

Izključitev javnosti podatkov, ki so opredeljeni kot poslovna skrivnost, iz evidence trga nepremičnin

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17 in 33/2019) v 44. členu ureja javnost podatkov evidence trga nepremičnin (ETN) tako, da so iz javnosti izvzeti podatki, **ki jih pogodbene stranke kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov opredelijo kot poslovno skrivnost v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe. Zakon o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 42/2006, 60/2006 - popr., 26/2007 - ZSDU-B, 33/2007 - ZSReg-B, 67/2007 - ZTFI, 10/2008, 68/2008, 42/2009, 33/2011, 91/2011, 100/2011 - skl. US, 32/2012, 57/2012, 44/2013 - odl. US, 82/2013, 55/2015, 15/2017, 22/2019 – ZposS) v 39. členu določa, da se za poslovno skrivnost štejejo informacije, ki izpolnjujejo zahteve za poslovno skrivnost v skladu z zakonom, ki ureja poslovne skrivnosti, to pa je z Zakonom o poslovni skrivnosti – ZposS (Uradni list RS, št. 22/2019).**

ZposS v drugem odstavku 4. člena določa tudi, da za zakonito pridobljeno poslovno skrivnost velja pridobitev, če to dovoljuje drug zakon, v tem primeru je to 35. člen ZMVN-1.

Med podatki, do katerih se dostop lahko zavrne po predpisih o dostopu do informacij javnega značaja, so **podatki, ki so opredeljeni kot poslovna skrivnost** v skladu z ZposS. Pogodbene cene v kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami oziroma pogodbene najemnine v najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb ter drugi podatki iz kupoprodajnih in najemnih pogodb so poslovna skrivnost, če jih kot take v skladu z 2. odstavkom 2. člena ZposS **določi gospodarska družba v pisni obliki in o tem seznaní Geodetsko upravo RS.**

ZposS kljub prevladi objektivnega merila pri določitvi pojma poslovne skrivnosti ohranja možnost določitve informacij kot poslovne skrivnosti s pisnim sklepom družbe, vendar le kot domnevo za dokazovanje enega izmed treh meril definicije poslovne skrivnosti (razumno ukrepanje zakonitega imetnika, da poslovno skrivnost ohrani kot skrivnost).

Če bo torej gospodarska družba informacije določila kot poslovno skrivnost s pisnim sklepom družbe, s katerim bo seznanila geodetsko upravo, ki mora varovati poslovno skrivnost – se bo po določilih ZposS domnevalo, da je razumno ukrepala ali ukrenila vse potrebno, da je svojo poslovno skrivnost ohranila kot skrivnost.

Gospodarske družbe, ki so prodajalci nepremičnin (lizingodajalci imajo enake dolžnosti posredovanja podatkov kot prodajalci nepremičnin) ali kupci nepremičnin in gospodarske družbe, ki so najemodajalci ali najemjemalci stavb in delov stavb, lahko Geodetski upravi Republike Slovenije sporočijo, katere podatke so opredelili kot »poslovno skrivnost«, s predložitvijo pisnega sklepa družbe. Pisni sklep lahko pošljejo po pošti na naslov: Geodetska uprava RS, Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana, ali (npr. skeniran dokument v pdf obliki) na elektronski naslov: umvn.etn@gov.si.

Po prejemu ustreznih sklepov bo geodetska uprava, zaradi dolžnosti varovanja poslovne tajnosti, kupoprodajne oziroma najemne posle te gospodarske družbe izključila iz javnih objav podatkov ETN.

Čeprav podatki iz prodajnih oziroma najemnih pogodb, ki jih bodo gospodarske družbe v skladu z ZGD-1 opredelile kot poslovno skrivnost, v ETN ne bodo javni, se bodo uporabljali za izvajanje nalog množičnega vrednotenja nepremičnin in bodo vključeni v izračune agregatnih statističnih kazalcev slovenskega nepremičninskega trga, ki jih objavlja Geodetska uprava RS.

Pojem »poslovna skrivnost«, kot je opredeljena v 2. členu ZPosS v povezavi z 39. členom ZGD-1, se izrecno nanaša le na gospodarske družbe.

⇒ izključitev javnosti podatkov, ki po mnenju prodajalcev nepremičnin ali najemodajalcev, ki so fizične osebe, predstavljajo »poslovno skrivnost«, in

⇒ izključitev javnosti podatkov, za katere gospodarska družba zatrjuje, da gre za poslovno skrivnost, saj bi z razkritjem nastala občutna škoda, če bi zanje izvedela nepooblaščen oseba, pa gospodarska družba ni ukrepala razumno, da bi jo ohranila kot skrivnost,

bo v vsakem konkretnem zatrjevanju podvržena škodnemu testu, v katerem bo treba nastanek preteče škode dokazati.