

ODVETNIŠKA ZBORNICA SLOVENIJE

Komisija za etiko

Odvetnica Živa Drol Novak - preds.

Odvetnica Tatjana Ahlin

Odvetnik Janez Starman

Št.: 1844/2015

Ljubljana, 10. 5. 2016

Mnenje

**o skladnosti ravnanja [REDACTED], z 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 [REDACTED] obravnavala ravnanje odvetnice ter

sprejela stališče,

da je [REDACTED] v postopku nakupa nepremičnine izven opravljanja odvetniškega poklica kršila 8. člen v povezavi s 55. členom Kodeksa odvetniške poklicne etike.

Obrazložitev:

[REDACTED] (v nadaljevanju: prijavitelj) je na Odvetniško zbornico Slovenije podal prijavo zoper [REDACTED] (v nadaljevanju odvetnico), kateri očita nemoralno in neetično delovanje izven opravljanja odvetniškega poklica. V prijavi je navedel, da je bil skupaj z ženo lastnik hiše v Ljubljani. Septembra 2014 se je odločil, da jo proda takratnemu najemniku. Odvetnico, sicer prijaviteljevo sosedo, je večkrat neformalno spraševal o osnutku pogodbe, ki ga je v zvezi s prodajo predmetne nepremičnine pripravila nepremičninska agencija, ter o služnosti, ki jo je na tej nepremičnini imel prijaviteljev sin. Po navedbah prijavitelja mu je odvetnica ponudila, da lahko pripravi izbris služnosti ter mu svetovala, da naj se v zvezi s tem oglasi v notarski pisarni [REDACTED]

██████████ Kasneje se je izkazalo, da se je za nakup nepremičnine začela intenzivno zanimati prav odvetnica, kateri so po mnenju prijavitelja zaradi njegovega zaupanja postale znane vse notranje informacije v zvezi s predmetno prodajo. Prijavitelj navaja, da se je dne 29. 9. 2014 skupaj s sinom in ženo po nasvetu odvetnice oglasil pri prej navedenem notarju, kjer pa ga je pričakala odvetnica ter mu izročila listino o uveljavljanju predkupne pravice ter z njene strani pripravljeno in tudi že podpisano prodajno pogodbo. Ta naj bi bila pripravljena tako, da bi jo moral prijavitelj samo še podpisati in overiti, notar pa bi mu takoj izplačal kupnino. Zaradi slabega občutka - notar je razlago pogodbe prepustil kar odvetnici, večkrat pa je tudi zapustil pisarno, si je prijavitelj za podpis pogodbe želel vzeti nekaj časa, zato je ni podpisal. Ker je prava neuka stranka, je v začetku oktobra 2014 za pregled pogodbe pooblastil odvetnika. Ta ga je opozoril, da je pogodba, ki jo je pripravila odvetnica, sestavljena popolnoma enostransko ter mu podpis pogodbe odsvetoval. Odvetnik je v zvezi z vsebino pogodbe nato kontaktiral odvetnico, kar pa je povzročilo, da je ta začela na prijavitelja izvajati pritisk v vseh oblikah, ki bi lahko bile tudi grožnje. Prijavitelj je nadalje navedel, da se odvetnica ni več odzivala na pozive njegovega odvetnika za uskladitev pogodbe, na prijavitelja pa se je obračala mimo njegovega odvetnika. Kot dokaz je prijavitelj predložil opomin pred tožbo z dne 25. 11. 2014, ki ga je odvetnica poslala neposredno na naslov prijavitelja in njegove žene. V začetku decembra 2014 so se prijavitelj z ženo in pooblaščenecem ter odvetnica skupaj s svojim zakoncem uspeli sestati. Na skupnem sestanku sta ju po navedbah prijavitelja odvetnica in njen soprog najprej verbalno napadla ter zagrozila, da bosta sestanek posnela. Prijavitelj je odvetnici povedal, da se želi pogovarjati mirno in spoštljivo, da na izsiljevanja, grožnje in izvajanje pritiskov ne želi pristati. Kljub vsemu so stranke poskušale uskladiti pogodbo. V januarju 2015 je prijavitelj odvetnici poslal pogodbo v podpis, vendar pa je odvetnica še vedno vztrajala, da je prijavitelj dolžan podpisati njeno različico pogodbe, ki mu je bila izročena pri notarju. Ker odvetnica ni želela sodelovati s prijaviteljevim odvetnikom, je prijavitelj v mesecu februarju 2015 odvetnici še zadnjič predlagal, da se sestanejo pri notarju, ki bo sestavil pogodbo, ter stranke hkrati seznanil z vsemi pravnimi posledicami. Odvetnica je navedeni predlog odklonila ter vztrajala na podpisu njene različice prodajne pogodbe, sicer bo sledila tožba. V mesecu februarju 2015 je odvetnica pooblastila ██████████ ki je prijavitelju na njegov domač naslov poslal poziv pred tožbo, kasneje pa jo je tudi vložil.

