

ODVETNIŠKA ZBORNICA SLOVENIJE**Komisija za etiko****Odvetnica Živa Drol Novak – preds.****Odvetnica Tatjana Ahlin****Odvetnik Janez Starman****Št.: 1508/2014****Ljubljana, 24.11.2015****Mnenje**

o skladnosti ravnanja odvetnika [REDACTED] načeli in pravili Kodeksa odvetniške poklicne etike

Komisija za etiko Odvetniške zbornice Slovenije je v skladu s 6. členom Kodeksa odvetniške poklicne etike, na podlagi prijave [REDACTED] obravnavala ravnanje odvetnika ter

sprejela stališče,

da odvetnik [REDACTED] ni kršil 51. člena Kodeksa odvetniške poklicne etike niti drugih pravil in načel Kodeksa odvetniške poklicne etike, saj svoji sestri [REDACTED] ni posredoval informacije vezane na prodajo nepremičnine, v zvezi s katero je zastopal prijavitelja in te informacije ni izkoristil v osebno korist in v prijaviteljevo škodo.

Obrazložitev:

[REDACTED] se je dne 26.12.2014 na Odvetniško zbornico Slovenije obrnil z očitki zoper odvetnika [REDACTED]. Odvetniku očita, da je kršil Kodeks odvetniške poklicne etike s tem, da je informacije vezane na prodajo nepremičnine, v zvezi s katero je zastopal prijavitelja, izkoristil v osebno korist in v prijaviteljevo škodo. Prijavitelj je navedel, da je v začetku januarja 2014 pooblastil odvetnika, da ga zastopa pri nakupu stanovanja. Odvetnik je sestavil predpogodbo in organiziral podpis le-te ter polog depozita pri notarki [REDACTED]. Prodajalec se ni strinjal z določili v predpogodbi, odvetnik pa je prijavitelju (kupcu) svetoval, da ne sprejme drugačnih pogojev nakupa. Iz tega razloga in po nasvetu odvetnika se je posel začasno prekinil, bilo pa je

dogovorjeno, da bo prodajalec nadaljeval s prenosom hipoteke, prijavitelj pa je obljubil, da bo takoj, ko bo hipoteka prenesena, kupil stanovanje. Prijavitelj je navedel, da mu je odvetnik obljubil, da bo spremjal stanje v zemljiški knjigi glede prenosa hipoteke na predmetnem stanovanju, vendar je v naslednjih mesecih tudi sam večkrat klical prodajalca in se pozanimal o stanju zadeve. Nadalje je prijavitelj navedel, da je po daljšem času dobil informacijo, da je bilo stanovanje prodano kupovalki [REDACTED] ki je sestra odvetnika.

Odvetnik je na prijavo odgovoril s pojasnilom z dne 14.1.2015, v katerem je očitke prijavitelja v celoti zavrnil. Navedel je, da je v zvezi z nakupom stanovanja res zastopal prijavitelja kot kupca in da je sestavil predpogodbo, z vsebino katere se prodajalec ni strinjal, ker je menil, da ne zagotavlja, da bo kupec nepremičnino res kupil. Prodajalec je zato predlagal popravke, ki so bili takšni, da bi za prijavitelja kot kupca obstajal prevelik riziko, da ne bo kupil bremen proste nepremičnine, zato mu je svetoval, da take predpogodbe ne sklene, s čimer se je prijavitelj strinjal. Ker je prodajalec vztrajal pri svojih popravkih, do sklenitve predpogodbe ni prišlo. Odvetnik je navedel, da ne drži navedba prijavitelja, da je bilo s prodajalcem po odklonitvi podpisa predpogodbe dogovorjeno, da bo ta prodal nepremičnino prijavitelju, ampak je prodajalec povedal, da si bo prizadeval za izbris hipoteke na nepremičnini in hkrati iskal nove kupce, pri čemer se je po lastni navedbi z enim zainteresiranim kupcem že resno pogovarjal za nakup. Po navedbah odvetnika je torej prijavitelj ves čas vedel, da nepremičnina ni rezervirana zanj. Nadalje je odvetnik navedel, da je prijavitelju v elektronskem sporočilu z dne 10.1.2014 predlagal, da še nadalje spreminja zemljiškoknjižno stanje nepremičnine, vendar mu je prijavitelj v elektronskem sporočilu z dne 11.1.2014 odgovoril, da to ni potrebno in da bo sam spreminja zemljiškoknjižno stanje in ga obvestil, če se bo kaj spremenilo. Odvetnik je navedel, da je bilo s tem njegovo sodelovanje s prijaviteljem končano in se prijavitelj nanj ni več obrnil. Odvetnik je zanikal, da bi [REDACTED] ali kogarkoli drugega, seznanil s podatki, vezanimi na prodajo zadevne nepremičnine. Navedel je, da je bil oglas, da se zadevna nepremičnina prodaja, javno objavljen na spletni strani nepremicnine.net in tako splošno in javno znan. Navedel je, da je po tem, ko se predpogodba med prodajalcem in prijaviteljem ni realizirala, prodajalec za pomoč pri prodaji najel nepremičninsko agencijo, ki je prav tako širila informacijo o prodaji nepremičnine. Nadalje je navedel, da je [REDACTED] pa podlagi nepremičninskega oglasa z dne 4.4.2014, torej skoraj tri meseca po tem, ko je bilo odvetnikovo sodelovanje s prijaviteljem zaključeno, kontaktirala nepremičninsko agencijo [REDACTED] oz. nepremičninsko posrednico [REDACTED] ter se dogovorila za ogled zadevne nepremičnine, kasneje pa se je z nepremičninsko posrednico dogovorila za nakup navedene nepremičnine, in sicer zgolj na podlagi podatkov o nepremičnini, ki so bili javno objavljeni. Odvetnik je navedel, da [REDACTED] ni posredoval nobenih informacij v zvezi z zadevno nepremičnino, niti ni prijavitelju preprečeval, da nepremičnino kupi, posledično pa ni deloval v škodo prijavitelju. Na poziv Komisije je odvetnik predložil še izjavo nepremičninske agencije o internetnem oglaševanju sporne nepremičnine.

Komisija za etiko meni, da odvetnik [REDACTED] z opisanim ravnanjem ni kršil 51. člena Kodeksa, ki v prvem odstavku določa, da mora odvetnik varovati kot tajnost, kar mu je stranka zaupala ali kar je kot zaupno zanje zvedel ter da mora tudi sam vestno oceniti, kaj stranka želi varovati kot tajno, v drugem odstavku pa določa, da dolžnost varovanja poklicne tajnosti velja tudi za vsebino odvetnikovega spisa in to tudi po prenehanju zastopanja in pri uničenju arhiva končanih zadev. Iz listin v spisu izhaja, da je prodajalec prodajo zadevne nepremičnine oglaševal na internetni strani ter za posredovanje pri prodaji angažiral nepremičninsko agencijo [REDACTED]. S ponudbo za nakup zadevne nepremičnine so se lahko seznanili vsi zainteresirani kupci, saj je bilo to dejstvo javno objavljeno na za to namenjenem spletnem portalu. V posledici zato ni utemeljeno sklepanje prijavitelja, da je lahko [REDACTED] zvedela za prodajno ponudbo samo od svojega brata odvetnika, ki bi s posredovanjem te informacije kršil dolžnost varovanja poklicne tajnosti.

Glede na navedeno so očitki prijavitelja po mnenju Komisije za etiko neutemeljeni.

Komisija za etiko

Odvetnica Živa Drol Novak, l.r.

Odvetnica Tatjana Ahlin, l.r.

Odvetnik Janez Starman, l.r.

