

ΣΧΟΛΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΟΠΩΣ ΚΑΤΕΤΕΘΗΣΑΝ ΣΤΗΝ ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΑΠΟ ΤΟΝ ΣΥΝΔΕΣΜΟ ΕΛΛΗΝΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ (ΣΕΚ)

Άρθρο 1

Προτείνεται η προσθήκη:

Μεσίτης Αστικών Συμβάσεων είναι το πρόσωπο που δύναται να υποδεικνύει ευκαιρίες ή να μεσολαβεί για τη σύναψη των αστικού δικαίου συμβάσεων ακινήτων και ιδίως των συμβάσεων αγοράς, πώλησης, ανταλλαγής, χρηματοδοτικής μίσθωσης, μίσθωσης ή πώλησης επιχειρήσεων, ή παραχώρησης ακινήτων προς ανοικοδόμηση με αντιπαροχή, πώλησης μετοχών ή εταιρικών μεριδίων εταιριών που έχουν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων αναφορικά με τις ανωτέρω συμβάσεις. Ο μεσίτης αστικών συμβάσεων δύναται να προβαίνει στην εκτίμηση της αξίας των ακινήτων.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Η προσθήκη «πώλησης μετοχών ή εταιρικών μεριδίων εταιριών που έχουν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων αναφορικά με τις ανωτέρω συμβάσεις» αφορά την μεσιτική διαμεσολάβηση σε περιπτώσεις πωλήσεις μεγάλων ακινήτων (πχ επενδυτικά ακίνητα, ξενοδοχεία κ.λπ.) τα οποία ανήκουν σε εταιρείες και μεταβιβάζονται όχι αυτοτελώς αλλά μέσω μεταβίβασης των μετοχών ή μεριδίων της εταιρείας στην οποία αυτά ανήκουν (πχ. μετοχές ανώνυμης εταιρείας).

Η προσθήκη «Ο μεσίτης αστικών συμβάσεων δύναται να προβαίνει στην εκτίμηση της αξίας των ακινήτων» αφορά στη διεθνή και ελληνική πρακτική παροχής υπηρεσιών εκτιμήσεως ακινήτων.

Άρθρο 2

Προτείνεται προσθήκη νέου άρθρου με αριθμό 1β:

Άρθρο 1β

Διαχειριστής Ακίνητης Περιουσίας

Διαχειριστής ακίνητης περιουσίας είναι το πρόσωπο που εκτός από την παροχή υπηρεσιών μεσιτείας, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 1 του παρόντος, συνάπτει συμβάσεις έργου με αντικείμενο την αξιοποίηση και εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας. Η διαχείριση ακίνητης περιουσίας αφορά ιδίως τη σύναψη μισθωτικών συμβάσεων, την είσπραξη μισθωμάτων και συναφών απαιτήσεων, τη συντήρηση κτιρίων, την έρευνα της αγοράς των ακινήτων, την κατάρτιση μελετών αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας, την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, καθώς και την παροχή συμβουλών σχετικά με επενδύσεις σε ακίνητα ή εταιρίες.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Η προσθήκη αφορά την διενέργεια πράξεων διαχείρισεως ακινήτων, σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Πρότυπο Μεσιτών EN15733 καθώς και τη Διεθνή πρακτική. Η παροχή της υπηρεσίας αυτής παρέχεται από τα μεσιτικά γραφεία στις περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Άρθρο 3

Προτείνεται η εξής διατύπωση λόγω της προσθήκης παροχής υπηρεσιών διαχείρισεως ακίνητης περιουσίας και εκτιμήσεων ακινήτων:

«Η επιχείρηση πράξεων μεσιτείας, διαχείριση ακίνητης περιουσίας και εκτιμήσεων ακινήτων επιτρέπεται σε νομικά πρόσωπα υπό τις εξής σωρευτικά συντρέχουσες προϋποθέσεις:

α) οι πράξεις μεσιτείας, διαχείριση ακίνητης περιουσίας και εκτιμήσεων ακινήτων να προβλέπονται στον καταστατικό σκοπό των νομικών προσώπων

β) οι προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος του μεσίτη ή διαχειριστή, όπως καθορίζονται στο άρθρο 4 και 4.α του παρόντος νόμου, πρέπει να συντρέχουν στα φυσικά πρόσωπα που εκπροσωπούν νομίμως το νομικό πρόσωπο. Οι παραπάνω προϋποθέσεις πρέπει να συντρέχουν και στους υπευθύνους κάθε υποκαταστήματος νομικού προσώπου.

γ) οι υπάλληλοι του νομικού προσώπου που συμμετέχουν άμεσα στις πράξεις μεσιτείας, διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και εκτιμήσεων ακινήτων, πρέπει να πληρούν τουλάχιστον τις προϋποθέσεις του βοηθού μεσίτη, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 του παρόντος νόμου. Στα πρόσωπα του προηγούμενου εδαφίου δεν εντάσσεται το προσωπικό γραμματειακής υποστήριξης του νομικού προσώπου, εφόσον δεν ασκεί πράξεις μεσιτείας.»

