihodnje bi bilo zanimivo raziskati, kaj je tisto, kar bi nepremičninskega posrednika spodbudilo k etičnemu ravnanju, ali bi bilo lahko to redno plačilo nepremičninske agencije, bolj natančni nadzor nad delovanjem nepremičninskih posrednikov ali pa višje sankcije v primeru kršitev zakonskih določil.

LITERATURA IN VIRI

1. Abernathy, H. & Feeney, C. (2022). *Signs Your Real Estate Agent is Acting Unethically (And What You Can Do)* [objava na blogu]. Pridobljeno 31. avgusta 2022 iz <https://www.homelight.com/blog/unethical-realtor-behavior/>

2. Allmon, D. E. & Grant, J. (1990). Real estate sales agents and the code of ethics: a Voice Stress Analysis. *Journal of Business Ethics*, 9, 807-812.
3. Ayers, J. (2021). *6 Things to Know About Unethical Realtor Behavior* [objava na blogu]. Pridobljeno 31. avgusta 2022 iz <https://listwithclever.com/real-estate-blog/6-things-to-know-about-unethical-realtor-behavior/>
4. Banka Slovenije. (2023). *Proticiklični kapitalski blažilnik – 1. četrletje 2023*. Pridobljeno 21. junija iz <https://www.bsi.si/financna-stabilnost/makrobonitetni-nadzor/makrobonitetni-instrumenti/proticiklicni-kapitalski-blazilnik>
5. Corporate Finance Institute. (2022). *Ethical Dilemma*. Pridobljeno 4. avgusta 2022 iz <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/other/ethical-dilemma/>
6. Century 21. (2018). *Splošni pogoji poslovanja*. Pridobljeno 28. marca 2022 iz <https://c21.si/files/terms/C21%20Splo%C5%A1ni%20pogoji%20MB%20City.pdf>
7. Deltanet. (2022). *What is the Difference Between Unethical and Illegal Business Practices?* Pridobljeno 4. avgusta 2022 iz <https://www.delta-net.com/knowledge-base/compliance/ethics/what-is-the-difference-between-unethical-and-illegal-business-practices/>
8. Emeršič, S. (2021). *Zakon o nepremičnem posredovanju*. Ljubljana: Gea College
9. Espekta. (2020). *Plačilo provizije za nepremičninsko posredovanje*. Pridobljeno 6. junija 2022 iz https://ekspekta.si/publikacije_in_novice/4/placilo_provizije_za_nepremicninsko_posredovanje/
10. Feguš odvetniki. (2022). *Sporna ravnanja nepremičninskih agencij pri posredovanju pri nakupu in prodaji nepremičnin*. Pridobljeno 6. junija 2022 iz <https://fegus.si/studije-in-razmisljanja/sporna-ravnanja-nepremicninskih-agencij-pri-posredovanju-pri-nakupi-in-prodaji-nepremicnin>
11. Gan Integrity. (2022). *Ethical Dilemma*. Pridobljeno 4. avgusta 2022 <https://www.ganintegrity.com/compliance-glossary/ethical-dilemma/>
12. Goodrich, G. (2017). Citadel LLC. *Moral Courage Seminar*. Pridobljeno 4. avgusta 2022 https://www.citadel.edu/root/images/krause_center/leadership_day/ldrs%20311%20mctmscb.pdf?fbclid=IwAR1tHAM2oIGfA64csT3Wvug8luC1z0VIZcLNwkYHZ2O2OAMDjeFD3BWAvmE
13. GZS. (2013). *Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami*. Pridobljeno 12. januarja 2022 iz [https://zdnp.gzs.si/pripone/kodeks-nep_notranjost_v%20\(2013cistopis\)web.pdf](https://zdnp.gzs.si/pripone/kodeks-nep_notranjost_v%20(2013cistopis)web.pdf)
14. GZS. (2021). *Kako izbrati nepremičninskega posrednika*. Pridobljeno 10. januarja 2022 iz https://zdnp.gzs.si/Portals/Portalzdnp/Vsebine/Bro%C5%A1ura/brosura_posrednik_150_v1.5_web.pdf
15. GZS. (2022a). *O kodeksu*. Pridobljeno 3. julij 2022 iz <https://zdnp.gzs.si/vsebina/kodeks>

