

**ΑΠΟΦΑΣΗ\* 518/VI/2011**

**Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ**

Συνεδρίασε στην Αίθουσα Συνεδριάσεων του 1ου ορόφου του κτιρίου των γραφείων της, επί της οδού Κότσικα 1Α, Αθήνα, την 20<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2010, ημέρα Δευτέρα και ώρα 10:00, με την εξής σύνθεση:

Πρόεδρος: Δημήτριος Κυριτσάκης.

Μέλη: Ιωάννης Μπιτούνης,  
Ασημάκης Κομνηνός,  
Δημήτριος Λουκάς,  
Εμμανουέλα Τρούλη,  
Νικόλαος Τραυλός,  
Βασίλειος Νικολετόπουλος,  
Δημήτριος Δαηλάτος, και  
Φραγκίσκος Αρμαός, λόγω δικαιολογημένου κωλύματος του τακτικού μέλους Δημητρίου Αυγητίδη.

Γραμματέας: Ευαγγελία Ρουμπή.

**Θέμα της συνεδρίασης** ήταν η λήψη απόφασης επί της αυτεπάγγελτης έρευνας της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού στην αγορά παροχής υπηρεσιών μεσιτείας αστικών συμβάσεων, για ενδεχόμενη παράβαση των άρθρων 1 του ν. 703/1977 και 101 ΣΛΕΕ.

Πριν την έναρξη της συζήτησης, ο Πρόεδρος όρισε Γραμματέα της υπόθεσης την Ευαγγελία Ρουμπή με αναπληρώτρια την Ηλιάνα Κούτρα.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης, τα νομίμως κλητευθέντα ενδιαφερόμενα μέρη παραστάθηκαν ως εξής: α) η Ομοσπονδία Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος (εφεξής Ο.Μ.Α.Σ.Ε.) με το νόμιμο εκπρόσωπό της Πρόεδρο Γρηγόριο Λιάντα, τον Αντιπρόεδρο Κωνσταντίνο Γεωργάκο και το Γενικό Γραμματέα Ιωάννη Ρεβύθη, μετά των πληρεξουσίων δικηγόρων της, Δημητρίου Τζουγανάτου και Νικολάου Κοσμίδη, β) ο Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών – Αττικής (εφεξής Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α.) με

\* Από την παρούσα απόφαση έχουν παραλειφθεί, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ.7 του Κανονισμού Λειτουργίας και Διαχείρισης της Επιτροπής Ανταγωνισμού (ΦΕΚ 1890/Β'29.12.2006), τα στοιχεία εκείνα, τα οποία κρίθηκε ότι αποτελούν επιχειρηματικό απόρρητο. Στη θέση των στοιχείων που έχουν παραλειφθεί υπάρχει η ένδειξη [...]. Όπου ήταν δυνατό τα στοιχεία που παραλείφθηκαν αντικαταστάθηκαν με ενδεικτικά ποσά και αριθμούς ή με γενικές περιγραφές (εντός [...]).



το νόμιμο εκπρόσωπό του Πρόεδρο Ιωάννη Ρεβύθη, μετά των πληρεξουσίων δικηγόρων του, Δημητρίου Τζουγανάτου, Νικολάου Κοσμίδη και του νομικού του συμβούλου Χαράλαμπου Μεϊδάνη, γ) ο Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης (εφεξής Σ.Μ.Α.Σ.Θ.) με το νόμιμο εκπρόσωπό του Πρόεδρο Μιχαήλ Αναγνώστου, μετά της πληρεξουσίας δικηγόρου του Δέσποινας Μελίδου, δ) ο Σύλλογος Μεσιτών Νομού Χανίων (εφεξής ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ.) με την Ταμία του Διοικητικού Συμβουλίου Ευφροσύνη Σγουράκη, μετά του πληρεξουσίου δικηγόρου του Κωνσταντίνου Κατσιλιέρη και ε) ο Σύνδεσμος Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής Σ.Ν.Ε.Ε.Σ.Δ.Α.Π.) με το νόμιμο εκπρόσωπό του Πρόεδρο Νικόλαο Ράλλη, χωρίς νομική εκπροσώπηση.

Στην αρχή της συζήτησης, ο δικηγόρος του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ κ. Κατσιλιέρης προέβαλε αίτημα αναβολής λίγων ημερών για το λόγο ότι ένας εκ των δικηγόρων που χειρίζεται την υπόθεση, η κα Ρεπούση, κωλύεται να παραστεί στη συνεδρίαση [...]. Μετά από ακρόαση επί του σχετικού αιτήματος των υπολοίπων μερών και διάσκεψη των Μελών της Επιτροπής, η Επιτροπή ομόφωνα απέρριψε το αίτημα της αναβολής για το λόγο ότι είχε υπάρξει προηγούμενη συνεννόηση με την κα Ρεπούση, η οποία είχε ερωτηθεί για τυχόν ανάγκη, προκειμένου να παραστεί η ίδια στην εκπροσώπηση του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ, αναβολής της ακροαματικής διαδικασίας. Η κα Ρεπούση είχε ενημερώσει, ωστόσο, ότι θα έστελνε αντιπρόσωπο ο οποίος και παρουσιάστηκε και ότι ως εκ τούτου δεν ήταν απαραίτητη μια τέτοια αναβολή.

Στη συνέχεια, η Επιτροπή Ανταγωνισμού εξέτασε τις προτεινόμενες δεσμεύσεις, σύμφωνα με το άρθρο 13 του Κανονισμού Λειτουργίας και Διαχείρισης, που υπέβαλλαν εγγράφως με τα υπομνήματά τους τρία από τα ενδιαφερόμενα μέρη καθώς και ο πληρεξούσιος δικηγόρος του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ. Κωνσταντίνος Κατσιλιέρης με προφορικό του αίτημα κατά την ακροαματική διαδικασία. Ο Πρόεδρος, αφού έλαβε τη διαβεβαίωση ότι δεν υπήρχαν αντιρρήσεις εκ μέρους των υποβαλλόντων τις δεσμεύσεις να παρίστανται κατά τη συζήτηση αυτών και όσοι εκ των διαδίκων δεν είχαν υποβάλει σχετικές αιτήσεις, έδωσε το λόγο στον Εισηγητή της υπόθεσης Ιωάννη Μπιτούνη, ο οποίος ανέπτυξε συνοπτικά την υπ' αριθμ. πρωτ. 8073/14.12.2010 εισήγησή του περί των προτεινόμενων δεσμεύσεων που υπέβαλλαν στις 19.11.2010 οι: 1. Ομοσπονδία Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος (Ο.Μ.Α.Σ.Ε.) και 2. Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής (Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α.).



Ο Ιωάννης Μπιτούνης έλαβε θέση υπέρ του παραδεκτού των προτεινόμενων δεσμεύσεων, καθώς υποβλήθηκαν εμπρόθεσμα σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό Λειτουργίας και Διαχείρισης της Επιτροπής. Επί της ουσίας των δεσμεύσεων, ως προς το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής ο κ. Μπιτούνης εισηγήθηκε την απόρριψη αυτών για τους λόγους τους οποίους εκθέτει αναλυτικά στη σχετική εισήγηση, ενώ ως προς την Ομοσπονδία Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος εισηγήθηκε την καταρχήν αποδοχή τους, αλλά υπό τον όρο της συμπλήρωσής τους με συγκεκριμένες επιπρόσθετες δεσμεύσεις.

Στη συνέχεια ο Ιωάννης Μπιτούνης ανέπτυξε συνοπτικά την υπ' αριθμ. πρωτ. 8072/14.12.2010 εισήγησή του περί των προτεινόμενων δεσμεύσεων που υπέβαλλε με υπόμνημά του στις 22.11.2010 ο Σύνδεσμος Νοτιανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας (Σ.Ν.Ε.Ε.Σ.Δ.Α.Π.) λαμβάνοντας θέση υπέρ του παραδεκτού των προτεινόμενων δεσμεύσεων, οι οποίες υποβλήθηκαν εμπρόθεσμα. Επί της ουσίας των δεσμεύσεων, ο Εισηγητής πρότεινε την απόρριψή τους για τους λόγους τους οποίους εκθέτει αναλυτικά στη σχετική εισήγηση.

Κατόπιν, το λόγο έλαβαν οι πληρεξούσιοι δικηγόροι και οι νόμιμοι εκπρόσωποι των ενδιαφερομένων μερών, οι οποίοι τοποθετήθηκαν επί των εισηγήσεων, ανέπτυξαν τις απόψεις τους, έδωσαν διευκρινήσεις και απάντησαν σε ερωτήσεις, που τους υπέβαλαν ο Πρόεδρος και τα μέλη της Επιτροπής.

Στη συνέχεια, η Επιτροπή διασκέφθηκε επί των προτεινόμενων δεσμεύσεων, αφού αποχώρησαν από την αίθουσα τα ενδιαφερόμενα μέρη και οι παριστάμενοι υπηρεσιακοί παράγοντες της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού. Μετά από διαλογική συζήτηση, και αφού έλαβε υπόψη της τα στοιχεία του φακέλου, τις εισηγήσεις του αρμόδιου Εισηγητή, τις απόψεις που διατύπωσαν προφορικά τα ενδιαφερόμενα μέρη κατά τη συζήτηση επί των ως άνω προτεινόμενων δεσμεύσεων, η Επιτροπή Ανταγωνισμού αποφάσισε ομόφωνα:

**1.** Την αποδοχή των δεσμεύσεων ως προς την Ο.Μ.Α.Σ.Ε. με τις τροποποιήσεις ως ακολούθως:

ι) Η Ο.Μ.Α.Σ.Ε αναλαμβάνει τη δέσμευση να συντάξει και να κοινοποιήσει στα μέλη της επίσημο Κώδικα Δεοντολογίας, ο οποίος θα περιέχει διάταξη με την εξής διατύπωση: *«Οι αγγελίες διαφημίσεως ακινήτων διαμορφώνονται ελεύθερα, πρέπει δε να περιλαμβάνουν τουλάχιστον το Ονοματεπώνυμο ή τον Τίτλο της εταιρίας του και το*



*αντίστοιχο μη απόρρητο σταθερό τηλέφωνο. Η διαφήμιση παροχής υπηρεσιών είναι καθ' όλα επιτρεπτή χωρίς περιορισμό ως προς τη διαφημιζόμενη μεσιτική αμοιβή».*

ii) Δεσμεύεται, επίσης, να προσθέσει στο Καταστατικό της Ομοσπονδίας διάταξη που να αναφέρει τα εξής: *«Η αμοιβή του μεσίτη καθορίζεται ελεύθερα στο πλαίσιο των κανόνων του υγιούς ανταγωνισμού. Δεν ανήκει στις αρμοδιότητες της Ομοσπονδίας η με οποιονδήποτε τρόπο προτροπή, σύσταση ή υπόδειξη ως προς τις μεσιτικές αμοιβές».*

iii) Δεσμεύεται, περαιτέρω, να δημοσιεύσει δύο φορές, εντός είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, δελτίο τύπου σε δύο (2) από τις πέντε μεγαλύτερης κατά τον μήνα Νοέμβριο μέσης κυκλοφορίας κυριακάτικες και δύο πανελλήνιας κυκλοφορίας εφημερίδες εξειδικευμένες στη δημοσίευση κτηματομεσιτικών αγγελιών. Στα δελτία αυτά θα αναφέρεται ότι: *«Σε συνέχεια της έκδοσης απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού υπ' αριθμ. ... ενημερώνουμε το καταναλωτικό κοινό ότι δυνάμει και των διατάξεων του νόμου, οι αμοιβές για την παροχή υπηρεσιών μεσιτείας που αφορούν αγοραπωλησίες και μισθώσεις ακινήτων είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες με τον εκάστοτε πελάτη, χωρίς οποιοδήποτε κατώτατο όριο. Επίσης, σας ενημερώνουμε ότι οι μεσίτες αστικών συμβάσεων είναι ελεύθεροι να δημοσιεύουν διαφήμιση παροχής μεσιτικών υπηρεσιών χωρίς περιορισμό ως προς τη διαφημιζόμενη αμοιβή».*

iv) Δεσμεύεται, ακόμα, να κοινοποιήσει επιστολή σε όλα τα μέλη του, στην οποία θα αναφέρεται ότι *«Σε συνέχεια της έκδοσης απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού υπ' αριθμ. ... σας ενημερώνουμε ότι δυνάμει και των διατάξεων του νόμου, οι αμοιβές για την παροχή υπηρεσιών μεσιτείας που αφορούν αγοραπωλησίες και μισθώσεις ακινήτων είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες με τον εκάστοτε πελάτη, χωρίς οποιοδήποτε κατώτατο όριο. Σας καλούμε δε να προβείτε στις απαραίτητες έγγραφες ενημερώσεις και συστάσεις στα μέλη σας».*

v) Δεσμεύεται να αναρτήσει τουλάχιστον επί ένα έτος στην ιστοσελίδα του το περιεχόμενο α) του νέου καταστατικού, β) του Κώδικα Δεοντολογίας, γ) του υπό iii δελτίου τύπου όσο και της υπό iv επιστολής.

vi) Τέλος, δεσμεύεται να παραχωρήσει συνέντευξη τύπου όπου θα προσκληθούν εκπρόσωποι από όλα τα εγχώρια ΜΜΕ και θα τους γίνει ενημέρωση ως προς τις i - iv εξελίξεις.



Η Επιτροπή Ανταγωνισμού έκανε δεκτή την αίτηση της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. για ανάληψη δεσμεύσεων, επειδή έκρινε, στο πλαίσιο της διακριτικής της ευχέρειας, ότι η διαπιστωθείσα στην Εισήγηση παράβαση συνιστά εκ του αποτελέσματος περιορισμό του ανταγωνισμού, η αρνητική επίπτωση του οποίου στην αγορά μπορεί να αντιμετωπισθεί αποτελεσματικά από τις ως άνω οριζόμενες δεσμεύσεις. Διότι, βεβαίως, η εν προκειμένω συλλήβδην απαγόρευση της διαφήμισης παροχής δωρεάν υπηρεσιών δύναται να επιφέρει αισθητά αρνητικές συνέπειες ως προς το επίπεδο τιμών, μέσω της διατήρησής τους σε υψηλότερα επίπεδα από αυτά που θα διαμορφώνονταν αν δεν υφίστατο η απαγόρευση. Ωστόσο, η απαγόρευση αυτή δεν συνιστά εξ αντικειμένου περιορισμό του ανταγωνισμού, όπως ο άμεσος ή έμμεσος καθορισμός κατώτατων αμοιβών, παράβαση σοβαρότερη, που εφόσον μπορεί να διαπιστωθεί με ασφάλεια, κατά κανόνα<sup>1</sup>, και ελλείψει σημαντικών πλεονεκτημάτων αποτελεσματικότητας της διαδικασίας θα συνοδεύεται από τη σκοπιμότητα, για λόγους γενικής και ειδικής πρόληψης, της επιβολής των προβλεπομένων στο νόμο κυρώσεων.

Στο σημείο αυτό σημειώνεται ότι το ενδιαφερόμενο μέρος συμφώνησε με τις ανωτέρω διατυπώσεις επί των δεσμεύσεων.

## 2. Την απόρριψη των δεσμεύσεων του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής.

Ειδικότερα, η Επιτροπή Ανταγωνισμού έκρινε ότι οι υπό εξέταση πρακτικές, όπως αυτές αποδίδονται στη σχετική εισήγηση, αφορούν σοβαρότατες παραβάσεις του δικαίου του ανταγωνισμού, δεν φαίνεται στο χρονικό αυτό σημείο να συντρέχουν συγκεκριμένοι ή υπέρτεροι λόγοι αποτελεσματικότητας της διαδικασίας που να δικαιολογούν τον τερματισμό αυτής εκ μέρους της Επιτροπής Ανταγωνισμού, ενώ η επιβολή προστίμου κρίνεται αποτελεσματικότερη από άποψη πολιτικής του ανταγωνισμού λόγω και του αποτρεπτικού χαρακτήρα του προστίμου. Σε αντίθετη περίπτωση, υφίσταται ο κίνδυνος η υποβολή δεσμεύσεων να μετατραπεί σε μέσο αποφυγής επιβολής κυρώσεων σε επιχείρηση που αποδεδειγμένα παρέβη τις εκάστοτε διατάξεις του δικαίου του ανταγωνισμού, γνωρίζοντας ότι εάν και εφόσον διαπιστώνονται οι παραβάσεις της θα μπορεί τότε ουσιαστικά να υποβάλει δεσμεύσεις συμμόρφωσης με το

---

<sup>1</sup> Εξάλλου, δεν τίθεται ζήτημα παραβίασης της αρχής της ίσης μεταχείρισης ή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του διοικούμενου, επειδή σε μία περίπτωση, στην Απόφαση ΕΑ 408/2008 («ΔΙΑΣ») η Επιτροπή Ανταγωνισμού, στο πλαίσιο της διακριτικής της ευχέρειας, έκανε δεκτές δεσμεύσεις σε εξ αντικειμένου παράβαση του ανταγωνισμού, βλ. ΔΕΦΑΘ 2265/2010 αρ. 9.



νομοθετικό/νομολογιακό καθεστώς προκειμένου να αποφύγει τις συνέπειες του νόμου, ακυρώνοντας το κίνητρο αποτροπής υιοθέτησης αντίστοιχων αντι-ανταγωνιστικών πρακτικών στο μέλλον.

Συνεπώς, οι αποδιδόμενες παραβάσεις πρέπει να τύχουν περαιτέρω εξέτασης, οι δε προτεινόμενες δεσμεύσεις κρίνονται ανεπαρκείς εξ απόψεως της αποτελεσματικότητάς τους.

**3. Την απόρριψη των δεσμεύσεων του Συνδέσμου Νοτιανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας.**

Ειδικότερα, η Επιτροπή Ανταγωνισμού έκρινε ότι οι σχετικές παραβάσεις, όπως αυτές αποδίδονται στη σχετική εισήγηση, αφορούν σοβαρότατες παραβάσεις του δικαίου του ανταγωνισμού, δεν φαίνεται στο χρονικό αυτό σημείο να συντρέχουν συγκεκριμένοι ή υπέρτεροι λόγοι αποτελεσματικότητας της διαδικασίας που να δικαιολογούν τον τερματισμό αυτής εκ μέρους της ΕΑ, ενώ η επιβολή προστίμου κρίνεται αποτελεσματικότερη από άποψη πολιτικής του ανταγωνισμού λόγω και του αποτρεπτικού χαρακτήρα το προστίμου, όπως αναλυτικά αναφέρεται και ανωτέρω. Επομένως, οι αποδιδόμενες παραβάσεις πρέπει να τύχουν περαιτέρω εξέτασης, οι δε προτεινόμενες δεσμεύσεις κρίνονται ανεπαρκείς εξ απόψεως της αποτελεσματικότητάς τους.

**4. Την απόρριψη του προφορικού αιτήματος περί δεσμεύσεων του Συλλόγου Μεσιτών Νομού Χανίων το οποίο υποβλήθηκε εκπρόθεσμα, σύμφωνα με το άρθρο 13 του Κανονισμού Λειτουργίας και Διαχείρισης της Επιτροπής Ανταγωνισμού.**

Στο σημείο αυτό σημειώνεται ότι οι εκπρόσωποι της Ο.Μ.Α.Σ.Ε παρέμειναν στην αίθουσα και παρακολούθησαν την ακροαματική διαδικασία ενώπιον της Επιτροπής Ανταγωνισμού, με την άδεια του Προέδρου και τη σύμφωνη γνώμη των υπολοίπων ενδιαφερόμενων μερών, μόνο ως παρατηρητές.

Στη συνέχεια, ο Πρόεδρος έδωσε το λόγο στον Εισηγητή της υπόθεσης, Ιωάννη Μπιτούνη, ο οποίος ανέπτυξε συνοπτικά την υπ' αριθμ. πρωτ. 6163/8.10.2010 γραπτή Εισήγησή του, επί της κρινόμενης υπόθεσης και πρότεινε, για τους λόγους που αναφέρονται αναλυτικά στην Εισήγηση:



**Α. Αναφορικά με το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής:**

Ο Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής:

1. να υποχρεωθεί να παύσει τις διαπιστωθείσες παραβάσεις των άρθρων 1 του ν. 703/1977 και 101 ΣΛΕΕ και να παραλείπει αυτές στο μέλλον,
2. να απειληθεί κατ' αυτού πρόστιμο και χρηματική ποινή, όταν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιώνεται η συνέχιση ή η επανάληψη των διαπιστωθεισών παραβάσεων,
3. να του επιβληθεί πρόστιμο για παράβαση των άρθρων 1 του ν. 703/1977 και 101 ΣΛΕΕ, το οποίο θα υπολογισθεί βάσει του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 9 του ν. 703/1977, ήτοι επί των ακαθαρίστων εσόδων των μελών του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α.,
4. να διαπιστωθεί η ακυρότητα του όρου «Όταν διαφημίζετε ακίνητα μην αναφέρεστε σε μειωμένη ή μηδενική αμοιβή [...]» του Οδηγού Δεοντολογίας του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής,
5. να υποχρεωθεί ο εν λόγω Σύλλογος να απαλείψει από τον Οδηγό Δεοντολογίας του τον ως άνω όρο, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού,
6. να υποχρεωθεί να ενημερώσει με επιστολή, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα μέλη του ότι δύνανται να ζητούν αμοιβές μικρότερες του 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο, ότι δύνανται να δημοσιεύουν διαφημίσεις παροχής υπηρεσιών δωρεάν ή με αμοιβή μικρότερη του 2% εφόσον δεν είναι παραπλανητικές, και ότι η δημοσίευση διαφημίσεων τέτοιου περιεχομένου δεν επισύρει πειθαρχικές ή άλλες κυρώσεις από το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής,
7. να υποχρεωθεί να αναρτήσει στην ιστοσελίδα του για ένα (1) έτος την ως άνω επιστολή, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού. Στην εν λόγω επιστολή να γίνεται ρητή αναφορά ότι συντάχθηκε σε συμμόρφωση με υποχρέωση που επέβαλε στο Σύλλογο



Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής η Επιτροπή Ανταγωνισμού με απόφασή της,

8. να υποχρεωθεί, εντός προθεσμίας σαράντα πέντε (45) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, να δημοσιεύσει δύο φορές την ως άνω επιστολή σε δύο κυριακάτικες εφημερίδες πανελλήνιας κυκλοφορίας. Η πρώτη δημοσίευση να απέχει δεκαπέντε (15) ημέρες από τη δεύτερη δημοσίευση,

9. να υποχρεωθεί, εντός προθεσμίας τριών μηνών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, να προβάλει δύο φορές την ημέρα ανά τηλεοπτικό σταθμό, για δέκα ημέρες, στις ζώνες υψηλής τηλεθέασης δύο τηλεοπτικών σταθμών πανελλήνιας εμβέλειας, τηλεοπτικό σποτ, με το οποίο θα ενημερώνονται οι καταναλωτές ότι δεν υφίσταται κατώτατη αμοιβή παροχής μεσιτικών υπηρεσιών ύψους 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο και ότι οι καταναλωτές μπορούν να διαπραγματεύονται ελεύθερα τις μεσιτικές αμοιβές. Στο εν λόγω τηλεοπτικό σποτ να γίνεται ρητή αναφορά ότι προβάλλεται σε συμμόρφωση με υποχρέωση που επέβαλε στο Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής η Επιτροπή Ανταγωνισμού με απόφασή της,

10. να υποχρεωθεί να κοινοποιήσει στην Επιτροπή Ανταγωνισμού, εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών από την κοινοποίηση σε αυτή της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα μέτρα που έλαβε σε υλοποίηση των ανωτέρω υποχρεώσεων και

11. να απειληθεί κατ' αυτού πρόστιμο και χρηματική ποινή, όταν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιώνεται η μη τήρηση των ως άνω υποχρεώσεων.

**Β. Αναφορικά με το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης:**

Ο Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης:

1. να υποχρεωθεί να παύσει τη διαπιστωθείσα παράβαση των άρθρων 1 του ν. 703/1977 και 101 ΣΛΕΕ και να παραλείπει αυτή στο μέλλον,

2. να απειληθεί κατ' αυτού πρόστιμο και χρηματική ποινή, όταν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιώνεται η συνέχιση ή η επανάληψη της διαπιστωθείσας παράβασης,



3. να του επιβληθεί πρόστιμο για παράβαση των άρθρων 1 του ν. 703/1977 και 101 ΣΛΕΕ, το οποίο θα υπολογισθεί βάσει του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 9 του ν. 703/1977, ήτοι επί των ακαθαρίστων εσόδων των μελών του Σ.Μ.Α.Σ.Θ.,
4. να διαπιστωθεί η ακυρότητα του άρθρου 26 του Καταστατικού του,
5. να υποχρεωθεί να απαλείψει από το Καταστατικό του το άρθρο 26,
6. να υποχρεωθεί να μην αναγράφει στα υποδείγματα εντολών μεσιτείας ελάχιστη ή προκαθορισμένη μεσιτική αμοιβή, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού,
7. να του γίνει σύσταση να μην συμπεριλάβει στον υπό ψήφιση Κώδικα Πρακτικής και Δεοντολογίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων το άρθρο 4 και το άρθρο 10 αυτού,
8. να υποχρεωθεί να ενημερώσει με επιστολή, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα μέλη του ότι δύνανται να ζητούν αμοιβές μικρότερες του 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο, ότι δύνανται να δημοσιεύουν διαφημίσεις αναφορικά με τις αμοιβές τους, εφόσον δεν είναι παραπλανητικές, και ότι η είσπραξη αμοιβής μικρότερης του 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου και η δημοσίευση διαφημίσεων αναφορικά με τις αμοιβές δεν επισύρει πειθαρχικές ή άλλες κυρώσεις από το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης,
9. να υποχρεωθεί να αναρτήσει στην ιστοσελίδα του για ένα (1) έτος την ως άνω επιστολή, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού. Στην εν λόγω επιστολή να γίνεται ρητή αναφορά ότι συντάχθηκε σε συμμόρφωση με υποχρέωση που επέβαλε στο Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης η Επιτροπή Ανταγωνισμού με απόφασή της,
10. να υποχρεωθεί, εντός προθεσμίας σαράντα πέντε (45) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, να δημοσιεύσει δύο φορές την ως άνω επιστολή σε δύο κυριακάτικες εφημερίδες με έδρα το Δήμο Θεσσαλονίκης. Η πρώτη δημοσίευση να απέχει δεκαπέντε (15) ημέρες από τη δεύτερη δημοσίευση,



11. να υποχρεωθεί, εντός προθεσμίας τριών μηνών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, να προβάλει μια φορά την ημέρα, για πέντε ημέρες, στη ζώνη υψηλής τηλεθέασης τηλεοπτικού σταθμού πανελλήνιας εμβέλειας, τηλεοπτικό σποτ, με το οποίο θα ενημερώνονται οι καταναλωτές ότι δεν υφίσταται κατώτατη αμοιβή παροχής μεσιτικών υπηρεσιών ύψους 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο και ότι οι καταναλωτές μπορούν να διαπραγματεύονται ελεύθερα τις μεσιτικές αμοιβές. Στο εν λόγω τηλεοπτικό σποτ να γίνεται ρητή αναφορά ότι προβάλλεται σε συμμόρφωση με υποχρέωση που επέβαλε στο Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης η Επιτροπή Ανταγωνισμού με απόφασή της,

12. να υποχρεωθεί, εντός προθεσμίας τριών μηνών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, να προβάλει μια φορά την ημέρα, για δέκα ημέρες, στη ζώνη υψηλής τηλεθέασης τηλεοπτικού σταθμού περιφερειακής εμβέλειας με εμβέλεια στο Νομό Θεσσαλονίκης, τηλεοπτικό σποτ, με το οποίο θα ενημερώνονται οι καταναλωτές ότι δεν υφίσταται κατώτατη αμοιβή παροχής μεσιτικών υπηρεσιών ύψους 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο και ότι οι καταναλωτές μπορούν να διαπραγματεύονται ελεύθερα τις μεσιτικές αμοιβές. Στο εν λόγω τηλεοπτικό σποτ να γίνεται ρητή αναφορά ότι προβάλλεται σε συμμόρφωση με υποχρέωση που επέβαλε στο Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης η Επιτροπή Ανταγωνισμού με απόφασή της,

13. να υποχρεωθεί να κοινοποιήσει στην Επιτροπή Ανταγωνισμού, εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα μέτρα που έλαβε σε υλοποίηση των ανωτέρω υποχρεώσεων και

14. να απειληθεί με πρόστιμο και χρηματική ποινή, όταν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιώνεται η μη τήρηση των ως άνω υποχρεώσεων.

#### **Γ. Αναφορικά με το Σύνδεσμο Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας:**

Ο Σύνδεσμος Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας:

1. να υποχρεωθεί να παύσει τις διαπιστωθείσες παραβάσεις του άρθρου 1 του ν. 703/1977 και να παραλείπει αυτές στο μέλλον,



2. να απειληθεί κατ' αυτού πρόστιμο και χρηματική ποινή, όταν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιώνεται η συνέχιση ή η επανάληψη των διαπιστωθεισών παραβάσεων,
3. να του επιβληθεί πρόστιμο για παράβαση του άρθρου 1 του ν. 703/1977, το οποίο θα υπολογισθεί βάσει του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 9 του ν. 703/1977, ήτοι επί των ακαθαρίστων εσόδων των μελών του Συνδέσμου,
4. να διαπιστωθεί η ακυρότητα των άρθρων 19, 20 και 24 του Καταστατικού του ,
5. να υποχρεωθεί να απαλείψει από το Καταστατικό του τα άρθρα 19, 20 και 24,
6. να υποχρεωθεί να ενημερώσει με επιστολή, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα μέλη του ότι δύνανται να ζητούν αμοιβές μικρότερες του 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο, ότι δύνανται να δημοσιεύουν διαφημίσεις παροχής υπηρεσιών δωρεάν ή με αμοιβή μικρότερη του 2% εφόσον δεν είναι παραπλανητικές, και ότι η δημοσίευση διαφημίσεων τέτοιου περιεχομένου δεν επισύρει πειθαρχικές ή άλλες κυρώσεις από το Σύνδεσμο Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας,
7. να υποχρεωθεί να αναρτήσει στην ιστοσελίδα του για ένα (1) έτος την ως άνω επιστολή, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού. Στην εν λόγω επιστολή να γίνεται ρητή αναφορά ότι συντάχθηκε σε συμμόρφωση με υποχρέωση που επέβαλε στο Σύνδεσμο Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας η Επιτροπή Ανταγωνισμού με απόφασή της,
8. να υποχρεωθεί, εντός προθεσμίας σαράντα πέντε (45) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, να δημοσιεύσει δύο φορές την ως άνω επιστολή σε δύο κυριακάτικες εφημερίδες με έδρα το Δήμο Χαλκιδικής. Η πρώτη δημοσίευση να απέχει δεκαπέντε (15) ημέρες από τη δεύτερη δημοσίευση,
9. να υποχρεωθεί, εντός προθεσμίας τριών μηνών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, να προβάλει μια φορά την ημέρα, για δέκα ημέρες, στη ζώνη υψηλής τηλεθέασης τηλεοπτικού σταθμού περιφερειακής εμβέλειας με εμβέλεια στο Νομό Χαλκιδικής, τηλεοπτικό σποτ, με το οποίο θα ενημερώνονται οι καταναλωτές ότι δεν υφίσταται κατώτατη αμοιβή παροχής μεσιτικών υπηρεσιών ύψους 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο και ότι οι



καταναλωτές μπορούν να διαπραγματεύονται ελεύθερα τις μεσιτικές αμοιβές. Στο εν λόγω τηλεοπτικό σποτ να γίνεται ρητή αναφορά ότι προβάλλεται σε συμμόρφωση με υποχρέωση που επέβαλε στο Σύνδεσμο Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας η Επιτροπή Ανταγωνισμού με απόφασή της,

10. να υποχρεωθεί να κοινοποιήσει στην Επιτροπή Ανταγωνισμού, εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα μέτρα που έλαβε σε υλοποίηση των ανωτέρω υποχρεώσεων και

11. να απειληθεί κατ' αυτού πρόστιμο και χρηματική ποινή, όταν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιώνεται η μη τήρηση των ως άνω υποχρεώσεων.

#### **Δ. Αναφορικά με το Σύλλογο Μεσιτών Νομού Χανίων:**

Ο Σύλλογος Μεσιτών Νομού Χανίων:

1. να υποχρεωθεί να παύσει τη διαπιστωθείσα παράβαση του άρθρου 1 του ν. 703/1977 και να παραλείπει αυτή στο μέλλον,

2. να απειληθεί κατ' αυτού πρόστιμο και χρηματική ποινή, όταν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιώνεται η συνέχιση ή η επανάληψη της διαπιστωθείσας παράβασης,

3. να του επιβληθεί πρόστιμο για παράβαση του άρθρου 1 του ν. 703/1977, το οποίο θα υπολογισθεί βάσει του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 9 του ν. 703/1977, ήτοι επί των ακαθαρίστων εσόδων των μελών του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ.,

4. να διαπιστωθεί η ακυρότητα του άρθρου 8 του Κώδικα Δεοντολογίας του,

5. να υποχρεωθεί να απαλείψει από τον Κώδικα Δεοντολογίας του το άρθρο 8,

6. να υποχρεωθεί να αναμορφώσει τα υποδείγματα εντολών μεσιτείας, ώστε να μην αναγράφεται σε αυτά ελάχιστη ή προκαθορισμένη μεσιτική αμοιβή, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού,

7. να υποχρεωθεί να αποσύρει από την ιστοσελίδα του τον Πίνακα Προτεινόμενων Αμοιβών που έχει αναρτήσει,



8. να υποχρεωθεί να ενημερώσει με επιστολή, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα μέλη του ότι δύνανται να ζητούν αμοιβές μικρότερες του 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο και ότι η είσπραξη αμοιβής μικρότερης του 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου δεν επισύρει πειθαρχικές ή άλλες κυρώσεις από το Σύλλογο Μεσιτών Νομού Χανίων,

9. να υποχρεωθεί να αναρτήσει στην ιστοσελίδα του για ένα (1) έτος την ως άνω επιστολή, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού. Στην εν λόγω επιστολή να γίνεται ρητή αναφορά ότι συντάχθηκε σε συμμόρφωση με υποχρέωση που επέβαλε στο Σύλλογο Μεσιτών Νομού Χανίων η Επιτροπή Ανταγωνισμού με απόφασή της,

10. να υποχρεωθεί, εντός προθεσμίας σαράντα πέντε (45) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, να δημοσιεύσει δύο φορές την ως άνω επιστολή σε δύο κυριακάτικες εφημερίδες με έδρα το Δήμο Χανίων. Η πρώτη δημοσίευση να απέχει δεκαπέντε (15) ημέρες από τη δεύτερη δημοσίευση,

11. να υποχρεωθεί, εντός προθεσμίας τριών μηνών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, να προβάλει μια φορά την ημέρα, για δέκα ημέρες, στη ζώνη υψηλής τηλεθέασης τηλεοπτικού σταθμού περιφερειακής εμβέλειας με εμβέλεια στο Νομό Χανίων, τηλεοπτικό σποτ με το οποίο θα ενημερώνονται οι καταναλωτές ότι δεν υφίσταται κατώτατη αμοιβή παροχής μεσιτικών υπηρεσιών ύψους 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο και ότι οι καταναλωτές μπορούν να διαπραγματεύονται ελεύθερα τις μεσιτικές αμοιβές. Στο εν λόγω τηλεοπτικό σποτ να γίνεται ρητή αναφορά ότι προβάλλεται σε συμμόρφωση με υποχρέωση που επέβαλε στο Σύλλογο Μεσιτών Νομού Χανίων η Επιτροπή Ανταγωνισμού με απόφασή της,

12. να υποχρεωθεί να κοινοποιήσει στην Επιτροπή Ανταγωνισμού, εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα μέτρα που έλαβε σε υλοποίηση των ανωτέρω υποχρεώσεων και

13. να απειληθεί κατ' αυτού πρόστιμο και χρηματική ποινή, όταν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιώνεται η μη τήρηση των ως άνω υποχρεώσεων.