Άρθρο 4

Προτείνεται η προσθήκη:

4.1 3 Για την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη αστικών συμβάσεων απαιτείται η εγγραφή του ενδιαφερόμενου στο ΓΕΜΗ και στο επαγγελματικό επιμελητήριο.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Προσθήκη λόγω εγγραφής και στα τοπικά Επιμελητήρια

Προτείνεται η διόρθωση:

4 2, δ ΙΙΙ] απολυτήριο Λυκείου ή ισότιμου σχολείου της αλλοδαπής, βεβαίωση κατάρτισης από δημόσιο ή ιδιωτικό ΚΕΚ σε θέματα ακίνητης περιουσίας και να έχει εργαστεί ως βοηθός μεσίτη για εικοσιτέσσερις (24) μήνες στην Ελλάδα ή σε χώρες της Ε.Ε,

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Προσαύξηση του χρόνου μαθητείας για τους επαγγελματίες είναι απαραίτητη, λόγω του όγκου γνωστικού, της ιδιαιτερότητας του αντικειμένου, της πληθώρας κατηγοριών ακινήτων και συμβάσεων

Προτείνεται η διόρθωση:

iv) απολυτήριο Λυκείου ή ισότιμου σχολείου της αλλοδαπής και να έχει εργαστεί ως βοηθός μεσίτη για εικοσιτέσσερις (24) μήνες στην Ελλάδα ή σε χώρες της Ε.Ε,

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Προσαύξηση του χρόνου μαθητείας για τους επαγγελματίες είναι απαραίτητη, λόγω του όγκου γνωστικού, της ιδιαιτερότητας του αντικειμένου, της πληθώρας κατηγοριών ακινήτων και συμβάσεων

Προτείνεται η προσθήκη:

3. Προκειμένου για μεσίτη αναγνωρισμένο από κράτος μέλος της ΕΕ ή κράτος μέλος της Ε.Ζ.Ε.Σ και εγκατεστημένο σε αυτό ο οποίος επιθυμεί να εγκατασταθεί στην Ελλάδα, μέσω ίδρυσης υποκαταστήματος, απαιτείται βεβαίωση εγγραφής του σε αντίστοιχη επαγγελματική οργάνωση ή άλλη αρμόδια Αρχή ότι πληροί τις προϋποθέσεις του ως άνω κράτους για την άσκηση πράξεων μεσιτείας ή διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Ο μεσίτης αυτός φέρει τον τίτλο της χώρας της κύριας εγκατάστασής του.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Επιπρόσθετη βεβαίωση αρμόδιας Αρχής της χώρας προέλευσης η οποία περιλαμβάνει και επαγγελματική και γνωστική επάρκεια του αντικειμένου μεσιτείας & διαχείρισεως.

Προτείνεται η προσθήκη:

4. Απαγορεύεται η εγγραφή στο ΓΕΜΗ σε όσους μεσίτες αστικών συμβάσεων ή διαχειριστές ακίνητης περιουσίας έχει επιβληθεί η ποινή της οριστικής στέρησης του δικαιώματος ασκήσεως του επαγγέλματος ή της προσωρινής για όσο ισχύει η ποινή τους.

Για τη συνδρομή των προϋποθέσεων των εδαφίων β, γ και δ της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου αρκεί η προσκόμιση στην αρμόδια υπηρεσία ΓΕΜΗ (διαγραφή) υπεύθυνης δήλωσης (διαγραφή και αντικατάσταση) πρωτότυπων πιστοποιητικών του ενδιαφερομένου.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: 1ο Προσθήκη και διαχειριστών 2ο Προσκομιδή των πρωτοτύπων πιστοποιητικών των Αρχών της χώρας προέλευσης διασφαλίζει την μη ανάκληση και το «υπηρεσιακώς εντάξει» του μεσίτη/διαχειριστή από τη χώρα προέλευσης.

Προτείνεται μερική διαγραφή:

5. Από την υποχρέωση εγγραφής στο ΓΕΜΗ σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου εξαιρείται μεσίτης αναγνωρισμένος από κράτος μέλος της Ε.Ε ή κράτος της Ε.Ζ.Ε.Σ και εγκατεστημένος σε αυτό, ο οποίος εκτελεί στα πλαίσια της διασυνοριακής παροχής υπηρεσιών, περιστασιακά μεσιτικές πράξεις στην Ελλάδα, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του παρόντος νόμου, εφόσον διαθέτει τις προϋποθέσεις του κράτους στο οποίο είναι εγκατεστημένος για την άσκηση μεσιτικών πράξεων. (τέλος ΜΕΡΙΚΗΣ ΔΙΑΓΡΑΦΗΣ)

Σε περίπτωση ίδρυσης από αυτόν το μεσίτη, γραφείου ή υποκαταστήματος ή άλλης εγκατάστασης στην Ελλάδα, απαιτείται βεβαίωση εγγραφής του σε αντίστοιχη επαγγελματική οργάνωση. Ο μεσίτης αυτός φέρει τον τίτλο της χώρας της κυρίας εγκατάστασής του.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Για λόγους ισονομίας προτείνεται η προσκομιδή από τον αλλοδαπό μεσίτη των αντίστοιχων πιστοποιητικών που προσκομίζουν οι Έλληνες μεσίτες για την εγγραφή στο ίδιο ΓΕΜΗ.