16. GZS. (2022b). *Nepremičninski posrednik*. Pridobljeno 28. junija 2022 iz <https://zdnp.gzs.si/Nepremicninski-posrednik>
17. GURS. (2022a). *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021*. Pridobljeno 13. februarja 2023 https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2021/Letno_porocilo_za_letno_2021.pdf
18. GURS. (2022b). *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2022*. Pridobljeno 13. februarja 2023 iz https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2022/Polletno_porocilo_za_letno_2022.pdf
19. Holt, D. (2022). *What is Moral (Ethical) Dilemma?* Pridobljeno 4. avgusta 2022 <https://viva.pressbooks.pub/phi220ethics/chapter/what-is-an-ethical-dilemma/>
20. Husejnović, K (2020). *Nepremičninski posredniki - kaj je njihova vloga?*. *Dom in vrt*. Pridobljeno 29. junija 2022 iz <https://www.dominvrt.si/gradnja/gradnja-od-a-do-z/nepremicninske-agencije.html>
21. Jelenko, A. (2018). *Razmerje med moralo in etiko*. Pridobljeno 5. julija 2022 iz <https://homocumolat.com/2018/11/17/razmerje-med-moralo-in-etiko/>
22. Jelovac, D. (2000). *Podjetniška kultura in etika*. Portorož: Visoka strokovna šola za podjetništvo.
23. Korže, B. (2021). *Pravo družb in poslovno pravo*. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije.
24. Krivec, F, (2022). *Civilno pravo*. Pridobljeno 24. junija 2022 iz <https://www.odvetnik-krivec.si/civilno-pravo.html>
25. Larsen, J., Coleman, J. & Petrick, J. (2020). The Ethics of Real Estate Agents: A Comparison of Realtor and Public Perceptions. *Journal of Real Estate Practice and Education*, 10(1), 41–59.
26. Mahan, T. (2019). Work Institute. *How to Define Ethical Behavior & Why It's Important in the Workplace*. Pridobljeno 29. decembra 2022 iz <https://workinstitute.com/how-to-define-ethical-behavior-why-its-important-in-the-workplace-2/>
27. MasterClass. (2022). *What Is Ethical Behavior? Standard for Workplace Ethics*. Pridobljeno 29. decembra 2022 iz <https://www.masterclass.com/articles/what-is-ethical-behavior>
28. Možina, S. (2022) *Poslovna etika in menedžment*. Pridobljeno 25. julija 2022 iz <https://strokovniclanki.delavska-participacija.com/priloge/ID000808.doc>
29. MP Projekt. (2019). *Splošni pogoji*. Pridobljeno 29. marca 2023 iz <http://www.mp-projekt.si/splosni-pogoji>
30. Nieweler, A. (2014). *Code of Conduct vs Code of Ethics: What's the Difference?* [objava na blogu]. Pridobljeno 5. avgusta 2022 iz <https://blog.whistleblowersecurity.com/blog/code-of-ethics-and-code-of-conduct-whats-the-difference>

31. Robežnik, K. (2023). *Se ohlajanje nepremičninskega trga že kaže pri zaslužkih agencij? Finance*. Pridobljeno 21. junija iz <https://www.finance.si/9012689/Se-ohlajanje-nepremicninskega-trga-ze-kaze-pri-zasluzkih-agencij>
32. Sodna praksa. (2022). *Nepremičninsko posredovanje (geslo)*. Pridobljeno 24. junija 2022 iz https://www.sodnapraksa.si/?q=nepremi%20Dninsko+posredovanje&database%20SOVS%20SOVS&database%20BIESP%20IESP&database%20UPRS%20UPRS&rowsPerPage=20&_submit=i%20A1%20D
33. Sodba Višjega sodišča v Kopru, opr. št. I Cp 601/2016 z dne 24.6.2022.
34. Sodba Višjega sodišča v Mariboru, op. št. I Cp 784/2017 z dne 24. 6. 2022.
35. Sodba Vrhovnega sodišča Slovenije, opr. št. I Up 201/2018 z dne 30.8.2022.
36. Sodba Vrhovnega sodišča Slovenije, opr. št. II Ips 58/2021 z dne 30.8.2022.
37. Sodba Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cpg 261/2020 z dne 30.8.2022.
38. Sodba Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cp 1534/2020 z dne 30.8.2022.
39. Sodba Vrhovnega sodišča Slovenije, opr. št. II DoR 461/2020 z dne 30.8.2022.
40. Sodba Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cp 2022/93 z dne 30.8.2022.
41. Sodba Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. II Cp 1967/2021 z dne 30.8.2022.
42. SPOT. (2022a). *Nepremičninsko posredovanje*. Pridobljeno 9. septembra 2021 iz <https://spot.gov.si/sl/dejavnosti-in-poklici/dejavnosti/nepremicninsko-posredovanje/>
43. SPOT. (2022b). *Vpis v imenik nepremičninskih posrednikov*. Pridobljeno 9. septembra 2021 iz <https://spot.gov.si/sl/dejavnosti-in-poklici/dovoljenja/vpis-v-imenik-nepremicninskih-posrednikov/>
44. Tesform, G., Brich, N. & Tessema, M. (2013). Perceptions of real estate agents on the role of professional training in ethical decision making. *International Journal of Business Governance and Ethics*, 8(4), 348–375.
45. Valdhuber, M. (2018). *Poslovanje z nepremičninsko družbo bi moralo stranki omogočiti, da izrabi strokovne storitve nepremičninske družbe*. Pridobljeno 5. julij 2022 iz <https://gazelanepremicnine.si/novice/91-ugled-nepremicninskih-posrednikov>
46. Vižintin, L. (2021a). *Obligacijsko pravo – pogodbe v prometu z nepremičninami*. Ljubljana: Gea College.
47. Vižintin, L. (2021b). *Obligacijsko pravo – splošni del*. Ljubljana: Gea College.
48. Woodson, E. (2021). *The Importance of Ethics in Real Estate* [objava na blogu]. Pridobljeno 16. avgusta 2022 iz <https://www.levinrinkerealty.com/blog/the-importance-of-ethics-in-real-estate/>

