

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

07.02.2011

Σχέδιο Νόμου περί Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων

Με το παρόν σχέδιο νόμου επιχειρείται μια εκ βάθρων ρύθμιση των όρων και προϋποθέσεων άσκησης του επαγγέλματος του μεσίτη αστικών συμβάσεων με εισαγωγή κανόνων δεοντολογίας, υπευθυνότητας, λογοδοσίας και πειθαρχικού ελέγχου, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί Μεσιτείας. Στόχος των προτεινόμενων ρυθμίσεων είναι τόσο η προστασία του επαγγέλματος του μεσίτη αστικών συμβάσεων, μέσω κανόνων ορθής άσκησης του, όσο και η προστασία των συμφερόντων των καταναλωτών, καθώς με την κατάργηση του ΠΔ 248/1993 (ΦΕΚ Α' 108), ξεκαθαρίζεται το πλαίσιο των προϋποθέσεων άσκησης του επαγγέλματος, και καλύπτονται κενά και «γκρίζες ζώνες».

Η άτυπη διαβούλευση με πληθώρα φορέων, καταναλωτικών ενώσεων αλλά και μεμονωμένα πρόσωπα από το χώρο των μεσιτών, κατέστησε σαφή την απαίτηση της αγοράς για την ανάληψη νομοθετικής πρωτοβουλίας για την αναμόρφωση των διατάξεων που διέπουν την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη αστικών συμβάσεων.

Πέραν της επιτακτικής ανάγκης για κάλυψη των ανωτέρω απαιτήσεων, είναι σημαντικό να τονισθεί το γεγονός ότι σε σχέση με το επάγγελμα του μεσίτη υπάρχει υποχρέωση συμμόρφωσης με τις διατάξεις της Οδηγίας 2006/123/ΕΚ σχετικά με τις υπηρεσίες και σε ημερομηνίες που καθίστανται δεσμευτικές τόσο από το κοινοτικό δίκαιο όσο και από το Μνημόνιο. Αναφορικά, λοιπόν, με την Οδηγία 2006/123/ΕΚ σχετικά με τις υπηρεσίες, εκ του Μνημονίου προκύπτουν μεταξύ άλλων και οι εξής υποχρεώσεις: α) η οριζόντια ενσωμάτωση της Οδηγίας, η οποία υλοποιήθηκε με το Ν. 3844/2010 «Προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας στην Οδηγία 2006/123 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 63) και β) η κάθετη ενσωμάτωση με την αναθεώρηση της τομεακής νομοθεσίας και την υιοθέτηση των επιταγών της Οδηγίας στους κυριότερους τομείς της αγοράς (λιανικό εμπόριο κλπ). Όσον αφορά στους μεσίτες, η υποχρέωσή μας αυτή πρέπει να έχει υλοποιηθεί έως το τέλος Μαρτίου 2011.

Το σχέδιο νόμου για τους μεσίτες αστικών συμβάσεων έχει λάβει υπόψη, ως επιβάλλεται, τις επιταγές της Οδηγίας: α) καταργώντας την υποχρέωση εγγραφής στο Επιμελητήριο ως προϋπόθεση για την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη, αντικαθιστώντας την με εγγραφή στο ΓΕΜΗ και β) εξασφαλίζοντας τη δυνατότητα διασυννοριακής παροχής υπηρεσιών μεσιτείας αστικών συμβάσεων.

- Κατά τα λοιπά, οι βασικές ρυθμίσεις του υπό συζήτηση σχεδίου νόμου είναι οι εξής:

- Εισαγωγή της έννοιας του βοηθού μεσίτη, ο οποίος έχει ως έργο την υποστήριξη και υποβοήθηση του μεσίτη στην εκτέλεση από αυτόν των μεσιτικών εργασιών.
- Καθορισμός προϋποθέσεων άσκησης του επαγγέλματος του μεσίτη και του βοηθού μεσίτη, συμπεριλαμβανομένης της κατάργησης της υποχρεωτικής εγγραφής στο Επιμελητήριο και αντικατάστασής της με εγγραφή στο ΓΕΜΗ κατ' επιταγή των διατάξεων της Οδηγίας 2006/123/ΕΚ.
- Πρόβλεψη για τη δυνατότητα διασυνοριακής παροχής υπηρεσιών μεσιτείας αστικών συμβάσεων κατ' εφαρμογή των διατάξεων της Οδηγίας, κατά τρόπο ώστε να επιτρέπεται στο μεσίτη που είναι εγκατεστημένος σε άλλο κράτος μέλος να αναπτύσσει τη δραστηριότητα αυτή στην Ελλάδα, εκμεταλλευόμενος την ελεύθερη κυκλοφορία των υπηρεσιών.
- Ρύθμιση των προβλημάτων που προκύπτουν καθημερινά στην πράξη στις συναλλαγές των μεσιτών με τους εντολείς τους με εισαγωγή διατάξεων σχετικά με τη σύμβαση μεσιτείας που διασφαλίζουν τόσο τα συμφέροντα των εντολέων όσο και των εντολοδόχων-μεσιτών. Στο πλαίσιο αυτό:

α) κατοχύρωση του εντολέα και του μεσίτη με την καθιέρωση έγγραφης σύμβασης μεσιτείας με ορισμό ελάχιστου περιεχομένου

β) οικονομική κατοχύρωση των μεσιτών με εισαγωγή της έννοιας της αποκλειστικής σύμβασης μεσιτείας στο πλαίσιο της οποίας ο εντολέας δεν έχει το δικαίωμα να αναθέσει εντολή με το ίδιο περιεχόμενο σε άλλο μεσίτη για όσο χρόνο ισχύει η σύμβαση. Λόγω του δεσμευτικού χαρακτήρα της εν λόγω σύμβασης ορίζεται σύντομη διάρκεια αυτής έως τέσσερις (4) μήνες, με δικαίωμα παράτασης για δύο (2) ακόμα μήνες, κατόπιν μονομερούς έγγραφης δήλωσης του εντολέα. Στο πλαίσιο της αποκλειστικής μεσιτείας καθιερώνεται τεκμήριο που κατοχυρώνει την αμοιβή του μεσίτη που έχει λάβει αποκλειστική εντολή, ανεξάρτητα από τυχόν άλλες συναφείς συμφωνίες ή υποχρεώσεις του εντολέα σε σχέση με το ίδιο αντικείμενο της εντολής,

γ) προστασία των εντολέων μέσω διάταξης που προβλέπει ότι, ο μεσίτης δικαιούται αμοιβής κατά την κατάρτιση της οριστικής σύμβασης, εφόσον έχει αποδεδειγμένα ο ίδιος μεσολάβησει στη σύναψή της, ή έχει υποδείξει την ευκαιρία σύναψής της.

δ) Επίσης, δίδεται νομοθετικά πια λύση ως προς το ποιος δικαιούται της μεσιτικής αμοιβής όταν ο εντολέας έχει χορηγήσει πολλαπλές απλές εντολές μεσιτείας σε ισάριθμους μεσίτες. Ορίζεται, λοιπόν, ότι 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.

ε) Δίδεται επίσης λύση και στο συνηθέστατο φαινόμενο στην πράξη της διπλής εντολής, όταν δηλαδή ο μεσίτης ενεργεί για λογαριασμό και των δύο συμβαλλομένων μερών (π.χ. αγοραστή και πωλητή) και αξιώνει αμοιβή και από τους δύο. Ορίζεται, λοιπόν, ότι στη σύμβαση μεσιτείας πρέπει να αναγράφεται ρητά εάν ο μεσίτης μπορεί να δεχθεί υπόσχεση αμοιβής και από τον αντισυμβαλλόμενο του εντολέα του. Εάν παρά την έλλειψη της πιο πάνω συμφωνίας ο μεσίτης δεχθεί υπόσχεση αμοιβής ή εισπράξει αμοιβή από το άλλο μέρος, ο εντολέας δικαιούται να αρνηθεί την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής ή να αξιώσει την επιστροφή της ήδη καταβληθείσας.

στ) Εισάγεται υποχρέωση σε κάθε αμφοτεροβαρή σύμβαση επί ακινήτου η οποία καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, να μνημονεύεται ρητή υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων περί μεσολάβησης ή μη Μεσίτη στην κατάρτισή της. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται η διαφάνεια στις οικονομικές συναλλαγές και αποτρέπεται η απόκρυψη οικονομικών στοιχείων.