Προτείνεται η προσθήκη νέας παραγράφου με αριθμό 6 στο άρθρο 4

6. Οι επαγγελματίες μεσίτες οι οποίοι έχουν πιστοποιηθεί σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Πρότυπο Μεσιτών (EN 15733/2009 «Υπηρεσίες μεσιτών ακινήτων – Απαιτήσεις για την παροχή υπηρεσιών») που έχει καταρτισθεί από την Ευρωπαϊκή Συνομοσπονδία Μεσιτών Ακινήτων CEI, τον Ευρωπαϊκό Σύνδεσμο Επαγγελματιών Μεσιτών Ακινήτων CEPI και την Ευρωπαϊκή Επιτροπή Τυποποίησης - CEN), είτε μέσω του ΕΛΟΤ (ΕΛΟΤ EN 15733), είτε μέσω άλλων φορέων πιστοποίησης, δικαιούνται να δηλώνουν την πιστοποίησή τους αυτή κατά την εγγραφή τους στο ΓΕΜΗ και στο επαγγελματικό επιμελητήριο.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Λόγω της ύπαρξης, της υιοθέτησης και της εφαρμογής του Ευρωπαϊκού Προτύπου στις χώρες της ΕΕ (EN 15733/2009) από σημαντικό αριθμό μεσιτών στην Ευρωπαϊκή Ένωση, κρίνεται εξαιρετικά χρήσιμη για τους Έλληνες μεσίτες ακινήτων η πιστοποίησή τους και η καταχώριση στο ΓΕΜΗ εκείνων οι οποίοι έχουν πιστοποιηθεί σύμφωνα με το Πρότυπο αυτό.

Με την προτεινόμενη καταχώριση γίνεται πλέον δυνατή η άμεση, στενή και συστηματική συνεργασία των εντός και εκτός Ελλάδος μεσιτών οι οποίοι θα έχουν πιστοποιηθεί σύμφωνα με το Πρότυπο, εφόσον πλέον τυποποιούνται οι παρεχόμενες μεσιτικές υπηρεσίες (τυποποιούνται διαδικασίες σχετικά με το περιεχόμενο έγγραφων συμβάσεων ανάθεσης, τα εχέγγυα επαγγελματικής επάρκειας όσον αφορά γνωστικά κι επαγγελματικά προσόντα μεσιτών, οι παρεχόμενες πληροφορίες, οι μέθοδοι προώθησης και πώλησης, οι μέθοδοι εκτίμησης αξιών, η διαχείριση του προσωπικού, η παρακολούθηση τρεχουσών εξελίξεων κ.λπ.).

Με την προτεινόμενη αλλαγή «ανοίγεται η αγορά» και γίνονται εφικτές άμεσες συνέργειες Ευρωπαίων και Ελλήνων μεσιτών είτε για την προώθηση ελληνικών ακινήτων στο εξωτερικό (πχ παραθεριστική κατοικία) είτε για την αγορά ακινήτων στο εξωτερικό από Έλληνες αγοραστές-πελάτες.

Προτείνεται η προσθήκη νέας παραγράφου με αριθμό 7 στο άρθρο 4

Προϋποθέσεις άσκησης επαγγέλματος διαχειριστή ακίνητης περιουσίας
Πλέον των προϋποθέσεων του προηγούμενου άρθρου ο διαχειριστής ακίνητης περιουσίας απαιτείται:

α) Να είναι απόφοιτος Λυκείου και να έχει τουλάχιστον πενταετή εμπειρία, η οποία αποδεικνύεται με την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη αστικών συμβάσεων σύμφωνα με το άρθρο 1 επί μία πενταετία, είτε να είναι απόφοιτος σχολής ανώτερης ή ανώτατης εκπαίδευσης πλην των σχολών της επόμενης περίπτωσης και να έχει τουλάχιστον τριετή εμπειρία, η οποία αποδεικνύεται με την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη αστικών συμβάσεων σύμφωνα με το άρθρο 1 επί μία τριετία, ή να είναι απόφοιτος σχολής νομικών, οικονομικών επιστημών ή πολυτεχνείου και να έχει τουλάχιστον ένα έτος εμπειρία, η οποία αποδεικνύεται με την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη αστικών συμβάσεων σύμφωνα με το άρθρο 1 επί ένα έτος.

β) Να υποβάλλει στο Επιμελητήριο και πιστοποιητικό φορολογικής ενημερότητας, πιστοποιητικό ασφαλιστικής

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Η προτεινόμενη προσθήκη αφορά παροχή υπηρεσιών «διαχειριστή ακινήτων» (ως άνω)

Άρθρο 5

Προτείνεται η τροποποίηση:

γ) Αντί: «Υπεύθυνη Δήλωση» η διατύπωση: Πιστοποιητικό ότι δεν τελεί υπό δικαστική συμπαράσταση.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Αντί της υπεύθυνης δήλωσης προτείνεται προσκομιδή πιστοποιητικού λόγω της παράλληλης ύπαρξης και ημεδαπών και αλλοδαπών μεσιτών/διαχειριστών.