Ε. Όσον αφορά δε την Ομοσπονδία Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδας διευκρινίζεται ότι λόγω της αποδοχής των υποβαλλόμενων (μετά των τροποποιήσεων) δεσμεύσεων, παρέλκει η εξέταση των σχετικών προτάσεων.

Κατόπιν το λόγο έλαβαν οι πληρεξούσιοι δικηγόροι και οι νόμιμοι εκπρόσωποι των ενδιαφερομένων μερών, οι οποίοι τοποθετήθηκαν επί της Εισηγήσεως, ανέπτυξαν τις απόψεις τους, έδωσαν διευκρινήσεις και απάντησαν σε ερωτήσεις, που τους υπέβαλαν ο Πρόεδρος και τα μέλη της Επιτροπής Ανταγωνισμού. Ο Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής για τη θεμελίωση των ισχυρισμών του ζήτησε την εξέταση μάρτυρα. Η Επιτροπή αποδεχόμενη το αίτημά του εξέτασε το μάρτυρα [...]. Με την ολοκλήρωση της ακροαματικής διαδικασίας, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των μερών ζήτησαν και ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ανταγωνισμού χορήγησε προθεσμία τριών (3) εργάσιμων ημερών μετά την παραλαβή των πρακτικών από τα ενδιαφερόμενα μέρη, προκειμένου να υποβάλουν τα συμπληρωματικά υπομνήματά τους.

Η Επιτροπή συνήλθε σε διάσκεψη την 16<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2011, ημέρα Τετάρτη και ώρα 10.00, η οποία συνεχίστηκε την 23<sup>η</sup> Μαρτίου 2011, ημέρα Τετάρτη και ώρα 12.30 στην ως άνω αίθουσα συνεδριάσεων του 1<sup>ου</sup> ορόφου των Γραφείων της. Η Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη της τα στοιχεία του φακέλου της κρινόμενης υπόθεσης, την Εισήγηση, τις απόψεις που διατύπωσαν τα ενδιαφερόμενα μέρη προφορικώς κατά τη συζήτηση της υπόθεσης και με τα υπομνήματα τα οποία υπέβαλαν, αρχικά και συμπληρωματικά, καθώς και τα όσα κατέθεσε ενόρκως ο μάρτυρας και ανωμοτί οι νόμιμοι εκπρόσωποι των ενδιαφερομένων μερών κατά την ακροαματική διαδικασία,

#### **ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΩΣ ΕΞΗΣ:**

1. Με αφορμή επιστολές – διαμαρτυρίες, οι οποίες κατατέθηκαν/διαβιβάστηκαν στη Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού (εφ' εξής «Γ.Δ.Α.»), σχετικά με την άσκηση του επαγγέλματος των μεσιτών ακινήτων και τον καθορισμό του ύψους των μεσιτικών αμοιβών στην Ελλάδα, κινήθηκε αυτεπάγγελτη έρευνα της Γ.Δ.Α., για ενδεχόμενη παράβαση των άρθρων 1 του ν. 703/1977 και 101 ΣΛΕΕ, στην εν λόγω αγορά.

#### **I. ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΜΕΣΙΤΗ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**



2. Η πρώτη νομοθετική ρύθμιση της σύμβασης μεσιτείας και του επαγγέλματος του μεσίτη στην Ελλάδα, που αφορά στη μεσιτεία αστικών ακινήτων, έγινε με το ν.δ. της 8ης Ιουνίου 1926 «περί μεσιτών» και ακολούθησε το ν.δ. της 8ης Αυγούστου 1926 «περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του ν.δ. της 8 Ιουνίου 1926 περί μεσιτών». Ακολούθησε, μετά από ένα και πλέον χρόνο, το ν.δ. της 13.11.1927 «περί κυρώσεως των ν.δ. της 8 Ιουνίου 1926 περί μεσιτών και της 8 Αυγούστου 1926 περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του ν.δ. της 8 Ιουνίου 1926 περί μεσιτών».
3. Το έτος 1928, με το νόμο 3505<sup>2</sup>, επικυρώνονται τα ανωτέρω διατάγματα. Ο νόμος αυτός είναι το κυριότερο νομοθέτημα για το θεσμό της μεσιτείας αστικών ακινήτων στην Ελλάδα, διότι παρά το γεγονός ότι έχει περιορισμένη τοπική ισχύ, αφού εφαρμόζεται μόνο για τις μεσιτείες σε ακίνητα που βρίσκονται στα σχέδια πόλεων της Αθήνας, του Πειραιά και της Θεσσαλονίκης<sup>3</sup>, και περιορισμένο αντικείμενο, αφού εφαρμόζεται μόνο για ορισμένες συμβάσεις στις ανωτέρω περιοχές, εντούτοις ορίζεται ότι για να εισπράξει μεσιτικά δικαιώματα ο μεσίτης πρέπει να έχει διοριστεί από τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας, άρα καθιερώνεται το επάγγελμα του μεσίτη ως κλειστό επάγγελμα και παράλληλα ο διορισμός εξαρτάται και από τη συνδρομή “υποκειμενικών” ιδιοτήτων στο πρόσωπο του υποψήφιου μεσίτη (συμπλήρωση του 25<sup>ου</sup> έτους της ηλικίας, κατοχή απολυτηρίου ελληνικού σχολείου, μη στέρηση των αστικών και πολιτικών δικαιωμάτων, κ.α.).
4. Με τον ίδιο νόμο καθορίστηκε και το ύψος των μεσιτικών αμοιβών<sup>4</sup>, που ορίστηκε σε 2% επί της αξίας του αντικειμένου της σύμβασης για καθένα από τους συμβαλλόμενους στις περιπτώσεις αγοραπωλησίας, ανταλλαγής και μίσθωσης ακινήτου και σε περίπτωση σύμβασης δανείου 1% επί του ποσού αυτού για τον οφειλέτη. Ορίστηκε, επίσης, ότι οι μεσίτες είναι έμποροι<sup>5</sup> και τέλος καθορίστηκαν χρηματικές ποινές για όσους τυχόν ασκούν το επάγγελμα του μεσίτη χωρίς να είναι διορισμένοι<sup>6</sup>.

---

<sup>2</sup> Ν. 3505/1928 (ΦΕΚ Α' 71/02.05.1928) «Περί κυρώσεως και τροποποιήσεως του Ν.Δ. της 13 Νοεμβρίου 1927 “περί κυρώσεως των Ν.Δ. της 8 Ιουνίου 1926 περί μεσιτών και της 8 Αυγούστου 1926 περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του Ν.Δ. της 8 Ιουνίου 1926 περί μεσιτών”».

<sup>3</sup> Βλ. άρθρο 11 του ν. 3505/1928.

<sup>4</sup> Βλ. άρθρο 4 του ν. 3505/1928.

<sup>5</sup> Βλ. άρθρο 6 του ν. 3505/1928.

<sup>6</sup> Βλ. άρθρο 10 του ν. 3505/1928.



5. Ο ν. 3505/1928 τροποποιήθηκε με τους ν. 5717/1932<sup>7</sup>, α.ν. 1228/1938<sup>8</sup> και το ν.δ. 2583/1953<sup>9</sup>, ενώ ακολούθησε και το β.δ. 208/1967<sup>10</sup>, περιεχόμενο του οποίου υπήρξε κατ' ουσίαν η αύξηση των αμοιβών που εισέπρατταν οι μεσίτες. Με το ν. 308/1976 «Περί Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων»<sup>11</sup>, που ακολούθησε, καταργήθηκε ρητά όλη η παραπάνω νομοθεσία<sup>12</sup>. Άλλα νομοθετήματα, τα οποία αφορούν γενικά στη σύμβαση μεσιτείας, είναι ο Α.Κ. και συγκεκριμένα τα άρθρα 703-707 «περί μεσιτείας», το

<sup>7</sup> *Inter alia* ο ν. 5717/1932 «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του νόμου 3505» (ΦΕΚ Α' 349/29.09.1932) τροποποιεί το άρθρο 2 του ν. 3505/1928, ορίζοντας, στο αρθρ. 1 παρ. 2 αυτού, ότι «Έκαστος μεσίτης αστικών συμβάσεων εντός τριμήνου από της επιδόσεως του εγγράφου του διορισμού του ή της ανανεώσεως αυτού υποχρεούται: α) να εγγραφή μέλος του τυχόν υφιστάμενου οικείου επαγγελματικού Σωματείου [...]» και καθιερώνει την αρχή της έγγραφης εντολής (άρθρο αρθρ. 1 παρ. 3 που τροποποιεί το άρθρο 3 του ν. 3505/1928).

<sup>8</sup> Ο α.ν. 1228/1938 «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως της νομοθεσίας “περί μεσιτών αστικών συμβάσεων”» (ΦΕΚ Α' 187/10.05.1938) *inter alia* ορίζει ότι οι μεσίτες δε δικαιούνται να χρησιμοποιούν πληρεξουσίους αντιπροσώπους για την ενάσκηση του επαγγέλματός τους ούτε να διατηρούν περισσότερα από ένα μεσιτικά γραφεία (άρθρο 3) και καθιερώνει σε κάθε πρωτοδικειακή περιφέρεια τη λειτουργία Πειθαρχικού Συμβουλίου των μεσιτών αστικών συμβάσεων με έδρα παρά τω οικείω Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο ή ελλείψει τέτοιου παρά τω Περιφερειακό Επιμελητήριο (άρθρο 4).

<sup>9</sup> Το ν.δ. 2583/1953 (ΦΕΚ Α 252 /15-17.09.1953) «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως της περί Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Νομοθεσίας» ορίζει, στο άρθρο 1 για τη μεσιτική αμοιβή: «Το ποσοστόν των μεσιτικών δικαιωμάτων, εφ' όσον δεν συμφωνήθη άλλως ορίζεται δι' έκαστον συμβαλλόμενον μέρος δια τας εν άρθρω 1 του νόμου 5717/1932 συμβάσεις, πλην των δανείων εις 2% επί αξίας αντικειμένου της συμβάσεως μέχρι 500 εκατομ. Δια τας πέραν της αξίας ταύτης συμβάσεως και δια το επί πλέον των 500 εκατομ. ποσόν το ποσοστόν των μεσιτικών δικαιωμάτων μειούται εις 1%. Επί δανείων το ποσοστόν των μεσιτικών δικαιωμάτων ορίζεται γενικώς εις 1% [και] βαρύνει τον δανειζόμενον». Επιπλέον, το ίδιο άρθρο ορίζει ότι η εντολή προς το μεσίτη θα πρέπει να είναι έγγραφη, εκτός των περιπτώσεων, κατά τις οποίες το ποσό των αντίστοιχων μεσιτικών δικαιωμάτων δεν υπερβαίνει το 1,5 εκατομμύριο δρχ., όποτε δύναται να είναι προφορική.

<sup>10</sup> Το β.δ. 208/18.24.03.1967 (ΦΕΚ Α' 39/18.24.03.1967) «Περί αυξήσεως των ποσών των αναγραφόμενων εις το υπ' αριθμ. 2583/53 ν.δ/γμα “περί τροποποιήσεως της περί μεσιτών αστικών συμβάσεων νομοθεσίας”» τροποποιεί το άρθρο 1 του ν.δ. 2583/1953, ορίζοντας ότι το πόσο των μεσιτικών δικαιωμάτων, μέχρι του οποίου δύναται να δοθεί προφορική εντολή, αυξάνεται από 1.500 σε 3.000 δρχ. και ότι το οριζόμενο ποσό της αξίας του αντικειμένου της σύμβασης, μέχρι του οποίου το ποσό των μεσιτικών δικαιωμάτων ορίζεται σε 2%, αυξάνεται από 500.000 σε 2 εκατομμύρια δρχ.

<sup>11</sup> ΦΕΚ Α' 101/30.04.1976. Ο ν. 308/1976 διατηρεί τα επίπεδα μεσιτικών αμοιβών που είχαν καθοριστεί δια του β.δ. 208/1967 και την αρχή της έγγραφης εντολής (άρθρο 3). Επιπλέον -*inter alia*- ορίζει ότι ο μεσίτης οφείλει να διατηρεί μόνο ένα δικό του γραφείο, αποκλείει την ανάθεση από το μεσίτη της εντολής σε πληρεξουσίους ή αντιπροσώπους (άρθρο 4) και ορίζει τον τρόπο λειτουργίας του Τριμελούς Πειθαρχικού Συμβουλίου Μεσιτών και τα πειθαρχικά αδικήματα (άρθρο 5).

<sup>12</sup> Βλ. άρθρο 7 του ν. 308/1976.



άρθρο 2 του β.δ. 2-14 Μαΐου 1835 «Περί αρμοδιότητας των Εμποροδικείων» και το άρθρο 1 του Εμπορικού Νόμου<sup>13</sup>.

6. Τον Ιούνιο του έτους 1993 τέθηκε σε ισχύ το π.δ. 248/1993 «Περί Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων». Το άρθρο 3 του εν λόγω π.δ. (248/1993)<sup>14</sup> ορίζει ότι: «Από την έναρξη ισχύος του παρόντος Προεδρικού Διατάγματος καταργείται ρητά ο Ν. 308/1976 (ΦΕΚ 101/Α' 30.04.1976), όπως έχει τροποποιηθεί μεταγενέστερα, καθώς και οποιαδήποτε άλλη ειδική διάταξη που αντίκειται σ' αυτό». Συνεπώς, έκτοτε ρυθμίζονται όλα τα θέματα των μεσιτών μόνο με το π.δ., με το οποίο καταργήθηκε ο νομοθετικός καθορισμός του ύψους των μεσιτικών αμοιβών και απλοποιήθηκαν οι προϋποθέσεις άσκησης του μεσιτικού επαγγέλματος. Επομένως, το σημερινό καθεστώς λειτουργίας της μεσιτείας βασίζεται στις διατάξεις του Α.Κ. (άρθρα 703-707), οι οποίες διέπονται από το πνεύμα της ελευθερίας των συμβάσεων, γεγονός που σηματοδοτεί στροφή προς την απορρύθμιση και τη σταδιακή απελευθέρωση του επαγγέλματος.
7. Το π.δ. 248/1993 παρέχει ορισμό του μεσίτη και καθορίζει τις προϋποθέσεις άσκησης του μεσιτικού επαγγέλματος. Ειδικότερα, ορίζει το Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων ως «το φυσικό πρόσωπο ή την εμπορική εταιρία κάθε είδους που μεσολαβεί για την σύναψη των αστικού δικαίου συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης ακινήτων, παραχώρησης ακινήτων προς ανοικοδόμηση με αντιπαροχή ή που υποδεικνύει ευκαιρία για τη σύναψη τέτοιων συμβάσεων<sup>15</sup>». Στη συνέχεια, το παραπάνω π.δ., καθορίζει τις προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος του μεσίτη<sup>16</sup>.
8. Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι το ύψος της μεσιτικής αμοιβής δεν προσδιορίζεται πλέον νομοθετικά, αλλά καθορίζεται κατόπιν ελεύθερης διαπραγμάτευσης μεταξύ μεσίτη και πελάτη. Σε περίπτωση που το ποσό της αμοιβής δεν έχει οριστεί βάσει συμφωνίας μεσίτη-πελάτη, οφείλεται η αμοιβή που ισχύει κατά τη διατίμηση και αν δεν υπάρχει διατίμηση, η αμοιβή που συνηθίζεται στον τόπο, όπου βρίσκεται το ακίνητο (Α.Κ. 705 παρ. 2). Σύμφωνα με το άρθρο Α.Κ. 707, αν η συμφωνημένη αμοιβή του μεσίτη είναι δυσανάλογα μεγάλη, μειώνεται από το δικαστήριο με αίτηση του οφειλέτη, στο μέτρο που αρμόζει. Αντίθετα, δεν διαπιστώνεται η υπαρξη εθίμου,

<sup>13</sup> Εμπορικός Νόμος (β.δ. της 19 Απριλίου/1 Μαΐου 1835).

<sup>14</sup> Π.Δ. 248/1993 «Περί Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων» (ΦΕΚ Α' 108/1993).

<sup>15</sup> Βλ. άρθρο 1 του π.δ. 248/1993.

<sup>16</sup> Βλ. άρθρο 2 του π.δ. 248/1993.



το οποίο προϋποθέτει πεποίθηση κανόνα δικαίου, περί της παγιοποίησης ύψους μεσιτικής προμήθειας στο 2%<sup>17</sup>.

9. Η διαφήμιση μεσιτικών υπηρεσιών επίσης δεν υπόκειται σε περιορισμούς από το ισχύον ρυθμιστικό πλαίσιο. Συνεπώς, ο μεσίτης δύναται ελεύθερα να διαφημίζει το ύψος της μεσιτικής του αμοιβής ή και τη δωρεάν παροχή μεσιτικών υπηρεσιών. Περιπτώσεις παραπλανητικής ή ψευδούς διαφήμισης που ενδέχεται να ανακύψουν θα πρέπει να αντιμετωπιστούν υπό το πρίσμα του νομικού πλαισίου περί αθέμιτου ανταγωνισμού<sup>18</sup>.

## II. ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ

### II.1. ΣΧΕΤΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

10. Η σχετική αγορά προϊόντων περιλαμβάνει το σύνολο των προϊόντων ή/και υπηρεσιών που θεωρούνται από τον καταναλωτή εναλλάξιμα ή δυνάμενα να υποκατασταθούν μεταξύ τους, λόγω των χαρακτηριστικών τους, των τιμών τους και της χρήσης, για την οποία προορίζονται. Ειδικότερα, η εν λόγω έρευνα αφορά στη σχετική αγορά της παροχής μεσιτικών υπηρεσιών και, ειδικότερα, σε εκείνη της παροχής υπηρεσιών μεσιτείας ακινήτων.
11. Η εν λόγω σχετική αγορά μπορεί να επιμερισθεί περαιτέρω σε επιμέρους σχετικές αγορές, ανάλογα με την εξειδίκευση που αποκτούν οι μεσίτες σε κάποιο συγκεκριμένο τμήμα της αγοράς ακινήτων, όπως π.χ. οικιστικά ακίνητα, εξοχικές κατοικίες, επαγγελματική στέγη, βιομηχανικά ακίνητα, εμπορικά κέντρα κ.α. Ωστόσο, δεδομένου ότι οι κατωτέρω αναφερόμενες πρακτικές των Συλλόγων μεσιτών έχουν εφαρμογή στο σύνολο των μελών τους, ανεξαρτήτως του τομέα, στον οποίο εξειδικεύονται, δεν κρίνεται σκόπιμος ο περαιτέρω προσδιορισμός της σχετικής αγοράς.

---

<sup>17</sup> Σε αντίθεση με τα όσα υποστηρίζει στο υπ' αριθμ. 719/19.11.2010 υπόμνημά του ο Σ.Μ.Α.Σ.Θ., και εφόσον, όπως αποδείχθηκε κατά τη διαδικασία ενώπιον της ΕΑ από τις καταθέσεις του μάρτυρα και των νομίμων εκπροσώπων των ενώσεων, οι ίδιοι οι μεσίτες γνωρίζουν ότι η διαπραγμάτευση του ύψους της προμήθειας είναι ελεύθερη και συχνά διαφοροποιείται από το 2% (βλ. ενδεικτικά κατάθεση μάρτυρα του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α κ. [...]).

<sup>18</sup> Ν. 146/1914 (ΦΕΚ Α' 21/27.01.1914).



## II.2. ΣΧΕΤΙΚΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

12. Η σχετική γεωγραφική αγορά περιλαμβάνει την περιοχή, στην οποία προσφέρουν ή ζητούν τα σχετικά προϊόντα ή παρέχουν τις σχετικές υπηρεσίες οι συμμετέχουσες επιχειρήσεις, υπό αρκετά ομοιογενείς συνθήκες ανταγωνισμού και που μπορεί να διακριθεί από άλλες γειτονικές γεωγραφικές περιοχές, ιδίως λόγω των αισθητά διαφορετικών συνθηκών ανταγωνισμού που επικρατούν σ' αυτές.

13. Στην υπό κρίση υπόθεση και σε συμφωνία και με την υπ' αριθμ. 292/IV/2005 Απόφαση της Επιτροπής Ανταγωνισμού<sup>19</sup>:

Για τον κάθε Σύλλογο μεσιτών, ως σχετική γεωγραφική αγορά ορίζεται η περιοχή, εντός της οποίας τα μέλη του Συλλόγου ασκούν τις επαγγελματικές τους δραστηριότητες. Η περιοχή αυτή συνήθως συμπίπτει με τα όρια του Νομού, στον οποίο εδρεύει ο Σύλλογος, αλλά μπορεί να είναι ευρύτερη, όπως στην περίπτωση του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών - Αττικής, στον οποίο είναι εγγεγραμμένοι και άλλοι μεσίτες, που δραστηριοποιούνται σε περιοχές, στις οποίες δεν έχουν συσταθεί ακόμη επαγγελματικά σωματεία μεσιτών.

## II.3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

14. Από την έρευνα της Γ.Δ.Α. προέκυψε ότι δεν υπάρχει κάποιος επίσημος φορέας, ο οποίος να τηρεί στατιστικά στοιχεία σχετικά με τη δραστηριότητα της παροχής υπηρεσιών μεσιτείας, ενώ δεν ανευρέθηκε καμία σχετική μελέτη. Για το λόγο αυτό, ζητήθηκαν σχετικά στοιχεία (για τη χρονική περίοδο από το έτος 1993 έως σήμερα) από την Ελληνική Στατιστική Αρχή. Τα στοιχεία που παρασχέθηκαν καλύπτουν την περίοδο 2000-2006 και εμφανίζονται στους ακόλουθους πίνακες:

---

<sup>19</sup> Παραπομπή, κατόπιν αυτεπάγγελτου ελέγχου, της Ελληνικής Οδοντιατρικής Ομοσπονδίας και των Οδοντιατρικών Συλλόγων Αττικής, Πειραιώς, Αχαΐας, Ηρακλείου, Σερρών, Μαγνησίας και Θεσσαλονίκης για παράβαση του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 703/77.



**Πίνακας 1. Αριθμός επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον κλάδο «Μεσιτικά Γραφεία ακινήτων» (703.1 κατά ΣΤΑΚΟΔ-03), ανά νομό και ανά έτος, 2000 - 2006**

ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ							
ΝΟΜΟΣ	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
ΑΙΤΩΛ/ΝΙΑΣ	7	10	9	12	14	13	16
ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	22	21	23	21	24	27	36
ΑΡΚΑΔΙΑΣ	11	11	12	14	17	17	20
ΑΡΤΑΣ	1	2	1	2	2	2	4
ΑΤΤΙΚΗΣ	955	1.044	1.379	1.482	1.557	1.669	1.973
ΑΧΑΪΑΣ	25	33	50	50	52	58	65
ΒΟΙΩΤΙΑΣ	1	5	8	11	13	15	15
ΓΡΕΒΕΝΩΝ	4	2	2	3	3	2	4
ΔΡΑΜΑΣ	14	15	14	14	16	14	16
ΔΩΔ/ΝΗΣΟΥ	45	51	40	51	59	67	75
ΕΒΡΟΥ	15	18	23	22	24	29	33
ΕΥΒΟΙΑΣ	33	32	36	48	51	59	68
ΖΑΚΥΝΘΟΥ	3	3	4	6	7	8	9
ΗΛΕΙΑΣ	5	6	6	6	9	11	15
ΗΜΑΘΙΑΣ	19	16	15	17	20	22	21
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	28	36	51	56	60	75	100
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	375	398	567	659	691	769	833
ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ	3	2	5	4	4	4	4
ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	2	5	9	15	14	22	22
ΚΑΒΑΛΑΣ	29	24	31	34	34	38	56
ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	7	9	8	8	8	9	12
ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	1	2	1	2	2	2	2
ΚΕΡΚΥΡΑΣ	12	12	23	37	36	35	52



ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ							
ΝΟΜΟΣ	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
ΚΕΦΑΛΛΝΙΑΣ	4	5	6	8	11	14	18
ΚΙΛΚΙΣ	3	3	5	5	5	9	8
ΚΟΖΑΝΗΣ	12	12	19	17	19	21	23
ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	31	35	39	50	53	58	74
ΚΥΚΛΑΔΩΝ	32	35	42	46	53	56	70
ΛΑΚΩΝΙΑΣ	5	7	8	10	10	10	17
ΛΑΡΙΣΑΣ	19	26	34	44	47	45	52
ΛΑΣΙΘΙΟΥ	13	16	20	22	26	30	33
ΛΕΣΒΟΥ	15	15	15	15	22	21	18
ΛΕΥΚΑΔΑΣ	1	2	5	7	6	10	15
ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	26	23	35	38	40	41	43
ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	27	24	31	32	38	45	65
ΞΑΝΘΗΣ	5	5	6	9	9	9	18
ΠΕΛΛΑΣ	2	3	4	5	6	6	6
ΠΙΕΡΙΑΣ	27	22	24	30	37	39	50
ΠΡΕΒΕΖΑΣ	8	3	9	7	7	10	13
ΡΕΘΥΜΝΗΣ	6	10	12	16	19	25	32
ΡΟΔΟΠΗΣ	6	6	11	11	10	12	13
ΣΑΜΟΥ			2	3	4	5	5
ΣΕΡΡΩΝ	11	11	17	18	20	19	21
ΤΡΙΚΑΛΩΝ	11	10	9	11	11	12	14
ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	15	17	14	13	16	20	25
ΦΛΩΡΙΝΑΣ	1	2	2	3	3	4	5
ΦΩΚΙΔΑΣ	1	1	1	2	2	3	4
ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	35	36	57	63	69	73	95



ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ							
ΝΟΜΟΣ	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
ΧΑΝΙΩΝ	36	39	49	51	64	78	92
ΧΙΟΥ	6	7	10	10	10	15	17
ΑΓΝΩΣΤΟΣ			53				
ΣΥΝΟΛΟ	1.975	2.132	2.856	3.120	3.334	3.657	4.297

**Πίνακας 2. Κύκλος εργασιών (σε ευρώ) επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνταν στον κλάδο «Μεσιτικά Γραφεία ακινήτων» (703.1 κατά ΣΤΑΚΟΔ-03), ανά νομό και ανά έτος, 2000 - 2006**

ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ							
ΝΟΜΟΣ	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
ΑΙΤΩΛ/ΝΙΑΣ	14.744	23.635	164.809	156.408	235.566	429.047	200.185
ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	187.203	115.839	145.675	126.474	147.805	321.210	615.545
ΑΡΚΑΔΙΑΣ	30.139	64.527	93.829	107.683	66.466	911.701	199.830
ΑΡΤΑΣ							3.800
ΑΤΤΙΚΗΣ	20.752.709	24.408.290	22.385.948	24.805.910	28.073.454	64.846.660	47.361.728
ΑΧΑΪΑΣ	124.535	209.636	316.737	792.749	748.417	1.845.364	809.415
ΒΟΙΩΤΙΑΣ		103.328	94.737	63.684	127.780	432.443	224.400
ΓΡΕΒΕΝΩΝ	45.891						10.082
ΔΡΑΜΑΣ	154.964	109.128	71.304	201.899	150.810	292.915	150.044
ΔΩΔ/ΝΗΣΟΥ	4.396.477	6.213.136	477.892	856.888	1.052.470	2.987.808	2.196.449
ΕΒΡΟΥ	56.294	980.688	146.856	106.020	138.591	915.382	273.861
ΕΥΒΟΙΑΣ	205.693	209.969	308.336	368.181	590.457	2.832.558	889.672
ΖΑΚΥΝΘΟΥ			18.192	32.100	149.403	232.270	70.206
ΗΛΕΙΑΣ	108.228	92.549	16.218	20.893	18.769	175.534	94.424
ΗΜΑΘΙΑΣ	161.448	87.262	57.709	182.651	183.602	415.892	136.203



**ΠΡΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ  
ΣΤΗΝ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ  
ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ**

<b>ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ</b>							
<b>ΝΟΜΟΣ</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
<b>ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ</b>	884.960	606.014	953.228	2.365.177	1.720.075	2.502.306	2.326.139
<b>ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ</b>	6.940.316	6.680.401	5.294.353	6.006.630	7.292.093	23.170.060	9.454.708
<b>ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ</b>			14.899	9.676	17.658	160.558	9.747
<b>ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ</b>		25.649	45.865	137.537	111.517	424.779	260.748
<b>ΚΑΒΑΛΑΣ</b>	121.319	172.796	164.029	156.447	292.493	1.187.039	642.477
<b>ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ</b>	92.377	61.652	47.568	15.847	58.174	400.237	97.849
<b>ΚΕΡΚΥΡΑΣ</b>	181.016	132.524	245.172	336.679	623.254	1.662.051	1.109.026
<b>ΚΕΦΑΛ/ΝΙΑΣ</b>	92.063	97.472	114.936	55.459	76.111	460.794	345.227
<b>ΚΙΛΚΙΣ</b>			3.655	7.552	6.422	146.292	72.977
<b>ΚΟΖΑΝΗΣ</b>	53.142	59.315	572.699	209.587	194.932	797.888	319.822
<b>ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ</b>	437.382	2.438.154	512.643	333.136	326.807	1.777.517	650.307
<b>ΚΥΚΛΑΔΩΝ</b>	538.928	378.242	405.709	512.033	683.588	1.419.002	1.377.797
<b>ΛΑΚΩΝΙΑΣ</b>	125.410	116.776	68.712	69.459	89.622	636.536	279.427
<b>ΛΑΡΙΣΑΣ</b>	543.895	819.581	705.064	575.350	485.691	1.510.524	788.521
<b>ΛΑΣΙΘΙΟΥ</b>	505.996	575.898	589.831	505.926	651.543	1.159.507	802.895
<b>ΛΕΣΒΟΥ</b>	1.300.055	1.561.326	130.669	200.756	217.119	420.351	191.543
<b>ΛΕΥΚΑΔΑΣ</b>			13.758	26.016	33.258	236.723	187.521
<b>ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ</b>	156.238	107.923	158.758	136.518	255.970	1.729.449	282.008
<b>ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ</b>	77.459	96.062	245.281	318.580	743.623	1.910.208	840.481
<b>ΞΑΝΘΗΣ</b>	83.534	54.787	49.333	55.982	64.588	96.329	286.812
<b>ΠΕΛΛΑΣ</b>			15.615	9.029	20.771	163.553	134.934
<b>ΠΙΕΡΙΑΣ</b>	341.268	274.983	88.764	104.090	150.870	774.449	375.373
<b>ΠΡΕΒΕΖΑΣ</b>	17.758		31.708	347.816	346.814	522.578	119.029
<b>ΡΕΘΥΜΝΗΣ</b>	54.913	153.965	164.777	373.020	643.076	1.597.111	562.798
<b>ΡΟΔΟΠΗΣ</b>	34.484	20.328	35.367	40.415	48.344	818.231	43.311



ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ							
ΝΟΜΟΣ	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
ΣΑΜΟΥ					45.703	300.237	132.207
ΣΕΡΡΩΝ	62.421	60.476	80.704	106.243	95.984	247.037	140.901
ΤΡΙΚΑΛΩΝ	41.039	59.198	30.487	21.220	27.241	410.490	21.068
ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	71.964	94.963	52.735	59.581	100.869	236.206	148.967
ΦΛΩΡΙΝΑΣ						35.372	51.543
ΦΩΚΙΔΑΣ							550
ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	381.068	298.442	485.079	358.753	733.630	2.779.505	1.726.039
ΧΑΝΙΩΝ	446.787	569.406	572.913	633.601	1.318.917	3.479.181	1.779.673
ΧΙΟΥ	100.096	68.998	116.138	112.814	142.282	513.036	290.640
ΑΓΝΩΣΤΟΣ			191.158				
ΣΥΝΟΛΟ	39.924.214	48.203.318	36.499.849	42.022.469	49.302.630	130.323.920	79.088.908

15. Όπως φαίνεται από τους ανωτέρω πίνακες, ο συνολικός αριθμός των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνταν στον υπό εξέταση κλάδο, κατά την επταετία 2000 – 2006, έβαινε διαρκώς αυξανόμενος, με ποσοστό αύξησης μεταξύ 7% (το έτος 2004) και 34% (το έτος 2002).

16. Αντίθετα, ο συνολικός κύκλος εργασιών των εν λόγω επιχειρήσεων, κατά την ίδια χρονική περίοδο, παρουσίασε έντονες διακυμάνσεις. Ειδικότερα, κατά τα έτη 2001, 2003 και 2004, ο κύκλος εργασιών των μεσιτικών επιχειρήσεων παρουσίασε αύξηση της τάξης του 15-21%, σε σχέση με την (εκάστοτε) προηγούμενη χρονιά, ενώ κατά τα έτη 2002 και 2006 εμφάνισε μείωση, κατά 24% και 39%, αντίστοιχα, το δε έτος 2005, ο συνολικός κύκλος εργασιών των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στο συγκεκριμένο κλάδο εμφάνισε αύξηση της τάξης του 164%.

17. Η συντριπτική πλειονότητα των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην αγορά παροχής υπηρεσιών μεσιτείας βρίσκεται εγκατεστημένη στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη. Έτσι, τα μεσιτικά γραφεία της Αθήνας αντιπροσώπευαν, κατά τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο, ποσοστό 46-49% του συνολικού αριθμού των



μεσιτικών γραφείων και πραγματοποίησαν ποσοστό 50-61% του συνολικού κύκλου εργασιών. Αντίστοιχα, τα μεσιτικά γραφεία της Θεσσαλονίκης αντιπροσώπευαν ποσοστό 19-21% του συνολικού αριθμού των μεσιτικών γραφείων και πραγματοποίησαν ποσοστό 12-18% του συνολικού κύκλου εργασιών. Όσον αφορά στα μεσιτικά γραφεία των Χανίων, αυτά αντιπροσώπευαν ποσοστό 2% του συνολικού αριθμού των μεσιτικών γραφείων και πραγματοποίησαν ποσοστό 1-3% του συνολικού κύκλου εργασιών, ενώ τα μεσιτικά γραφεία της Χαλκιδικής αντιπροσώπευαν επίσης ποσοστό 2% του συνολικού αριθμού των μεσιτικών γραφείων και πραγματοποίησαν ποσοστό 1-2% του συνολικού κύκλου εργασιών.