- Έχει προστεθεί ως προϋπόθεση για τη δυνατότητα άσκησης του επαγγέλματος του μεσίτη και βοηθού μεσίτη η μη καταδίκη για απάτη επί δικαστηρίου. Ενισχύεται έτσι το επαγγελματικό κύρος των μεσιτών και εξασφαλίζεται ο εντολέας.
- Θεσπίζεται Πειθαρχικό Συμβούλιο, στο οποίο μετέχει ως Πρόεδρος Πρωτοδικής Δικαστής, για την εξέταση υποθέσεων πειθαρχικών παραβάσεων από μεσίτες.
- Εισάγονται ποινικές κυρώσεις για όποιον ενεργεί μεσιτικές πράξεις κατά την έννοια του παρόντος νόμου ή εμφανίζει τον εαυτό του ως μεσίτη αστικών συμβάσεων χωρίς να πληροί τις προϋποθέσεις εγγραφής στο ΓΕΜΗ, όπως καθορίζονται στο άρθρο 4 του παρόντος ή παραβαίνει τις υποχρεώσεις του άρθρου 7 παρ. 2 περ. (β) του παρόντος.
- Εισάγονται υποχρεώσεις ενημέρωσης εκ μέρους των μεσιτών και των βοηθών μεσιτών προς τους εντολείς τους για τις ιδιότητες και τα τυχόν πραγματικά (όπως κατασκευαστικές φθορές) ή νομικά ελαττώματα (όπως ζητήματα νομιμοποίησης του πωλητή) των ακινήτων της εντολής, εκ των προτέρων ενημέρωσης για σε περίπτωση συναλλαγής στην οποία εμπλέκεται προσωπικό ή οικονομικό ενδιαφέρον των ιδίων, πέραν εκείνου της συμφωνηθείσας αμοιβής, προστασίας του επαγγελματικού απορρήτου και των προσωπικών και οικονομικών στοιχείων των εντολέων τους, πέραν αυτών που είναι αναγκαία για την κατάρτιση της σύμβασης.

- Εισάγεται μεταβατική διάταξη, κατά την οποία 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 σε συμμόρφωση με τα άρθρα 6 επόμενα του παρόντος νόμου. Ως προς την προϋπόθεση εγγραφής στο ΓΕΜΗ, αυτή καλύπτεται από το γεγονός ότι η μετάπτωση των δεδομένων από τις βάσεις των Επιμελητηρίων προς το ΓΕΜΗ, η οποία έχει ήδη ξεκινήσει, περιλαμβάνει και τους εν ενεργεία μεσίτες, και κατ' επέκταση θα αποτελούσε πλεονασμό να αναφερθεί.
- Επίσης, δεδομένου ότι προβλέπεται ότι ο παρών νόμος θα τεθεί σε ισχύ προ της πλήρους έναρξης λειτουργίας του ΓΕΜΗ, έχει συμπεριληφθεί μεταβατική διάταξη σύμφωνα με την οποία έως την έναρξη λειτουργίας του ΓΕΜΗ, παραμένει σε ισχύ η υποχρέωση εγγραφής στο Επιμελητήριο για την απόκτηση της ιδιότητας του μεσίτη, σύμφωνα όμως με τις λοιπές προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.
- Στο πλαίσιο εναρμόνισης με τις διατάξεις της Οδηγίας των υπηρεσιών προστίθεται διάταξη περί εμπορικών αντιπροσώπων στην οποία προβλέπεται η δυνατότητα διασυννοριακής παροχής της υπηρεσίας αυτής.
- Επίσης, με τη διάταξη του άρθρου 12 σχετικά με τους κατόχους άδειας συμμετοχής στην κυριακάτικη αγορά του Πειραιά ρυθμίζεται το ζήτημα της ανανέωσης εκείνων των αδειών οι οποίες χορηγήθηκαν σε όσους δικαιούχους πληρούσαν τις νόμιμες προϋποθέσεις σύμφωνα με τα όσα προβλέπονταν στις κείμενες διατάξεις, ωστόσο δεν έχει πραγματοποιηθεί έως και σήμερα, χωρίς υπαιτιότητα των δικαιούχων, με αποτέλεσμα να εργάζονται αυτοί χωρίς άδεια και να τους επιβάλλονται πρόστιμα.
- Τέλος, με τη διάταξη του άρθρου 13 μεταφέρεται η άσκηση της εποπτείας του Συνηγόρου του Καταναλωτή λόγω της φύσης των αρμοδιοτήτων τους στον αρμόδιο με την άσκηση των αρμοδιοτήτων της Γενικής Γραμματείας Καταναλωτή Υπουργό, προκειμένου να διασφαλίζεται και η άσκηση ενιαίας πολιτικής και συντονισμού σε θέματα διαμεσολάβησης και εξώδικης επίλυσης διαφορών μεταξύ προμηθευτών και καταναλωτών