Προτείνεται η προσθήκη νέας παραγράφου με αριθμό 2 στο άρθρο 5:

2. Καθιερώνεται μητρώο «δοκίμων μεσιτών» στους κατά τόπο Επαγγελματικούς Συλλόγους στο οποίο έχουν υποχρέωση να εγγράφονται οι δόκιμοι μεσίτες κατά την αρχική δοκιμαστική περίοδο έξι (6) μηνών. Κατά την ανωτέρω δοκιμαστική περίοδο απασχολήσεώς τους εξαιρούνται από την υποχρέωση ασφαλίσεως στους φορείς κύριας ή επικουρικής ασφαλίσεως.

Για την εγγραφή οιοδήποτε ενδιαφερομένου ως «δόκιμου μεσίτη» στον οικείο Επαγγελματικό Σύλλογο ο ίδιος υποχρεούται να υποβάλει υπεύθυνη δήλωση σύμφωνα με το Ν.1599 στην οποία να δηλώνει ότι διαθέτει τα προσόντα τα οποία προβλέπονται στο άρθρο 4παρ.2 του παρόντος νόμου

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Θα έπρεπε να προβλέπεται θεσμός «δόκιμου» μεσίτη με περιορισμένη ασφαλιστική επιβάρυνση, κατά τα πρότυπα του ασφαλιστικού κλάδου για ορισμένο μικρό χρονικό διάστημα λίγων μηνών. Το υφιστάμενο νομικό κενό δημιουργεί λειτουργικά αδιέξοδα για τους εξής λόγους:

1. Σε όσους θέλουν να εκπαιδευθούν δοκιμαστικά ως μεσίτες διότι τους υποχρεώνει να θεωρήσουν βιβλία και στοιχεία και να προβούν σε έναρξη εργασιών πριν αποφασίσουν εάν τελικώς θα ακολουθήσουν το σχετικό επάγγελμα.

2. Στους μεσίτες-εκπαιδευτές διότι αναγκάζονται να προσλαμβάνουν εκπαιδευόμενους μεσίτες οι οποίοι εξομοιώνονται με μισθωτούς εξηρημένης εργασίας και να αναλάβουν τις αντίστοιχες ασφαλιστικές επιβαρύνσεις και αποζημιώσεις σε περίπτωση διακοπής συνεργασίας, κάτι που είναι και το πλέον σύνηθες. Δημιουργείται δηλαδή το παράδοξο φαινόμενο να εξομοιώνονται με μισθωτούς πρόσωπα τα οποία δεν έχουν καν αποφασίσει εάν επιθυμούν να ασχοληθούν με την εργασία αυτή.

3. Το υφιστάμενο κενό λειτουργεί αποτρεπτικά τόσο για τους επαγγελματίες μεσίτες όσο και για τους εκπαιδευόμενους. Προκειμένου να υπάρξει ουσιαστικό άνοιγμα του επαγγέλματος, με είσοδο δοκίμων και αντίστοιχη μείωση της ανεργίας θα έπρεπε να υπάρξει άμεση τροποποίηση του υφισταμένου πλαισίου και προσαρμογή του σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για πολλούς και ευρείς επαγγελματικούς κλάδους πχ ασκούμενοι δικηγόροι, δόκιμοι ασφαλιστές κοκ.

Άρθρο 6

Προτείνεται η τροποποίηση:

1. Έγγραφος τύπος να τηρείται υποχρεωτικά τόσο για τη σύναψη σύμβασης αποκλειστικής μεσιτείας, όσο και στην περίπτωση απλής εντολής. Σε περίπτωση σύμβασης μεσιτείας διπλής εντολής, όπου ο μεσίτης παρέχει τις υπηρεσίες του συγχρόνως και στους δύο εντολείς, να απαιτείται έγγραφος τύπος τουλάχιστον για τον ιδιοκτήτη ή τον εκμισθωτή.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Τήρηση εγγράφου τύπου κατά κανόνα. Απόκλιση από τον έγγραφο τύπο μόνον όταν η έλλειψή του αποδεικνύεται από την ύπαρξη εντολής από τον έναν συμβαλλόμενο (εδάφιο 2ο).

Προτείνεται η τροποποίηση και η προσθήκη:

6.1. Η χρήση γενικών όρων συναλλαγών στη σύμβαση μεσιτείας ρυθμίζεται από τις διατάξεις του Ν. 2251/1994 όπως ισχύει. Αν δεν έχει ορισθεί διαφορετικά η σύμβαση μεσιτείας είναι αορίστου χρόνου. Η μεσιτική εντολή από τον ιδιοκτήτη ακινήτου, δύναται να ανακληθεί γραπτώς. Σε αυτήν την περίπτωση τον ιδιοκτήτη δεσμεύουν έναντι του μεσίτη, όλες οι μεσιτικές εντολές πελατών / υποψηφίων αγοραστών – μισθωτών που υφίστανται μέχρι και την ημέρα της ανάκλησης.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Η προβλεπόμενη στο Ν/Σ διάρκεια 6/8 μηνών καθιστά αντικειμενικώς αδύνατη την συστηματική προώθηση ακινήτου ή εντολής λόγω του τεράστιου κόστους που προκύπτει μετά από κάθε ανάληψη έργου (πχ κόστος προώθησης στο διαδίκτυο ή στα ΜΜΕ, δημοσιεύσεις αγγελιών, τηλεφωνικές και προσωπικές επικοινωνίες με ενδιαφερομένους αντισυμβαλλόμενους κ.λπ.).