PRILOGA

Priloga 1: Analiza sodnih praks po letih

LETO	SODNA PRAKSA	PREDMET SODNE PRAKSE	RAZLOG ZA SODNO PRAKSO	IZID SODNE PRAKSE
2022	23.02.2022	neskladno dejanje dobrega strokovnjaka	plačilo provizije	nepremičninski posrednik ni upravičen
	6.01.2022	neskladno dejanje dobrega strokovnjaka	plačilo provizije	nepremičninski posrednik ni upravičen
2021	23.12.2021	dvojno posredovanje	plačilo provizije	nepremičninski posrednik je upravičen do polovične provizije
	15.12.2021	pogodbeno delo v agenciji	napačna navedba storitev	plačilo računa znotraj agencije
	29.09.2021	ni bilo soglasja volj pri podpisu posredniške pogodbe	plačilo provizije	nepremičninski posrednik ni upravičen, ker pogodba ni bila sklenjena niti ustno niti pisno
	15.09.2021	kupec je sam našel stranko, ostalo je izpeljal nepremičninski posrednik	plačilo provizije	nepremičninski posrednik ni upravičen do celotne provizije, pripada mu jo samo 1/4
	16.06.2021	neekvivalentnost dajatev - prodajna pogodba	plačilo provizije	nepremičninski posrednik ima znižano provizijo iz 2% na 1,5%
	23.02.2021	ustno dogovorjena posredniška pogodba	plačilo provizije	nepremičninski posrednik ni upravičen - ni pogodbenega razmerja
	20.01.2021	neizpolnjena dejanja dogovorjena s posredniško pogodbo	plačilo provizije	nepremičninski posrednik ni upravičen

Se nadaljuje

LETO	SODNA PRAKSA	PREDMET SODNE PRAKSE	RAZLOG ZA SODNO PRAKSO	IZID SODNE PRAKSE
2021	6.01.2021	napačna interpretacija posredniške pogodbe - naročnik sam našel tretjo osebo	plačilo provizije	nepremičninski posrednik dobi 1% provizije
2020	14.12.2020	neopravljeno delo, manj kot je bilo določeno v posredniški pogodbi	plačilo provizije	nepremičninski posrednik dobi nižjo provizijo
	9.12.2020	opravljen ogled - ni posredniške pogodbe	plačilo provizije	nepremičninski posrednik ni upravičen
	8.09.2020	neskladno dejanje dobrega strokovnjaka - ni povedala obremenitev na nepremičnini	plačilo provizije	nepremičninski posrednik ni upravičen
	2.09.2020	neopravljeno delo, manj kot je bilo določeno v posredniški pogodbi	plačilo provizije	nepremičninski posrednik dobi nižjo provizijo
	28.08.2020	neskladno dejanje dobrega strokovnjaka	odškodnina	nepremičninski posrednik mora plačati odškodnino
	13.07.2020	pogodba o ari, ki je bila razdrta vendar je na koncu prišlo do pogodbe	plačilo provizije	nepremičninski posrednik je upravičen do provizije
	12.06.2020	sporna pogodba o zaposlitvi	odgovornost za zavajanje	odškodninska odgovornost