Na navedbe prijavitelja je odvetnica podala pisna pojasnila. Po mnenju odvetnice sklicevanje prijavitelja na kršitve Kodeksa odvetniške poklicne etike, po katerem se ravna odvetniki pri opravljanju svojega poklica, v obravnavani zadevi nima nobene pravno relevantne podlage. Odvetnica s prijaviteljem ni bila v nobenem razmerju odvetnik - stranka, s prijaviteljem ni sklenila nobene

pogodbe o opravljanju odvetniških storitev, v poslu nakupa nepremičnine pa je sodelovala kot fizična oseba. Nadalje je odvetnica navedla, da so očitki prijavitelja neutemeljeni, ker temeljijo na neresničnih dejstvih, katerim bi bilo mogoče pripisati znake enega ali več kaznivih dejanj zoper čast in dobro ime. V predmetni zadevi nakupa nepremičnin je morala odvetnica za zaščito svojih interesov kot fizične osebe predlagati izdajo začasne odredbe, ki jo je pristojno sodišče tudi izdalo. V prijavi zapisani očitki so bili deloma navedeni že v ugovoru zoper začasno odredbo, na katere je odvetnica argumentirano odgovorila in predložila dokaze. Del ugovora prijavitelja in del odgovora odvetnice na ugovor je slednja tudi priložila svojim pojasnilom.

Komisija za etiko (v nadaljevanju tudi komisija) uvodoma pojasnjuje, da je za rešitev spora med strankami, ki tega niso uspele razrešiti izvensodno, pristojno sodišče, zato se o sami vsebini spora med prijaviteljem in odvetnico v zvezi z nakupom oziroma prodajo nepremičnine v lasti prijavitelja, ne more in ne sme opredeljevati. Ne glede na navedeno pa je komisija navedbe prijavitelja preverila v luči kršitev pravil in načel, zapisanih v Kodeksu odvetniške poklicne etike (v nadaljevanju tudi Kodeks).

V zvezi s tem komisija pojasnjuje, da se Kodeks uporablja tako za presojo ravnanj odvetnikov v okviru njihovega poklicnega udejstvovanja, kakor tudi izven njega. Pravna podlaga za presojo odvetnikovih ravnanj v smislu spoštovanja etičnih načel in pravil odvetniškega poklica tudi takrat, ko ta ne deluje v svojstvu odvetnika, je v prvem odstavku 8. člena Kodeksa, ki določa, da naj se odvetnik tudi v življenju in delu, ko ne opravlja odvetniškega poklica, varuje, da ne bo škodoval ugledu odvetništva. Glede na navedeno je komisija preverila očitke prijavitelja ter ugotovila kršitev v nadaljevanju navedenih pravil in načel Kodeksa.

Komisija je kot neetično in v nasprotju z določbo 55. člena Kodeksa ocenila dejanje odvetnice, ki je prijavitelju izročila z njene strani enostransko pripravljeno in tudi že podpisano prodajno pogodbo v notarski pisarni, torej v prostoru, ki pri laičnih strankah običajno vzbuja višjo stopnjo zaupanja, tudi zaupanja v pravni posel, ki se sklepa. Kodeks v 55. členu določa, da odvetnik ne sme izkoriščati nepoučenosti, zmote ali boječnosti nasprotne stranke, zlasti, če ta nima zastopnika. Komisija je pri odločanju o kršitvi kodeksa predvsem upoštevala dejstvo, da se je prijavitelj v notarski pisarni zglasil brez odvetnika, z namenom ureditve izbrisa služnosti, odvetnica pa ga je pričakala z njene strani pripravljeno in že podpisano kupoprodajno pogodbo za prijaviteljevo nepremičnino, kjer je bila odvetnica kot fizična oseba navedena kot kupovalka nepremičnine. Odvetnica tudi ni zanikala, da notar pri razlagi zadevne pogodbe ni sodeloval in je razlago v celoti prepustil odvetnici, ki je nastopala kot

kupovalka nepremičnine. Čeprav do sklenitve prodajne pogodbe v notarski pisarni ni prišlo, pa je Komisija mnenja, da je odvetnica s svojim ravnanjem želela izkoristiti nepoučenost nasprotna stranke in okolje notarske pisarne, ki, kot že pojasnjeno, pri laični stranki običajno vzbuja večjo stopnjo zaupanja, ter tako doseči sklenitev pravnega posla.