Προτείνεται η προσθήκη:

6.2. Κάθε μεταβίβαση που έγινε στη διάρκεια της ισχύος της αποκλειστικής εντολής λογίζεται ότι έγινε με τη μεσολάβηση ή υπόδειξη του μεσίτη.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Προσθήκη λόγω του προφανούς χαρακτήρα «όρου αποκλειστικότητας».

Προτείνεται η τροποποίηση:

6.3. Ο μεσίτης αστικών συμβάσεων δικαιούται να αξιώσει αμοιβή κατά την κατάρτιση της οριστικής σύμβασης, εφόσον έχει (αρχή διαγραφής) αποδεδειγμένα (τέλος διαγραφής) ο ίδιος μεσολάβησε στη σύναψή της, ή έχει υποδείξει την ευκαιρία σύναψής της. Η κατάρτιση σύμβασης μεσιτείας δημιουργεί νόμιμο τεκμήριο περί υποχρέωσης καταβολής, από τον εντολέα, της αμοιβής που συμφωνήθηκε, εφόσον καταρτισθεί η κύρια σύμβαση η οποία περιγράφεται στην σύμβαση μεσιτείας.

(αρχή διαγραφής) Αν περισσότεροι μεσίτες υπέδειξαν διαδοχικά την ίδια ευκαιρία στον εντολέα, αμοιβή δικαιούται να αξιώσει μόνον αυτός ο οποίος πράγματι μεσολάβησε στην κατάρτιση της σύμβασης. Αν περισσότεροι μεσολάβησαν και δεν μπορεί να αποδειχτεί το ποσοστό συμβολής του καθενός στην κατάρτιση της σύμβασης, τότε αμοιβή οφείλεται μόνο μια φορά και κατανέμεται μεταξύ των μεσιτών που μεσολάβησαν κατά ίσα μέρη. (τέλος διαγραφής)

Επί σύμβασης παραχώρησης ακινήτων προς ανοικοδόμηση με αντιπαροχή ο μεσίτης δικαιούται να αξιώσει αμοιβή με την κατάρτιση του εργολαβικού προσυμφώνου.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Το άρθρο στο Ν/Σ δημιουργεί πλήρη ανασφάλεια δικαίου και προφανή δικαστικά αδιέξοδα, καθιστώντας πρακτικά ανίσχυρες όλες τις υφιστάμενες συμβάσεις μεσιτείας. Δημιουργεί δυνατότητες καταστρατήγησης υπογεγραμμένων συμβάσεων μεσιτείας από τον μεσιτικό εντολέα μετά την ολοκλήρωση της διαπραγμάτευσης και την τελική απόφασή του να αγοράσει/πωλήσει το συγκεκριμένο ακίνητο. Με την υπογραφή πολλαπλών συμβάσεων μεσιτείας και μάλιστα με πολλές και διαφορετικές αμοιβές, οι οποίες (ποιες;) κατανέμονται σε ίσα μέρη σε μεσίτες (ποιούς;) οι οποίοι θα ισχυρίζονται ότι μεσολάβησαν όλοι μαζί (ο ένας εν αγνοία του άλλου!) Ο ΣΕΚ θεωρεί ότι αποτελεί η ελάχιστη συμβατική ευθύνη του μεσιτικού εντολέα περιλαμβάνει τον έλεγχο των συμβάσεων τις οποίες ο ίδιος υπογράφει ώστε να αποφεύγεται την υπογραφή πολλαπλών συμβάσεων μεσιτείας για το ίδιο ακίνητο.

Προτείνεται η προσθήκη:

6.4.β Σε περίπτωση μεταμέλειας του μεσιτικού εντολέα ο μεσίτης έχει αξίωση για αποζημίωση ανερχόμενη στο ήμισυ της μεσιτικής αμοιβής υπό τις εξής προϋποθέσεις:

α) να έχει καταρτιστεί εγγράφως η σύμβαση μεσιτείας.

β) ο μεσίτης να έχει υποδείξει υποψήφιο αντισυμβαλλόμενο, με τον οποίο έχει καταρτισθεί εγγράφως μεσιτική εντολή που ανταποκρίνεται στο περιεχόμενο της μεσιτικής εντολής του μεταμελημένου εντολέα.

γ) ο μεταμελημένος εντολέας να αρνήθηκε τη διαπραγμάτευση ή να άλλαξε τους διαπραγματευτικούς όρους που περιέχονται στη μεσιτική του εντολή.

δ) ο μεσίτης να κάλεσε εγγράφως το μεσιτικό εντολέα να συνάψει την κύρια σύμβαση και αυτός να αρνήθηκε εντός διμήνου.