18. Πρέπει να σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία αφορούν γενικά στα λειτουργούντα μεσιτικά γραφεία, ανεξάρτητα από το εάν αυτά ανήκουν ή όχι στους κατά τόπους Συλλόγους μεσιτών.
19. Ως προς τη φύση των επιχειρήσεων παροχής μεσιτικών υπηρεσιών που λειτουργούν στην Ελλάδα, σημειώνεται ότι οι περισσότερες από αυτές είναι μικρού μεγέθους και πολύ συχνά οικογενειακές. Ωστόσο, κατά τα τελευταία χρόνια, έχουν αρχίσει να εμφανίζονται στην αγορά μεγάλα συνεργατικά σχήματα, στο πλαίσιο συμβάσεων δικαιόχρησης (franchising), τα οποία, αξιοποιώντας την αναγνωριστικότητα και την τεχνογνωσία τους, απευθύνονται σε πελάτες όχι μόνο στην Ελλάδα, αλλά και στο εξωτερικό.<sup>20</sup>

### **III. ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΚΑΤΑΓΓΕΛΛΟΜΕΝΩΝ ΣΩΜΑΤΕΙΩΝ**

Οι καταγγελλόμενες ενώσεις προέβαλαν με τα υπομνήματά τους σειρά από ενστάσεις τις οποίες εξέτασε η ΕΑ. Συγκεκριμένα:

#### **III. 1. ΕΝΣΤΑΣΗ ΠΑΡΑΒΙΑΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΑΚΡΟΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑΣ ΛΟΓΩ «ΕΛΛΕΙΨΗΣ ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ».**

20. Με το υπ' αριθμ. πρωτ. 724/19.11.2010 υπόμνημά του<sup>21</sup> ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. παραπονείται ότι στην Έκθεση του Εισηγητή δεν περιλαμβάνεται αναφορά στο ύψος

<sup>20</sup> Πηγή: Εθνικό Κέντρο Πιστοποίησης Συνεχιζόμενης Επαγγελματικής Κατάρτισης (Ε.ΚΕ.ΠΙΣ.), «Επαγγελματικό Περίγραμμα του “Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων – Διαχειριστή Ακίνητης Περιουσίας”».

<sup>21</sup> Το εν λόγω υπόμνημα κατατέθηκε από κοινού με την Ο.Μ.Α.Σ.Ε., η οποία, ωστόσο, λόγω της αποδοχής των δεσμεύσεων δεν αποτελεί πλέον κατά το στάδιο της εξέτασης των ενστάσεων μέρος της διαδικασίας.



του προτεινόμενου προς επιβολή προστίμου. Ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α υποστηρίζει ότι η έλλειψη της όποιας αναφοράς στο ύψος του προτεινόμενου προστίμου συνιστά ευθεία παράβαση των συνταγματικά αλλά και στην ΕΣΔΑ κατοχυρωμένων δικαιωμάτων του σε προηγούμενη ακρόαση και άμυνα, ο σεβασμός των οποίων προϋποθέτει την έγκαιρη, πλήρη και σαφή γνώση του κατηγορητηρίου.

21. Η εν λόγω ένσταση είναι απορριπτέα ως αβάσιμη. Η σχετική εισήγηση περιλάμβανε όλα τα κρίσιμα πραγματικά και νομικά στοιχεία για τον υπολογισμό του προστίμου (συμπεριλαμβανομένων των στοιχείων για τη σοβαρότητα και διάρκεια της παράβασης), τα οποία, σε συνδυασμό με τις σχετικές κατευθυντήριες γραμμές για τον υπολογισμό των προστίμων, ήταν επαρκή για να επιτρέψουν στον καταγγελλόμενο Σύλλογο να προσδιορίσει το ενδεχόμενο ύψος του επαπειλούμενου προστίμου και το βαθμό έκθεσής του σε αυτό, ώστε να προετοιμάσει την άμυνά του. Εφόσον, επομένως, η εισήγηση περιείχε τα κύρια πραγματικά και νομικά στοιχεία που μπορούσαν να επισύρουν πρόστιμο στην υπό κρίση υπόθεση, δεν υφίσταται πλημμέλεια, εξαιτίας της οποίας παραβιάστηκε το δικαίωμα της προηγούμενης ακρόασης των συμπραττουσών επιχειρήσεων<sup>22</sup>.

### **ΙΙΙ. 2. ΕΝΣΤΑΣΗ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ ΟΥΣΙΩΔΟΥΣ ΤΥΠΟΥ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΛΟΓΩ «ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΕΙΣΗΓΗΤΗ ΚΑΙ ΜΕΛΟΥΣ ΤΗΣ Ε.Α.»**

22. Με το ίδιο ως άνω υπόμνημά του ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. παραπονείται, επίσης, ότι η προβλεπόμενη κατά το άρθρο 4 παρ.8 ν.703/77 (όπως αυτό είχε τροποποιηθεί με τον ν. 3784/2009 και ίσχυε κατά το χρόνο εκδίκασης της υπόθεσης ενώπιον της ΕΑ) σύμπτωση στο πρόσωπο του Εισηγητή των ιδιοτήτων του γνωμοδοτικού και του αποφασιστικού οργάνου (του εισαγγελέα και δικαστή) δημιουργεί εξ αντικειμένου ζήτημα προσβολής του θεμελιώδους δικαιώματος σε δίκαιη δίκη (άρθρο 6 ΕΣΔΑ), υπό την ειδικότερη έκφασή του της αρχής της αμεροληψίας.
23. Η ως άνω ένσταση είναι απορριπτέα ως αβάσιμη. Με την εν λόγω τροποποίηση το έτος 2009 του ν. 703/77 επήλθαν πράγματι αλλαγές στον τρόπο οργάνωσης και λειτουργίας της υπηρεσίας, με κύριο στόχο την ενίσχυση της αποτελεσματικότητάς της. Στο πλαίσιο αυτό, στη σύνθεση της Ε.Α. συμμετέχουν, πέραν του Προέδρου, και

<sup>22</sup> Βλ. ενδεικτικά ΔΕφαΘ 888/2010, σκ. 9, ΔΕφαΘ 3008/2009, σκ. 21, ΔΕφαΘ 1682/2009, σκ. 16, καθώς και Αποφάσεις ΔΕΚ 322/81 Michelin κατά Επιτροπής, σκ. 19-20, ΔΕΚ C-189/02P, C-202/02P, C-205/02P έως C-208/02P και C-213/02P Dansk Rørindustri κλπ. κατά Επιτροπής, σκ. 428-429, και ΔΕΚ C-328/05P SGL Carbon AG κατά Επιτροπής, σκ. 56.



τέσσερα (4) μέλη πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης (Εισηγητές-Μέλη), στους οποίους ανατίθενται, μετά από σχετική κλήρωση, οι υποθέσεις που έχουν ήδη προτεραιοποιηθεί με τη διαδικασία του άρθρου 8 παρ. 7 ν. 703/77, προκειμένου να συνταχθεί εισήγηση (βλ. άρθρο 8 παρ. 8 ν. 703/77). Ο Εισηγητής-Μέλος της Επιτροπής, στον οποίο ανατίθεται υπόθεση, συνεπικουρείται από υπαλλήλους της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού που ορίζονται από τον Γενικό Διευθυντή μετά από πρόταση του αρμόδιου κατά περίπτωση Διευθυντή της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού κατά το άρθρο 8δ του ν. 703/77 ως ίσχυε κατά το χρόνο εκδίκασης της υπόθεσης.

24. Το εν λόγω σύστημα αποσκοπεί στην αποτελεσματικότερη, ταχύτερη και πιο στοχευμένη διεκπεραίωση κάθε προτεραιοποιημένης υπόθεσης. Ας σημειωθεί ότι στην πλειοψηφία των συστημάτων εφαρμογής των κανόνων του ανταγωνισμού στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ενδεικτικά, στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή, στη Γερμανία, στο Ηνωμένο Βασίλειο, στην Ιταλία, στην Πορτογαλία και στην Ολλανδία) δεν υπάρχει ούτε καν διαχωρισμός μεταξύ ερευνητικής και αποφασιστικής αρμοδιότητας. Μάλιστα, αυτό το σύστημα θεωρείται ως βέλτιστο από άποψη αποτελεσματικότητας<sup>23</sup>. Στο πνεύμα αυτό, ο Έλληνας νομοθέτης προέκρινε την κάμψη, ως ένα βαθμό, του απόλυτου διαχωρισμού μεταξύ της Γενικής Διεύθυνσης, ως ερευνητικού, και της Επιτροπής, ως αποφασιστικού οργάνου, χωρίς όμως να φτάσει στη συγχώνευση των ερευνητικών και αποφασιστικών λειτουργιών.
25. Πράγματι, σε κάθε περίπτωση, η Επιτροπή αποφασίζει σε συνέχεια της εισήγησης, αξιολογώντας κατά ανεξάρτητο τρόπο από πραγματική και νομική άποψη το σύνολο των στοιχείων του φακέλου και τις απόψεις των μερών που αναπτύχθηκαν γραπτώς και προφορικά στη συζήτηση της υπόθεσης, χωρίς να δεσμεύεται από την εισήγηση. Εξάλλου, έχουν και στην πράξη υπάρξει περιπτώσεις στις οποίες ο Εισηγητής ως αποτέλεσμα της ακροαματικής διαδικασίας σχημάτισε διαφορετική, και μάλιστα εντελώς αντίθετη γνώμη για την ύπαρξη ή όχι παράβασης, από αυτήν την οποία είχε αρχικώς εκφράσει με την εισήγησή του<sup>24</sup>.

<sup>23</sup> Βλ. Bruno Lasserre, The New French Competition Authority: Mission, Priorities and Strategies for the Coming Five Years, προσβάσιμο στην ιστοσελίδα: [http://www.autoritedelaconurrence.fr/doc/intervention\\_bl\\_autorite\\_trustubusters\\_09.pdf](http://www.autoritedelaconurrence.fr/doc/intervention_bl_autorite_trustubusters_09.pdf), σελ. 1-3.

<sup>24</sup> Βλ. ενδεικτικά Απόφαση ΕΑ 468/VI/2010 «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΓΕΦΥΡΩΝ ΑΤΕ-ΟΔΓΕ» κατά «ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ Α.Ε.»



26. Περαιτέρω, οι αρμοδιότητες των Εισηγητών-Μελών προβλέπονται ειδικώς από τις διατάξεις του ν. 703/77 και, ως εκ τούτου, δεν τίθεται θέμα παραβίασης της αρχής της αμεροληψίας των διοικητικών οργάνων, όπως αυτή προβλέπεται στο άρθρο 7 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας<sup>25</sup>. Εξάλλου, υπόνοια αμεροληψίας δεν δημιουργείται από την έκφραση της γνώμης μέλους συλλογικού οργάνου κατά την άσκηση των καθηκόντων του<sup>26</sup>. Τα μέλη της Επιτροπής Ανταγωνισμού, συμπεριλαμβανομένων και των Εισηγητών, δεν υπόκεινται σε κάποια ιεραρχική σχέση, απολαμβάνουν δε προσωπικής και λειτουργικής ανεξαρτησίας και, κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, δεσμεύονται μόνο από το νόμο και τη συνείδησή τους.
27. Εν πάση περιπτώσει, επισημαίνεται ότι η Επιτροπή Ανταγωνισμού δεν έχει χαρακτήρα αμιγώς δικαιοδοτικού οργάνου<sup>27</sup> ώστε να απαιτείται ο λειτουργικός διαχωρισμός των υπηρεσιών της σε ελεγκτικά όργανα και όργανα λήψης αποφάσεων<sup>28</sup>. Ο Εισηγητής δεν επέχει θέση Εισαγγελέα όπως, εσφαλμένα, υπολαμβάνουν οι ενιστάμενοι, αλλά μέλος της σύνθεσης της Επιτροπής που αναλαμβάνει μετά από κλήρωση να εισηγηθεί στην Επιτροπή την υπόθεση με τα στοιχεία, όπως αυτά έχουν συλλεγεί από τη Γενική Διεύθυνση. Το αν παραστεί ανάγκη να συμπληρωθεί η εισήγηση ή να διευκρινιστούν στοιχεία της, δεν μπορεί να διαφοροποιήσει το ρόλο και την αποστολή του Εισηγητή και να τον μετατρέψει σε Εισαγγελέα. Συνεπώς, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι η τυχόν σύμπτωση των ανωτέρω ιδιοτήτων στο αυτό πρόσωπο αντίκειται σε αρχές που απορρέουν από διατάξεις υπερνομοθετικής ισχύος, όπως αβασίμως προβάλλεται.
28. Έχει, εξάλλου, συναφώς νομολογηθεί ότι η ύπαρξη διοικητικού συστήματος για την εφαρμογή των κανόνων του δικαίου του ανταγωνισμού, όπου μπορεί να συνδυάζονται ελεγκτικές ή ερευνητικές και αποφασιστικές αρμοδιότητες, δεν παραβιάζει θεμελιώδη δικαιώματα υπό την έννοια της Ευρωπαϊκής Συνθήκης ή/και της ΕΣΔΑ (συμπεριλαμβανομένης της αρχής του άρθρου 6 ΕΣΔΑ), καθόσον προβλέπεται πλήρης έλεγχος ουσίας από δικαστήριο, ήτοι το Διοικητικό Εφετείο<sup>29</sup>.

<sup>25</sup> Πρβλ. ΣτΕ 2636/2007.

<sup>26</sup> Πρβλ. ΣτΕ 2083/1960, ΣτΕ 3581/1972, ΣτΕ 676/2005 Ολομ., ΣτΕ 3757/2007.

<sup>27</sup> Βλ. Απόφαση ΔΕΚ C-53/03 ΣΥΦΑΙΤ κατά GlaxoSmithKline.

<sup>28</sup> Βλ. ενδεικτικά ΔΕφαθ 888/2010, σκ. 8, όπου και παραπομπές σε Κοινοτική νομολογία.

<sup>29</sup> Βλ. ιδίως πάγια Κοινοτική νομολογία αναφορικά με το συνδυασμό ελεγκτικών και αποφασιστικών αρμοδιοτήτων της Ευρωπαϊκής Επιτροπής ως προς την εφαρμογή των Κοινοτικών διατάξεων περί ανταγωνισμού: Αποφάσεις ΠΕΚ T-154/94 Aristrain κατά Επιτροπής, σκ. 30-41, ΠΕΚ T-348/94 Enso



29. Άλλωστε, το ίδιο συμπέρασμα συνάγεται και από τη νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων: η διερεύνηση και συνακόλουθη επιβολή κυρώσεων για παραβάσεις που δύναται να έχουν ακόμη και οιονεί ποινικό χαρακτήρα, υπό την ευρεία πάντα έννοια του άρθρου 6 ΕΣΔΑ, μπορούν να ανατίθενται από τα συμβαλλόμενα κράτη-μέλη σε διοικητικές αρχές, με την προϋπόθεση ότι τα ενδιαφερόμενα μέρη έχουν τη δυνατότητα προσφυγής σε δικαστήριο που μπορεί να ασκήσει πλήρη έλεγχο ουσίας επί της προσβαλλόμενης διοικητικής απόφασης<sup>30</sup>. Σημειώνεται δε ότι, κατά την έννοια του Κοινοτικού δικαίου, οι αποφάσεις με τις οποίες επιβάλλονται πρόστιμα σε επιχειρήσεις για παραβάσεις των κανόνων του ανταγωνισμού δεν έχουν ποινικό χαρακτήρα<sup>31</sup>.
30. Ενόψει των ανωτέρω, επαφίεται στον εθνικό νομοθέτη να επιλέγει και να οργανώνει τη διοικητική διαδικασία για τη διερεύνηση, διαπίστωση και επιβολή κυρώσεων επί παραβάσεων του δικαίου ανταγωνισμού, σταθμίζοντας μεταξύ άλλων λόγους αποτελεσματικότητας. Πράγματι, διοικητικά συστήματα έχουν υιοθετηθεί τόσο από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, όσο και από τα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης σχεδόν στο σύνολό τους. Περαιτέρω, τόσο η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, όσο και οι Αρχές Ανταγωνισμού των εν λόγω κρατών-μελών, συνδυάζουν ελεγκτικές και αποφασιστικές αρμοδιότητες στο πλαίσιο αμιγώς διοικητικών (και μάλιστα μονιστικών πολλές φορές) συστημάτων εφαρμογής των κανόνων του ανταγωνισμού, ενώ προβλέπεται η δυνατότητα προσφυγής σε δικαστήριο ουσίας κατά των διοικητικών αποφάσεων των εν λόγω οργάνων. Το ελληνικό σύστημα χαρακτηρίζεται από συγκριτικά αυξημένες διαδικαστικές εγγυήσεις στο διοικητικό στάδιο, συμπεριλαμβανομένης της ακροαματικής διαδικασίας με εξέταση μαρτύρων ενώπιον της Επιτροπής ως οργάνου λήψης απόφασης, την κατάθεση διαδοχικών υπομνημάτων από τα συμμετέχοντα μέρη και τη δυνατότητα ακρόασης τρίτων, ενώ προβλέπεται και πλήρης έλεγχος ουσίας των διοικητικών αποφάσεων της Επιτροπής

---

Espanola SA κατά Επιτροπής, σκ. 56, και ΠΕΚ T-54/03 Lafarge SA κατά Επιτροπής, σκ. 37-47. Βλ. επίσης ενδεικτικά πρόσφατη απόφαση του Ελβετικού Ακυρωτικού της 24.2.2010 Swisscom AG κατά Wettbewerbskommission WEKO, σελ. 78-79.

<sup>30</sup> Βλ. ιδίως Αποφάσεις ΕΔΑΔ Jussila κατά Φιλανδίας της 23.11.2006 (Αριθμ. 73053/01), σκ. 43, Janosevic κατά Σουηδίας της 21.5.2003 (Αριθμ. 34619/97), σκ. 81, Albert and Le Compte κατά Βελγίου της 1.2.1983 Le Compte, Van Leuven and De Meyere κατά Βελγίου της 23.6.1981, σκ. 51, και Bendenoun κατά Γαλλίας της 24.2.1994, σκ. 47.

<sup>31</sup> Βλ. άρθρο 23(5) του Κανονισμού (ΕΚ) 1/2003, καθώς και ΠΕΚ T-54/03 Lafarge SA κατά Επιτροπής, σκ. 38.



Ανταγωνισμού ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου (με περαιτέρω έλεγχο νομιμότητας από το Συμβούλιο της Επικρατείας).

31. Κατά την άποψη των μελών της Επιτροπής, δεν προκύπτει συνεπώς κανένα ζήτημα ασυμβατότητας του ν. 703/77 ως ίσχυε κατά το χρόνο εκδίκασης της υπόθεσης με κάποια υπερνομοθετική γενική αρχή εθνικού ή υπερεθνικού δικαίου.

### **III. 3. ΕΝΣΤΑΣΗ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ ΟΥΣΙΩΔΟΥΣ ΤΥΠΟΥ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΕΚΜΗΡΙΟΥ ΑΘΩΟΤΗΤΑΣ ΛΟΓΩ «ΔΗΜΟΣΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΕΡΙΛΗΨΗΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΠΡΟ ΤΗΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ»**

32. Με το ίδιο ως άνω υπόμνημά του ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. παραπονείται περαιτέρω ότι η ΕΑ προέβη με το από 15/10/2010 Δελτίο Τύπου της σε δημοσιοποίηση περίληψης των συμπερασμάτων της Έκθεσης του Εισηγητή, μόλις αφότου του κοινοποιήθηκε η Έκθεση. Υποστηρίζει ότι τούτο ευθέως προσβάλλει τα δικαιώματά του σε δίκαιη δίκη αλλά και το τεκμήριο αθωότητας.

33. Η εν λόγω ένσταση είναι απορριπτέα ως αβάσιμη. Το εν λόγω δελτίο τύπου, το οποίο εκδόθηκε κατά τη συνήθη και πάγια πρακτική της Ε.Α. μετά την κοινοποίηση της εισήγησης στα μέρη και τον ορισμό ημερομηνίας συζήτησης της υπόθεσης, ενημέρωνε ότι η Ολομέλεια της Επιτροπής θα συνεδρίαζε προκειμένου να εξετάσει εάν συντρέχει παράβαση των άρθρων 1 του ν. 703/77 και 101 ΣΛΕΕ από τις καταγγελλόμενα σωματεία. Περιέγραφε δε σε μία πρόταση το είδος της πιθανολογούμενης παράβασης και κατέληγε με την υπενθύμιση ότι η εισήγηση δεν είναι δεσμευτική για την Επιτροπή, η οποία και θα αποφασίσει συνεκτιμώντας τα δεδομένα της αποδεικτικής διαδικασίας και τις απόψεις των εμπλεκομένων μερών. Αντίστοιχα δελτία τύπου, με ταυτόσημο ή παρόμοιο περιεχόμενο, εκδίδουν στο ίδιο στάδιο κοινοποίησης της εισήγησης / έκθεσης αιτιάσεων τόσο η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, όσο και οι υπόλοιπες Ευρωπαϊκές Αρχές Ανταγωνισμού, στο πλαίσιο κυρίως της ενίσχυσης της διαφάνειας των διοικητικών διαδικασιών τους. Η πρακτική αυτή προβλέπεται με σαφήνεια και στην ανακοίνωση Καλών Πρακτικών της Ευρωπαϊκής Επιτροπής κατά τη Διενέργεια των Διαδικασιών των Άρθρων 101 και 102 ΣΛΕΕ, προσδιορίζοντας μάλιστα και το ουσιαστικό περιεχόμενο του σχετικού δελτίου τύπου κατά τα ως άνω προεκτεθέντα<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> Βλ. Best Practices on the Conduct of Proceedings concerning Articles 101 and 102 TFEU, σημείο 79.



34. Σημειώνεται ότι, πέραν της αναγκαίας διασφάλισης συνθηκών διαφάνειας και όρων δημοσιότητας των σχετικών διαδικασιών, η ακολουθούμενη αυτή πρακτική εξυπηρετεί και τη διασφάλιση ελάχιστων προϋποθέσεων για την ουσιαστική παρέμβαση και ακρόαση τυχόν τρίτων ενώπιον της Επιτροπής σύμφωνα με το άρθρο 21 του Κανονισμού Λειτουργίας και Διαχείρισης της Ε.Α. (ΚΥΑ 8275/15.12.2006 ΦΕΚ Β' 1890).
35. Σε κάθε περίπτωση, το σχετικό δελτίο τύπου δεν περιείχε καμία «περίληψη» της έκθεσης αιτιάσεων ή δημοσιοποίηση συγκεκριμένων στοιχείων αυτής, ούτε άλλωστε και κάποια απόρρητη ή άλλως εμπιστευτική σχετική πληροφορία. Ούτε και θα μπορούσε, από την ίδια τη φύση και το περιεχόμενό του, να προκαταλάβει καθ' οιονδήποτε τρόπο την έκβαση της υπόθεσης. Σε κάθε περίπτωση, κατά τη διάρκεια της διοικητικής διαδικασίας, τα καταγγελλόμενα σωματεία κατέστησαν λυσιτελώς γνωστή την άποψή τους σχετικά με το υποστατό και τον κρίσιμο χαρακτήρα των πραγματικών περιστατικών και περιστάσεων των οποίων γίνεται επίκληση, καθώς και σχετικά με τα έγγραφα που έλαβε υπόψη της η Ε.Α. για να εκτιμήσει την εξεταζόμενη υπόθεση. Τα εν λόγω στοιχεία ερευνήθηκαν με επιμέλεια και αμεροληψία από την Ε.Α. και αξιολογήθηκαν προσηκόντως και κατά ανεξάρτητο τρόπο από πραγματική και νομική άποψη.
36. Κατά την άποψη των μελών της Επιτροπής, δεν προκύπτει συνεπώς καμία διαδικαστική πλημμέλεια από την έκδοση του εν λόγω δελτίου τύπου, το οποίο αναφέρεται στην επικείμενη ακροαματική διαδικασία και το θέμα αυτής ενώπιον της Ολομέλειας της Επιτροπής.

### **III. 4. ΕΝΣΤΑΣΗ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ ΟΥΣΙΩΔΟΥΣ ΤΥΠΟΥ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΛΟΓΩ «ΠΑΡΑΝΟΜΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΩΝ»**

37. Με το ίδιο ως άνω υπόμνημά του ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. παραπονείται ότι η ΕΑ θεμελιώσε μέρος των αποδιδόμενων στο σωματείο παραβάσεων σε καταθέσεις στελεχών του κλάδου οι οποίες είναι μερικώς προσβάσιμες σε αυτό και μάλιστα με διαγραμμένα τα ονόματα και συνεπώς δεν είναι σε θέση να ελέγξουν ή να αντικρούσουν το περιεχόμενο αυτών ως αναληθές ή αναξιόπιστο.
38. Η ως άνω ένσταση είναι απορριπτέα ως αβάσιμη. Σύμφωνα με το άρθρο 19 παρ.9 του Κανονισμού Λειτουργίας της Ε.Α. (29.12.2006), οι καταθέσεις που προκύπτουν σε συνάρτηση με κινηθείσες διαδικασίες, δεν είναι προσβάσιμες ως προς τη ταυτότητα



των προσώπων που κατέθεσαν. Τούτο δε διότι η αποκάλυψη των ονομάτων τους θα μπορούσε να εκθέσει ασθενέστερες επιχειρήσεις ή πρόσωπα στον κίνδυνο αντιποίνων εναντίον τους. Την πρακτική αυτή ακολουθεί μάλιστα και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή σε εφαρμογή της σχετικής της Ανακοίνωσης<sup>33</sup> και κατά πάγια νομολογία<sup>34</sup>.

39. Επιπρόσθετα, εξάλλου, η ως άνω ένσταση είναι απορριπτέα και ως αόριστη, καθώς οι καταγγελλόμενοι σύλλογοι δεν αναφέρουν συγκεκριμένα ποιες καταθέσεις θα έπρεπε να είναι ολικώς προσβάσιμες ή ποια ονόματα δε θα έπρεπε να είναι διαγεγραμμένα προκειμένου να μπορέσουν, όπως διατείνονται, να ασκήσουν επαρκώς τα δικαιώματα άμυνάς τους.

### III. 5. ΕΝΣΤΑΣΗ ΠΑΡΑΓΡΑΦΗΣ ΤΩΝ ΠΑΡΑΒΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 101 ΣΛΕΕ ΚΑΙ 1 Ν.703/77

40. Με το ίδιο ως άνω υπόμνημά του ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. εγείρει ζήτημα παραγραφής των παραβάσεων των άρθρων 101 ΣΛΕΕ και 1 ν. 703/77 ως εξής: α) για την απαγόρευση δωρεάν διαφήμισης για την περίοδο 2003-σήμερα β) για την επιβολή τιμής για την περίοδο 1994-σήμερα. Σύμφωνα με τον Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. οι σχετικές παραβάσεις έχουν παραγραφεί τουλάχιστον για την περίοδο 2003-2004 (ά παράβαση) και 1994-2004 (β' παράβαση), με βάση το άρθρο 25 του Κανονισμού 1/2003 το οποίο προβλέπει πενταετή παραγραφή και σχετική νομολογία του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών για αντίστοιχα χρονικά όρια παραγραφής και του ν. 703/77.

41. Η ως άνω ένσταση είναι απορριπτέα ως αβάσιμη. Προεχόντως διότι οι αποδιδόμενες παραβάσεις είναι διαρκείς και επί των περιπτώσεων αυτών ακόμη και το άρθρο 25 παρ. 2 του Κανονισμού 1/2003, ορίζει σαφώς ότι *«....αν μια παράβαση είναι διαρκής ή έχει διαπραχθεί κατ' εξακολούθηση, η παραγραφή αρχίζει από την ημέρα παύσης της παράβασης»*<sup>35</sup>.

<sup>33</sup> Βλ. Ανακοίνωση της Επιτροπής περί των κανόνων πρόσβασης στον φάκελο υπόθεσης της Επιτροπής δυνάμει των άρθρων 81 και 82 της Συνθήκης ΕΚ, των άρθρων 53,54 και 57 της Συμφωνίας ΕΟΧ, και του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 139/2004 του Συμβουλίου, παρ.19.

<sup>34</sup> Βλ. Τ-203/01 παρ.124, C-310/93 παρ.26-27, Τ-5/02, παρ. 98.

<sup>35</sup> Το άρθρο 25 του Κανονισμού ορίζει περαιτέρω στην παρ. 3: *«Η παραγραφή που ισχύει για την επιβολή προστίμων ή χρηματικών ποινών διακόπτεται από κάθε πράξη της Επιτροπής ή της αρχής ανταγωνισμού ενός κράτους μέλους η οποία αποβλέπει στη διερεύνηση ή σε διαδικασίες κατά της παράβασης. Η διακοπή της παραγραφής ισχύει από την ημερομηνία κοινοποίησης της πράξης σε μια τουλάχιστον επιχείρηση ή ένωση*



42. Σημειωτέον ότι ο εφαρμοστέος εν προκειμένω ν.703/1977 δεν προβλέπει ουδεμία προθεσμία παραγραφής. Αλλά και με βάση τις γενικές διατάξεις του δικαίου, η όποια παραγραφή επί διαρκών παραβάσεων εκκινεί από την ημέρα παύσης της παράβασης.
43. Συνεπώς, κατά την άποψη των μελών της Επιτροπής, δεν προκύπτει ζήτημα παραγραφής των διαπιστούμενων παραβάσεων.

#### IV. Η ΕΡΕΥΝΑ ΤΗΣ Γ.Δ.Α.

44. Στο πλαίσιο της αυτεπάγγελτης έρευνας που προαναφέρθηκε , στις 10 Ιουλίου 2008, πραγματοποιήθηκαν ταυτόχρονοι επιτόπιοι έλεγχοι στις εγκαταστάσεις του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών – Αττικής<sup>36</sup>, του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης<sup>37</sup> και της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος<sup>38</sup>, κατά τη διάρκεια των οποίων συνελέγησαν έγγραφα και πληροφορίες σχετικά με το υπό εξέταση θέμα.

45. Στη συνέχεια, απεστάλησαν επιστολές παροχής πρόσθετων και διευκρινιστικών στοιχείων σε δύο από τους ελεγχόμενους φορείς<sup>39</sup>, στο ΣΥΝΔΕΣΜΟ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΕΥΡΩΠΗΣ ΕΛΛΗΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ

---

*επιχειρήσεων που μετείχε στην παράβαση. Στις πράξεις που συνεπάγονται τη διακοπή της παραγραφής συγκαταλέγονται οι εξής:*

- α) οι γραπτές αιτήσεις της Επιτροπής ή της αρχής ανταγωνισμού ενός κράτους μέλους για την παροχή πληροφοριών·*
- β) οι γραπτές εντολές διεξαγωγής ελέγχου που χορηγεί στους υπαλλήλους της η Επιτροπή ή η αρχή ανταγωνισμού ενός κράτους μέλους·*
- γ) η κίνηση διαδικασίας από την Επιτροπή ή από την αρχή ανταγωνισμού ενός κράτους μέλους·*
- δ) η κοινοποίηση έκθεσης αιτιάσεων από την Επιτροπή ή την αρχή ανταγωνισμού ενός κράτους μέλους.*

*4. Η διακοπή της παραγραφής ισχύει για όλες τις επιχειρήσεις και ενώσεις επιχειρήσεων που συμμετείχαν στην παράβαση.*

*5. Η παραγραφή αρχίζει εκ νέου μετά από κάθε διακοπή. Ωστόσο, η παραγραφή επέρχεται το αργότερο την ημέρα παρέλευσης προθεσμίας ίσης με το διπλάσιο της προθεσμίας παραγραφής, υπό την προϋπόθεση ότι η Επιτροπή δεν έχει επιβάλει πρόστιμο ή χρηματική ποινή. Η προθεσμία αυτή παρατείνεται κατά χρονικό διάστημα ίσο με το χρόνο αναστολής της παραγραφής κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 6. 6. Η παραγραφή που ισχύει για την επιβολή προστίμων και χρηματικών ποινών αναστέλλεται για όσο καιρό η απόφαση της Επιτροπής αποτελεί αντικείμενο εκκρεμούσας διαδικασίας ενώπιον του Δικαστηρίου.»*

<sup>36</sup> Με βάση την υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 4588/9.7.2008 εντολή ελέγχου.

<sup>37</sup> Με βάση την υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 4590/9.7.2008 εντολή ελέγχου.

<sup>38</sup> Με βάση την υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 4589/9.7.2008 εντολή ελέγχου.

<sup>39</sup> Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης (επιστολή παροχής στοιχείων υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 3136/21.5.2010) και Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών - Αττικής (επιστολή παροχής στοιχείων υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 3133/21.5.2010).



ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ<sup>40</sup> (ο οποίος είχε αποστείλει προς το Υπουργείο Ανάπτυξης μία από τις διαμαρτυρίες που απετέλεσαν την αφορμή της εκκίνησης της αυτεπάγγελτης έρευνας της Γ.Δ.Α.), καθώς και σε τρεις μεσίτες, οι οποίοι δραστηριοποιούνται στην υπό εξέταση αγορά<sup>41</sup>.

46. Περαιτέρω, με αφορμή τη διαπίστωση της ανάρτησης στην ιστοσελίδα του Συλλόγου Μεσιτών Νομού Χανίων ανακοίνωσης σχετικά με την πρόταση ελάχιστων τιμών μεσιτικών αμοιβών, πραγματοποιήθηκε, στις 23.9.2010, επιτόπιος έλεγχος της Γ.Δ.Α. στις εγκαταστάσεις, στις οποίες φυλάσσονται τα αρχεία του εν λόγω Συλλόγου<sup>42</sup>.

#### IV.1. ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΑΘΗΝΩΝ - ΑΤΤΙΚΗΣ

47. Ο Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών - Αττικής (εφεξής «Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α.») ιδρύθηκε το 1927, με τη επωνυμία «Σωματείο Κτηματομεσιτών Αττικής». Η έδρα του βρίσκεται στην Αθήνα. Σύμφωνα με τις απαντήσεις του Προέδρου του Συλλόγου, κ. Ιωάννη Ρεβύθη, στο ερωτηματολόγιο της Γ.Δ.Α., τα εγγεγραμμένα μέλη του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α., από την ίδρυσή του, ανέρχονται σε περίπου 7.000, εκ των οποίων τα ενεργά μέλη ανέρχονται σε 1.129<sup>43</sup>. Σύμφωνα με το άρθρο 4 του καταστατικού του, ενεργά μέλη του Συλλόγου μπορούν να γίνουν όσοι έχουν άδεια Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων στην περιφέρεια των Πρωτοδικείων Αθηνών – Πειραιώς και έχουν γραφείο ή κατοικία στις περιφέρειες αυτές και γενικά στην περιφέρεια του Νομού Αττικής.