Po mnenju komisije odvetnica ni kršila pravila 28. člena Kodeksa, ki določa, da se sme odvetnik neposredno obrniti na stranko, o kateri ve, da jo zastopa drug odvetnik, le z njegovim privoljenjem. Navedeno pravilo bi bilo kršeno, če bi odvetnica v razmerju do prijavitelja nastopala v vlogi pooblaščenke nasprotna stranke. V konkretni zadevi pa je bila odvetnica v vlogi fizične osebe. Vendar pa je odvetnica z opisanim ravnanjem kršila pravilo 8. člena Kodeksa, ki odvetniku nalaga dolžnost, da tudi ko ne opravlja odvetniške dejavnosti, skrbi, da ne bi škodoval ugledu odvetništva in da si prizadeva za višjo kulturo v odnosih med ljudmi. Zato bi odvetnica lahko upoštevala namen 28. člena Kodeksa in zadevo s prijaviteljem urejala preko njegovega odvetnika, ki ga je prijavitelj pooblastil, da ga zastopa za ureditev tega spora.

Po mnenju komisije pa so neutemeljeni očitki prijavitelja, da je odvetnica za lastne interese uporabila informacije v zvezi s prodajo prijaviteljeve nepremičnine, katere ji je prijavitelj zaupal kot sosedu in osebi, ki opravlja ugleden poklic odvetnika. V zvezi s tem komisija meni, da se je odvetnica s predmetnim kupoprodajnim pravnim poslom seznanila že kot predkupna upravičenka v postopku obveščanja zakonitih predkupnih upravičencev o predkupni pravici. Zato je komisija navedeni očitek kot neutemeljen zavrnila.

Prav tako komisija ni mogla slediti očitkom prijavitelja, da naj bi odvetnica prijavitelja izsiljevala ter mu grozila, saj teh očitkov prijavitelj ni določno izkazal, zato njegovih navedb ni bilo mogoče preveriti. Ob tem je potrebno poudariti, da uveljavljanje zakonitih pravnih sredstev kot so uveljavljanje zahtevkov v postopku na sodišču, ne predstavlja izsiljevanja oziroma groženj nasprotni stranki. Ali so ti zahtevki tudi dejansko utemeljeni, pa je stvar presoje vseh dejstev in dokazov v sodnem postopku, v katerega pa, kot že pojasnjeno, komisija nima pristojnosti posegati.

Komisija za etiko

Odvetnica Živa Drol Novak, l.r.
Odvetnica Tatjana Ahlin, l.r.
Odvetnik Janez Starman, l.r.



ODVETNIŠKA ZBORNICA SLOVENIJE
Častno razsodišče
Pražakova ulica 8
1000 LJUBLJANA

Št.: 1844/2015

Častno razsodišče odvetniške zbornice Slovenije v sestavi odvetnika Mitje Stražarja kot predsednika ter odvetnice Dunje Grgurevič in odvetnice dr. Vide Mayr kot članic senata, je po dne 13. 12. 2016 opravljeni seji, na kateri je bila [REDACTED] sprejelo sledeče

MNENJE

[REDACTED] v postopku nakupa nepremičnine izven opravljanja odvetniškega poklica ne predstavlja kršitve 8. člena v povezavi s 55. členom Kodeksa odvetniške poklicne etike.

Obrazložitev:

[REDACTED] je na podlagi 3. odstavka 6. člena Kodeksa odvetniške poklicne etike Odvetniške zbornice Slovenije predlagala, da častno razsodišče treh članov zbornice obravnava mnenje Komisije za etiko št. 1844/2015 z dne 10. 5. 2016, ki je sprejela stališče, da je [REDACTED] v postopku nakupa nepremičnine izven opravljanja odvetniškega poklica kršila 8. člen v povezavi s 55. členom Kodeksa odvetniške poklicne etike.