ε) Ο μεσίτης να έχει έγγραφη προσφορά ισόποση της ζητούμενης από τον μεταμελημένο εντολέα τιμής.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Με το προτεινόμενο νέο άρθρο προβλέπεται η εύλογη αποζημίωση του μεσίτη από τον μεσιτικό εντολέα (πχ τον πωλητή) ο οποίος υπαναχωρεί μετά την ολοκλήρωση της μεσιτικής εντολής και την λήψη επιτυχημένων μεσιτικών υπηρεσιών, ματαιώνοντας μονομερώς την υλοποίηση της οριστικής σύμβασης (πχ μεταβίβασης / μίσθωσης κ.λπ.) αφού ο μεσίτης έχει ήδη βρει τον ενδιαφερόμενο αντισυμβαλλόμενο (πχ αγοραστή) και έχει επιτύχει τους οικονομικούς όρους (τίμημα / μίσθωμα) οι οποίοι περιγράφονται στην σύμβαση μεσιτείας. Παράλληλα αποφεύγεται η κατατλαιπώρηση του έτερου αντισυμβαλλομένου στην κύρια σύμβαση (συνήθως αγοραστή) λόγω της αναίτιας υπαναχώρησης του μεσιτικού εντολέα.

Προτείνεται η τροποποίηση:

6.5. 1η-2η Κατά την κατάρτιση της σύμβασης μεσιτείας ο μεσιτικός εντολέας δικαιούται, κατά την κρίση του, να ζητήσει από τον μεσίτη να μην δέχεται υπόσχεση αμοιβής και από αντισυμβαλλόμενους του μεσιτικού εντολέα.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Η επιλογή θα πρέπει να επαφίεται στον μεσιτικό εντολέα, κατά την κρίση του. Με τον τρόπο αυτό δημιουργούνται, κατ' επιλογήν του εντολέα, δύο (2) εναλλακτικοί τύποι προώθησης ακινήτου, ο υφιστάμενος (καταβολή μεσιτικής εντολής από τα 2 μέρη) και ο «αγγλοσαξονικός» (καταβολή μεσιτικής αμοιβής μόνον από τον πωλητή, προώθηση του ακινήτου σε πολυάριθμους αγοραστές, "short-list" ενδιαφερομένων αγοραστών για την παράλληλη διαπραγμάτευση από τον πωλητή κ.λπ.)

Προτείνεται η τροποποίηση:

6.6. Σε κάθε αμφοτεροβαρή σύμβαση επί ακινήτου η οποία καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται να μνημονεύουν την τυχόν μεσολάβηση Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων στην κατάρτισή της και να αναφέρουν τα στοιχεία του Μεσίτη, τον αριθμό ΓΕΜΗ και τον αριθμό φορολογικού του μητρώου. Αν ΔΕΝ μεσολάβησε Μεσίτης, οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να υποβάλουν στον συμβολαιογράφο υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν.1599/86 (ΦΕΚ Α'75) που ρητά να αναφέρει ότι δεν μεσολάβησε κτηματομεσίτης, ο οποίος καταχωρεί τη δήλωσή τους στο συμβόλαιο.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Προτείνεται οι συμβαλλόμενοι να δηλώνουν σύμφωνα με το Ν.1599/1986 εάν δεν μεσολαβεί μεσίτης.

Προτείνεται η τροποποίηση:

6.8. Ο μεσιτικός εντολέας πριν την κατάρτιση της κυρίας σύμβασης υποχρεούται να ανακοινώνει εγκαίρως στο μεσίτη ο οποίος μεσολάβησε ή υπέδειξε την ημερομηνία και ώρα κατάρτισής της. Ο μεσιτικός εντολέας μετά την κατάρτιση της κυρίας σύμβασης υποχρεούται να ανακοινώνει και στους λοιπούς μεσίτες με τους οποίους έχει συμβληθεί την κατάρτιση της σύμβασης αυτής και εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Η εύλογη ενημέρωση του μεσίτη από τον μεσιτικό εντολέα αποτελεί αναμενόμενη υποχρέωση του μεσιτικού εντολέα σύμφωνα με την σύμβαση.

Προτείνεται η προσθήκη:

6.9. 1η -2η Η διάταξη του άρθρου 707 του Αστικού Κώδικα εφαρμόζεται στις περιπτώσεις στις οποίες δεν έχει ορισθεί επακριβώς το ύψος της μεσιτικής αμοιβής. Κατά τα λοιπά οι σχέσεις των συμβαλλόμενων μερών με τον μεσίτη ρυθμίζονται από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Το προτεινόμενο Ν/Σ περιλαμβάνει διατάξεις ειδικότερες και μεταγενέστερες των έως σήμερα διατάξεων του ΑΚ οι οποίες για το λόγο αυτό αδρανοποιούνται. Για τον παραπάνω λόγο, η διευκρίνιση κρίνεται σκόπιμη λόγω πλήρους αλλαγής του ισχύοντος καθεστώτος του Αστικού Κώδικα με το νέο Ν/Σ.

Προτείνεται προσθήκη νέου άρθρου με αριθμό 6α:

Σύμβαση διαχείρισης ακίνητης περιουσίας:

1. Ο διαχειριστής ακίνητης περιουσίας συνάπτει όλες τις συμβάσεις που συνάπτει ο Μεσίτης αστικών συμβάσεων και με τις ίδιες ακριβώς προϋποθέσεις, σύμφωνα με το άρθρο 8 του παρόντος.