48. Κατ' εξαίρεση, ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. δέχεται ως μέλη και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που δραστηριοποιούνται σε περιοχές, στις οποίες δεν έχουν συσταθεί ακόμη επαγγελματικά σωματεία μεσιτών.

49. Ο αριθμός των μελών του Συλλόγου που δραστηριοποιούνται, βάσει δήλωσής τους, εκτός Αττικής, είναι 27.

50. Σε απάντηση σχετικού ερωτήματος της Γ.Δ.Α, ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. δήλωσε ότι δεν μπορεί να προσδιορίσει το συνολικό κύκλο εργασιών των μελών του, καθώς δεν

<sup>40</sup> Επιστολή παροχής στοιχείων υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 3134/21.5.2010.

<sup>41</sup> κ.κ. [...] (επιστολή παροχής στοιχείων υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 3132/21.5.2010), [...] (επιστολή παροχής στοιχείων υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 3131/21.5.2010) και [...] (επιστολή παροχής στοιχείων υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 3135/21.5.2010).

<sup>42</sup> Με βάση την υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 5679/22.9.2010 εντολή ελέγχου.

<sup>43</sup> Σύμφωνα με την με ημ. αρ. πρωτ. 3770/17.06.2010 απαντητική επιστολή του Συλλόγου.



υφίσταται νόμιμη υποχρέωση όχι μόνο δηλώσεως του κύκλου εργασιών κάθε μέλους προς το Σύλλογο, αλλά και οποιουδήποτε άλλου οικονομικού στοιχείου της δραστηριότητάς τους.

51. Από τα στοιχεία του φακέλου της Γ.Δ.Α., την ακροαματική διαδικασία και τα υπομνήματα των μερών, προέκυψαν τα εξής, όσον αφορά στο συγκεκριμένο Σύλλογο:

**Α) Σχετικά με τον καθορισμό του ύψους της μεσιτικής αμοιβής**

52. Αναφορικά με τον καθορισμό του ύψους της μεσιτικής αμοιβής, τόσο σε απάντηση επιστολής παροχής στοιχείων της Γ.Δ.Α.<sup>44</sup> όσο και μέσω των απαντήσεων του Προέδρου του Συλλόγου, κ. Ιωάννη Ρεβύθη, στο ερωτηματολόγιο που του υποβλήθηκε κατά τη διάρκεια του επιτόπιου ελέγχου της Γ.Δ.Α., ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. υποστηρίζει ότι από το 1993, το ύψος της μεσιτικής αμοιβής καθορίζεται ελεύθερα, μετά από συμφωνία μεταξύ των μερών, χωρίς να προβλέπεται ελάχιστο ή ανώτερο όριο αυτής. Επίσης, κατηγορηματικά δηλώνεται πως από το Σύλλογο ουδέποτε υπήρξε απόφαση καθορισμού της αμοιβής των μεσιτών.

53. Ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. υποστηρίζει πως σύμφωνα με την πάγια νομολογία των Ελληνικών Δικαστηρίων, το ποσοστό του δύο τοις εκατό (2%) επί της πραγματικής τιμής πώλησης ενός ακινήτου είναι η συνήθης μεσιτική αμοιβή για αγοραπωλησίες ακινήτων στην περιοχή Αττικής. Όσον αφορά στην καταβολή και από τα δύο μέρη (αγοραστή και πωλητή), επισημαίνει πως είναι κάτι που έχει επικρατήσει στην αγορά.

54. Πρέπει, επίσης, να σημειωθεί ότι ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. φαίνεται να μην επιθυμεί να αναφέρουν τα μέλη του ότι η αμοιβή όλων των μεσιτών είναι ίση με το 2%, καθώς στο Πρακτικό υπ' αριθμ. 1151, της συνεδρίασης του Δ.Σ. της 06.10.2000, στα θέματα της Ημερήσιας Διάταξης αναφέρεται, μεταξύ άλλων: «4. Ο συνάδελφος [...] αναφέρει εντύπως στις εντολές του ότι όλοι οι μεσίτες αμείβονται με 2%. Να γίνει σύσταση γιατί αυτό αντιβαίνει στον ισχύοντα νόμο.»

55. Από την άλλη πλευρά, κατά τον επιτόπιο έλεγχο της Γ.Δ.Α. στα γραφεία του Συλλόγου, εντοπίστηκαν στοιχεία που καταδεικνύουν την προσπάθεια καθιέρωσης

---

<sup>44</sup> Επιστολή υπ' αρ. πρωτ. 3770/17.6.2010, σε απάντηση της υπ' αρ. πρωτ. οικ. 3133/21.5.2010 επιστολής παροχής στοιχείων της Γ.Δ.Α.



ελάχιστης αμοιβής για την παροχή μεσιτικών υπηρεσιών και την αποτροπή της δωρεάν παροχής τους. Πιο συγκεκριμένα:

- Σε (ανυπόγραφη) επιστολή της Διοίκησης του Συλλόγου προς όλους τους μεσίτες αστικών συμβάσεων, του Φεβρουαρίου 1994, στην ενότητα με τίτλο «ΚΑΝΟΝΕΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ», αναφέρεται μεταξύ άλλων: «20. Ο Μεσίτης σε καμία περίπτωση δεν θα πρέπει να δέχεται για τη δουλειά του αμοιβή κατώτερη από την ειθισμένη ή να υποχωρεί από την αρχική συμφωνία που έχει κάνει.»
- Στο Πρακτικό υπ' αριθμ. 1169, της συνεδρίασης του ΔΣ της 07.10.2002 σημειώνεται ότι ο κος Ρεβύθης ανέφερε: «Στις εκτιμήσεις λαμβάνουμε το 30% σε προσωρινώς εκτιμώμενη αξία, αμειβόμαστε με ελάχιστο 235€ σε σύνολο 1,2%. Διαφωνεί ο κος Χαροκόπος στο 30%, προτείνει πλαφόν 50€ ως προκαταβολή. Απόφαση ομόφωνη χωρίς προκαταβολή.» Ο κος Ρεβύθης συνεχίζει: «Να παίρνει ο υπάλληλος το 10% στην κάθε αμοιβή από εκτίμηση, ο κος Θάνος πρότεινε κάποιο πριμ». Ακολούθως, ο κος Ρεβύθης αναφέρει: «Οι μεσίτες που φέρνουν την εκτίμηση θα αμείβονται με το 30%. Ο κος Κοτταρίδης είπε πως υπάρχει παλιά απόφαση για τα μέλη του ΔΣ να μην αμείβονται. Αποφασίστηκε να αμείβεται ο μεσίτης εκτός μελών ΔΣ και θα υπογράφει ως πραγματοποιώμενος.»
- Στο Πρακτικό της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, της 13.3.2003 καταγράφεται ότι ο κ. Ρεβύθης ανέφερε, μεταξύ άλλων, τα εξής: «Κυνηγούμε επίσης και ετοιμάζουμε μία πολύ μεγάλη καταγγελία σε μια εταιρεία [...], η οποία [...] είναι ο παλιός [...] όπου συνεχώς βάζει συμβάσεις χωρίς μεσιτική αμοιβή. Θα κινηθεί και βέβαια και με την δική σας παραίνεση, εάν συμφωνείτε, μία καταγγελία όπου θα είναι καταπέλτης για αυτόν τον συνάδελφο».
- Σε έντυπο του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής, με τίτλο «ΣΥΜΒΟΥΛΕΣ ΓΙΑ ΣΩΣΤΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΑΔΙΟΔΡΟΜΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ ΤΟΥ ΜΕΣΙΤΗ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ», ημερομηνία έκδοσης 2008 και εισηγητή τον κο Γιάννη Ρεβύθη, αναφέρεται ότι ο μεσίτης πρέπει: «[...] Να παρίσταται πάντα στα συμβόλαια και να κόβει πάντα τιμολόγιο-απόδειξη, να είναι ευέλικτος σε έκπτωση αμοιβής αλλά όχι να δουλεύει αφίλοκερδώς. [...]».

56. Η επιθυμία του Συλλόγου να κατοχυρωθεί ένα ελάχιστο ποσοστό μεσιτικής αμοιβής αποτυπώνεται και στις «ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ Νόμου περί Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων» του



Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών – Αττικής<sup>45</sup>, όπου αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής «ΑΡΘΡΟ 4. ΜΕΣΙΤΙΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ 1. Εκτός από άλλη ειδική συμφωνία, τα μεσιτικά δικαιώματα για ένα έκαστο συμβαλλόμενο, ανέρχονται σε δύο επί τοις εκατό (2%) επί της πραγματικής αξίας του αντικειμένου της συμβάσεως. [...] 6. Δεν επιτρέπεται συμφωνία για μεσιτικά δικαιώματα σε ποσοστό κατώτερο από το ένα επί τοις εκατό (1%) όπως και η προείσπραξη οιοδήποτε χρηματικού ποσού για την υπόδειξη ακινήτου».

57. Περαιτέρω, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. συμβάλλει στην προσπάθεια κατοχύρωσης της μεσιτικής αμοιβής, ακόμη και όταν αυτή αφορά σε μεσίτες – μέλη άλλου Συλλόγου. Ειδικότερα:

- Σε (ανυπόγραφο) ηλεκτρονικό αρχείο, που ανευρέθηκε κατά τον έλεγχο των αρχείων του Συλλόγου Μεσιτών Νομού Χανίων, φέρει το λογότυπο του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών – Αττικής και τα ονόματα του Προέδρου, κου Ιωάννη Ρεβύθη, και του Γραμματέα, κου Παντελή Χαροκόπου, αναφέρεται νομολογία σχετικά με το ποιοι μεσίτες δικαιούνται αμοιβή και την εγκυρότητα της προφορικής εντολής προς το μεσίτη. Συνημμένες ακολουθούν δώδεκα «ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ [δικαστικές] ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΕΠΙ ΘΕΜΑΤΩΝ ΜΕΣΙΤΙΚΩΝ ΑΜΟΙΒΩΝ». Όπως σημειώνεται στο τέλος του εγγράφου, οι παραπάνω αποφάσεις επιλέχθηκαν με μέριμνα του Δικηγορικού Γραφείου [...], Νομικού Συμβούλου του «Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α.».
- Σε μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, απεσταλμένο την 21.12.2009 μεταξύ δύο ηλεκτρονικών διευθύνσεων της Προέδρου του Συλλόγου Μεσιτών Νομού Χανίων, κας Καλλιγιάννη, με θέμα «ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΣΤΑ ΜΕΛΗ\_20-12-2007», περιλαμβάνεται επιστολή της, εκ μέρους του Δ.Σ. του Συλλόγου<sup>46</sup>, στην οποία, μεταξύ άλλων, αναφέρεται: «Σας εσωκλείω 1 κατάλογο Αποφάσεων Δικαστηρίων υπέρ των ΜΕΣΙΤΩΝ για διεκδίκηση των μεσιτικών αμοιβών, που πήραμε από τον

<sup>45</sup> Το εν λόγω έγγραφο εντοπίστηκε κατά τη διάρκεια του ελέγχου που πραγματοποιήθηκε στα γραφεία της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδας.

<sup>46</sup> Η εν λόγω επιστολή έχει ημερομηνία 21.12.2009, ωστόσο από το περιεχόμενό της προκύπτει ότι πρόκειται για τυπογραφικό λάθος και έχει σταλεί στο τέλος του 2007.



*ΜΑΣ<sup>47</sup>, και μπορείτε να τον χρησιμοποιήσετε σε αντίστοιχες δικαστικές υποθέσεις σας, αφού είναι δεδουλευμένες. [...]*».

58. Στο πλαίσιο της επικοινωνίας του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. με μεσίτες και Συλλόγους εκτός Αθηνών – Αττικής, κατά τον έλεγχο των αρχείων του Συλλόγου Μεσιτών Νομού Χανίων εντοπίστηκε, επίσης, μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, της 26.5.2010, απεσταλμένο από το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών – Αττικής<sup>48</sup> προς 52 παραλήπτες<sup>49</sup>, μεταξύ των οποίων και η Πρόεδρος του Συλλόγου Μεσιτών Νομού Χανίων, το οποίο ανέφερε *«Συνημμένα θα βρείτε το fax που έστειλε η Επιτροπή Ανταγωνισμού»* και περιλάμβανε, συνημμένη, την επιστολή παροχής στοιχείων της Γ.Δ.Α. προς το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών – Αττικής, της 21.5.2010<sup>50</sup>.

## **Β) Σχετικά με την απαγόρευση διαφήμισης μεσιτικής αμοιβής κατώτερης από το 2%**

59. Από τα ανωτέρω διαφαίνεται ότι ο Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής δεν επιβάλλει μεν στα μέλη του ρητή υποχρέωση να τηρούν το 2% ως ελάχιστη μεσιτική αμοιβή. Ωστόσο, τόσο στον Οδηγό Δεοντολογίας του όσο και σε άλλα έντυπα του Συλλόγου υπάρχει ρητή διάταξη εκ μέρους των μεσιτών όχι μόνο για τη μη διαφήμιση μηδενικής αμοιβής, αλλά και για τη μη διαφήμιση μειωμένης μεσιτικής αμοιβής. Ειδικότερα:

- Στον «ΟΔΗΓΟ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ» του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: *«Όταν διαφημίζετε ακίνητα μην αναφέρεσθε σε μειωμένη ή μηδενική αμοιβή [...]*». Ο συγκεκριμένος οδηγός ανευρέθη κατά τη διάρκεια του επιτόπιου ελέγχου στις εγκαταστάσεις τόσο του εν λόγω Συλλόγου, όσο και του Συλλόγου Μεσιτών Νομού Χανίων, ενώ

<sup>47</sup> Όπως προκύπτει από την ιστοσελίδα, καθώς και από το έντυπο φυλλάδιο του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών - Αττικής, με τίτλο *«Η ΠΙΟ ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΟΡΑ»*, το ακρωνύμιο «ΜΑΣ» αντιστοιχεί στο συγκεκριμένο Σύλλογο.

<sup>48</sup> Διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου: SYLLOGOS MESITON<mesites@otenet.gr>

<sup>49</sup> Μεταξύ των ονομάτων που αναφέρονται στις ηλεκτρονικές διευθύνσεις των παραληπτών είναι εκείνα των κ.κ. Μπινιάρη και Χαροκόπου (μελών του Δ.Σ. του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α.), Αναγνώστου, Γεωργάκου, Μανομενίδη, Αποστολίδη (μελών του Δ.Σ. του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης), Λιάντα και Σωτηροπούλου (μελών του Δ.Σ. της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος).

<sup>50</sup> Αρ. πρωτ. οικ. 3133.



βρίσκεται αναρτημένος και στην ιστοσελίδα του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α.<sup>51</sup>. Εκεί, στο τέλος της συγκεκριμένης ενότητας, που τιτλοφορείται «ΟΔΗΓΟΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ – ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ», αναφέρεται «Παρακάτω μπορείτε να κατεβάσετε τον αναλυτικό οδηγό Δεοντολογίας». Το συνημμένο αρχείο είναι η πρόταση Κώδικα Δεοντολογίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων, η οποία συντάχθηκε το Μάρτιο του 2003 από τον κο Μπάμπη Ζεπίδη, για λογαριασμό της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος.

Σχετικά αναφέρεται ότι στο αίτημα της Γ.Δ.Α. για την προσκόμιση των κανόνων Δεοντολογίας του Συλλόγου, όπως έχουν ισχύσει από το 1994 έως σήμερα, ο Σύλλογος, στην επιστολή του αναφέρει: «Επειδή μέχρι σήμερα δεν έχει καταρτιστεί ειδικός Κώδικας Δεοντολογίας του “ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΑΘΗΝΩΝ – ΑΤΤΙΚΗΣ”, ο σύλλογος μας, δεσμεύεται και εφαρμόζει τον κώδικα δεοντολογίας της δευτεροβάθμιας επαγγελματικής οργάνωσης, της οποίας είμαστε μέλος, με την επωνυμία «ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ» (“Ο.Μ.Α.Σ.Ε.”)», ενώ προσκομίστηκε, συνημμένα, ο Κώδικας Δεοντολογίας της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. Στην προσκομισθείσα εκδοχή, η οποία φέρει και τη σφραγίδα της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. δεν περιλαμβάνεται ο πρόλογος του κου Ζεπίδη, ο οποίος αναφέρει ότι ο συγκεκριμένος Κώδικας αποτελεί σχέδιο προς έγκριση, ενώ υπάρχει μια μικρή διαφοροποίηση στην ενότητα που αναφέρεται στους λόγους έγκλησης του Πειθαρχικού Συμβουλίου<sup>52</sup>.

Σχετικά με τη δεσμευτικότητα του εν λόγω Κώδικα Δεοντολογίας, σημειώνεται, περαιτέρω, ότι στο Πρακτικό της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης του Συλλόγου, της 13.3.2003 καταγράφεται ότι ο κ. Ρεβύθης ανέφερε: «Ο κος Ζεπίδης με την βοήθεια του κου Κοτταρίδη συνέταξαν έναν κώδικα δεοντολογίας, όπου θα σας ταχυδρομηθεί, όπου αυτόν τον κώδικα πρέπει να ακολουθούμε.».

- Στο προαναφερθέν έγγραφο με τίτλο «ΣΥΜΒΟΥΛΕΣ ΓΙΑ ΣΩΣΤΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΑΔΙΟΔΡΟΜΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ ΤΟΥ ΜΕΣΙΤΗ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ» αναφέρεται ότι ο μεσίτης πρέπει: «Όταν διαφημίζει ακίνητα να μην αναφέρεται σε μειωμένη ή μηδενική αμοιβή ούτε σε δωρεάν εκτιμήσεις. [...]».

<sup>51</sup> Στην ηλεκτρονική διεύθυνση <http://www.e-akinita.gr/mesitis/deontologia>

<sup>52</sup> Είναι πιθανό η διαφοροποίηση αυτή να οφείλεται σε λάθος κατά την εκτύπωση του Κώδικα.



- Σε έντυπο φυλλάδιο του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών - Αττικής, με τίτλο «*Η ΠΙΟ ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ*», αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι «*Τα βασικότερα στοιχεία του κώδικα δεοντολογίας είναι τα ακόλουθα: Ο μεσίτης πρέπει: [...] Όταν διαφημίζει ακίνητα να μην αναφέρει μειωμένη ή μηδενική αμοιβή. [...]*».

60. Περαιτέρω, από τα στοιχεία που συνελέγησαν κατά τον επιτόπιο έλεγχο της Γ.Δ.Α. προκύπτει ότι τα Όργανα Διοίκησης (Γενική Συνέλευση και Διοικητικό Συμβούλιο) του Συλλόγου έχουν ασχοληθεί αρκετές φορές με περιπτώσεις μεσιτών που διαφήμιζαν μειωμένη αμοιβή, επιδιώκοντας την αποτροπή της συγκεκριμένης πράξης. Πιο συγκεκριμένα:

- Στο Πρακτικό της συνεδρίασης υπ' αριθμ. 1133 του Δ.Σ., της 12.11.1996, αναφέρεται: «*Εν συνεχεία ο κ. Πρόεδρος παρουσιάζει δημοσίευμα του συναδέλφου [...] που τονίζει ότι η αμοιβή του είναι 1%. Βέβαια λέγει ο κ. Πρόεδρος, το ύψος της αμοιβής είναι ελεύθερο. Η δημοσιότητα όμως δια του τύπου του 1% δημιουργεί κατάσταση που επαναλαμβανόμενη δικαιολογημένα θα καταστή έθιμο και θα προβάλλεται υπό των πελατών σε κάθε περίπτωση. Προτείνω λέγει, όπως, χωρίς να επιβάλλουμε στο συνάδελφο το ύψος της αμοιβής του, δεν θα ήταν άσκοπο να του γινότανε σύσταση ότι αυτό μπορεί να προκαλέσει κακό προηγούμενο για τους άλλους συναδέλφους. κ. Αντιπρόεδρος: Λέγει ότι συνδέεται φιλικά με τον συνάδελφο κ. [...] και θα του συστήση εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου να μη δημοσιεύει το ύψος της αμοιβής του, το οποίο όμως μπορεί να συμφωνεί ελεύθερα με τους πελάτες του*».
- Στο Πρακτικό της συνεδρίασης υπ' αριθμ. 1149 του Δ.Σ., της 25.05.2000, στα θέματα της Ημερήσιας Διάταξης, αναφέρεται, μεταξύ άλλων «*6. Καταγγελία ότι ο συνάδελφος [...] δημοσιεύει αγγελίες ότι εισπράττει 1% από τον ιδιοκτήτη και δωρεάν τις εκτιμήσεις επί ακινήτων*». Κατά τη συζήτηση του εν λόγω θέματος, ο Πρόεδρος του Συλλόγου ανέφερε: «*από συνάδελφο απεστάλη στο σύλλογο φωτοτυπία εφημερίδος με διαφήμιση του συναδέλφου [...] ότι ως αμοιβή εισπράττει από τους ιδιοκτήτες 1% και τις εκτιμήσεις τις κάνει εντελώς δωρεάν. Βέβαια λέγει ο κ. Πρόεδρος αυτό είναι δικαίωμά του αφού η αμοιβή μας είναι σε ελεύθερη διαπραγμάτευση. Νομίζω όμως ότι δεν έχει το δικαίωμα να το αναγγέλλει δημοσίως γιατί έτσι δημιουργείται αθέμιτος ανταγωνισμός. Τα μέλη του Δ/κού Σ/λίου*



*συμφωνούν με τη γνώμη του κ. Προέδρου και αποφαινόμενοι όπως ενημερωθεί ο ίδιος για να παύσει να δημοσιεύει παρόμοιες ανακοινώσεις».*

Σε σχετικό ερώτημα που απευθύνθηκε από τη Γ.Δ.Α. προς τον κο [...], αν του έχει γίνει σύσταση από οποιοδήποτε Σύλλογο Μεσιτών, σχετικά με τον καθορισμό του ύψους της μεσιτικής του αμοιβής ή με τη διαφήμιση των υπηρεσιών που παρέχει, εκείνος απάντησε<sup>53</sup> ότι δεν δραστηριοποιείται πλέον στη συγκεκριμένη επαγγελματική δραστηριότητα, αλλά κατά το παρελθόν, όταν ασκούσε το επάγγελμα του μεσίτη και ήταν μέλος του Συλλόγου Μεσιτών Αθηνών, ουδέποτε απασχόλησε με την επαγγελματική του δράση το Σύλλογο για αντιδεοντολογική συμπεριφορά, ούτε (όσο ενθυμείται) του έχει γίνει σχετική προφορική ή έγγραφη σύσταση.

Αντίστοιχα, η Γ.Δ.Α. ζήτησε από το Σύλλογο να προσδιορίσει τη μορφή, το περιεχόμενο και το χρόνο πραγματοποίησης των προταθεισών συστάσεων και, σε περίπτωση που πραγματοποιήθηκαν εγγράφως, να προσκομίσει αντίγραφα των σχετικών επιστολών, καθώς και οποιασδήποτε άλλης έγγραφης επικοινωνίας, σχετικά με το ίδιο θέμα, με τα μέλη του, για τη χρονική περίοδο 1993 έως σήμερα. Σε απάντηση του εν λόγω ερωτήματος, ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. αναφέρθηκε στη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων, η οποία έχει αναγνωρίσει το 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης κάθε ακινήτου ως τη συνήθη μεσιτική αμοιβή για αγοραπωλησίες ακινήτων στην περιοχή της Αττικής, υποστήριξε ότι την εν λόγω αμοιβή αναγνωρίζει και ο Σύλλογος ως συνήθη και κατέληξε «*Στα ανωτέρω αναφέρονται και οι συζητήσεις που γίνονται από τα μέλη της τότε Διοίκησης του Συλλόγου μας που αναγνωρίζουν την ελευθερία συμβάσεων, απόδειξη του οποίου αποτελεί το γεγονός ότι προς το συγκεκριμένο μέλος μας, ούτε απεστάλη οποιοδήποτε έγγραφο, ούτε ελήφθη οποιοδήποτε πειθαρχικό μέτρο εναντίον του*».

- Στο Πρακτικό της Β' Επαναληπτικής Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, της 22.2.2001 σημειώνεται ότι ο πρόεδρος του Συλλόγου, κος Αναστάσιος Κοτταρίδης, μεταξύ άλλων, ανέφερε «[...] Πολλές φορές διαβάζουμε στις εφημερίδες και περιοδικά ότι ο Μεσίτης τάδε εργάζεται με αμοιβή 1% ή ότι από τον ένα των συμβαλλομένων πελατών του δεν εισπράττει αμοιβή. Έχουμε την γνώμη ότι οι συνάδελφοι αυτοί δεν κάνουν κακό μόνο στους συναδέλφους αφού με την πράξη τους αυτή προβαίνουν σε αθέμιτο ανταγωνισμό αλλά και στον εαυτό τους αφού

<sup>53</sup> Επιστολή με ημ. αρ. πρωτ. 3640/11.6.2010.



*όπως και άλλωστε έχουμε τονίσει ο σοβαρός πελάτης δεν μπορεί να έχει εμπιστοσύνη σε έναν επαγγελματία που διαφημίζει ότι προσφέρει την επαγγελματική του εργασία δωρεάν».*

- Σε σελίδα Α4 (αριθμ. πρωτ. Συλλόγου 2584/11.6.2002) που εντοπίστηκε κατά τον επιτόπιο έλεγχο της Γ.Δ.Α., περιέχεται φωτοτυπία αγγελίας από εφημερίδα των μεσιτικών γραφείων [...], η οποία αναφέρει: *«Τα Μεσιτικά Γραφεία [...], με αμοιβή 1,30% σας προτείνουν [...]*». Στο κάτω μέρος της σελίδας υπάρχει χειρόγραφη υπόδειξη *«Να ΕΝΗΜΕΡΩΘΕΙ»*.
- Σε τηλεομοιοτυπία, της 1.9.2005, απεσταλμένη από την [...] υπόψιν του κου Ρεβύθη (Αρ. Πρωτ. Συλλόγου 1491/6.9.2005), αναφέρεται *«κατόπιν συμφωνίας και συνεννόησης σας αποστέλλουμε το fax [...] ΗΜ. ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ 31/07/05»*. Η σελίδα που αποστέλλεται αποτελεί τμήμα εφημερίδας αγγελιών, όπου έχει επισημανθεί αγγελία των μεσιτικών γραφείων [...], η οποία αναφέρει μεσιτική αμοιβή ίση με 1,19%.
- Σε τηλεομοιοτυπία, της 6.2.2006<sup>54</sup> (αρ. πρωτ. Συλλόγου 1704/7.2.2006), περιλαμβάνεται σελίδα εφημερίδας αγγελιών, όπου έχει επισημανθεί αγγελία της επιχείρησης [...], η οποία αναφέρει ότι αναλαμβάνει πωλήσεις ακινήτων *«με μειωμένη αμοιβή την ημέρα των συμβολαίων»*.
- Στο Πρακτικό της συνεδρίασης υπ' αριθμ. 1200 του Δ.Σ., της 10.3.2006 σημειώνεται ότι ο κος Ρεβύθης ανέφερε: *«Να σταλεί άμεσα επιστολή στον Τύπο για μη δημοσίευση αγγελιών συναδέλφων οι οποίες αναφέρουν δωρεάν ή μειωμένες μεσιτικές υπηρεσίες.»*.
- Με τηλεομοιοτυπία, με ημερομηνία 4.10.2006, απεσταλμένη από την εταιρεία [...] προς το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής (αριθ. πρωτ. Συλλόγου 2097/5.10.2006), ο [...] ενημερώνει το Σύλλογο ότι το μεσιτικό γραφείο [...] διαφημίζει στη Χρυσή Ευκαιρία μεσιτική αμοιβή 1,3%, επισυνάπτοντας τη σχετική αγγελία.
- Στο Πρακτικό της συνεδρίασης υπ' αριθμ. 1203 του Δ.Σ., της 5.10.2006, καταγράφεται ότι ο κος Ρεβύθης ανέφερε: *«Υπάρχει καταγγελία κατά του κυρίου*

---

<sup>54</sup> Ο αποστολέας του συγκεκριμένου εγγράφου δεν εμφανίζεται ευδιάκριτα.



[...] ότι δημοσιεύει τη μειωμένη αμοιβή του (1,30%). Θα του γίνει τηλεφωνική σύσταση και ενημέρωση στις εφημερίδες να μην δημοσιεύουν το ποσοστό αμοιβής των συναδέλφων.». Ο κος Ρεβύθης συνεχίζει: «Προτείνω έκδοση πιστοποιητικού μέλους του Συλλόγου καλυμμένο με fiberglass το οποίο θα τοποθετείται έξω από τα μεσιτικά γραφεία, ανάλογο των ιατρών. Θα δίνεται σε όσους εγγεγραμμένους συμφωνούν και υπογράφουν ένα επιπλέον έντυπο το οποίο εκτός των άλλων θα περιλαμβάνει και τον Κώδικα Δεοντολογίας. Η πρόταση έγινε ομόφωνα αποδεκτή».

Σε συνέχεια των ως άνω Πρακτικών του Δ.Σ. (υπ' αριθμ. 1200 και 1203), η Γ.Δ.Α. ζήτησε από το Σύλλογο να προσκομίσει αντίγραφα των επιστολών που εστάλησαν προς τις εφημερίδες, καθώς και οποιασδήποτε άλλης έγγραφης επικοινωνίας με τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, σχετικά με το ίδιο θέμα, κατά τη χρονική περίοδο 1993 έως σήμερα. Στη σχετική απάντησή του, ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. υποστηρίζει «Αναφορικά με το υπ' αρ. 1200/10-3-2006 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου θέλουμε να διευκρινίσουμε τα εξής:

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Συλλόγου μας, όπως και κάθε άλλου επαγγελματικού συλλόγου, είναι υποχρεωμένο να εξετάζει κάθε αίτημα που υποβάλλεται από μέλος του Δ.Σ. ή απλό μέλος του συλλόγου, αλλά και κάθε άλλο θέμα που γνωστοποιείται ή περιέρχεται σε γνώση των μελών του Δ.Σ.

Στη συγκεκριμένη συνεδρίαση του Δ.Σ. συζητήθηκε το φαινόμενο, που είχε περιέλθει σε γνώση ορισμένων μελών του Δ.Σ. από καταναλωτές -πελάτες τους-, ότι κάποιοι μεσίτες δημοσίευαν “παραπλανητικές” διαφημίσεις για παροχή μεσιτικών υπηρεσιών χωρίς αμοιβή, πίσω από τις οποίες υποκρύπτονταν στην πραγματικότητα δυσανάλογη αύξηση της πραγματική τιμής των προς πώληση ακινήτων, στην οποία ουσιαστικά συμπεριελάμβαναν και την αμοιβή τους, την οποία όμως διαφήμιζαν και εμφάνιζαν ως “μηδενική”.

Η πρακτική αυτή, είναι εντελώς αθέμιτη, προσβάλλει τον υγιή ανταγωνισμό και ως τέτοια όχι μόνο δεν υιοθετείται σε καμία περίπτωση από τον σύλλογο μας, αλλά και είναι καταδικαστέα σε κάθε περίπτωση.

Ο προβληματισμός αυτός αναπτύχθηκε στις ομιλίες των μελών του Δ.Σ., όπως φαίνεται από το εν λόγω πρακτικό, κατατέθηκαν κάποιες προτάσεις, όμως τελικά δεν ελήφθη καμία συγκεκριμένη απόφαση ή μέτρο από το Διοικητικό Συμβούλιο



στην εν λόγω συνεδρίαση, όπως προκύπτει από το πρακτικό της συνεδριάσεως αυτής<sup>55</sup>.

*Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση των αναφερομένων στο πρακτικό 1203/5-10-2006 που η πρόταση εκ μέρους μέλους του Δ.Σ., όπως αποδεικνύεται από την συνέχεια του πρακτικού, δεν εγκρίθηκε και δεν ελήφθη απόφαση από το Δ.Σ. για οποιαδήποτε συγκεκριμένη ενέργεια, εν αντιθέσει με την πρόταση επί του αμέσως επομένου θέματος της συνεδριάσεως (για έκδοση ειδικών πιστοποιητικών που θα αποδεικνύουν ότι τα μέλη μας είναι νόμιμοι επαγγελματίες μεσίτες) που έγινε ομόφωνα δεκτή.»<sup>56</sup>*

Σε αντίστοιχο ερώτημα που απευθύνθηκε από τη Γ.Δ.Α. προς τον κο [...], αν του έχει γίνει σύσταση από οποιοδήποτε Σύλλογο Μεσιτών, σχετικά με τον καθορισμό του ύψους της μεσιτικής του αμοιβής ή με τη διαφήμιση των υπηρεσιών που παρέχει, εκείνος απάντησε<sup>57</sup>, μεταξύ άλλων, ότι: «Κατά τη διάρκεια των ετών 2007-2008 δημοσίευσα σε εφημερίδα ευρείας κυκλοφορίας αγγελίες πώλησης ακινήτων στις οποίες ανέφερα ότι μείωνα το ποσοστό της μεσιτικής μου αμοιβής από 2% σε 1,2%. Από την πρώτη κιάλας δημοσίευση δέχτηκα απειλητικά τηλεφωνήματα όπως και καταγγελίες από συναδέλφους. Επίσης, έγιναν καταγγελίες εις βάρος μου στο Σύλλογο Μεσιτών σχετικά με τη διαφήμιση των υπηρεσιών μου στις αγγελίες από τα μεσιτικά γραφεία [...] κ.α. Αμέσως επικοινωνήσε μαζί μου ο γραμματέας του συλλόγου (κ. Χρήστος) και με ενημέρωσε για τις καταγγελίες εις βάρος μου. Σε ερώτησή μου εάν είμαι νόμιμος μου απάντησε θετικά και με παρακάλεσε να βρω έναν εναλλακτικό τρόπο ώστε να μην προκαλώ τη μήνιν των συναδέλφων μου. Για δεύτερη φορά μου διευκρίνισε τη νομιμότητα της δημοσίευσης του ποσοστού της αμοιβής μου. Μου επεσήμανε ότι ο λόγος που μου τηλεφώνησε ήταν η πίεση που δέχτηκε από συναδέλφους να το πράξει όπως και το πλήθος των καταγγελιών. Η σύσταση αυτή έγινε τηλεφωνικά και όχι εγγράφως. Δηλώνω επίσης ότι σταμάτησα να αναφέρω το μειωμένο ποσοστό μου στις αγγελίες από τότε μέχρι και σήμερα λόγω του ότι εντάθηκαν τα απειλητικά μηνύματα.».