Se nadaljuje

LETO	SODNA PRAKSA	PREDMET SODNE PRAKSE	RAZLOG ZA SODNO PRAKSO	IZID SODNE PRAKSE
2020	14.05.2020	odgovornost za premoženjsko škodo	škodna odgovornost	poravnava škode - zavarovanje
	7.05.2020	odgovornost za premoženjsko škodo	škodna odgovornost	poravnava škode - zavarovanje
	23.04.2020	neopravljeno dopolnilno izobraževanje	odvzem licence	nepremičninskemu posredniku so odvzeli licenco
	10.03.2020	dejanje dobrega strokovnjaka	plačilo provizije	nepremičninski posrednik je upravičen do provizije
	11.03.2020	ustno dogovorjena posredniška pogodba	plačilo provizije	nepremičninski posrednik ni upravičen
	4.03.2020	odgovornost za premoženjsko škodo	škodna odgovornost	nepremičninski posrednik ni odgovoren
	12.02.2020	odstop naročnika od pogodbe	plačilo provizije	nepremičninski posrednik je upravičen do provizije
	15.01.2020	neopravljeno dopolnilno izobraževanje	odvzem licence	nepremičninskemu posredniku so odvzeli licenco
	9.02.2020	načrten izogib proviziji	plačilo provizije	nepremičninski posrednik je upravičen do provizije
2019	26.11.2019	sodelovanje pri posredovanju	plačilo provizije	nepremičninski posrednik je upravičen do provizije
	17.10.2019	nenatančno dogovorjena pogodba o posredovanju	plačilo provizije	nepremičninski posrednik je upravičen do provizije
	9.10.2019	spravitev v stik naročitelja in tretjo osebo	plačilo provizije	nepremičninski posrednik ni upravičen

Se nadaljuje

LETO	SODNA PRAKSA	PREDMET SODNE PRAKSE	RAZLOG ZA SODNO PRAKSO	IZID SODNE PRAKSE
2019	24.09.2019	ni bila sklenjena pogodba o posredovanju	plačilo provizije	nepremičninski posrednik ni upravičen
	4.09.2019	nepremičninski posrednik je opravil svoje delo	plačilo provizije	nepremičninski posrednik je upravičen do provizije in nastalih stroškov
	21.08.2019	niso bila izpolnjena dejanja iz posredniške pogodbe	škodna odgovornost	nepremičninska agencija mora vrniti denar iz fiduciarnega računa
	11.06.2019	neskladno dejanje dobrega strokovnjaka	plačilo provizije	nepremičninski posrednik ni upravičen
	23.04.2019	posredovanje za točno določenega kupca	plačilo provizije	ponovno sojenje
	31.01.2019	ni zaključen posel	plačilo provizije	nepremičninski posrednik ni upravičen, upravičen do izstopnih stroškov
	30.01.2019	neskladno dejanje dobrega strokovnjaka	škodna odgovornost	poravnava škode
	6.12.2018	škoda zaradi neizpolnitve posredniške pogodbe	plačilo provizije	ni določeno ali mu pripada ali ne - ponovno sojenje
2018	13.11.2018	nepremičninski posrednik ni deponiral izkaznice	odvzem licence	nepremičninskemu posredniku so odvzeli licenco

Se nadaljuje

LETO	SODNA PRAKSA	PREDMET SODNE PRAKSE	RAZLOG ZA SODNO PRAKSO	IZID SODNE PRAKSE
2018	5.07.2018	naročitelj se je želel izogniti proviziji	plačilo provizije	nepremičninski posrednik je upravičen do provizije
	11.04.2018	investitor je sam našel kupca	plačilo provizije	nepremičninski posrednik je upravičen do provizije, vendar do nižje provizije
	15.03.2018	dogovorjen z naročiteljem za nižjo provizijo, če naročitelj sam najde kupca, posrednik želi višjo provizijo	plačilo provizije	neuspešno - kršitev zakona
2017	3.10.2017	naročitelj je sam našel kupca	plačilo provizije	nepremičninski posrednik je upravičen do provizije
	10.05.2017	odgovornost za premoženjsko škodo	škodna odgovornost	nepremičninski posrednici nista bili odgovorni za škodo