2. Η σύναψη σύμβασης διαχείρισης δημιουργεί μαχητό τεκμήριο ότι η κατάρτιση της οριστικής σύμβασης για την οποία συνήφθη η σύμβαση διαχείρισης, οφείλεται σε μεσολάβηση ή υπόδειξη ευκαιρίας.

3. Όταν ο διαχειριστής παρέχει υπηρεσίες συμβούλου για τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας οφείλει να καταβάλλει στον εντολέα ποσά τα οποία εισπράττει εκ μέρους του εντός επτά (7) ημερών από την είσπραξή τους και να τον ενημερώνει άμεσα.

4. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις του παρόντος περί σύμβασης μεσιτείας και μεσιτών.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Προσθήκη άρθρου για τις παρεχόμενες υπηρεσίες διαχείρισης περιουσίας.

Άρθρο 7

Προτείνεται η διαγραφή:

7.1. Μεσίτες αστικών συμβάσεων, ασκούμενοι μεσίτες, βοηθοί μεσιτών αστικών συμβάσεων και διαχειριστών ακίνητης περιουσίας οφείλουν:

1. α) Να ενημερώνουν, πριν από τη σύναψη της σύμβασης, τους εντολείς τους για τις ιδιότητες του ακινήτου της εντολής, όπως περιγράφεται στην εντολή που υπογράφεται από τον μεσιτικό εντολέα – ιδιοκτήτη. (αρχή διαγραφής) καθώς και για τυχόν πραγματικά ή νομικά ελαττώματα αυτού, που έχουν περιέλθει σε γνώση τους ή έχουν υποπέσει στην αντίληψη τους καθ' οιονδήποτε τρόπο (τέλος διαγραφής).

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Η προσθήκη προσπαθεί να αποσοβήσει τον κίνδυνο δημιουργίας **ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΚΟΒΟΥΛΩΝ ΑΓΩΓΩΝ** εναντίον μεσιτών αφού εύκολα μία απλή αστική διαφορά μπορεί να μετατραπεί σε ποινική δίωξη μεσιτών λόγω πραγματικού ή νομικού ελαττώματος ακινήτου. Δεδομένου ότι τα επαγγέλματα Μηχανικού & Δικηγόρου είναι τα μόνα αρμόδια επαγγέλματα που κρίνουν τα νομικά ή πραγματικά ελαττώματα ακινήτων, για την λειτουργία της συγκεκριμένης διάταξης πρέπει να προβλεφθεί η υποχρεωτική παράδοση έγγραφης δήλωσης του ιδιοκτήτη προς τον μεσίτη περί ύπαρξης ή ανυπαρξίας νομικών ή πραγματικών ελαττωμάτων του προς πώληση/μίσθωση ακινήτου.

Προτείνεται η αλλαγή διατύπωσης:

7.4. α) Να προσκομίζουν στην αρμόδια υπηρεσία ΓΕΜΗ ή στο αρμόδιο τμήμα του Συλλόγου της έδρας τους, ανά τριετία από την εγγραφή τους, (αρχή διαγραφής) υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ Α' 75) (τέλος διαγραφής) πιστοποιητικά που αποδεικνύουν ότι εξακολουθούν να ισχύουν οι προϋποθέσεις που προβλέπονται από τα στοιχεία (α), (β) και (γ) της παρ. 2 του άρθρου 4 και τα στοιχεία (β), (γ) και (δ) του άρθρου 5 του παρόντος.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Όπως την νομοθεσία των ασφαλιστικών διαμεσολαβητών το Επιμελητήριο λαμβάνει εξουσιοδότηση από κάθε μέλος και συλλέγει το ίδιο υπηρεσιακώς τα πιστοποιητικά (π.χ. ποινικού μητρώου, μη πτώχευσης, μη υποβολής αίτησης πτώχευσης, περί μη υποβολής αίτησης δικαστικής εκκαθάρισης κλπ.) Προτείνεται να ακολουθηθεί η ίδια διαδικασία και για τους μεσίτες ακινήτων.

Άρθρο 8

Προτείνεται η προσθήκη:

8.1. 1η – 3η Όποιος ενεργεί μεσιτικές πράξεις ή πράξεις διαχείρισης ακίνητης περιουσίας κατά την έννοια του παρόντος νόμου ή εμφανίζει τον εαυτό του ως μεσίτη αστικών συμβάσεων ή διαχειριστή ακίνητης περιουσίας ή βοηθό μεσίτη χωρίς να πληροί τις προϋποθέσεις εγγραφής στο ΓΕΜΗ,

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Προσθήκη λόγω παρεχομένων υπηρεσιών διαχείρισεως περιουσίας.

Άρθρο 9

Προτείνεται η προσθήκη και η διαγραφή:

9.5. β) Κάθε ενέργεια από δόλο (αρχή διαγραφής) ή αμέλεια (τέλος διαγραφής) που βλάπτει την επαγγελματική φήμη των μεσιτών αστικών συμβάσεων και διαχειριστών ακίνητης περιουσίας.

γ) Η οποιαδήποτε παράβαση των όρων της εντολής που έλαβε ο μεσίτης από τον εντολέα και της σύμβασης έργου που κατάρτησε ο διαχειριστής η παράνομη είσπραξη προκαταβολής χρημάτων καθώς και η αδυναμία επιστροφής χρημάτων στις περιπτώσεις που δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: 1. Προσθήκη λόγω παρεχομένων υπηρεσιών διαχείρισεως περιουσίας.