<sup>55</sup> Με βάση τα όσα καταγράφονται στο συγκεκριμένο Πρακτικό, η ανωτέρω περιγραφόμενη πρόταση του κου Ρεβύθη δεν τέθηκε υπό συζήτηση ή ψηφοφορία. Το ίδιο ισχύει και για την ανακοίνωση του κου Ρεβύθη (περί σύστασης προς τον κο [...] και ενημέρωσης των εφημερίδων), που καταγράφεται στο υπ' αριθμ. 1203 Πρακτικό.

<sup>56</sup> Ο.π.

<sup>57</sup> Τηλεομοιοτυπία με ημ. αρ. πρωτ. 5546/15.9.2010.



61. Σε γενικότερο ερώτημα της Γ.Δ.Α. σχετικά τη διαδικασία, με την οποία ελέγχονται/τιμωρούνται τα πειθαρχικά παραπτώματα των μελών του Συλλόγου και την προσκόμιση τυχόν Αποφάσεων ή/και Πρακτικών του αρμοδίου οργάνου, οι οποίες να αφορούν σε θέματα καθορισμού του ύψους των μεσιτικών αμοιβών ή διαφήμισης των μεσιτικών υπηρεσιών, για την ίδια ως άνω χρονική περίοδο, ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. απαντά: «Σύμφωνα με το άρθρο 15 του καταστατικού μας προβλέπονται για τα μέλη μας πειθαρχικές ποινές για παραβάσεις της Νομοθεσίας περί Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων.

*Στο καταστατικό του Συλλόγου μας δεν προβλέπονται πειθαρχικές ποινές, ούτε θεωρείται πειθαρχικό παράπτωμα ο προσδιορισμός συγκεκριμένου ύψους αμοιβής [...].*

*Η συμφωνία για το ύψος της αμοιβής είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμη μεταξύ του επαγγελματία μεσίτη και του εκάστοτε πελάτη και ουδείς περιορισμός υφίσταται, ούτε ως προς το κατώτερο, ούτε ως προς το ανώτερο όριο αυτής, δύναται μόνο να ελεγχθεί δικαστικά βάσει του άρθρου 707 Α.Κ.*

*Το πειθαρχικό όργανο του συλλόγου μας δεν έχει απασχοληθεί ουδέποτε με ανάλογα θέματα από το 1993 έως σήμερα, ούτε έχει επιβάλει κανενός είδους πειθαρχική ποινή σε μέλη μας για τέτοια ζητήματα, αφού τα θέματα του καθορισμού του ύψους της μεσιτικής αμοιβής, καθώς και της διαφήμισης των μεσιτικών υπηρεσιών, διέπονται μόνο από τις ισχύουσες διατάξεις της Ελληνικής Πολιτείας.»*

#### **IV.2 ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

62. Ο Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης (εφεξής «Σ.Μ.Α.Σ.Θ.») ιδρύθηκε το 1922 με την επωνυμία «ΑΜΥΝΑ», έχει έδρα στη Θεσσαλονίκη, αριθμεί περί τα 900 μέλη, εκ των οποίων δικαίωμα ψήφου στις Γενικές Συνελεύσεις, ως ταμειακά τακτοποιημένοι έναντι του Συλλόγου, έχουν μόνο οι 537.
63. Σχετικά με την περιοχή δραστηριοποίησης των μελών του, ο Σ.Μ.Α.Σ.Θ. αναφέρει ότι δεν είναι σε θέση να γνωρίζει εάν αυτά δραστηριοποιούνται επαγγελματικά και



εκτός της Περιφέρειας της Θεσσαλονίκης<sup>58</sup>, καθώς δεν τηρείται σχετικό αρχείο στο Σύλλογο, ενώ, σε ερώτημα της Γ.Δ.Α. αναφορικά με τον κύκλο εργασιών τους, ο Σύλλογος απαντά: *«Όπως ήδη προαναφέρθηκε, ο Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Θεσσαλονίκης αποτελεί ιδιωτική πρωτοβουλία καθαρά και δεν τηρεί αρχείο με τον κύκλο εργασιών των εγγεγραμμένων μελών του, καθώς ούτε τέτοια υποχρέωση των μελών του Συλλόγου συνάγεται από τις διατάξεις του ισχύοντος Καταστατικού, αλλά ούτε και αυτός είναι, επαναλαμβάνουμε, ο σκοπός του Συλλόγου μας.»*.

64. Από τα στοιχεία του φακέλου της Γ.Δ.Α., προκύπτουν τα εξής, όσον αφορά στον εν λόγω Σύλλογο:

#### **Σχετικά με τον καθορισμό του ύψους της μεσιτικής αμοιβής**

65. Αναφορικά με την μεσιτική αμοιβή, σε απάντηση επιστολής παροχής στοιχείων της Γ.Δ.Α.<sup>59</sup>, ο Σ.Μ.Α.Σ.Θ. υποστηρίζει<sup>60</sup> ότι, με βάση την κείμενη νομοθεσία, η διαπραγματεύσή της είναι ελεύθερη μεταξύ των συμβαλλομένων, ενώ εάν δεν έχει οριστεί το ποσό της αμοιβής, οφείλεται η αμοιβή που συνηθίζεται στον τόπο<sup>61</sup>. Υποστηρίζει, επίσης, ότι το ύψος της μεσιτικής αμοιβής που έχει καθιερωθεί ως εύλογο και δίκαιο στην Περιφέρεια της Θεσσαλονίκης ανέρχεται σε ποσοστό 2% επί του πραγματικού τιμήματος της αγοραπωλησίας του ακινήτου, για το οποίο μεσολάβησε ο εκάστοτε μεσίτης. Ο Σ.Μ.Α.Σ.Θ. επισημαίνει ότι το ύψος αυτό των αμοιβών δέχεται πάγια η νομολογία των δικαστηρίων της Θεσσαλονίκης και καταλήγει: *«Επομένως, κατά σύνοψη των όσων προεκτέθηκαν, ο καθορισμός των αμοιβών είναι καταρχήν ελεύθερος, όμως, η συναλλακτική συνήθεια της περιφέρειας της Θεσσαλονίκης έχει καθιερώσει το ως άνω ποσοστό του 2%.*

*Ο Σύλλογός μας λοιπόν, τηρώντας τα συναλλακτικά ήθη και έθιμα της περιφέρειας της Θεσσαλονίκης, ενημερώνει τα μέλη του για όλα τα ανωτέρω, με σκοπό την προστασία των συναλλαγών και την πάταξη του αθέμιτου και επιβλαβούς ανταγωνισμού μεταξύ*

<sup>58</sup> Στο ερωτηματολόγιο που συμπληρώθηκε σε συνέχεια του επιτόπιου ελέγχου της Γ.Δ.Α. στα γραφεία του Συλλόγου, σημειώνεται ότι από το Σύλλογο εκπροσωπούνται οι αδειούχοι μεσίτες που δραστηριοποιούνται στην ευρύτερη περιοχή του Ν. Θεσσαλονίκης.

<sup>59</sup> Υπ' αρ. πρωτ. οικ. 3136/21.5.2010.

<sup>60</sup> Με την με ημ. αρ. πρωτ. 4072/01.07.2010 επιστολή του, η οποία απεστάλη, επίσης, με τηλεομοιοτυπία και έλαβε αριθμό πρωτοκόλλου 4063/30.6.2010.

<sup>61</sup> Άρθρο 705 Α.Κ.



*των επαγγελματιών μεσιτών, που μόνο προβλήματα προκαλεί και ανασφάλεια στις συναλλαγές.»*

66. Σε συμφωνία με τα ανωτέρω, κατά τη διάρκεια του επιτόπιου ελέγχου στα γραφεία του Συλλόγου, βρέθηκαν, μεταξύ άλλων, αντίγραφα τριών εντολών μεσιτείας<sup>62</sup>, στις οποίες αναφέρεται ως συμφωνηθείσα μεσιτική αμοιβή ποσοστό 2% συν Φ.Π.Α.

67. Ωστόσο, από τα συλλεχθέντα στοιχεία προκύπτει ότι ο εν λόγω Σύλλογος, από το έτος 1997 και μετέπειτα, προβαίνει επανειλημμένα σε συστάσεις σχετικά με την καθιέρωση συγκεκριμένου ύψους μεσιτικής αμοιβής. Ο ορισμός, μάλιστα, ελάχιστης αμοιβής είναι καταγεγραμμένος και στο άρθρο 26 του Καταστατικού (της 4.4.99) του Συλλόγου, το οποίο αναφέρει: *«Τα μέλη του Συλλόγου κατά την εξάσκηση του επαγγέλματός τους υποχρεούνται να τηρούν πιστά τις παρακάτω διατάξεις: [...] 10) Να μη μειώνουν τα μεσιτικά τους δικαιώματα κάτω του 10%. [...] Οι ανωτέρω παραβάσεις όταν καταγγέλλονται γραπτά στο Διοικητικό Συμβούλιο του Συλλόγου, υποχρεούται αυτό να καλέσει σε απολογία το ενδιαφερόμενο μέλος μέσα σε οκτώ (8) ημέρες από της καταγγελίας και μετά από ακρόαση επιβάλλει σ' αυτό την ποινή, αναλόγως του παραπτώματος, της επιπλήξεως ή του προστίμου των εκατό χιλιάδων (100.000) δραχμών ή προσωρινή παύση από τρεις έως έξι (3-6) μήνες. Η ίδια ποινή επιβάλλεται και σε κάθε μέλος που ασεβεί προς τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου ή της Γενικής Συνελεύσεως ή που παρεκτρέπεται στις συνεδριάσεις και Γενικές Συνελεύσεις ή [...] Οι πειθαρχικές ποινές της επιπλήξεως επιβάλλονται τελεσιδίκως από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι ποινές του προστίμου και της προσωρινής παύσης εφεσιβάλλονται ενώπιον της Γενικής Συνελεύσεως (τακτικής ή έκτακτης) με αίτηση του ενδιαφερόμενου που υποβάλλεται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία [...]».*

68. Περαιτέρω:

- Σε επιστολή προς τα μέλη του Συλλόγου, με ημερομηνία 15.7.1997 και αριθμ. πρωτ. 42, υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο, κο Γρηγόριο Λιάντα, και το Γενικό Γραμματέα, κο Νικόλαο Σαμαρούδη, μεταξύ άλλων αναφέρεται: *«Η αμοιβή μας στα συμβόλαια πρέπει να είναι ίση με το 2% στην Πραγματική αξία πώλησης του*

<sup>62</sup> «ΕΝΤΟΛΗ ΥΠΟΔΕΙΞΗΣ» της κας [...] προς τη μεσίτρια κα [...], της 21.6.2005, «ΕΝΤΟΛΗ ΥΠΟΔΕΙΞΗΣ» της κας [...] προς τη μεσίτρια κα [...], της 8.11.2007, και «ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ» μεταξύ του κ. [...] και της μεσίτριας κας [...], της 7.9.2006.



*Ακινήτου από τον καθένα. Να υπογράφουν τις εντολές μας όλοι, αγοραστής και πωλητής. Πάνω στην εντολή να φαίνεται το ποσόν της αμοιβής μας, για το κάθε ακίνητο που υποδεικνύουμε. Προσοχή....Υπάρχουν πολλές καταγγελίες ότι Συνάδελφοι εισπράττουν Μεσιτικά Δικαιώματα κάτω του 2%. Συνάδελφοι προσέξτε, είναι εις βάρος μας, πρέπει να είμαστε πιο αυστηροί, δεν χάνουμε τον πελάτη εύκολα, μας κοροϊδεύουν οι πελάτες λέγοντας ότι άλλοι συνάδελφοί σας παίρνουν λιγότερα. Μην τους πιστεύετε, προσπαθούν να μας ξεγελάσουν και μας ξεγελάνε. Πάντως αν γίνει επίσημη καταγγελία ότι κάποιος συνάδελφος εισπράττει 0,5% ή 1% κλπ, θα περάσει από Πειθαρχικό.»*

- Σε επιστολή προς τα μέλη του Συλλόγου με ημερομηνία 4.9.1997 και αριθμ. πρωτ. 76, υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο, κο Γρηγόριο Λιάντα, και το Γενικό Γραμματέα, κο Νίκο Σαμαρούδη, μεταξύ άλλων αναφέρεται «11. Να σας υπογράφουν την εντολή υπόδειξης, ανάθεσης οι πελάτες σας, γιατί διαφορετικά δεν μπορείτε να εισπράξετε τα Μεσιτικά σας δικαιώματα και συγκεκριμένα, να αναφέρετε το ποσόν της αμοιβής σας, ως ειδική συμφωνηθείσα αμοιβή, το οποίο ποσόν είναι ίσο με το 2% επί της Πραγματικής Αξίας, όπως γνωρίζουμε, συν το Φ.Π.Α. 18% από τον κάθε συμβαλλόμενο.»
- Στο Πρακτικό Νο 17 του προσυνεδριακού σεμιναρίου της 22<sup>ης</sup> Νοεμβρίου 1997 του Συλλόγου, στο Επαγγελματικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης σημειώνεται ότι «Ο Σύμβουλος κ. [...] αναφέρθηκε στην ανάγκη της σωστής αξιοποίησης των Δημοσίων Σχέσεων για την αναβάθμιση του επαγγέλματος, την σωστή οργάνωση και τυπικότητα στην συμπεριφορά μας, το αδιαπραγμάτευτο του 2% στην αμοιβή μας, την αναγραφή της μεσολάβησης κτηματομεσίτου στα συμβόλαια.»
- Σε επιστολή του Δ.Σ. του Συλλόγου με ημερομηνία 2.6.1998, αριθμ. πρωτ. 292 και τίτλο «ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΠΡΟΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ ΠΕΡ. ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ», υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο, κο Γρηγόριο Λιάντα, και το Γενικό Γραμματέα, κο Σαμαρούδη, μεταξύ άλλων αναφέρεται, σχετικά με τα θέματα που συζητήθηκαν στην Α' Ετήσια Γενική Τακτική Συνέλευση του Συλλόγου, της 22.4.98: «Ζητήθηκε και σας το μεταφέρουμε να μην κάνουμε εκπτώσεις και υποβαθμίζουμε την δουλειά μας γιατί πληθαίνουν μέρα με τη μέρα οι καταγγελίες για συναδέλφους που παίρνουν 1% ή και λιγότερο και άρχισαν πολλοί πωλητές να παζαρεύουν άσχημα τα μεσιτικά μας. Συνάδελφοι αν δεν σταματήσει αυτό το



*φαινόμενο γρήγορα θα διαπιστώσουμε τις καταστροφικές του συνέπειες, όταν κανείς δεν θα μας πληρώνει για την δουλειά που προσφέρουμε και θα μεταχειριζόμαστε κάθε λογής μέθοδο για να πάρουμε κάποια αμοιβή.»*

- Σε επιστολή του Δ.Σ. του Συλλόγου με ημερομηνία 12.10.1998 και αριθμ. πρωτ. 365, υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο, κο Γρηγόριο Λιάντα, και το Γενικό Γραμματέα, κο Νίκο Σαμαρούδη, μεταξύ άλλων αναφέρεται «Στα ζητήματα των αμοιβών μας επειδή γίνονται συνέχεια διάφορες ερωτήσεις από ενδιαφερόμενους για τα μεσιτικά μας δικαιώματα, έχουμε επανειλημμένως τονίσει ότι σύμφωνα με αποφάσεις της Ομοσπονδίας Μεσιτών το 2% κατ' ελάχιστο από κάθε συμβαλλόμενο. Για τις μισθώσεις κατοικιών, σύμφωνα με τα 3ετή συμβόλαια είναι 72% του ενοικίου, και κατ' εξαίρεση το μίνιμουμ το 1/2 του ενοικίου από τον καθένα. Στις επαγγελματικές στέγες οι ελάχιστες αμοιβές μας είναι 1+1 μίσθωμα για κάθε συμβαλλόμενο και 2% στον αέρα. Αυτά να τα τηρείτε πάντοτε, να βάζετε να υπογράφουν τις εντολές ανάθεσης και υπόδειξης και να καταγγείλετε στο Σύλλογο κάθε παραβάτη. [...]».

Η Γ.Δ.Α. ζήτησε από το Σύλλογο να προσκομίσει τις αναφερόμενες στην ανωτέρω επιστολή Αποφάσεις της Ομοσπονδίας Μεσιτών. Στην απάντησή του, ο Σύλλογος αναφέρει: «Δυστυχώς, δεν έχουμε στο αρχείο μας τις αποφάσεις της Ομοσπονδίας Μεσιτών που αναφέρονται στο ποσοστό του 2%, ώστε να τις προσκομίσουμε, όμως το γεγονός αυτό είναι κοινός τόπος και προκύπτει, όπως εξάλλου προειπώθηκε και από τα διδάγματα της κοινής πείρας, που δεν χρήζουν αποδείξεως.».

- Σε επιστολή του Δ.Σ. του Συλλόγου με ημερομηνία 9.2.1999 και αριθμ. πρωτ. 459, υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο, κο Γρηγόριο Λιάντα, και το Γενικό Γραμματέα, κο Νίκο Σαμαρούδη, μεταξύ άλλων αναφέρεται «Θέλουμε να σας υπενθυμίσουμε ακόμα μια φορά για τα μεσιτικά μας δικαιώματα που είναι 2% και δεν τα μειώνουμε. Καταγγέλλονται συνάδελφοι που εισπράττουν 1% ή και καθόλου. Σε αυτούς γίνονται παρατηρήσεις και αν επαναληφθεί θα τους στέλλουμε πειθαρχικό.»

Σε συνέχεια των διευκρινίσεων που ζήτησε η Γ.Δ.Α. σχετικά με τα στοιχεία των μελών του που έχουν σταλεί στο Πειθαρχικό Συμβούλιο, ο Σ.Μ.Α.Σ.Θ. απάντησε ότι κανένα μέλος δεν έχει παραπεμφθεί στο πειθαρχικό επειδή επέλεξε να μειώσει την αμοιβή του και συμπλήρωσε: «Ούτε υπάρχουν έγγραφα σχετικά με επιπλήξεις



– παρατηρήσεις του Συλλόγου προς συγκεκριμένα μέλη του αναφορικά με το φλέγον αυτό θέμα. Μόνο γενικόλογες συστάσεις σύμφωνα με το έθιμο που επικρατεί [...], έγγραφα τα οποία ήδη επισυνάπτουμε σε συμμόρφωση προγενέστερης ερώτησης [...].».

- Σε επιστολή με ημερομηνία 21.6.2000 και αριθμ. πρωτ. 771, υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο, κο Γρηγόριο Λιάντα, και το Γενικό Γραμματέα, κο Νίκο Σαμαρούδη, μεταξύ άλλων αναφέρεται «Καλούμε τους συναδέλφους να εγκαταλείψουν την αναγραφή ποσοστών αμοιβής στις εντολές τους. Μπορεί να τηρούμε το 2% σαν γενικό κανόνα αμοιβών, αλλά οι συμφωνίες είναι σε ποσά και αυτά θα αναγράφουμε. Μόνο έτσι μπορεί να δικαιωθούμε σε περίπτωση δικαστηρίων και απαιτήσεων.».
- Σε επιστολή με ημερομηνία 9.11.2000 και αριθμ. πρωτ. 850, υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο, κο Γρηγόριο Λιάντα, και το Γενικό Γραμματέα, κο Νικόλαο Σαμαρούδη, μεταξύ άλλων αναφέρεται «Όπως σας είχαμε επισημάνει και σε προηγούμενη εγκύκλιο να εγκαταλείψετε την αναγραφή ποσοστών αμοιβής στις εντολές σας. Μπορεί να τηρούμε το 2% σαν γενικό κανόνα αμοιβών, αλλά οι συμφωνίες είναι σε ποσά και αυτά θα αναγράφουμε στις εντολές όπως είδατε και στις καινούριες που διαθέτει ο Σύλλογος.»
- Σε επιστολή του Συλλόγου με ημερομηνία 27.03.2001 και αριθμ. πρωτ. 934<sup>63</sup>, υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο, κο Γρηγόρη Λιάντα, και το Γενικό Γραμματέα, κο Νίκο Σαμαρούδη, η οποία φέρει ως τίτλο «ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ Π.Π. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ», μεταξύ άλλων αναφέρεται: «Μη σπάζετε τις αμοιβές μας. Έκαναν μεγάλο αγώνα οι μεσίτες για να καθιερώσουν το 2% και να το αποδεχθεί η ελληνική κοινωνία. Πριονίζουν το μέλλον μας όσοι είτε από ανάγκη είτε από έλλειψη επαγγελματισμού παρουσιάζουν την εικόνα του επαίτη που δέχεται ό,τι του δώσουν.».
- Σε εγκύκλιο του Συλλόγου με ημερομηνία 04.09.2001 και αριθμ. πρωτ. 1015<sup>64</sup>, μεταξύ άλλων αναφέρεται: «Τώρα τελευταία έχει οξυνθεί το θέμα της μείωσης των

<sup>63</sup> Συνημμένο έγγραφο στην υπ. αρ. πρωτ. 4072/01.07.2010 απαντητική επιστολή του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περ. Πρωτ. Θεσσαλονίκης.

<sup>64</sup> Συνημμένο έγγραφο στην υπ. αρ. πρωτ. 4072/01.07.2010 απαντητική επιστολή του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περ. Πρωτ. Θεσσαλονίκης. Όπως αναφέρεται στο έγγραφο, αυτή η εγκύκλιος για πρώτη φορά στάλθηκε και σε μεσίτες μη μέλη του Συλλόγου.



αμοιβών μας από τους πελάτες μας. Πάρα πολλοί συνάδελφοι πέφτουν θύματα εκβιασμών είτε από ανέχεια είτε από τη γενικευμένη αντίληψη πλέον, ότι αν φύγει από εμένα θα πάει αλλού και θα πάρει άλλος τα λεφτά. Κρούουμε τον κώδωνα του κινδύνου -όπως στρώσαμε θα κοιμηθούμε- το έθιμο να μην μας πληρώνουν και να παζαρεύουν χοντρά τις αμοιβές μας θα γίνει νόμος και τότε θα καταρρεύσει η αμοιβή του 2% που τόσα χρόνια έχει αποδεχθεί το καταναλωτικό κοινό. Δεν θα επιβιώσει επαγγελματικά όποιος δεν πληρώνεται και θα πάρει και τους άλλους στο λαιμό του. Αγωνιστείτε για αυτό το καυτό ζήτημα, διώξτε τους ξεδιάντροπους παζαρτζήδες από τα γραφεία σας, απομονώστε Συναδέλφους που σκάβουν το μέλλον μας. Ελευθερία στις αμοιβές δεν σημαίνει ελευθεριότητα, το θέμα αυτό θα είναι λόγος έκτακτων συνεδρίων και διαγραφής όσων δεν τηρούν την δεοντολογία του Συλλόγου.».

- Στο Πρακτικό Νο 23, της Α' Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, της 17.5.2003, αναφέρεται: «Επόμενο ζήτημα συζήτηση – προτάσεις για την δεοντολογία – τις μεσιτικές αμοιβές και το μέλλον του επαγγέλματος και ο κ. Πρόεδρος επεσήμανε την πρόθεση της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. να ψηφισθεί κώδικας δεοντολογίας κοινός σε όλη τη χώρα. Στο θέμα των αμοιβών μας είπε ότι αν και απελευθερώθηκαν οι αμοιβές και γίνονται κατόπιν συμφωνίας, πάγια τακτική του Συλλόγου είναι να παίρνουμε 2% από κάθε συμβαλλόμενο. Τοποθετήθηκαν [...]. Να στείλουμε ειδική εγκύκλιο για το 2% και να έχουμε τη δυνατότητα για 12 άτοκες δόσεις. Πρέπει να ληφθούν δραστικά μέτρα, διότι πολλοί ενεργούν όπως αυτοί κρίνουν. [...] Είμαι νέος συνάδελφος. Παντού όπου ακούω παίρνουν 1%.».

Σε συνέχεια του εν λόγω Πρακτικού, η Γ.Δ.Α. ζήτησε από το Σύλλογο να προσκομίσει την αναφερόμενη εγκύκλιο, καθώς και οποιαδήποτε άλλη έγγραφη επικοινωνία με τους μεσίτες – μέλη του, σχετικά με το ίδιο θέμα, από το έτος 1993 έως σήμερα. Ο Σ.Μ.Α.Σ.Θ., στην απάντησή του σημειώνει: «Ουδέποτε έχει αποσταλεί εγκύκλιος στα μέλη του Συλλόγου αναφορικά με την υιοθέτηση της πρότασης του κ. [...], ο οποίος απλά εξέφρασε ιδία άποψη, η οποία δεν έγινε και αποδεκτή. Η έγγραφη επικοινωνία με τα μέλη του Συλλόγου μας διενεργείται διαμέσου διαφόρων επιστολών και πρακτικών συνεδριάσεων του Διοικητικού μας Συμβουλίου, τα οποία και σας επισυνάπτουμε [...] και από τα οποία δεν προκύπτει τίποτε παρά ο προβληματισμός μας για την αγορά και τα προβλήματα του κλάδου, που πολλές φορές δημιουργούνται από “συναδέλφους” που προκειμένου να επικρατήσουν στην αγορά υιοθετούν παντελώς επιζήμιες για τα συμφέροντα όλων



*μας πρακτικές, που κάθε άλλο παρά ευγενής άμιλλα θα μπορούσαν να θεωρηθούν. Σας προσκομίζουμε σχετικές επιστολές [...]*<sup>65</sup>.

- Σε επιστολή με ημερομηνία 2.12.2003 και αριθμ. πρωτ. 826, υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο, κο Γρηγόριο Λιάντα, και το Γενικό Γραμματέα, κο Νίκο Σαμαρούδη, μεταξύ άλλων αναφέρεται *«Είμαστε αναγκασμένοι να υπενθυμίσουμε ότι τα μεσιτικά μας είναι 2% για κάθε συμβαλλόμενο. Όποιος δεν μπορεί να τα ζητήσει και καταφεύγει στην επαιτεία για να βρει σπίτια να πουλήσει δεν κάνει για μεσίτης και ας απαλλάξει τον κλάδο από την παρουσία του. Το πρόβλημα παράγινε άλλοι παίρνουν 1%, 0.5%, ή και καθόλου από τον ένα συμβαλλόμενο και καταστρέφουν την εικόνα μας σαν επαγγελματίες λες και μπορούν να μείνουν στο χώρο χωρίς να πληρώνονται. Δεν θα μείνουμε αδιάφοροι, θα τους διώξουμε και θα τους δυσφημήσουμε για να προστατεύσουμε αυτούς που τιμούν το ψωμί τους.»*
- Στο Πρακτικό Νο 24, της Α' Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, της 24.4.2004, σημειώνεται ότι ο Πρόεδρος του Συλλόγου, κος Λιάντας, μεταξύ άλλων ανέφερε *«Να μην κάνουμε εκπτώσεις αν θα αλλάξει η κοινή πολιτική για το 2% να το αποφασίσει η Γενική Συνέλευση.»*. Στη συνέχεια του Πρακτικού καταγράφονται τοποθετήσεις των μελών, μεταξύ των οποίων και οι εξής: *«[...] Δεν μπορεί κανείς να σταματήσει το ελεύθερο εμπόριο – την ανάπτυξη την πρόοδο. Δεν είναι αντιδεοντολογικό να μην παίρνει κανείς χρήματα να είμαστε ικανοί να βγαίνουν από πολλές πωλήσεις. Να μην γίνουμε φράζια και χάσουμε τους πωλητές. Οι μεσίτες πρέπει να είναι αποτιμητές περιουσιών και με ειλικρίνεια να προστατεύουν τον πελάτη. [...] Να ζητήσουμε τη συνδρομή του ΚΕ.Π.ΚΑ. [...] Δεν μπορώ να καταλάβω τις προτάσεις του κ. [...]. Γιατί να μην παίρνουμε το 2%, οι παλιότεροι βάζανε και καπέλα, όποιος δεν θέλει από μία πλευρά είναι ύποπτος. Είμαστε 37 στην Περαία, ερασιτέχνες στη δουλειά πολλοί και μάθανε να μην πληρώνουν οι εργολάβοι. Πρέπει να υπάρξει έλεγχος είμαστε πάρα πολλοί. [...] [...] Εν τέλει τι θα αποφασίσουμε για την μεσιτική αμοιβή; Λιάντας Η Ε.Ε. έχει απελευθερώσει τις αμοιβές. Εμείς επιμένουμε στο 2% από κάθε αντισυμβαλλόμενο + Φ.Π.Α [...] Για την καθιέρωση του 2% έχει χυθεί πολύς ιδρώτας. Οφείλουμε να το υποστηρίξουμε, πώς θα επιζήσουν αυτοί που δεν πληρώνουν. Πρέπει να*

<sup>65</sup> Υπ' αριθμ. πρωτ. 1113/16.9.04, 826/2.12.03, 934/27.3.01, 1015/4.9.01, 771/21.6.2000, 459/9.2.99, 365/12.10.98, 42/15.7.97, 850/9.11.2000 (ως αριθμός πρωτοκόλλου της τελευταίας επιστολής αναφέρεται, προφανώς εκ παραδρομής, το 890, ενώ στην πραγματικότητα η επιστολή φέρει αριθμό πρωτοκόλλου 850).



νουθετήσουμε και να επιβάλουμε πειθαρχικές ποινές για αυτό στους παρεκτρεπόμενους.».

- Σε επιστολή με ημερομηνία 16.9.2004 και αριθμ. πρωτ. 1113, υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο, κο Γρηγόριο Λιάντα, και το Γενικό Γραμματέα, κο Νίκο Σαμαρούδη, μεταξύ άλλων αναφέρεται «Ένα από τα πιο κρίσιμα ζητήματα που απασχολούν τον κλάδο μας είναι αυτό της αμοιβής για τις υπηρεσίες που παρέχουμε ως μεσίτες. Το ύψος της μεσιτικής αμοιβής έχει οριστεί στο 2% στην εμπορική αξία του ακινήτου -για κάθε συμβαλλόμενο. Όποιος δεν το απαιτεί, και δεν διαφυλάσσει την αμοιβή του, προσβάλλει τον εαυτό του -καταντώντας επαίτης- και ζημιώνει τον κλάδο, στον οποίο κατά συνέπεια δεν έχει καμία απολύτως θέση. Διευκρινίζουμε, λοιπόν, ότι απαιτούμε, δικαιωματικά, αμοιβή όταν με τη δική μας συμμετοχή καταρτίζεται σύμβαση / συμβόλαιο [...]»
- Σε (ανυπόγραφη) επιστολή, με ημερομηνία 17.11.2004 και αριθμ. πρωτ. 1294, από τον κ. [...] προς το Σύλλογο Μεσιτών, μεταξύ άλλων αναφέρεται: «[...] Έχει ξεπεράσει πλέον κάθε όριο ο ξεπεσμός ορισμένων συναδέλφων οι οποίοι οι ίδιοι αλλά και οι ανώριμοι συνεργάτες τους (με την ανοχή τους) προτείνουν ποσοστά από 0% έως 0,5% στους πωλητές των ακινήτων προκειμένου να εισχωρήσουν στην πώληση. Έπειτα οι ίδιοι συμβουλεύουν τους πωλητές να αυξήσουν την αρχική τιμή πώλησης στηριζόμενοι στις υπερεκτιμημένες δυνατότητές τους [...] Προτείνω λοιπόν [...] Αν λοιπόν δεν συμμορφωθεί ο συνάδελφος, ο οποίος δεν σέβεται το επάγγελμά του, μετά από τις συστάσεις του Συλλόγου να ενημερώνονται τα υπόλοιπα μέλη για αυτόν και να δημοσιεύεται για ένα μήνα στον τύπο συγκεκριμένο κείμενο».
- Σε επιστολή με αριθμ. πρωτ. 1332/6.12.04, υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο, κο Γρηγόριο Λιάντα, και το Γενικό Γραμματέα, κο Νίκο Σαμαρούδη, μεταξύ άλλων αναφέρεται «Τα μεσιτικά μας είναι 2% για κάθε συμβαλλόμενο.»
- Σε χειρόγραφο πρακτικό της 2<sup>ης</sup> Συνεδρίασης του Δ.Σ., της 11.6.2005, αναγράφεται υπό τον τίτλο «Θέματα»: «1) Εντολές [...] Με πλειοψηφία θα αναγράφεται το 2% (κατά του 2% Λιάντας, Λεονταρίδης) Ποινική ρήτρα. ΝΑΙ [...]».
- Σε πρακτικό της διαιτητικής επιτροπής του Συλλόγου με ημερομηνία 15.7.2005 και αριθμ. πρωτ. 1662, υπογεγραμμένο από τον Πρόεδρο, κο Νικόλαο



Μανομενίδη, και το Γενικό Γραμματέα, κο Στέφανο Στεφανίδη, μεταξύ άλλων αναφέρεται: «*Η μείωση των μεσιτικών αμοιβών, κάτω του 1,8% πλέον ΦΠΑ, απαξιώνει το επάγγελμά μας, είναι αθέμιτος ανταγωνισμός, και ιδιαίτερα σε περίπτωση συνεργασίας δημιουργεί δυσπιστία. Η μείωση της αμοιβής σε περιπτώσεις συνεργασίας δύο μεσιτών είναι αδικαιολόγητη.*».

- Σε επιστολή, με ημερομηνία 15.7.2005 και αριθμ. πρωτ. 1661, της μεσίτριας κας [...] προς το Σύλλογο Μεσιτών, μεταξύ άλλων αναφέρεται: «[...] *Το γεγονός της έκπτωσης στον πελάτη μου κ. [...] ήταν δικαίωμά μου και όχι λάθος όπως αναφέρετε εσείς και όπως κατά το έντυπο που στείλατε σε όλους τους μεσίτες για τη συμπλήρωση του βιβλίου εντολών διευκρινίζετε (επισυνάπτω το έγγραφό σας που λέτε ότι η συμφωνούμενη αμοιβή με τον πελάτη μπορεί να διακυμανθεί από δωρεάν έως 2%). Επίσης, θεωρώ ότι ενώ ζήτησα τη γνώμη σας για το ποιος δικαιούται την αμοιβή και είχατε χρέος να με ενημερώσετε όπως κάνατε σε άλλους μεσίτες ότι την αμοιβή τη δικαιούται αυτός που κάνει την υπόδειξη και επιτυγχάνει εγγράφως τη συμφωνία αγοραπωλησίας, εσείς μου υποδεικνύατε αφενός μεν ότι κάνω λάθος γιατί πήρα λιγότερο από το 2% στον πελάτη δηλ. του έκανα κάποια έκπτωση αφετέρου να μοιραστώ την αμοιβή με τον κ. [...] στον οποίο θεωρώ ότι διάκειστε ευμενώς για προσωπικούς σας λόγους.*»

Η Γ.Δ.Α., με επιστολή της, ζήτησε από την κα [...] διευκρινίσεις σχετικά με την εν λόγω διαφωνία της με το Σύλλογο. Στην απάντησή της<sup>66</sup>, η κα [...] επισυνάπτει τη σχετική επιστολή του Συλλόγου προς εκείνη (αρ. πρωτ. Συλλόγου 1635/1.7.05), η οποία είναι υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο, κο Νικόλαο Μανομενίδη, και το Γενικό Γραμματέα, κο Στέφανο Στεφανίδη, και στην οποία αναφέρονται τα εξής: «*Ο Σύλλογος αποδέχεται πλήρως την άποψη και καταγραφή γεγονότων όπως έγιναν από την πλευρά του κ. [...]*.