Častno razsodišče je obravnavalo ravnanje [REDACTED] izključno v zvezi z vprašanjem kršitve, ki jo je ugotovila Komisija za etiko, torej, ali je [REDACTED] ravnala v nasprotju s 55. členom Kodeksa s tem, da je v notarski pisarni izročila z njene strani že podpisano prodajno pogodbo in s tem želela izkoristiti nepoučenost prijavitelja, ki je bil brez odvetnika. Po mnenju Komisije je odvetnica želela izkoristiti nepoučenost prijavitelja in okolje notarske pisarne, ki vzbuja večjo stopnjo zaupanja, da bi dosegla sklenitev pravnega posla.

Na obravnavo pred častnim razsodiščem je bila vabljena [REDACTED] in se je obravnave tudi udeležila.

Po pojasnilih [REDACTED] je prijavitelj odvetnici, ki se je sicer zanimala za nakup hiše v lasti Zavarovalnice Triglav, predhodno rekel, da bi lahko kupila njegovo hišo. Kasneje se je odločil za prodajo preko nepremičninske agencije, ki je poslala tudi v imenu prijavitelja obvestilo o nameravani prodaji predkupnim upravičencem. Kot bistveno vprašanje za častno razsodišče je bilo, ali je bil prijavitelj res presenečen nad tem, da je odvetnica kot kupec na srečanje v notarski pisarni prinesla poleg izjave za uveljavitev predkupne pravice tudi s svoje strani že podpisano prodajno pogodbo. Častno razsodišče ni ugotovilo, da bi prijavitelj bil upravičeno presenečen zaradi predložitve podpisane prodajne pogodbe s strani kupca, saj je v obvestilu, ki ga je [REDACTED] prejela enako kot drugi upravičenci, med pogoji za uveljavitev predkupne pravice bil izrecno naveden tudi pogoj, da kupec, ki predkupno pravico uveljavlja, svoji izjavi priloži tudi podpisano prodajno pogodbo.

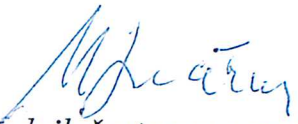
Dejstvo, da je [REDACTED] pogodbo, podpisano s svoje strani, predložila v notarski pisarni, po mnenju častnega razsodišča glede na pogoje, ki jih je prijavitelj določil predkupnim upravičencem, ne predstavlja okoliščine, zaradi katere bi bilo mogoče sklepati, da je odvetnica želela izkoristiti nepoučenost prijavitelja in izsiliti tudi s strani prijavitelja podpis pogodbe. To velja tem bolj, ker je odvetnica celotno kupnino deponirala pri notarju za daljši čas v okviru roka za plačilo kupnine, določenem v obvestilu predkupnim upravičencem. Če bi zahtevala takojšen podpis, bi ne imela razloga za deponiranje kupnine za daljši čas.

Častno razsodišče ugotavlja, da se določbe 55. člena Kodeksa ne nanašajo na odnos odvetnika pri sklepanju lastnih poslov, ampak na ravnanje odvetnika pri zastopanju svojih strank. Ne glede na to pa častno razsodišče meni, da [REDACTED] z izročitvijo podpisane pogodbe v notarski pisarni, ki ga je komisija za etiko ocenila kot kršitev 8. člena Kodeksa, ni ravnala v nasprotju s Kodeksom odvetniške poklicne etike ter s svojim ravnanjem ni škodovala ugledu odvetništva.

Častno razsodišče ni ocenjevalo, ali bi bilo mogoče [REDACTED] očitati kakšno drugo ravnanje v nasprotju s Kodeksom odvetniške poklicne etike, ki bi lahko izhajalo iz predloga prijavitelja za obravnavo na komisiji za etiko z dne 24. 5. 2015. Častno razsodišče namreč ni imelo podlage za obravnavanje ravnanja odvetnice, glede katerega Komisija za etiko ni zavzela stališča, da je odvetnica kršila določila Kodeksa odvetniške poklicne etike in zoper katero je [REDACTED] predlagala širšo obravnavo pred častnim

razsodiščem treh članov zbornice na podlagi 6. člena Kodeksa odvetniške poklicne etike.

Ljubljana, 13. 12. 2016


*Predsednik častnega razsodišča
odvetnik Mitja Stražar*