2. Διαγραφή των λέξεων «ή αμέλεια». Η επιβολή πειθαρχικών κυρώσεων, ιδιαίτερας δε αυτής της βαρύτητας, προϋποθέτει την ύπαρξη δόλου.

Προτείνεται η διόρθωση:

9.7. ε) Οριστική στέρηση του δικαιώματος άσκησης του επαγγέλματος σε περίπτωση που υποπίπτει στα ποινικά αδικήματα της περίπτωσης β της παραγράφου 2 του παρόντος. Άρθρου 5.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Αλλαγή λάθους σύνταξης διότι τα ποινικά αδικήματα της περίπτωσης β της παραγράφου 2 βρίσκονται στο άρθρο 5 και όχι στο παρόν άρθρο 9 .

Άρθρο 10

Προτείνεται η προσθήκη:

10.1. Μεσίτες αστικών συμβάσεων και διαχειριστές ακίνητης περιουσίας οφείλουν:

α) Μέσα σε δύο (2) μήνες από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης του Επιμελητηρίου της έδρας του για τη χορήγηση της άδειας να εγγραφούν σε αυτό.

β) Σε περίπτωση αφαίρεσης της άδειας με πράξη του Επιμελητηρίου της έδρας του, να επιστρέψουν το έντυπο της άδειάς τους σ' αυτό.

γ) Να διατηρούν αμιγή και ανεξάρτητη επαγγελματική στέγη και έδρα, αυτοτελώς ή συστεγαζόμενοι, τη διεύθυνση της οποίας να δηλώνουν στο Επιμελητήριο της έδρας τους, καθώς επίσης και τη διεύθυνση των τυχόν υποκαταστημάτων τους. Σε περίπτωση αλλαγής της διεύθυνσης της επαγγελματικής τους στέγης, οφείλουν να ενημερώνουν αμέσως το Επιμελητήριο της έδρας τους.

1. Οι εν ενεργεία μεσίτες οι οποίοι είναι εγγεγραμμένοι στα οικεία Επιμελητήρια έως τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, διατηρούν την ιδιότητά τους ως Μεσίτες Αστικών Συμβάσεων και υποχρεούνται όπως δύο (2) ετών από τη δημοσίευση του παρόντος να δηλώσουν εγγράφως στο Επιμελητήριο της έδρας τους τη διεύθυνση της επαγγελματικής τους εγκατάστασης και να συμμορφωθούν προς τις λοιπές διατάξεις του παρόντος νόμου.

Οι κατά την έναρξη του παρόντος νόμου εν ενεργεία μεσίτες ως απόφοιτοι γυμνασίου μπορούν να γίνουν διαχειριστές ακίνητης περιουσίας είτε έχοντας εργασθεί ως μεσίτες για πέντε (5) έτη και έχοντας παρακολουθήσει ειδικό πρόγραμμα 100 ωρών από πιστοποιημένο Κ.Ε.Κ. ή εφάμιλλο κέντρο του εξωτερικού.

ΣΧΟΛΙΟ ΣΕΚ: Είναι εξόχως σημαντική η εισαγωγή μεταβατικής διάταξης (χρονικής προθεσμίας) λόγω σημαντικών αλλαγών και στις υλικοτεχνικές υποδομές των μεσιτικών γραφείων (χώρος γραφείου κ.λπ.) και της ανάγκης εκπαίδευσης και πιστοποίησης μεσιτών, βοηθών κ.λπ. προσωπικού μεσιτικών γραφείων. Τέλος σημειώνεται η ανυπαρξία ανεξάρτητης επαγγελματικής έδρας-γραφείου πλήττει τα συμφέροντα του καταναλωτή, της ποιότητας παρεχομένων υπηρεσιών και την ίδια την υπόσταση της επαγγελματικής ιδιότητος του μεσίτη. Διαπιστώνεται ότι η μέχρι σήμερα πρακτική (στεγάσεως μεσιτικών γραφείων) εντός οικιών, καταστημάτων με άσχετο αντικείμενο (πχ περίπτερα, πρακτορεία στοιχημάτων, μάντρες αυτοκινήτων κοκ), τεχνικών εταιρειών κ.λπ. δημιουργεί σοβαρές επιφυλάξεις στο μέσο καταναλωτή σχετικά με την αμεροληψία τους επαγγελματία μεσίτη και την ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών. Στα ανωτέρω θα πρέπει επίσης να συνεκτιμηθεί τόσο η ανάγκη ελέγχου των συμβάσεων ακινήτων οι οποίες είναι συνήθως ιδιαίτερως μεγάλης αξίας, όσο και αυτής της διακινήσεως προϊόντων από εγκληματικές δραστηριότητες. Με την πρόβλεψη δυνατότητας συστεγάσεως και συνεργασίας επαγγελματιών μεσιτών, διευκολύνεται η ελεύθερη διακίνηση επαγγελματιών με ιδιαίτερως ανταγωνιστικό κόστος και σε ελληνικό και σε ευρωπαϊκό επίπεδο.