*Θεωρεί ότι η κ. [...] ακολούθησε μια στρατηγική η οποία αποδείχθηκε επιζήμια τόσο για την ίδια, όσο και για τον συνάδελφο κ. [...] καθώς και για τον ίδιο το Σύλλογο. Αποδέχεται όμως με συναδελφική αλληλεγγύη την απειρία της κ. [...] όπως και η ίδια παραδέχεται.*

*Ο Σύλλογος παραμένοντας στην ουσία του προβλήματος λαμβάνει ως τετελεσμένο γεγονός την έκπτωση στην αμοιβή που η κ. [...] έκανε, αν και λάθος, και*

---

<sup>66</sup> Με ημ. αρ. πρωτ. 3702/15.6.10.



αποφασίζει ότι το πλέον σωστό και δίκαιο και για τις δύο πλευρές είναι να "μοιραστούν" εξίσου από μισή την συνολική αμοιβή που πάρθηκε και από τις δύο πλευρές, δηλαδή από 1700 ευρώ. Συμφωνία που και η ίδια η κ. [...] στην αρχή αποδέχθηκε και κατόπιν τελείως αδικαιολόγητα αναίρεσε.

Παρακαλούμε την κ. [...] στην τήρηση της αρχικής συμφωνίας και στην απόφαση του Σύλλογου.».

Επίσης, επισυνάπτει το αναφερόμενο στην επιστολή της έντυπο με τίτλο «Πώς πρέπει να συμπληρώνουν οι Μεσίτες το Βιβλίο Εντολών», το οποίο, όπως επαναλαμβάνει, εστάλη από το Σύλλογο σε όλους τους μεσίτες. Στο εν λόγω έντυπο αναφέρεται: «ΣΥΜΦΩΝΟΥΜΕΝΗ ΑΜΟΙΒΗ: Αναγράφουμε το ποσοστό ή το ποσό της αμοιβής ανάλογα με την συμφωνία που κάναμε με τον πελάτη. [...]»

Η κα [...] διευκρίνισε ότι η εν λόγω αλληλογραφία αφορούσε στην επίλυση διαφωνίας της με άλλη μεσίτρια (σύζυγο του κ. [...], ο οποίος απευθύνθηκε στο Σύλλογο για λογαριασμό της), η οποία διεκδίκησε αμοιβή για την υπόδειξη ακινήτου, για το οποίο είχε συναφθεί σύμβαση με τη μεσολάβηση της κας [...] (διαφωνία, μάλιστα, σχετικά με την οποία είχε κατατεθεί και αγωγή ενώπιον του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης και είχε εκδοθεί σχετική απόφαση το 2009). Τόνισε δε ότι δεν αντιλαμβάνεται το ανωτέρω έγγραφο του Συλλόγου ως σύσταση, καθώς το θεωρεί αυθαίρετο και ανυπόστατο.

- Στο Πρακτικό με ημερομηνία 13.09.2005, από Εκδήλωση - Συνάντηση στο Επαγγελματικό Επιμελητήριο στο πλαίσιο των συζητήσεων για τη σύνταξη του «Κώδικα Δεοντολογίας και Πρακτικής», στη θεματική ενότητα «Συμπεριφορά-Εμφάνιση-Υποχρεώσεις Μελών και Εκπαίδευση», σημειώνεται ότι ο κος [...] «ανέφερε ότι θεωρεί ότι το μεγαλύτερο πρόβλημα είναι οι συνάδελφοι που ανήκουν στο σύλλογο και δεν συμπεριφέρονται σωστά και κυρίως γιατί δεν κρατάνε τις αμοιβές στο επίπεδο του 2% και πέφτουν στο επίπεδο του αθέμιτου ανταγωνισμού.». Στη συνέχεια, η κα [...] «ανέφερε το πρόβλημα ότι κάποιοι συνάδελφοι χωρίς υπαρκτό λόγο κακολογούν άλλους συναδέλφους και το θέμα ότι λένε στους πελάτες ότι κάποιοι άλλοι συνάδελφοι δεν παίρνουν μεσιτικά». Σε άλλο σημείο του Πρακτικού αναφέρεται ότι η ίδια «διαμαρτυρήθηκε γιατί ακούστηκαν φήμες ότι δεν παίρνει αμοιβές.».



Στο Πρακτικό με ημερομηνία 06.09.2005, από Εκδήλωση - Συνάντηση στο Επαγγελματικό Επιμελητήριο στο πλαίσιο των συζητήσεων για τη σύνταξη του «Κώδικα Πρακτικής», στη θεματική ενότητα με τίτλο «Αμοιβές-Εκπτώσεις-Προσφορές» αναφέρεται: «[...]: πρόταση για συστατική επιστολή στους συναδέλφους μεσίτες και για καλή συνεργασία και να μην κατεβαίνουν αμοιβές.» Παρακάτω η κα [...] «επισήμανε ότι [...] Επίσης να μην υποκύπτουμε σε φήμες και πελατών ότι κάποιοι άλλοι συνάδελφοι παίρνουν λιγότερο από 2%». Στη συνέχεια του Πρακτικού αναφέρεται: «[...]: ερώτηση αν θα πρέπει τα μέλη του συλλόγου να αποδεχθούν ειδικές συμφωνίες οι οποίες διαφοροποιούνται από το σύννηθες 2% και προσauζάνουν την τιμή του ακινήτου, έτσι ώστε να κερδίσει το επιπλέον ποσό. Ποια θα είναι η διακύμανση των αμοιβών μας». Τη συνάντηση έκλεισε ο (τότε) Πρόεδρος, λέγοντας, μεταξύ άλλων «[...] Να ορίσουμε ποσοστό κάτω από το οποίο δεν θα μπορεί να πέσει η αμοιβή, και να οριστεί επίσης ποιες θα είναι οι επιπτώσεις που μπορεί να υπάρχουν.»

Η Γ.Δ.Α. ζήτησε από το Σύλλογο να προσκομίσει την αναφερθείσα από τον κο [...] συστατική επιστολή. Ο Σ.Μ.Α.Σ.Θ. απάντησε ότι: «Στην περίπτωση αυτή, ο κ. [...] πρότεινε απλά να αποσταλεί συστατική επιστολή, η οποία ουδέποτε όμως εστάλη από τον Σύλλογο προς τα μέλη του, ειδικά με τέτοιο περιεχόμενο [...].»

Σημειώνεται ότι, σχετικά με τα ανωτέρω Πρακτικά, ο Σύλλογος τονίζει «ότι δεν επρόκειτο ούτε για Γενικές Συνελεύσεις ούτε για Διοικητικά Συμβούλια. Δεν είναι αποφάσεις που έχουν ληφθεί, απλά συζητήσεις και προτάσεις συναδέλφων στα πλαίσια διασφάλισης του υγιούς ανταγωνισμού. Ο σύλλογός μας δεν καθορίζει αμοιβές, εκπτώσεις, προσφορές.». Όμως, αποτελούν απόδειξη της πάγιας τακτικής του Συλλόγου και των καταστατικών του οργάνων όχι απλώς να ορίζουν αλλά να επιβάλλουν στα μέλη να διατηρήσουν τις αμοιβές τους στο ποσοστό του 2%.

- Στην «**ΑΠΟΦΑΣΗ**» του Συλλόγου υπ' αριθμ. Πρωτ. 1764/21.10.2005, η οποία είναι υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο, κο Νίκο Μανομενίδη, και το Γενικό Γραμματέα, κο Στέφανο Στεφανίδη, αναφέρεται: «Μετά από την κατάργηση του Νόμου 308/76 και με την έναρξη ισχύος του Π.Δ. 248/93, δεν καθορίζεται το ύψος των αμοιβών των Μεσιτών με Νόμο και η συμφωνία για τα μεσιτικά είναι προϊόν ανεξάρτητης και ελεύθερης διαπραγματεύσεως. Παρόλα αυτά ο Σύλλογος Μεσιτών Θεσσαλονίκης προτρέπει τα μέλη του να μην δέχονται αμοιβές μικρότερες του 2% επί της πραγματικής αξίας του ακινήτου που μεταβιβάζεται.». Η συγκεκριμένη



Απόφαση προσκομίστηκε σε απάντηση αιτήματος της Γ.Δ.Α. για την αποστολή τυχόν Αποφάσεων ή/και Πρακτικών της Διαιτητικής Επιτροπής του Συλλόγου, σχετικά με θέματα που αφορούν στον καθορισμό του ύψους των μεσιτικών αμοιβών και/ ή σε τυχόν διαφωνίες περί του ύψους αυτών μεταξύ των μελών του Συλλόγου, για τη χρονική περίοδο από το 1993 έως σήμερα. Στην εν λόγω απάντηση, ο Σ.Μ.Α.Σ.Θ. σημειώνει ότι δεν υπάρχουν τέτοιες Αποφάσεις ή Πρακτικά, αλλά υφίστανται καταγεγραμμένες διαφωνίες μεταξύ των μελών και απορίες για το ποσοστό αμοιβής των μεσιτών εν γένει, π.χ. για την περίπτωση αμοιβής κατόπιν συνεργασίας μεσιτών.

Επίσης, σε απάντηση έτερου ερωτήματος της Γ.Δ.Α., ο Σύλλογος τονίζει ότι δεν έχουν, για όλη τη χρονική περίοδο από το έτος 1993 και εφεξής, επιβληθεί κυρώσεις σε μέλος του Συλλόγου αναφορικά με καθορισμό ύψους μεσιτικής αμοιβής ή διαφήμισης παροχής μεσιτικών υπηρεσιών.

- Κατά τη διάρκεια του ελέγχου που πραγματοποίησε η Γ.Δ.Α. στα αρχεία του Συλλόγου Μεσιτών Νομού Χανίων, εντοπίστηκε Δελτίο Τύπου του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Θεσσαλονίκης, της 3.3.2006 (αριθμ. πρωτ. 2032), με τίτλο «*Παράνομοι Μεσίτες*», στο οποίο αναφέρονται τα εξής: «*Με αφορμή τηλεοπτική εκπομπή αναφορικά με την εξαπάτηση καταναλωτών που επιθυμούσαν να αγοράσουν ή να πουλήσουν ακίνητο σας ενημερώνουμε ότι: [...] Όπως έχει αποδειχθεί και σε άλλες περιπτώσεις οι κάθε λογής τυχοδιώκτες εκμεταλλεύονται την ανάγκη, την απληστία ή τον εγωισμό ορισμένων καταναλωτών στους οποίους γίνονται αρεστοί, είτε προτείνοντας υψηλή τιμή πώλησης είτε προσφέροντας “ΔΩΡΕΑΝ” ή χαμηλού κόστους υπηρεσίες. Η μεσιτική αμοιβή από το 1910 μέχρι σήμερα στην Ελλάδα αλλά και παγκοσμίως είναι κατά μέσο όρο 2% από κάθε πελάτη. Η αμοιβή αυτή είναι δίκαιη, εύλογη και αντίστοιχη με τις προσπάθειες και τα έξοδα των μεσιτών. Οι μεσίτες συνεργάζονται με 1.000 τουλάχιστον ενδιαφερόμενους για να πληρωθούν από τους 10 που θα αγοράσουν ακίνητο.*

*Δωρεάν υπηρεσίες, μεγάλες εκπώσεις ή μεγάλες υποσχέσεις για υψηλές τιμές αποκαλύπτουν αν μη τι άλλο ερασιτεχνισμό και οι καταναλωτές πρέπει να τις αντιμετωπίζουν επιφυλακτικά.*

*Προσοχή! Εάν σας υπόσχονται προφορικά δωρεάν μεσιτική εργασία να την ζητάτε και εγγράφως ειδάλλως τυχοδιώκτες θα μπορούσαν δικαστικά να αξιώσουν αμοιβή 2% (705 Αστικού Κώδικα). [...]*».



- Στο Πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης της 18 Μαρτίου 2006 στο Βελλίδειο Συνεδριακό Κέντρο, μεταξύ άλλων αναφέρεται «Ο πρόεδρος της Ο.Μ.Α.Σ. Γρ. Λιάντας [...] Ξεκαθάρισε ότι δεν πρόκειται να επανέλθει το ποσοστό 2% αμοιβής. Το νέο νομοσχέδιο θα γίνει με βάση τους κανόνες της Ευρωπαϊκής Ένωσης».
- Σε επιστολή με ημερομηνία 18.1.2007 και αριθμ. πρωτ. 2451, υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο, κο Νίκο Μανομενίδη, και το Γενικό Γραμματέα, κο Στέφανο Στεφανίδη, μεταξύ άλλων αναφέρεται, σχετικά με τον τρόπο καταχώρησης των ακινήτων στο ηλεκτρονικό σύστημα REAL BASE<sup>67</sup> «[...] θα πρέπει οι καταχωρήσεις των ακινήτων στο σύστημα να είναι μοναδικές: α) είτε από τον συνάδελφο που πήρε την αποκλειστικότητα, β) είτε από τον συνεργαζόμενο εργολάβο (προϋπόθεση ένταξής τους στο σύστημα είναι ότι συμφωνούν να πληρώσουν αμοιβή 2% σε όποιον συνάδελφο κλείσει κάποιο ακίνητό του).».
- Κατά τη διάρκεια του ελέγχου που πραγματοποίησε η Γ.Δ.Α. στα αρχεία του Συλλόγου Μεσιτών Νομού Χανίων, εντοπίστηκε μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, απεσταλμένο στις 21.12.2007 από τον κο Νίκο Μανομενίδη προς την Πρόεδρο του εν λόγω Συλλόγου<sup>68</sup>, με θέμα «Fwd: Fwd: ΜΕΣΙΤΙΚΗ ΑΜΟΙΒΗ», με το οποίο προωθείται προγενέστερο μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, απεσταλμένο από το Σύλλογο Μεσιτών Θεσσαλονίκης προς 16 παραλήπτες<sup>69</sup>, όπου αναφέρεται: «ΑΓΑΠΗΤΟΙ ΣΥΝΑΔΕΛΦΟΙ, ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ ΕΧΕΤΕ ΟΠΟΙΑΔΗΠΟΤΕ ΑΓΩΓΗ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΜΕΣΙΤΙΚΗ ΣΑΣ ΑΜΟΙΒΗ ΖΗΤΗΣΤΕ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΛΛΟΓΟ ΤΗ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΩΣΤΕ ΝΑ ΤΗ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΕΤΕ ΣΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ». Ακολουθεί η υπ' αριθμ. πρωτ. 2942/5.12.2007 επιστολή του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Θεσσαλονίκης, στην οποία αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «Η μεσιτική αμοιβή στην Ελλάδα είθισται να υπολογίζεται στο 2 τοις εκατό επί της πραγματικής αξίας του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο (αγοραστή και πωλητή). Παλαιότερα ο υπολογισμός αυτός ρυθμιζόταν από τους εκάστοτε νόμους περί Μεσιτείας [...] Παρόμοιος τρόπος υπολογισμού εξακολουθεί να συνηθίζεται και

<sup>67</sup> Το REAL BASE είναι βάση δεδομένων ακινήτων, στην οποία καταχωρούνται αγγελίες για πώληση, ενοικίαση και αντιπαροχή ακινήτων, από μεσιτικά γραφεία και ιδιώτες σε ολόκληρη την Ελλάδα.

<sup>68</sup> Διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου: [info@keramidoni.gr](mailto:info@keramidoni.gr)

<sup>69</sup> Εκτός του ιδίου του κο Μανομενίδη, μεταξύ των ονομάτων που αναφέρονται στις ηλεκτρονικές διευθύνσεις των παραληπτών είναι και εκείνο του κο Λιάντα (-νυν- Προέδρου της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος).



*σήμερα μόνο που τώρα οι καταναλωτές έχουν την δυνατότητα, ΠΡΙΝ την υπόδειξη, να διαπραγματευτούν με τον Μεσίτη την αμοιβή του σύμφωνα με την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων και να συμφωνήσουν εγγράφως κάποιο διαφορετικό ποσό ή κάποια διαφορετική αμοιβή για τον μεσίτη. Σε περίπτωση έλλειψης έγγραφου τύπου, βάση του Αστικού Κώδικα, ισχύει η αμοιβή που συνηθίζεται στην περιοχή δηλαδή υπολογίζεται όπως αναφέραμε στο 2% επί της πραγματικής αξίας.*

*Με την απελευθέρωση της μεσιτικής αμοιβής ο μεσίτης δικαιούται να ζητήσει αμοιβή μεγαλύτερη από το 2% από την μια ή και από τις δύο πλευρές αλλά και αυτή η συμφωνία θα πρέπει να είναι έγγραφη. Όταν η αμοιβή υπερβαίνει κατά πολύ το 2% (π.χ. 10%) πρέπει να είναι αιτιολογημένη. Το δικαστήριο μετά από αίτηση κάποιου εκ των συμβαλλομένων, αφού αξιολογήσει το όφελος που προέκυψε για τον ίδιο από την συναλλαγή, θα μπορούσε να επιβάλει μείωση της αμοιβής στο προσήκον μέτρο που εκείνο θα ορίσει, το οποίο όμως σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να είναι μικρότερο από την αμοιβή που συνηθίζεται.*

*Μεσιτική αμοιβή δικαιούται ο Μεσίτης για υπόδειξη ευκαιρίας ή για διαμεσολάβηση. Δεν είναι απαραίτητος λοιπόν ο συνδυασμός υπόδειξης και διαμεσολάβησης για την είσπραξη της μεσιτικής αμοιβής ούτε δικαιολογείται, εάν δεν υπήρξε διαμεσολάβηση, μείωση της αμοιβής του μεσίτη κάτω του ηθισμένου προαναφερόμενου 2% εφόσον όμως ο μεσίτης έκανε γνωστά τα στοιχεία του αντισυμβαλλόμενου στον πελάτη του ούτως ώστε να μπορέσει εκείνος ελεύθερα να διαπραγματευθεί το τίμημα και τους όρους πώλησης. Αυτό φυσικά δεν ισχύει εάν υπάρχει διαφορετική ρητή εντολή. [...] Όταν και εάν ολοκληρωθεί συναλλαγή συνεπεία υπόδειξης του μεσίτη είναι προφανές ότι η συγκεκριμένη υπόδειξη, παρόλο το κόστος της, προσέφερε την καλύτερη δυνατή λύση ανώτερη από όλες τις άλλες που οι συναλλασσόμενοι θα μπορούσαν να επιλέξουν μόνοι τους, ερχόμενοι κατά περίπτωση σε απ' ευθείας επικοινωνία με άλλους ιδιώτες και εργολάβους, ή σε συνεργασία με άλλους μεσίτες στους οποίους δεν καταβλήθηκε καμία αμοιβή. Αυτή και μόνον αυτή η υπόδειξη, η οποία οδηγεί σε ολοκλήρωση - κατάρτιση της συναλλαγής είναι ευκαιρία για τον κάθε ένα από τους συμβαλλομένους χωριστά,*



και για τον λόγο αυτό ο μεσίτης δικαιούται να λάβει αμοιβή και από τα δύο μέρη της σύμβασης-συναλλαγής (αγοραστή - πωλητή).».<sup>70</sup>

- Σε πινακίδα από χαρτόνι του Συλλόγου Κτηματομεσιτών Θεσσαλονίκης, με επικεφαλίδα «*ΜΕΣΙΤΙΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ*»<sup>71</sup>, που φέρει τις υπογραφές του Προέδρου, κου Νικόλαου Μανομενίδη, και του Γενικού Γραμματέα, κου Στέφανου Στεφανίδη, αναγράφεται: «*ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ: 2%+ ΦΠΑ, ΠΩΛΗΤΗΣ: 2%+ ΦΠΑ*». Όπως διευκρινίστηκε κατά τη διάρκεια του ελέγχου, η συγκεκριμένη πινακίδα προέρχεται από παλαιότερο αρχείο και δεν κυκλοφόρησε.

69. Στην υπ' αριθμ. πρωτ. 1680/17.08.2005 επιστολή του Συλλόγου, μεταξύ άλλων αναφέρεται «*Προχωράμε στην κατάρτιση του “Κώδικα Πρακτικής” που θα ενσωματωθεί στο Νέο Καταστατικό, το οποίο θα ψηφίσουμε στις 10.12.2005 σε ειδική Καταστατική Γενική Συνέλευση. Μέχρι τότε και για τη σύνταξη του “Κώδικα Πρακτικής” έχουμε λόγο όλα τα μέλη. [...]*»<sup>72</sup>.

70. Η Γ.Δ.Α. ζήτησε από το Σύλλογο να προσκομίσει τον εν λόγω Κώδικα Πρακτικής. Σε απάντηση του σχετικού ερωτήματος, ο Σ.Μ.Α.Σ.Θ. προσκόμισε το συγκεκριμένο Κώδικα, με την ειδική μνεία ότι αυτός δεν έχει ψηφιστεί μέχρι σήμερα και δεν έχει ενσωματωθεί στο Καταστατικό, οπότε δεν διέπει τις σχέσεις μεταξύ των μελών του Συλλόγου. Ο Σ.Μ.Α.Σ.Θ. υποστηρίζει ότι δεν γνωρίζει πότε θα ψηφισθεί και ότι σίγουρα το κείμενο χρήζει τροποποιήσεων.

71. Στον εν λόγω «*ΚΩΔΙΚΑ ΠΡΑΚΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ*» αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «*Άρθρο 4 – Υποχρεώσεις προς τους Πελάτες [...] Η παροχή μεσιτικών υπηρεσιών άνευ αμοιβής, ή με οικονομικό αντάλλαγμα αισθητώς κατώτερο του ειθισμένου και εύλογου, δυνάμει των ανωτέρω κριτηρίων, χωρίς να συντρέχουν αποχρώντες δικαιολογητικοί λόγοι, γεννά υποχρέωση πειθαρχικής λογοδοσίας. [...] Η μεσιτική αμοιβή από αγοραπωλησία ακινήτου πάντως δεν πρέπει σε καμία περίπτωση να είναι μικρότερη των 500 ευρώ ανά ιδιοκτησία –*

---

<sup>70</sup> Αυτούσια η ανωτέρω επιστολή αποτελεί το περιεχόμενο της υπ' αριθμ. πρωτ. 83/10.1.2008 εγκυκλίου του Συνδέσμου Μεσιτών Νομού Χανίων, η οποία, όπως αναφέρεται, εκδόθηκε μετά από αίτηση του μέλους του Συλλόγου, [...].

<sup>71</sup> Στη συγκεκριμένη πινακίδα δεν αναγράφεται ημερομηνία.

<sup>72</sup> Στο πλαίσιο της σύνταξης του εν λόγω Κώδικα προγραμματίστηκαν οι θεματικές ενότητες της 06.09.2005 και της 13.09.2005, τα Πρακτικά των οποίων αναφέρονται ανωτέρω.



διαμέρισμα ανεξαρτήτου αξίας του αντικειμένου ακόμη και αν αυτές αφορούν συνολικές συμφωνίες. [...] **Κατ' εξαίρεσιν σε περίπτωση συναλλαγής με αγοραστή ή πωλητή συνάδελφο η αμοιβή περιορίζεται στο 1% επί της προμνησθείσης αξίας, εκτός εάν υπάρχει διαφορετική ειδική συμφωνία.** [...]» Στο Άρθρο 10, με τίτλο «Τυπολογία Εντολών και Λοιπών Μεσιτικών Υπηρεσιών», αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «(Ι) Παραστάσεις Πραγματογνωμοσύνης σε Δικαστικές ή άλλες Αρχές. [...] Οι αμοιβές για τις παραπάνω περιπτώσεις ανέρχονται σε ποσό ίσο με το 1 τοις χιλίοις επί της αξίας του ακινήτου με ελάχιστη αμοιβή τα 100 ευρώ, ενώ για παράσταση σε δικαστήριο, η ελάχιστη αποζημίωση ανέρχεται σε 100 ευρώ πλέον της πληρωμής της εκτίμησης των εξόδων.» Τέλος, στο Άρθρο 12 ορίζεται ότι: «Κάθε παράβαση και υπαίτια καταστρατήγηση των διατάξεων του παρόντος Κώδικα συνιστά βαρύ πειθαρχικό παράπτωμα.».

#### IV.3 ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΕΥΡΩΠΗΣ ΕΛΛΗΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ-ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

72. Ο Σύνδεσμος Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων –Διαχειριστών Ακίνητης περιουσίας ιδρύθηκε το 2007, με έδρα το Λάκκωμα του Ν. Χαλκιδικής. Η νομική μορφή του είναι μη κερδοσκοπικού και μη κυβερνητικού χαρακτήρα και η διοίκησή του είναι επταμελής. Τα μέλη του Συνδέσμου προέρχονται από τη Χαλκιδική, τη Θεσσαλονίκη, την Κοζάνη και το Αργίνιο. Επίσης, μέλη του μπορούν να γίνουν μεσίτες από ολόκληρη την ελληνική επικράτεια.<sup>73</sup> Σύμφωνα με την απαντητική επιστολή του Συνδέσμου<sup>74</sup> σε ερωτηματολόγιο της Γ.Δ.Α., αυτός λειτουργεί αυτόνομα με τα Παραρτήματά του και δεν έχει δικαίωμα προσχώρησης σε Δευτεροβάθμια ή Τριτοβάθμια Οργάνωση. Στην ίδια επιστολή αναφέρεται: «Έχουμε περάσει καταστατικά και τον Κώδικα Δεοντολογίας».

73. Από τη μελέτη του προσκομισθέντων στοιχείων, προκύπτουν τα ακόλουθα:

<sup>73</sup> Σκοπός του Συνδέσμου, με βάση το Άρθρο 2 του Καταστατικού του, είναι: 1) Η διαφύλαξη, μελέτη, διεκδίκηση και προάσπιση των οικονομικών, κοινωνικών και επαγγελματικών συμφερόντων των μελών του στα πλαίσια της εξυπηρέτησης του κοινωνικού συνόλου και 2) Η ανάπτυξη πνεύματος αλληλεγγύης και αλληλοεξυπηρέτησης μεταξύ των μελών του καθώς και η αποφυγή του αθέμιτου ανταγωνισμού.

<sup>74</sup> Ημ. αρ. πρωτ. 3663/14.6.2010.



**Α) Σχετικά με τον καθορισμό του ύψους της μεσιτικής αμοιβής**

74. Στο Άρθρο 19 του Καταστατικού (της 2.4.2007), με τίτλο «ΑΜΟΙΒΕΣ - ΕΞΟΔΑ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ», αναφέρεται: «1. Ο Σύμβουλος – Διαχειριστής Ακίνητης Περιουσίας σε μια αγοραπωλησία αμείβεται βάσει της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η αμοιβή είναι ελεύθερη και διαπραγματεύσιμη αλλά η ελάχιστη αμοιβή του υπολογίζεται με 2% επί της πραγματικής τιμής του ακινήτου. Απαγορεύεται να μειώνει την αμοιβή του κάτω από το 2%.».
75. Στο επόμενο Άρθρο 20, με τίτλο «ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ – ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΣΥΝΕΣ - ΑΜΟΙΒΕΣ», αναφέρεται: «2. Δικαίωμα να πραγματοποιήσουν πραγματογνωμοσύνη σε Δικαστικές ή άλλες αρχές να έχουν τα μέλη του Συνδέσμου, που έχουν την εμπειρία ή την πιστοποίηση στις εκτιμήσεις ακινήτων. Η αμοιβή ανέρχεται στο ένα τις χιλίους (1/1000) επί της αξίας του ακινήτου, με ελάχιστη αμοιβή το ποσό των 300 ευρώ. Για παράσταση στα Δικαστήρια η ελάχιστη αμοιβή ανέρχεται στο ποσό των 350 ευρώ συν την συμφωνηθείσα αμοιβή και το προβλεπόμενο Φ.Π.Α.».

**Β) Σχετικά με την απαγόρευση διαφήμισης δωρεάν μεσιτικών υπηρεσιών**

76. Το Άρθρο 24 του Καταστατικού φέρει τον τίτλο «ΚΩΔΙΚΑΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ». Σε αυτό, μεταξύ άλλων, αναφέρονται: «[...] Γ. ΣΧΕΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΠΕΛΑΤΗ. [...] 13. Ο Σύμβουλος Διαχειριστής Ακίνητης Περιουσίας προσπαθεί να αποκτήσει πελάτες με αξιοπρέπεια και όχι με μεθόδους αθέμιτου ανταγωνισμού. Απαγορεύεται η διαφήμιση παροχής υπηρεσιών δωρεάν με οποιονδήποτε τρόπο ως παραπλανητική. [...]».
77. Περαιτέρω, όπως προκύπτει από την υπ' αριθμ. πρωτ. 60/13.3.2009 «Διαμαρτυρία αθέμιτου ανταγωνισμού» του Συνδέσμου προς το Γενικό Γραμματέα Εμπορίου του Υπουργείου Ανάπτυξης<sup>75</sup>, με την οποία καταγγέλλεται γραφείο που δραστηριοποιείται στη Θεσσαλονίκη και τη Χαλκιδική, ότι διαφημίζει πως δεν εισπράττει μεσιτικά δικαιώματα από τους αγοραστές και προσφέρει δωρεάν εκτιμήσεις ακινήτων, ο Σύνδεσμος επιδιώκει την αποτροπή αντίθετης συμπεριφοράς, εκ μέρους των μεσιτικών γραφείων.

<sup>75</sup> Το εν λόγω έγγραφο, το οποίο διαβιβάστηκε στην Επιτροπή Ανταγωνισμού (και προσκομίστηκε και από τον ίδιο το Σύνδεσμο σε απάντηση ερωτηματολογίου της Γ.Δ.Α.), συνιστά μία από τις διαμαρτυρίες που απετέλεσαν την αφορμή της εκκίνησης της αυτεπάγγελτης έρευνας της Γ.Δ.Α.



#### IV.4 ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΝΟΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ

78. Ο Σύλλογος Μεσιτών Νομού Χανίων (εφεξής «ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ.») ιδρύθηκε στις 5.8.2002 και αποτελείται αποκλειστικά από μέλη που δραστηριοποιούνται στο Νομό Χανίων.
79. Σύμφωνα με τα στοιχεία του Βιβλίου Μητρώου Μελών του Συλλόγου, τα εγγεγραμμένα μέλη του ανέρχονταν, κατά την ημέρα διενέργειας του επιτόπιου ελέγχου της Γ.Δ.Α., σε 69<sup>76</sup>. Όπως, όμως, διευκρίνισε, στην κατάθεσή της, η Πρόεδρος του Συλλόγου, κα Καλλιγιάννη, ο ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ., αν και εξακολουθεί να έχει νομική υπόσταση, επί της ουσίας δε λειτουργεί πια, λόγω οικονομικών προβλημάτων, καθώς, λόγω της γενικότερης οικονομικής δυσπραγίας, τα περισσότερα μεσιτικά γραφεία έχουν κλείσει. Έτσι, ενεργά μέλη του Συλλόγου είναι μόνο τα 30. Καθώς ελάχιστα μέλη πληρώνουν πλέον τις εισφορές τους, ο ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ. βρίσκεται υπό διάλυση, από περίπου το Νοέμβριο του 2009.
80. Από τα στοιχεία που εμφανίζονται στην ιστοσελίδα του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ. ([www.symenox.gr](http://www.symenox.gr)), καθώς και από εκείνα που συνελέγησαν κατά τον έλεγχο των αρχείων του, προκύπτουν τα εξής:

##### **Α) Σχετικά με τον καθορισμό του ύψους της μεσιτικής αμοιβής**

81. Στην ιστοσελίδα του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ, στην ενότητα με τίτλο «Μεσιτικές αμοιβές», καταγράφονται προτεινόμενες ελάχιστες αμοιβές για την παροχή μεσιτικών υπηρεσιών. Ειδικότερα, αναφέρονται τα εξής:

**«ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΜΕΣΙΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ – ΠΩΛΗΣΗ – ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ – ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

##### **ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

*Α) Ως ελάχιστη μεσιτική αμοιβή σε περίπτωση πώλησης ο σύλλογος προτείνει το 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου από κάθε πλευρά (αγοραστής / πωλητής).*

---

<sup>76</sup> Στο Βιβλίο Μητρώου Μελών καταγράφονται, επιπλέον, 5 μέλη, τα οποία έχουν παραιτηθεί ή διαγραφεί.



### **ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ**

*A) Επαγγελματικές Μισθώσεις. Η αξία 1 ενοικίου + 2% έκαστος επί του τυχόν ποσού της εμπορικής χρήσης (αέρα).*

*B) Ιδιωτικές Μισθώσεις. Η αξία 1 (ενός) μηνιαίου ενοικίου έκαστος των συμβαλλομένων (εκμισθωτής και μισθωτής).*

### **ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ ΑΡΡΑΒΩΝΑ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ**

*(A) Το ύψος του αρραβώνα που καταβάλλεται από τον αγοραστή ορίζεται σε ποσοστό 5% επί της αγοραίας τιμής πώλησης του ακινήτου.*

*(B) Το ποσό αυτό συμφωνείται ότι θα παραμείνει άτοκο στα χέρια του Κτηματομεσίτη μέχρι την υπογραφή του συμβολαίου οπότε και θα αποδοθεί στον δικαιούχο, αφού κρατηθεί η συμφωνηθείσα αμοιβή.*

### **ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΠΡΟΤΑΣΗ)**

*(A) Για ακίνητα αξίας έως 75.000 €, η αμοιβή μιας απλής γραπτής εκτίμησης κτηματομεσίτη είναι το ποσό των 100,00 €.*

*(B) Για ακίνητα αξίας πάνω από 75.000 €, υπολογίζεται 1,00 (ένα) € ανά 1000,00 € αξίας για το υπόλοιπο της αξίας του ακινήτου. Η μεσιτική αμοιβή για ακίνητα πάνω από 20 χιλιόμετρα, και για μεγάλες αξίες, καθορίζεται κατόπιν συμφωνίας ως προς το ύψος της αμοιβής μεταξύ των συμβαλλομένων μερών.»*

Όπως σημειώνεται στην αρχή της σελίδας, το εν λόγω κείμενο συντάχθηκε στις 19.6.2006.

82. Αντίστοιχα, σε έγγραφο με τίτλο «ΚΩΔΙΚΑΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ» του Συλλόγου, της 5.8.2002<sup>77</sup>, καταγράφεται, μεταξύ άλλων: «[...] Άρθρο 8<sup>ο</sup> Καθορίζεται για το Νομό

<sup>77</sup> Σημειώνεται ότι η 5.8.2002 είναι η ημερομηνία ίδρυσης του Συλλόγου. Σε αρχείο δε, με τίτλο «ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΣΥΜΕΝΟΧ», το οποίο εντοπίστηκε κατά τον έλεγχο των ηλεκτρονικών αρχείων της Προέδρου του Συλλόγου, αναφέρεται ότι: «[...] Με την ίδρυση του Συλλόγου καταρτίστηκε Κώδικας Δεοντολογίας, ο οποίος περιλαμβάνει κανόνες για τις σχέσεις μεταξύ ΣΥΜΕΝΟΧ – μεσίτη, μεσίτη προς μεσίτη και μεσίτη προς Πελάτη (ιδιοκτήτη, αγοραστή, ενοικιαστή) [...]». Στο εν λόγω «Ιστορικό», το οποίο δε φέρει ημερομηνία, αλλά, όπως προκύπτει από το περιεχόμενό του, είναι μεταγενέστερο της 19.1.2007, δε γίνεται λόγος για τυχόν υιοθέτηση του Κώδικα Δεοντολογίας της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. ή σχετική τροποποίηση του Κώδικα Δεοντολογίας του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ.



Χανίων ελάχιστο ποσό αμοιβής του Μεσίτη ποσοστό δύο επί τοις εκατό (2%) επί της ανώτερης καθορισθείσας αξίας του ακινήτου από έκαστο συμβαλλόμενο μέρος. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις συνεργασίας με κατασκευαστές που ισχύει το ελάχιστο ποσοστό του ενός επί τοις εκατό (1%). [...]». Στη συνέχεια του εγγράφου παρατίθενται τα άρθρα 703-707 του Αστικού Κώδικα, ενώ, μετά το τέλος του άρθρου 707 Α.Κ., αναφέρονται τα εξής:

**«ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΕΛΑΧΙΣΤΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΜΕΣΙΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ).**

**-Ελάχιστη αμοιβή 1500,00 € για Αγορά ή πώληση Ακινήτων αξίας έως 75.000 €**

**-Μισθώσεις Ακινήτων, η αξία 1 ενοικίου + 2% επί του ποσού αέρας.**

**-Ακίνητα σε ακτίνα έως 20 χιλιομ.,** το ελάχιστο 2% επί ολοκλήρου της αξίας του ακινήτου.

**-Ακίνητα πάνω από 20 χιλιομ.,** το ελάχιστο 3%. (Βόρειο Άζονα, εντός Νομού Χανίων.)

**-Ακίνητα, Νότια παράλια** και εκτός Νομού, 3-5 % το ελάχιστο, ή συμφωνία αμοιβής με εντολή.

**-Εργολάβοι- κατασκευαστές,** το ελάχιστο 1% !!

-Στις ανωτέρω τιμές δεν συμπεριλαμβάνεται Φ.Π.Α.».

83. Σχετικά με τη δεσμευτικότητα του Κώδικα Δεοντολογίας, σε εγχειρίδιο του Συλλόγου, με τίτλο «Καταστατικό Συλλόγου Μεσιτών Νομού Χανίων και Κώδικας Δεοντολογίας της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος (Ο.Μ.Α.Σ.Ε.)», το οποίο συντάχθηκε με αφορμή το 1<sup>ο</sup> Επιμορφωτικό Σεμινάριο για Κτηματομεσίτες, «Οργάνωση – Πρακτική και Κοινωνικές Προεκτάσεις της Μεσιτικής στην εποχή μας», της 11.11.2005, περιλαμβάνεται, καταρχήν το Καταστατικό του Συλλόγου, του έτους 2002. Στο άρθρο 30 αυτού, με τίτλο «ΚΩΔΙΚΑΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ», αναφέρονται τα εξής: «Τα μέλη του Συλλόγου κατά την εξάσκηση του επαγγέλματός τους υποχρεούνται να τηρούν πιστά τις διατάξεις του Κώδικα Δεοντολογίας του Συλλόγου. Για την έγκριση του αρχικού κειμένου του Κώδικα Δεοντολογίας, καθώς και για οποιαδήποτε μεταγενέστερη συμπλήρωση ή τροποποίησή



του απαιτείται απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, η οποία λαμβάνεται με την αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία του άρθρου 24.

Ο Κώδικας Δεοντολογίας έχει ως σκοπό την καθιέρωση υψηλών προδιαγραφών στην άσκηση του επαγγέλματος του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων.

Για παράβαση των διατάξεων του Κώδικα Δεοντολογίας μπορεί να επιβληθεί στο μέλος του Συλλόγου, ανάλογα το παράπτωμα η ποινή της επίπληξης, του προστίμου, της προσωρινής παύσης από τρεις (3) έως έξι (6) μήνες ή της οριστικής διαγραφής. Οι ανωτέρω παραβάσεις, καταγγέλλονται γραπτά στο Διοικητικό Συμβούλιο του Συλλόγου, το οποίο υποχρεούται να καλέσει σε απολογία το ενδιαφερόμενο μέλος μέσα σε οκτώ (8) ημέρες από την καταγγελία.

Η ποινή της επίπληξης επιβάλλεται τελεσίδικα από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι ποινές του προστίμου, της προσωρινής παύσης ή της οριστικής διαγραφής, εφεσιβάλλονται ενώπιον της Γενικής Συνέλευσης (τακτικής ή έκτακτης), κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερομένου, που υποβάλλεται [...]

Το ύψος του προστίμου καθορίζεται κάθε φορά από τη Γενική Συνέλευση.».

84. Σημειώνεται ότι στη συνέχεια του ανωτέρω εγχειριδίου περιλαμβάνεται ο Κώδικας Δεοντολογίας της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. [με σημείωση κάτω από τον τίτλο «ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΝΟΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ (ΣΥΜΕΝΟΧ) – ΜΕΛΟΣ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.»] και όχι ο ανωτέρω περιγραφόμενος «ΚΩΔΙΚΑΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ» του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ.<sup>78</sup>.
85. Οι ελάχιστες προτεινόμενες αμοιβές αποφασίστηκαν κατά τη συνεδρίαση του Δ.Σ. της 15.4.2003, στο Πρακτικό της οποίας (υπ' αριθμ. 13) αναφέρεται ότι «Αποφασίστηκαν και οι προτεινόμενες ελάχιστες αμοιβές παροχής μεσιτικών υπηρεσιών. Για αγορά ή πώληση ακινήτων ελάχιστη αμοιβή 1.500€. Για ακίνητα σε ακτίνα έως 20 χλμ. το ελάχιστο 2%. Ακίνητα πάνω από 20 χλμ. (Βόρειος Άξονας εντός νομού Χανίων) το ελάχιστο 3%. Ακίνητα νότια παράλια εκτός νομού 3-5% το ελάχιστο. Εργολάβοι κατασκευαστές το ελάχιστο 1%. Μισθώσεις εμπορικών ακινήτων ένα ενοίκιο αμοιβή + 2% επί του αέρα. Ακίνητα υπερτιμημένα αμοιβή 100 € για προβολή και έξοδα. Στις παραπάνω τιμές δεν συμπεριλαμβάνεται Φ.Π.Α. και υπάρχει πρόταση οι αποκλειστικές εντολές να έχουν διάρκεια τουλάχιστον 45 ημέρες.».

<sup>78</sup> Στον Κώδικα Δεοντολογίας της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. δεν περιλαμβάνεται πρόταση ορισμού ελάχιστης αμοιβής.



86. Ωστόσο, η συγκεκριμένη απόφαση του Δ.Σ. δεν έγινε δεκτή από τη Γενική Συνέλευση. Έτσι, στο Πρακτικό Νο 4, της Απολογιστικής Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, της 23.1.2004, αναφέρεται ότι *«Αποφασίστηκαν από το Δ.Σ. και οι προτεινόμενες ελάχιστες αμοιβές παροχής μεσιτικών υπηρεσιών»* και επαναλαμβάνονται οι ανωτέρω ελάχιστες προτεινόμενες αμοιβές. Στη συνέχεια, όμως, του Πρακτικού σημειώνεται ότι: *«Στο σημείο αυτό σήκωσε το χέρι και τοποθετήθηκε άμεσα ο κ. [...] και είπε ότι δεν είναι δυνατόν να κατευθύνουμε τα μέλη να εισπράττουν συγκεκριμένες αμοιβές δεδομένου ότι η αγοραπωλησία κάθε ακινήτου έχει τη δική της δυσκολία, δηλαδή το ακίνητο μπορεί να βρίσκεται μακριά ή κοντά, να έχει τις ιδιαιτερότητές του και όποιος συνάδελφος επιθυμεί μπορεί να διαπραγματευτεί σε κάθε περίπτωση την αμοιβή του με τους πελάτες του και αν το πετύχει έχει καλώς. Πρότεινε λοιπόν γι' αυτούς τους λόγους να ακυρωθεί από το Σώμα η απόφαση αυτή του Δ.Σ. μπαίνοντας σε άμεση ψηφοφορία από τα μέλη.»*. Μετά τη διενέργεια της ψηφοφορίας, η πρόταση του κ. [...] έγινε δεκτή και η σχετική απόφαση του Δ.Σ. για τις προτεινόμενες ελάχιστες αμοιβές ακυρώθηκε.
87. Ελάχιστη μεσιτική αμοιβή αναφέρεται και σε πρότυπο εντύπου με τίτλο *«ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ. ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΑΡΡΑΒΩΝΑ ..... €»* του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ., όπου αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: *«[...] Σε κάθε περίπτωση που η αξία πώλησης του ακινήτου είναι μικρότερη των 75.000 Ευρώ, καθορίζεται σαν ελάχιστη μεσιτική αμοιβή το ποσό των 1.500 € έκαστος. Στις τιμές δεν συμπεριλαμβάνεται ΦΠΑ 19%. [...] Συμφωνείται ότι ο υπαίτιος για τη μη εκτέλεση της σύμβασης (υπαναχώρηση) χωρίς να υπάρχει νομικό κώλυμα χάνει τον αρραβώνα που έδωσε ή αποδίδει διπλάσιο αυτόν που έλαβε και υποχρεούται να καταβάλει 1500 € στον εντολοδόχο μεσίτη για έξοδα, και διαμεσολάβηση.»*.
88. Αντίστοιχοι όροι περιλαμβάνονται και σε πρότυπο εντύπου με τίτλο *«ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΑΡΡΑΒΩΝΑ ..... €»* του μεσιτικού γραφείου του κ. [...], όπου αναφέρεται, επιπλέον: *«[...] Αν υπογραφεί προσύμφωνο ή αρραβώνας αλλά η οριστική σύμβαση ματαιώθηκε με υπαιτιότητα του “αγοραστή” και του “πωλητή” χωρίς να υπάρχει νομικό κώλυμα, οφείλεται μόνο η μισή μεσιτική αμοιβή. [...]»*. Όπως σημειώνεται στην κεφαλίδα του εν λόγω εγγράφου, αυτό είναι εγκεκριμένο από το Σύλλογο Μεσιτών Νομού Χανίων και φέρει και το λογότυπο αυτού.



89. Η πρόθεση του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ. να υποστηρίξει τη διεκδίκηση, εκ μέρους των μελών του, της μεσιτικής αμοιβής του 2% προκύπτει και από την υπ' αριθμ. 83/10.1.2008 εγκύκλιο του Συλλόγου, με την οποία υιοθετείται σχετική επιστολή του Σ.Μ.Α.Σ.Θ., καθώς και από την επιστολή της Προέδρου του με τίτλο «*ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΣΤΑ ΜΕΛΗ\_20-12-2007*», με την οποία διαβιβάζονται σχετικές δικαστικές αποφάσεις, που είχαν αποσταλεί από το Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α.
90. Από την άλλη πλευρά, σε συνέχεια ηλεκτρονικού μηνύματος με τίτλο «*formes*», απεσταλμένο στις 17.6.2008 από τον κο Νίκο Μανομενίδη<sup>79</sup> προς το ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ., ο κος Χάρης Αργυρόπουλος, υπεύθυνος της ιστοσελίδας του Συλλόγου, απαντά, την ίδια ημέρα<sup>80</sup>: «[...] *Έριξα μια ματιά και μου φαίνονται εν τάξει. Θα τα μεταφέρω και στην Λουκία.* [ενν. την κα Λουκία Καλλιγιάννη, Πρόεδρο του Συλλόγου] *Το ποσοστό σε πολλές περιπτώσεις είναι άλλο του 2% και αποτέλεσμα συμφωνίας, για το λόγο αυτό θα το άφηνα κενό. Επίσης δεν προβλέπεται η περίπτωση που ο ιδιοκτήτης ζητάει μια τιμή καθαρή και επιτρέπει να βάλει ο μεσίτης την προμήθειά του από πάνω, φαινόμενο σύνηθες στην Κρήτη. Ίσως χρειάζεται χώρος για καταγραφή ειδικής συμφωνίας.* [...]».
91. Στη συνέχεια, στις 18.6.2008, σε μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου με τίτλο «*Formes SYMENOX από Μανομενίδη Νίκο*», απεσταλμένο από την Πρόεδρο του Συλλόγου προς το προσωπικό της e-mail και 8 ακόμη παραλήπτες<sup>81</sup>, αναφέρεται: «*Συνάδελφοι, τις φόρμες αυτές μας τις έστειλε ο Νίκος Μανομενίδης. Είναι γραμμένες από αυτόν και έχουν ελεγχθεί από Δικηγόρο. Διαβάστε τις και απαντήστε μου αν κρίνετε σκόπιμο να αλλαχθούν οι δικές μας (του SYMENOX) ή να υπάρχουν και αυτές εναλλακτικά*». Τα συνημμένα αρχεία περιλαμβάνουν τα πρότυπα τριών εντύπων: (i) Απόδειξης Παροχής Υπηρεσιών (Μεσιτικών), (ii) Εντολής Ιδιοκτήτη και (iii) Σύμβασης Μεσιτείας, Εντολής υπόδειξης ευκαιριών για κατάρτιση σύμβασης Αγοράς, Μίσθωσης, Αντιπαροχής Ακινήτων (τα δύο τελευταία αναφέρουν στο υποσέλιδο ότι είναι εγκεκριμένα από το Σύλλογο Μεσιτών Νομού Χανίων). Στην εν λόγω Εντολή Ιδιοκτήτη αναγράφεται ως συμφωνηθείσα μεσιτική αμοιβή ποσοστό 2% επί της συνολικής πραγματικής αγοραίας τιμής (σε περίπτωση πώλησης) ή επί του αθροίσματος των μισθωμάτων (σε περίπτωση leasing), πλέον Φ.Π.Α., ενώ παρέχεται η δυνατότητα χρέωσης ειδικώς συμφωνημένου ποσού. Σε περίπτωση δε

<sup>79</sup> Μέλος του Δ.Σ. του Σ.Μ.Α.Σ.Θ. και της Ο.Μ.Α.Σ.Ε.

<sup>80</sup> Το εν λόγω μήνυμα κοινοποιείται και στην Πρόεδρο του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ.

<sup>81</sup> Μεταξύ των οποίων τα μέλη του Δ.Σ. κ.κ. Οικονομάκη, Πετρουλάκης, Σγουράκη, Αργυρόπουλος και Λουπάσης.



που ο ιδιοκτήτης παρακάμψει το μεσίτη και συνάψει σύμβαση απευθείας με τον αγοραστή που εκείνος του υπέδειξε, χωρίς να καταβάλει τη μεσιτική αμοιβή, προβλέπεται επιπλέον ποινική ρήτρα 10.000€.

## **Β) Σχετικά με την απαγόρευση διαφήμισης δωρεάν μεσιτικών υπηρεσιών**

92. Στο προαναφερθέν εγχειρίδιο με τίτλο «Καταστατικό Συλλόγου Μεσιτών Νομού Χανίων και Κώδικας Δεοντολογίας της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος (Ο.Μ.Α.Σ.Ε.)» περιλαμβάνεται ο Κώδικας Δεοντολογίας της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. [με σημείωση κάτω από τον τίτλο «ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΝΟΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ (ΣΥΜΕΝΟΧ) – ΜΕΛΟΣ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.»], στον οποίο περιλαμβάνεται ο όρος «15. Ο Μεσίτης προσπαθεί να αποκτήσει πελάτες με αξιοπρέπεια και όχι με μεθόδους αθέμιτου ανταγωνισμού. Απαγορεύεται η διαφήμιση παροχής υπηρεσιών δωρεάν καθ' οιονδήποτε τρόπο ως παραπλανητική. [...]».

## **V. ΝΟΜΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ**

### **A. ΕΠΗΡΕΑΣΜΟΣ ΔΙΑΚΟΙΝΟΤΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 101 ΣΛΕΕ**

93. Κάθε φορά που η Επιτροπή Ανταγωνισμού εφαρμόζει το άρθρο 1 και το άρθρο 2 του ν. 703/1977, οφείλει να εφαρμόσει παράλληλα το άρθρο 101 ΣΛΕΕ και το άρθρο 102 ΣΛΕΕ, εφόσον η εν λόγω σύμπραξη μπορεί να επηρεάσει το διακοινοτικό εμπόριο<sup>82</sup>.

94. Η διάταξη του άρθρου 101 ΣΛΕΕ είναι αντίστοιχη αυτής του άρθρου 1 του ν. 703/1977. Σημειώνεται, εξάλλου, ότι σύμφωνα με τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας η «διάταξη του άρθρου 1 του ν. 703/1977 είναι σχεδόν πανομοιότυπη με τη διάταξη του [άρθρου 81 Συνθ.Ε.Κ.]»<sup>83</sup>. Μοναδική επιπλέον προϋπόθεση εφαρμογής της κοινοτικής διάταξης, σε σχέση με τη διάταξη του εθνικού δικαίου, αποτελεί αυτή της «δυνατότητας σοβαρής επίδρασης στο ενδοκοινοτικό εμπόριο».

95. Το κριτήριο του επηρεασμού του διακοινοτικού εμπορίου είναι αυτόνομο κριτήριο της κοινοτικής νομοθεσίας, το οποίο πρέπει να εκτιμάται *ad hoc* και οριοθετεί το

<sup>82</sup>Βλ. παράγραφο 1 του άρθρου 3 του Κανονισμού 1/2003 του Συμβουλίου της 16<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2002, ΕΕ 2003 L1/1.

<sup>83</sup> Βλ. ΣτΕ 1731/2001, Επισκ.Εμπ.Δικ 2003 σ. 1053.



πεδίο εφαρμογής του κοινοτικού δικαίου του ανταγωνισμού. Το κριτήριο αυτό πληρούται, όταν οι υπό εξέταση κάθε φορά συμφωνίες και πρακτικές δύνανται να έχουν ένα ελάχιστο επίπεδο διασυννοριακών επιπτώσεων στο εσωτερικό της Κοινότητας. Κατά πάγια νομολογία, για να μπορεί μια απόφαση, συμφωνία ή πρακτική να επηρεάσει το εμπόριο μεταξύ κρατών μελών πρέπει, βάσει ενός συνόλου νομικών και πραγματικών στοιχείων, να μπορεί να πιθανολογηθεί επαρκώς ότι μπορεί να ασκήσει άμεση ή έμμεση, πραγματική ή δυνητική επίδραση στα εμπορικά ρεύματα μεταξύ κρατών μελών, τούτο δε κατά τρόπο που να προκαλείται φόβος ότι θα μπορούσε να εμποδίσει την πραγματοποίηση ενιαίας αγοράς μεταξύ κρατών μελών<sup>84</sup>. Το κοινοτικό δίκαιο δεν εφαρμόζεται σε συμφωνίες που δεν δύναται να επηρεάσουν αισθητά το εμπόριο μεταξύ των κρατών μελών<sup>85</sup>.

96. Η έννοια της επίδρασης στα εμπορικά ρεύματα δεν προϋποθέτει μόνο τον περιορισμό ή τη μείωση του εμπορίου, αλλά οποιαδήποτε διαφοροποίηση των εμπορικών ρευμάτων – αρκεί αυτή να είναι αισθητή<sup>86</sup>. Κατά συνέπεια, και στην περίπτωση συμφωνιών ή πρακτικών που καλύπτουν το έδαφος ενός μόνο κράτους μέλους θεμελιώνεται επίδραση μεταξύ κρατών μελών αρκεί να υπάρχει δυνατότητα αισθητής μεταβολής των εμπορικών ρευμάτων μεταξύ κρατών μελών. Κατά πάγια νομολογία του Δικαστηρίου της Ε.Ε (πρώην ΔΕΚ, εφεξής «ΔΕΕ»), οι περιοριστικές του ανταγωνισμού πρακτικές που καλύπτουν ολόκληρο το έδαφος ενός των κρατών μελών, ζωτικό δηλαδή τμήμα της κοινής αγοράς, έχουν εξ ορισμού ως αποτέλεσμα την παρακώλυση της οικονομικής αλληλοδιεισδύσεως που επιδιώκεται με τη Συνθήκη<sup>87</sup>.

<sup>84</sup> Βλ. αποφάσεις ΔΕΕ, συνεκδ. υποθ. C-209-215/78 και 218/78 *Van Landewyck* κ.λπ. κατά Επιτροπής Συλλ. 1978, σ. 2111, σκ. 170, υπόθ. C-219/95 *Ferriere Nord Spa* κατά Επιτροπής Συλλ. 1997 σ. I-4411, σκ. 20 και απόφαση ΕΑ 370/V/2007.

<sup>85</sup> Βλ. Ανακοίνωση της Ευρ. Επιτροπής, Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την έννοια του επηρεασμού του εμπορίου των άρθρων 81 και 82 της Συνθήκης, ΕΕ 2004 C101/81, παρ. 9-13 και τη σχετική νομολογία στην οποία παραπέμπει.

<sup>86</sup> Βλ. σχετικά Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την έννοια του επηρεασμού του εμπορίου, ό.π., παρ. 33 και 74.

<sup>87</sup> Βλ. ενδεικτικά αποφάσεις ΔΕΕ, υπόθ. 8/72 *Vereeniging van Cementhandelaren* κατά Επιτροπής, Συλλ. 1972 σ. 977, σκ. 29, υπόθ. 126/80, *Maria Salonia* κατά *Giorgio Poidomani* και *Franca Baglieri* Συλλ. 1981 σ. 1563, σκ. 14, υπόθ. C-42/84 *Remia BV* κ.λπ. κατά Επιτροπής Συλλ. 1985, σ. 2545, σκ. 22, υπόθ. C-35/96 *Επιτροπή κατά Ιταλίας* Συλλ. 1998 σ. I 3851, σκ. 48, υπόθ. C-309/99 *J.C.J. Wouters κ.ά. κατά Algemene Raad van de Nederlandse Orde van Advocaten* Συλλ. 2002 σ. I-1577, σκ. 95, απόφαση ΕΑ 277/IV/2005 (ΣΕΣΜΕ), σελ. 42-43, η οποία επικυρώθηκε από το Διοικητικό Εφετείο Αθηνών με την υπ' αριθμ. 1001/2006 απόφασή του (ΣΕΣΜΕ). Βλ. επίσης Μιχ. - Θεοδ. Μαρίνο, Ανακοινώσεις και Κατευθυντήριες



97. Στην υπό κρίσιν υπόθεση<sup>88</sup>, το εν λόγω κριτήριο του επηρεασμού του διακοινοτικού εμπορίου πληρούται αναφορικά με τις υπό εξέταση πρακτικές του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. και του Σ.Μ.Α.Σ.Θ., καθώς κατά τη χρονική περίοδο 2000-2006, τα μεσιτικά γραφεία της Αττικής αντιπροσώπευαν ποσοστό 46-49% του συνολικού αριθμού των μεσιτικών γραφείων στην ελληνική επικράτεια και πραγματοποίησαν ποσοστό 50-61% του συνολικού κύκλου εργασιών στην επικράτεια, ενώ τα μεσιτικά γραφεία της Θεσσαλονίκης αντιπροσώπευαν ποσοστό 19-21% του συνολικού αριθμού των μεσιτικών γραφείων και πραγματοποίησαν ποσοστό 12-18% του συνολικού κύκλου εργασιών. Συνεπώς, οι περιπτώσεις αυτές οφείλουν να διερευνηθούν και υπό το πρίσμα του άρθρου 101 ΣΛΕΕ.
98. Το εν λόγω κριτήριο δεν φαίνεται να πληρούται αναφορικά με τις πρακτικές του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ., καθώς τα μεσιτικά γραφεία των Χανίων αντιπροσώπευαν κατά τα έτη 2000 έως 2006 ποσοστό 2% του συνολικού αριθμού των μεσιτικών γραφείων στην επικράτεια και πραγματοποίησαν ποσοστό 1-3% του συνολικού κύκλου εργασιών. Το αυτό ισχύει και για τις υπό εξέταση αποφάσεις του Συνδέσμου Νοτιοανατολικής Ευρώπης.

**Β. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 1 ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ Ν. 703/1977 & ΑΡΘΡΟΥ 101 ΠΑΡ. 1 ΣΛΕΕ**

**Β.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΡΘΡΟΥ 1 ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ Ν. 703/1977 & ΑΡΘΡΟΥ 101 ΠΑΡ. 1 ΣΛΕΕ**

99. Το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 703/1977, και αντίστοιχα το άρθρο 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ, απαγορεύουν όλες τις συμφωνίες μεταξύ επιχειρήσεων, όλες τις αποφάσεις ενώσεων επιχειρήσεων και κάθε εναρμονισμένη πρακτική που έχουν ως αντικείμενο ή ως αποτέλεσμα την παρεμπόδιση, τον περιορισμό ή τη νόθευση του ανταγωνισμού, και ιδίως εκείνες οι οποίες συνίστανται στον άμεσο ή έμμεσο καθορισμό των τιμών

---

γραμμές της Ευρωπαϊκής Επιτροπής στο δίκαιο του ανταγωνισμού - νομικές διαστάσεις μετά τον Κανονισμό 1/2003 και επιδράσεις στο εθνικό δίκαιο των συμβάσεων, ΔΕΕ 7/2006, σελ. 713, όπου «Επειδή πολλοί περιορισμοί του ανταγωνισμού καταλαμβάνουν ολόκληρη την ελληνική επικράτεια ... προσβάλλονται με βεβαιότητα οι κοινοτικές αυτές διατάξεις».

<sup>88</sup> Εφόσον η Επιτροπή έκανε δεκτές τις δεσμεύσεις εκ μέρους της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. της οποίας η δράση επίσης αφορούσε στη γεωγραφική αγορά του συνόλου της ελληνικής επικράτειας, η σχετική πρακτική δεν αποτελεί πλέον αντικείμενο εξέτασης.



αγοράς ή πωλήσεως ή άλλων όρων συναλλαγής, στον περιορισμό ή στον έλεγχο της παραγωγής και των αγορών, ή στην κατανομή των αγορών ή των πηγών εφοδιασμού.

100. Προϋποθέσεις, επομένως, εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 703/1977 και του άρθρου 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ είναι:

1) Η ύπαρξη συμφωνίας, εναρμονισμένης πρακτικής μεταξύ επιχειρήσεων ή απόφασης ένωσης επιχειρήσεων,

2) Αντικείμενο ή αποτέλεσμα της ανωτέρω συμφωνίας, εναρμονισμένης πρακτικής ή απόφασης να είναι ο περιορισμός, η παρακώλυση ή η νόθευση του ανταγωνισμού.

101. Κατά συνέπεια, θα πρέπει, προκειμένου να στοιχειοθετηθεί παράβαση του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 703/1977 και του άρθρου 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ, να ερευνηθεί η συνδρομή ή μη των ως άνω προϋποθέσεων στην υπό κρίση υπόθεση.

## **B.2. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ «ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ»**

102. Για τους σκοπούς του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 703/1977 και αντίστοιχα του άρθρου 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ ως «επιχείρηση» νοείται κάθε φυσικό πρόσωπο ή οικονομική ενότητα που ασκεί εμπορική ή άλλη οικονομική δραστηριότητα, ανεξάρτητα από το νομικό καθεστώς του και από τον τρόπο χρηματοδότησής του<sup>89</sup>. Η έννοια της «επιχείρησης» είναι περισσότερο οικονομική παρά νομική, με αποτέλεσμα το αποφασιστικό κριτήριο της έννοιας αυτής στο δίκαιο της προστασίας του ελεύθερου ανταγωνισμού να είναι η οικονομική και όχι η νομική της

---

<sup>89</sup> Βλ. ενδεικτικά αποφάσεις ΔΕΕ, υπόθ. C-55/96 *Job Centre coop. arl*. Συλλ. 1997 σ. I-7119, σκ. 21, συνεκδ. υποθ. C-180/98 έως 184/98 *Pavel Pavlov κ.ά. κατά Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten* Συλλ. 2000 σ. I-6451, σκ. 74, υπόθ. C-118/85 *Επιτροπή κατά Ιταλίας* Συλλ. 1987 σ. 2599, σκ. 7, υπόθ. C-41/90 *Klaus Höfner and Fritz Elser κατά Macrotron GmbH* Συλλ. 1991 σ. I-1979, σκ. 21, υπόθ. C-35/96 *Επιτροπή κατά Ιταλίας (CNSD)* Συλλ. 1998 σ. I-3851, σκ. 36, υπόθ. C-244/94 *Federation Francaise des Societes d'Assurance κ.ά. κατά Ministère de l'Agriculture et de la Pêche* Συλλ. 1995 σ. I-4013, σκ. 14, απόφαση ΕΑ 292/IV/2005 υπό 2.1. Βλ. επίσης σχετικά και Λ. Κοτσίρη, Δίκαιο του Ανταγωνισμού, Αθέμιτου και Ελεύθερου, Εκδ. Σάκκουλα, 4<sup>η</sup> έκδοση, σελ. 407.



αυτοτέλεια<sup>90</sup>. Ως οικονομική δραστηριότητα νοείται κάθε δραστηριότητα προσφοράς αγαθών ή υπηρεσιών σε δεδομένη αγορά<sup>91</sup>.

103. Οι ελεύθεροι επαγγελματίες, εφόσον δεν τελούν υπό υπαλληλική σχέση, παρέχουν τις υπηρεσίες τους σε συγκεκριμένες αγορές έναντι αμοιβής και ως εκ τούτου ασκούν οικονομική δραστηριότητα<sup>92</sup>.

104. Εν προκειμένω, οι μεσίτες-μέλη των Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α., Σ.Μ.Α.Σ.Θ., Συνδέσμου ΝΑ Ευρώπης και ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ., διεξάγουν οικονομική δραστηριότητα, παρέχοντας τις υπηρεσίες τους προς τους πελάτες τους έναντι αμοιβής αναλαμβάνοντας έτσι τους σχετικούς οικονομικούς κινδύνους από τη δραστηριότητά τους αυτή. Πληρούν, συνεπώς, τις ανωτέρω προϋποθέσεις, και ως εκ τούτου λογίζονται ως επιχειρήσεις κατά την έννοια των διατάξεων περί ανταγωνισμού.

### **B.3. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ «ΕΝΩΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»**

105. Το γεγονός ότι ένας επαγγελματίας συνιστά επιχείρηση κατά το δίκαιο προστασίας του ελεύθερου ανταγωνισμού δεν σημαίνει ότι αυτόματα η επαγγελματική οργάνωση στην οποία ανήκει αποτελεί ένωση επιχειρήσεων κατά την έννοια των άρθρων 1 του ν. 703/1977 και 101 ΣΛΕΕ. Και τούτο διότι σε ορισμένες περιπτώσεις η νομοθεσία που διέπει τις εν λόγω επαγγελματικές οργανώσεις έχει αναθέσει σε αυτές αρμοδιότητες που μπορεί να διαφοροποιούνται από τα καθήκοντα που ασκούν οι επαγγελματίες που είναι μέλη τους. Κατά το δίκαιο προστασίας του ελεύθερου ανταγωνισμού για να θεωρηθεί ότι μια επαγγελματική οργάνωση συνιστά ένωση επιχειρήσεων απαιτείται αυτή να ασκεί οικονομική δραστηριότητα ή να ασκεί δραστηριότητες που αφορούν σε άσκηση οικονομικής δραστηριότητας. Ένας επαγγελματικός φορέας ενεργεί ως ένωση επιχειρήσεων για τους σκοπούς του

---

<sup>90</sup> Βλ. ενδεικτικά Σινανιώτη-Μαρούδη Αριστεά, Εμπορικό Δίκαιο, Τόμος Ι, Γενικό Μέρος, Εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, 2000, σελ. 251. Βλ. επίσης απόφαση ΕΑ 376/V/2008, σελ. 20.

<sup>91</sup> Βλ. ενδεικτικά απόφαση ΔΕΕ, υπόθ. C-118/85 *Επιτροπή κατά Ιταλίας* Συλλ. 1987 σ. 2599, σκ. 7. Βλ. επίσης αποφάσεις ΔιοικΕφΑθ υπ' αριθμ. 1026, 1027 και 1028/2007 επί των προσφυγών της Ελληνικής Οδοντιατρικής Ομοσπονδίας, του Οδοντιατρικού Συλλόγου Πειραιά και των Οδοντιατρικών Συλλόγων Αττικής, Θεσσαλονίκης, Μαγνησίας, Ηρακλείου, Σερρών και Αχαΐας κατά της υπ' αριθμ. 292/IV/2005 απόφασης Ε.Α., δημοσιευμένες σε ΕΕΕυρΔ 2/2007, σελ. 375 επ., απόφαση ΕΑ 430/V/2009, σελ. 6, και απόφαση ΕΑ 317/V/2006, σελ. 16 - 17.

<sup>92</sup> Βλ. ενδεικτικά απόφαση ΔΕΕ, συνεκδ. υποθ. C-180/98 έως 184/98,, *Pavel Pavlov κ.ά. κατά Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten* Συλλ. 2000 σ. I-6451, σκ. 77, και απόφαση ΕΑ 292/IV/2005 υπό 2.1.



άρθρου 1 του ν. 703/77 και του άρθρου 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ, όταν θεσπίζει μία ρύθμιση που αφορά την επιχειρηματική (οικονομική) συμπεριφορά των μελών του<sup>93</sup>.

106. Η «ένωση επιχειρήσεων» προϋποθέτει πλειονότητα επιχειρήσεων που συνδέονται μεταξύ τους με οποιαδήποτε μορφή οργανωμένης συνεργασίας. Δεν απαιτείται η «ένωση» να φέρει νομική προσωπικότητα<sup>94</sup>. Αρκεί να εξυπηρετεί τα εμπορικά συμφέροντα των μελών της<sup>95</sup>. Σωματεία, ενώσεις, σύνδεσμοι θεωρούνται ως «ενώσεις επιχειρήσεων» κατά την έννοια του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 703/1977 και του άρθρου 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ, ανεξάρτητα από τη νομική τους μορφή και τον κερδοσκοπικό ή μη χαρακτήρα τους (non-profit undertakings)<sup>96</sup>. Όπως έχει κριθεί στην απόφαση της ΕΑ 292/IV/2005, και οι ομοσπονδίες ενώσεων συνιστούν ενώσεις επιχειρήσεων κατά την έννοια των άρθρων 1 του ν. 703/77 και 101 ΣΛΕΕ, καθώς σκοπός των εν λόγω άρθρων βάσει των οποίων οι ενώσεις επιχειρήσεων δύνανται με τις αποφάσεις τους να παραβιάζουν το δίκαιο του ανταγωνισμού, είναι να αποτρέψει το ενδεχόμενο επαγγελματικοί φορείς σε οποιαδήποτε βαθμίδα να λειτουργούν ως «forum» οικονομικών συνεννοήσεων μεταξύ των ενδιαφερομένων επαγγελματιών<sup>97</sup>.

107. Στην υπό εξέταση υπόθεση, συνάγονται τα ακόλουθα:

#### **Α) Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών -Αττικής**

108. Σκοπός του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α., που συνιστά την επαγγελματική οργάνωση των μεσιτών Αθηνών – Αττικής, είναι σύμφωνα με το καταστατικό του<sup>98</sup> η μελέτη, η προστασία, η προαγωγή και η ανάπτυξη των ηθικών, πνευματικών, οικονομικών, υλικών και κυρίως των επαγγελματικών συμφερόντων των εγγεγραμμένων μεσιτών.

<sup>93</sup> Βλ. απόφαση ΕΑ 292/IV/2005 υπό 3.1.

<sup>94</sup> Βλ. ενδεικτικά απόφαση ΔΕΕ, συνεκδ. υποθ. C-395/96 P and C-396/96 P *Compagnie maritime belge transports SA, Compagnie maritime belge SA και Dafra-Lines A/S (CEWAL)* κατά Επιτροπής Συλλ. 2000 σ. I- 01365, σκ. 144. Βλ. και Λ. Κοτσίρη, Ευρωπαϊκό Εμπορικό Δίκαιο, 2003, σελ.398-399.

<sup>95</sup> Βλ. απόφαση Επιτροπής, 96/438/EK *FENEX* ΕΕ 1996 L181/28, παρ. 31. Βλ. επίσης Alison Jones/Brenda Surfin, EC Competition Law, 2004, σελ.147.

<sup>96</sup> Βλ. ενδεικτικά αποφάσεις ΔΕΕ υπόθ. 209-215/78 & 218/78 *Heintz van Landewyck SARL* κ.ά. κατά Επιτροπής Συλλ. 1980 σ. 3125, σκ. 87-88, υπόθ. C-96-102, 104, 105, 108 και 110/82 *IAZ* κατά Επιτροπής Συλλ. 1983 σ. 03369, σκ.19-20, και υπόθ. C-246/86 *Belasco* κατά Επιτροπής Συλλ. 1989 σ. 2117, σκ.2, 65.

<sup>97</sup> Βλ. απόφαση ΕΑ 292/IV/2005 υπό1.1.

<sup>98</sup> Βλ. Άρθρα 2 και 3 του Καταστατικού ΣΜΑΣΑΑ, έτος 2004.



**Β) Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης**

109. Ο Σ.Μ.Α.Σ.Θ. αριθμεί σήμερα περί τα 900 μέλη<sup>99</sup>. Σκοποί του Συλλόγου είναι η αλληλοβοήθεια της επαγγελματικής τάξης των μελών, η βελτίωση και εξύψωση της επαγγελματικής, κοινωνικής και οικονομικής καταστάσεως των μεσιτών αστικών συμβάσεων και η προαγωγή των συμφερόντων αυτών με κάθε νόμιμο μέσο, η επιδίωξη της τιμωρίας όσων δεν ασκούν νόμιμα το επάγγελμα του μεσίτη αστικών συμβάσεων δια της νομίμου οδού και η σύνταξη ειδικού κανονισμού που να ρυθμίζει τις σχέσεις μεταξύ των μεσιτών αστικών συμβάσεων αφενός και αφετέρου όσων συναλλάσσονται δια μέσου αυτών.

**Γ) Σύνδεσμος Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας**

110. Σκοπός του Συνδέσμου με βάση το άρθρο 2 του Καταστατικού του είναι η διαφύλαξη, μελέτη, διεκδίκηση και προάσπιση των οικονομικών, κοινωνικών και επαγγελματικών συμφερόντων των μελών του.

**Δ) Σύλλογος Μεσιτών Νομού Χανίων**

111. Μέλη του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ. είναι μεσίτες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή των Χανίων, σκοπός δε του Συλλόγου είναι η διεκδίκηση, η διαφύλαξη, η μελέτη και η προώθηση των κοινών οικονομικών, κοινωνικών και επαγγελματικών συμφερόντων των μελών του.

112. Σύμφωνα με τα στοιχεία που εκτέθηκαν ανωτέρω οι Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α., Σ.Μ.Α.Σ.Θ., ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ. και Σύνδεσμος ΝΑ Ευρώπης αποτελούν «ενώσεις επιχειρήσεων», κατά την έννοια των άρθρων 1 παρ.1 του ν. 703/77 και 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ οι δύο πρώτοι και του άρθρου 1 παρ.1 του ν. 703/77 οι δύο τελευταίοι.

**Β.4. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ «ΑΠΟΦΑΣΗΣ» ΕΝΩΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

113. «Απόφαση» είναι κάθε έκφραση βούλησης της ένωσης με οποιαδήποτε μορφή, όπως κανονισμοί, ρήτρες καταστατικού, οδηγίες, εγκύκλιοι, απλές συστάσεις,

<sup>99</sup> Εν ισχύ είναι το από 05.10.1999 Καταστατικό του Συλλόγου με αριθμό μητρώου 555 στα βιβλία του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης σύμφωνα με την από 20.06.2010 απαντητική επιστολή παροχής στοιχείων του Σ.Μ.Α.Σ.Θ. προς τη Γ.Δ.Α..



εφόσον έχουν καταρχήν χαρακτήρα υποχρεωτικό για τα μέλη και/ ή προβλέπονται κυρώσεις σε περίπτωση μη εφαρμογής τους<sup>100</sup>. Απόφαση του οργάνου διοίκησης της εκάστοτε ένωσης θεωρείται νομικά δεσμευτική, εφόσον προβλέπεται στο καταστατικό της ότι οι αποφάσεις της δεσμεύουν τα μέλη<sup>101</sup>.

114. Η απαγόρευση των άρθρων 1 του ν. 703/1977 και 101 ΣΛΕΕ εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις που η απόφαση έχει το χαρακτήρα απλής σύστασης χωρίς δεσμευτικότητα, εφόσον αντανάκλα εν τοις πράγμασι τη συλλογική βούληση των μελών της ένωσης να συντονίσουν τη δράση τους σε μία συγκεκριμένη αγορά και εφόσον η συμμόρφωση των μελών με αυτήν είναι ικανή να επιφέρει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στον ανταγωνισμό στη σχετική αγορά. Στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται η σύσταση να οδηγεί σε ομοιόμορφη συμπεριφορά. Οι συστάσεις μη δεσμευτικού χαρακτήρα οιασδήποτε ένωσης επιχειρήσεων προς τα μέλη της αναφορικά με τον καθορισμό τιμών εκ μέρους τους για την παροχή υπηρεσιών, απαγορεύονται, ακόμη και αν δεν τηρούνται εξολοκλήρου, στο βαθμό που επιτρέπουν στα μέλη της ένωσης να αναγνωρίζουν την τιμολογιακή πολιτική των ανταγωνιστών τους, επηρεάζοντας κατ' αυτόν τον τρόπο αισθητά το επίπεδο ανταγωνισμού στη σχετική αγορά, όπως αυτός εκδηλώνεται στο πεδίο των τιμών<sup>102</sup>. Η βούληση της εκάστοτε ένωσης επιχειρήσεων να επηρεάσει την πολιτική των μελών της στην αγορά δύναται να αποδειχθεί από σωρεία περιστατικών όπως το ύψος και ο

---

<sup>100</sup> Βλ. ενδεικτικά αποφάσεις ΔΕΕ, υποθ. C- 45/85 *Verband der Sachversicherer κατά Επιτροπής* Συλλ 1987 σ. 00405, σκ.28, συνεκδ. υποθ. T-213/95 και T-18/96 *Stichting κατά Επιτροπής* Συλλ. 1997 σ. II-01739, σκ.157-164, και απόφαση ΕΑ 277/IV/2005 (ΣΕΣΜΕ), σελ. 28 επ., η οποία επικυρώθηκε από το Διοικητικό Εφετείο Αθηνών με την υπ' αριθμ. 1001/2006 απόφασή του. Βλ. επίσης απόφαση Επιτροπής, 80/917/EOK *National Sulphuric Acid*, ΕΕ 1980 L260/24, παρ.26-31. Στην υπόθεση αυτή, οι αντανταγωνιστικές ρήτρες (πχ. καθορισμού τιμών από τη management committee της Ένωσης) του καταστατικού της Ένωσης θεωρήθηκαν αυτές καθαυτές παραβατικές του άρθρου 101 παρ.1 ΣΛΕΕ έχουσες ως αποτέλεσμα τον περιορισμό του ανταγωνισμού.

<sup>101</sup> Βλ. ενδεικτικά απόφαση ΔΕΕ, υποθ. C-45/85 *Verband der Sachversicherer κατά Επιτροπής* Συλλ 1987 σ. 00405, σκ.27.

<sup>102</sup> Βλ. ενδεικτικά απόφαση Γενικού Δικαστηρίου ΕΕ, υποθ. T-213/95 και T-18/96 *Stichting Certificatie Kraanverhuurbedrijf (SCK) and Federatie van Nederlandse Kraanbedrijven (FNK) (Dutch Cranes) κατά Επιτροπής* Συλλ. 1997 σ. II-1739, σκ. 157, αποφάσεις Επιτροπής 96/438/EK, *FENEX*, ΕΕ 1996 L181/28, παρ. 72-73, 2005/8/EK *Barème d'honoraires de l'Ordre des Architectes belges* ΕΕ 2005 L4/10, παρ. 64, αποφάσεις ΔΕΕ, υποθ. 8/72 *Vereeniging van Cementhandelaren κατά Επιτροπής* Συλλ. 1972 σ. 977, σκ. 15-25, συνεκδ. υποθ. 209 - 215 και 218/78 *FEDETAB agreements and recommendation* Συλλ. 1980 σ. 3125, σκ. 85-89, υποθ. 96/82 *IAZ κατά Επιτροπής* Συλλ. 1983 σ. 3369, σκ. 18-21, υποθ. 45/85 *Verband der Sachversicherer (VDS) κατά Επιτροπής* Συλλ. 1987 σ. 405, παρ. 26-32.



τρόπος διατύπωσης των κοινοποιούμενων στα μέλη συστάσεων<sup>103</sup>, η σύνταξη προτύπων συμβάσεων με αναφορά στις συνιστώμενες τιμές<sup>104</sup>, ο τυχόν σύνδεσμος με ρήτρα καταστατικού ή οποιουδήποτε άλλου δεσμευτικού κώδικα<sup>105</sup>.

115. Αρκεί, συνεπώς, προκειμένου να θεμελιωθεί η ύπαρξη «αποφάσεως» ένωσης επιχειρήσεων, η οιαδήποτε πράξη της τελευταίας να αποτελεί τη συνεπή έκφραση της βούλησης της ίδιας να συντονίσει τη συμπεριφορά των μελών της στην εν λόγω αγορά<sup>106</sup>.
116. Στην προκειμένη περίπτωση διαπιστώνονται από την πλευρά των επιμέρους Συλλόγων αφενός αποφάσεις που φέρουν κυρίως τη μορφή ρητρών καταστατικού ή κωδίκων δεοντολογίας και αποφάσεων του εκάστοτε Δ.Σ. και αφετέρου συστάσεις που αποβλέπουν στο συντονισμό της συμπεριφοράς των μελών των επιμέρους Συλλόγων, τόσο αναφορικά με την ακολουθούμενη από αυτά τιμολογιακή πολιτική έναντι των πελατών τους, όσο και αναφορικά με τον τρόπο διαφήμισης των παρεχόμενων από αυτά υπηρεσιών. Οι ανωτέρω αποφάσεις, στην όποια μορφή τους (αποφάσεις συλλογικών οργάνων ενώσεων επιχειρήσεων ή συστάσεις), θεσπίζουν ρυθμίσεις που αφορούν στην επιχειρηματική συμπεριφορά των μελών τους, ενεργούν συνεπώς οι ως άνω ενώσεις ως ενώσεις επιχειρήσεων, οι αποφάσεις των οποίων εμπίπτουν κατ' αρχήν στις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 703/1977 και του άρθρου 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ για τις Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α., και Σ.Μ.Α.Σ.Θ. Ειδικότερα:

#### **Α) Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών -Αττικής**

117. Ο Κώδικας Δεοντολογίας της Ο.Μ.Α.Σ.Ε., όπως υιοθετήθηκε από το Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. στην από 13.3.2003 Τακτική Γενική Συνέλευση του Συλλόγου, ο οποίος αναρτάται στην ιστοσελίδα του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. ως Παράρτημα του Οδηγού

<sup>103</sup> Βλ. απόφαση Επιτροπής, 2005/8/EK *Barème d'honoraires de l'Ordre des Architectes belges* EE 2005 L4/10, παρ. 82.

<sup>104</sup> Βλ. απόφαση Επιτροπής, 2005/8/EK *Barème d'honoraires de l'Ordre des Architectes belges* EE 2005 L4/10, παρ. 83.

<sup>105</sup> Βλ. απόφαση Επιτροπής, 2005/8/EK *Barème d'honoraires de l'Ordre des Architectes belges* EE 2005 L4/10, παρ. 84 επ.

<sup>106</sup> Βλ. ενδεικτικά αποφάσεις Γενικού Δικαστηρίου ΕΕ, υποθ. T-193/02 *Piau κατά Επιτροπής* Συλλ. 2005 σ. II-209, σκ. 75, υποθ. T-325/01 *DaimlerChrysler κατά Επιτροπής* Συλλ. 2005 σ. II-3319, σκ. 210, απόφαση ΔΕΕ, υποθ. 96/82 *IAZ κατά Επιτροπής* Συλλ. 1983 σ. 3369, σκ. 20, απόφαση Επιτροπής, 96/438/EK *FENEX*, EE 1996 L181/28, παρ. 32-41, 87/103/EOK *Italian Banks* EE 1987 L43/51, παρ. 52-53, 80/257/EOK *Steel Stockholders* EE 1980 L62/28, παρ. 34, 83/361/EOK *Vimpoltu* EE 1983 L200/44, παρ. 48.



Δεοντολογίας του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α., καθώς και ο «Οδηγός Δεοντολογίας» του Συλλόγου, ο οποίος στην πραγματικότητα συνιστά επανάληψη ως ένα βαθμό των βασικών διατάξεων του Κώδικα Δεοντολογίας της Ο.Μ.Α.Σ.Ε., εμπεριέχει δε απαγόρευση διαφήμισης μειωμένης ή μηδενικής αμοιβής, συνιστούν απόφαση ένωσης επιχειρήσεων κατά την έννοια του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 703/1977 και του άρθρου 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ.

118. Η δεσμευτικότητα των εν λόγω κειμένων προκύπτει ρητώς:

- i. από το προαναφερόμενο Πρακτικό της 13.3.2003,
- ii. από τη δήλωση του Συλλόγου σε σχετικό ερώτημα της Γ.Δ.Α. ότι *«δεσμεύεται και εφαρμόζει»* τον Κώδικα Δεοντολογίας της Ο.Μ.Α.Σ.Ε.,
- iii. από τις προσπάθειες του Συλλόγου να περιφρουρήσει την τήρηση της σχετικής εμπεριεχόμενης στους ως άνω Κώδικες Δεοντολογίας απαγόρευσης, όπως αυτή εκδηλώνεται και υλοποιείται τόσο σε σχετικά φυλλάδια του Συλλόγου, που αποστέλλονται στα μέλη του και αποβλέπουν στη συμμόρφωσή τους με τους σχετικούς κανόνες, όσο και σε σωρεία πρακτικών τα οποία αναφέρονται στην αντιμετώπιση συγκεκριμένων περιστατικών μη τήρησης της σχετικής υποχρέωσης από μεσίτες και
- iv. από τις καταγγελίες των ίδιων των μελών του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. προς το Σύλλογό τους, από τις οποίες ευθέως συνάγεται ότι τα μέλη του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. θεωρούν ότι πρέπει να τηρείται ο σχετικός κανόνας και απαγόρευση, όπως αυτή επίσημα αποτυπώνεται στους ως άνω Κώδικες, και ότι το αρμόδιο όργανο για την επίβλεψη της τήρησής τους καθώς και για την επιβολή κυρώσεων σε αντίθετη περίπτωση είναι ο Σύλλογος.

**Β) Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης**

119. Απόφαση ένωσης επιχειρήσεων συνιστά και το άρθρο 26 του Καταστατικού του Σ.Μ.Α.Σ.Θ. Η δεσμευτικότητα του ανωτέρω κειμένου έναντι των μελών του Συλλόγου προκύπτει αβίαστα



- i. από τη νομική φύση του εν λόγω κειμένου, το οποίο ρητώς προβλέπει ποινές σε περίπτωση παραβίασης των σχετικών ρητρών από τα μέλη του Συλλόγου – μεσίτες,
- ii. από τις συνεχείς και αδιάκοπες (από το έτος 1997 έως και το 2005) συστάσεις, οδηγίες, προτροπές, αποφάσεις και εγκυκλίους προς τα μέλη του Συλλόγου περί τήρησης της ελάχιστης αμοιβής του 2%,
- iii. από το επιτακτικό ως επί το πλείστον και ελάχιστες φορές παραινετικό ύφος των ανωτέρω επιστολών, όπου συναντώνται εκφράσεις όπως *«πρέπει να είναι ίση», «το οποίο ποσόν είναι ίσο με το 2% [...] όπως γνωρίζουμε», «Αυτά [τις κατώτατες αμοιβές όπως αναφέρονται στο 1<sup>ο</sup> τμήμα της σχετικής επιστολής] να τα τηρείτε πάντοτε», «Θέλουμε να σας υπενθυμίσουμε ακόμα μια φορά», «δεν τα [τα μεσιτικά μας δικαιώματα] μειώνουμε», «τηρούμε το 2% σαν γενικό κανόνα αμοιβών», «Μην σπάζετε τις αμοιβές», «Κρούουμε τον κώδωνα του κινδύνου», «πάγια τακτική του Συλλόγου είναι να παίρνουμε 2% από κάθε συμβαλλόμενο», «Είμαστε αναγκασμένοι να υπενθυμίσουμε ότι τα μεσιτικά μας είναι 2% για κάθε συμβαλλόμενο. Όποιος δεν μπορεί να τα ζητήσει και καταφεύγει στην επαιτεία για να βρει σπίτια να πουλήσει δεν κάνει για μεσίτης και ας απαλλάξει τον κλάδο από την παρουσία του.», «το ύψος της μεσιτικής αμοιβής έχει οριστεί», «Τα μεσιτικά μας είναι 2% για κάθε συμβαλλόμενο.», «ο Σύλλογος [...] προτρέπει τα μέλη του να μην δέχονται αμοιβές μικρότερες του 2%»,*
- iv. από τις επανειλημμένες προτροπές του Συλλόγου προς τα μέλη του να καταγγέλλουν μεσίτες που δεν ακολουθούν τον *«γενικό κανόνα αμοιβών»*. Το ύφος των εν λόγω προτροπών είναι ενδεικτικό του βαθμού επίτασης του ανωτέρω κανόνα: *«να καταγγείλετε στο Σύλλογο κάθε παραβάτη», «διώξτε τους ξεδιάντροπους παζαρτζήδες από τα γραφεία σας, απομονώστε Συναδέλφους που σκάβουν το μέλλον μας»,*
- v. από τη συμμόρφωση των μελών του Συλλόγου στις ως άνω προτροπές και τον αριθμό των καταγγελιών και διαμαρτυριών των μεσιτών προς το Σύλλογο για τη λήψη μέτρων κατά των παραβατών, που καταδεικνύουν ότι η κατώτατη αμοιβή του 2% θεωρείται δεσμευτική, η δε μη τήρησή της παράπτωμα,



- vi. από την απειλή επιβολής πειθαρχικών κυρώσεων: *«Πάντως αν γίνει επίσημη καταγγελία ότι κάποιος συνάδελφος εισπράττει 0,5% η 1% κλπ, θα περάσει από Πειθαρχικό.» «Σε αυτούς γίνονται παρατηρήσεις και αν επαναληφθεί θα τους στέλλουμε πειθαρχικό.» «Ελευθερία στις αμοιβές δεν σημαίνει ελευθεριότητα, το θέμα αυτό θα είναι λόγος έκτακτων συνεδρίων και διαγραφής όσων δεν τηρούν την δεοντολογία του Συλλόγου.» «Δεν θα μείνουμε αδιάφοροι, θα τους διώξουμε και θα τους δυσφημήσουμε για να προστατεύσουμε αυτούς που τιμούν το ψωμί τους.»*
- vii. από την προσπάθεια νοθεσίας των παραβατών, όπως αυτή εκδηλώθηκε εμπράκτως στην περίπτωση της κας [...], όπου γίνεται λόγος εκ μέρους του συλλόγου για πρακτική *«επιζήμια για την ίδια, όσο και για τον συνάδελφο [...] καθώς και για τον ίδιο το Σύλλογο»* και για *«λάθος»*.

120. Ενισχυτικά των ανωτέρω λειτουργούν τα ακόλουθα:

- i. η υιοθέτηση πλήρους καταλόγου αμοιβών για διάφορες μεσιτικές υπηρεσίες, όπως αυτός καταγράφεται στην επιστολή με ημερομηνία 12.10.1998 του Συλλόγου προς τα μέλη του, με την προτροπή να τηρείται πάντοτε και να καταγγέλλονται οι παραβάτες,
- ii. η υιοθέτηση από το Δ.Σ. του Συλλόγου το 2005 προτύπου εντολής στο οποίο αποφασίσθηκε κατά πλειοψηφία να γίνεται αναφορά στο 2%,
- iii. οι απόψεις των ίδιων των μελών του Συλλόγου, όπως αποτυπώνονται στο Πρακτικό Νο 17 του προσυνεδριακού σεμιναρίου της 22<sup>ης</sup> Νοεμβρίου 1997 του Συλλόγου, στο Πρακτικό της Α' Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 24.4.2004, στο Πρακτικό με ημερομηνία 13.09.2005 από Συνάντηση του Συλλόγου και στο Πρακτικό με ημερομηνία 06.09.2005 από Συνάντηση του Συλλόγου, από τις οποίες ρητά προκύπτει η βούληση των μελών του Συλλόγου να διατηρήσουν ένα ελάχιστο επίπεδο αμοιβών και συγκεκριμένα το 2%, όπως αυτό καθιερώθηκε αρχικά νομοθετικά και στη συνέχεια βάσει των συλλογικών αποφάσεων των μεσιτών για διατήρηση της εν λόγω κατώτατης τιμής,
- iv. τα προς υιοθέτηση άρθρα 4 και 10 του Κώδικα Πρακτικής και Δεοντολογίας μεσιτών αστικών συμβάσεων, όπου προβλέπεται συνολικό



σύστημα αμοιβών για τις διάφορες μεσιτικές υπηρεσίες, καθώς και το άρθρο 12 αυτού, όπου ως βαρύ πειθαρχικό παράπτωμα ορίζεται η μη τήρηση των προβλέψεων του Κώδικα Πρακτικής και Δεοντολογίας μεσιτών αστικών συμβάσεων. Επισημαίνεται ότι ο ανωτέρω Κώδικας συντάχθηκε σε συνέχεια της με ημερομηνία 06.09.2005 Συνάντησης, όπου καταλήγοντας ο Πρόεδρος του Συλλόγου αναφέρεται στον ορισμό κατώτατου ποσοστού αμοιβών και των τυχόν επιπτώσεων σε περίπτωση παραβίασης αυτού.

121. Επισημαίνεται, εξάλλου, ότι οι ως πάνω επιστολές, αποφάσεις και εγκύκλιοι του Σ.Μ.Α.Σ.Θ. θα συνιστούσαν και αυτοτελώς απόφαση ένωσης επιχείρησης, ήτοι ακόμα και στην περίπτωση μη ύπαρξης της σχετικής ρήτρας του Καταστατικού, καθώς προδήλως αποδεικνύουν την ύπαρξη βούλησης επηρεασμού της τιμολογιακής πολιτικής των μεσιτών – μελών του Συλλόγου, την ύπαρξη βούλησης συνεννόησης ως προς την ακολουθούμενη τιμολογιακή πολιτική μεταξύ των μελών του Συλλόγου, τη δεσμευτικότητα του γενικού κανόνα του 2% και την πρόβλεψη συστήματος τιμώρησης των παραβατών.

#### **Γ) Σύνδεσμος Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας**

122. Τόσο τα άρθρα 19 και 20 του Καταστατικού του ανωτέρω Συλλόγου όσο και το άρθρο 24 του Καταστατικού αυτού με τον τίτλο «Κώδικας Δεοντολογίας», τα οποία κατά δήλωση του Συλλόγου έχουν υιοθετηθεί, συνιστούν απόφαση ένωσης επιχειρήσεων κατά την έννοια του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 703/1977.

#### **Δ) Σύλλογος Μεσιτών Νομού Χανίων**

123. Το άρθρο 8 του Κώδικα Δεοντολογίας του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ., ο οποίος προσκομίσθηκε από το Σύλλογο ως ισχύων και δεσμευτικός για τα μέλη του, συνιστά απόφαση ένωσης επιχείρησης κατά την έννοια του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 703/1977. Η δεσμευτικότητα του εν λόγω Κώδικα έναντι των μελών του Συλλόγου προκύπτει από τις προβλεπόμενες στο άρθρο 30 του Καταστατικού του Συλλόγου ποινές, οι οποίες δύνανται να λάβουν τη μορφή επίπληξης, προστίμου ή ακόμα και προσωρινής παύσης.



124. Η σαφής βούληση του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ. να ελέγξει και να επέμβει στη δραστηριοποίηση των μελών του στην αγορά παροχής μεσιτικών υπηρεσιών, ιδιαίτερα στο επίπεδο των τιμών, με συνέπεια τη σαφή εμπλοκή του στην αυτονομία επιχειρηματικής δράσης των μελών του αναδεικνύεται και από τις ακόλουθες ενέργειες:

- i. την υιοθέτηση από το Δ.Σ. του Συλλόγου την 15.4.2003 πλήρους καταλόγου αμοιβών μεσιτικών υπηρεσιών και
- ii. την ανάρτηση στην ιστοσελίδα του Συλλόγου του ως άνω καταλόγου αμοιβών, ακόμα και μετά την ακύρωση της απόφασης του Δ.Σ. περί υιοθέτησής του στη Γ.Σ. της 23.1.2004. Η ανάρτηση του ως άνω Πίνακα στο διαδίκτυο σε συνδυασμό αφενός με την προσάρτησή του εν είδει Παραρτήματος στον ισχύοντα Κώδικα Δεοντολογίας, που αναφέρεται σε καθορισμό ελάχιστου ποσού αμοιβής του μεσίτη, και αφετέρου με τη διατύπωσή του ως οριστικού πίνακα προτεινόμενων αμοιβών (μόνο αναφορικά με τις αμοιβές για τις εκτιμήσεις ακινήτων επισημαίνεται ότι πρόκειται για πρόταση) καταδεικνύουν ότι η εν λόγω σύσταση αναφορικά με τις μεσιτικές αμοιβές αποβλέπει στη διαμόρφωση της τιμολογιακής πολιτικής που ακολουθούν τα μέλη του Συλλόγου στη σχετική αγορά υπηρεσιών, επηρεάζοντας κατ' αυτόν τον τρόπο αισθητά το επίπεδο ανταγωνισμού στη σχετική αγορά, όπως αυτός εκδηλώνεται στο πεδίο των τιμών.

125. Τα ανωτέρω συμπεράσματα ενισχύονται και από τα πρότυπα συμβάσεων, που έχει συντάξει ο ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ, τα οποία σε μεγάλο βαθμό αναπαράγουν τον ως άνω πίνακα αμοιβών, ακολουθούνται δε από τα μέλη του Συλλόγου, όπως προκύπτει από πρότυπο σύμβασης μεσιτικού γραφείου που ευρέθη μεταξύ των εγγράφων του Συλλόγου. Τέλος, το ύψος της αναγραφόμενης αμοιβής αποτέλεσε και αντικείμενο επικοινωνίας μεταξύ του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ. και του Σ.Μ.Α.Σ.Θ., καθώς έλαβε χώρα ανάμεσά τους επικοινωνία με σκοπό την ανταλλαγή προτύπων συμβάσεων εντολής.



## Β.5. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

### Α) Αντικείμενο της απόφασης ένωσης επιχειρήσεων

126. Το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 703/1977 και αντίστοιχα το άρθρο 101 παράγραφος 1 ΣΛΕΕ μνημονεύουν ρητά, ως περιοριστικές του ανταγωνισμού, αποφάσεις ενώσεων επιχειρήσεων, οι οποίες άμεσα ή έμμεσα καθορίζουν τις τιμές μεταπώλησης ή οποιουσδήποτε άλλους όρους συναλλαγής. Κάποιες από τις αποφάσεις που εξετάζονται κατωτέρω φέρουν τα ανωτέρω χαρακτηριστικά.
127. Αποφάσεις που έχουν ως αντικείμενο τον περιορισμό του ανταγωνισμού θεωρούνται εκείνες, οι οποίες είναι από τη φύση τους ικανές να περιορίσουν τον ανταγωνισμό. Κατά πάγια νομολογία ο άμεσος ή έμμεσος καθορισμός τιμών συνιστά πρόδηλο περιορισμό του ανταγωνισμού<sup>107</sup>. Αντικείμενο του εν λόγω περιορισμού μπορεί να είναι ο καθορισμός των τιμών, των τιμών πλαισίων, των εκπτώσεων ή των δεσμεύσεων ως προς τις τιμές μεταπώλησης, καθώς και των αμοιβών των παρεχόμενων υπηρεσιών από τους αντίστοιχους επαγγελματίες. Ο άμεσος ή έμμεσος καθορισμός μιας τιμής, ακόμη και τιμής η οποία συνιστά απλώς και μόνο επιδιωκόμενο στόχο, επηρεάζει αρνητικά τον ανταγωνισμό διότι παρέχει σε όλους τους συμβαλλόμενους μιας σύμπραξης τη δυνατότητα να προβλέψουν με εύλογη βεβαιότητα την πολιτική τιμών που θα ακολουθήσουν οι ανταγωνιστές τους<sup>108</sup>.
128. Στην περίπτωση που το αντικείμενο της απόφασης, συμφωνίας ή εναρμονισμένης πρακτικής στοχεύει στον περιορισμό του ανταγωνισμού, αυτή εμπίπτει στην απαγόρευση της διάταξης του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 703/1977 και του άρθρου 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ άνευ ετέρου. Κατά πάγια νομολογία, η εκτίμηση των συγκεκριμένων αποτελεσμάτων μιας απόφασης παρέλκει, όταν προκύπτει ότι αυτή έχει ως σκοπό την παρεμπόδιση, τον περιορισμό ή τη νόθευση του ανταγωνισμού<sup>109</sup>: «είναι περιττό να εξετάζονται τα συγκεκριμένα αποτελέσματα μιας συμφωνίας ή απόφασης κάποιας ένωσης επιχειρήσεων, εφόσον είναι προφανές ότι αποσκοπεί στον περιορισμό, την

<sup>107</sup> Βλ. ενδεικτικά αποφάσεις του Γενικού Δικαστηρίου, συνεκδ. υποθ. T-374/94, T-375/94, T-384/94 και T-388/94 *European Night Services κ.λπ κατά Επιτροπής* Συλλ. 1998 σ. II- 3141, σκ. 136.

<sup>108</sup> Βλ. ενδεικτικά απόφαση ΔΕΕ, υπόθ. 8/72 *Vereeniging van Cementhandelaren κατά Επιτροπής* Συλλ. 1972 σ. 977, σκ. 21.

<sup>109</sup> Βλ. αποφάσεις του Γενικού Δικαστηρίου, συνεκδ. υποθ. T-305/94 έως T-307/94, T-313/94 έως T-316/94, T-318/94, T-325/94, T-328/94, T-329/94 και T-335/94 *Limburgse Vinyl Maatschappij NV κ.λπ κατά Επιτροπής* Συλλ. 1999 σ. II-931, σκ. 741 και υπόθ. T-62/98 *Volkswagen κατά Επιτροπής* Συλλ. 2000 σ. II-2707, σκ. 178.



παρεμπόδιση ή τη νόθευση του ανταγωνισμού»<sup>110</sup>. Παρεμπόδιση, περιορισμός ή νόθευση του ανταγωνισμού υπάρχει όταν η συμπεριφορά του επιχειρηματία στην αγορά δεν προσδιορίζεται από τους φυσικούς κανόνες της αγοράς, αλλά από τεχνητούς κανόνες που επιβάλλουν οι διάφορες αποφάσεις – στην προκειμένη περίπτωση μέσω του προσδιορισμού του ύψους της μεσιτικής αμοιβής από τις οικείες ενώσεις.

129. Όταν μια συμφωνία ή απόφαση δεν είναι ικανή από τη φύση της να περιορίσει τον ανταγωνισμό εξετάζεται αν αυτή δύναται εκ του αποτελέσματος να περιορίσει τον ανταγωνισμό. Κατά την εκτίμηση αυτή λαμβάνονται υπόψη οι πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της εν λόγω απόφασης στον ανταγωνισμό αναφορικά με τις τιμές, την παραγωγή, την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών κλπ. Εξετάζονται, συνεπώς, η ισχύς των μερών στην αγορά, η φύση των προϊόντων, η θέση των ανταγωνιστών, η σημασία των εμποδίων εισόδου κλπ. Περιορισμοί όπως αυτοί αναφορικά με τη διαφήμιση που θα εξετασθούν κατωτέρω συνιστούν, αν δεν επιδιώκουν ταυτόχρονα και την επιβολή ομοιόμορφων τιμών, περιορισμούς του ανταγωνισμού εκ του αποτελέσματος.

**Β) Άμεσος ή έμμεσος καθορισμός τιμών: Υιοθέτηση κατώτατων, προκαθορισμένων ή προτεινόμενων αμοιβών**

130. Ο καθορισμός κατώτατων αμοιβών είτε άμεσα είτε έμμεσα συνιστά εξ αντικειμένου περιορισμό του ανταγωνισμού. Οι προκαθορισμένες και οι ελάχιστες τιμές που επιβάλλονται από ενώσεις επιχειρήσεων αποτελούν πρακτικές με τις μεγαλύτερες αρνητικές επιπτώσεις στον ανταγωνισμό, αφού μπορούν να οδηγήσουν σε σοβαρό περιορισμό ή και εξάλειψη των ωφελειών που προσφέρουν στους καταναλωτές οι ανταγωνιστικές αγορές.
131. Εξάλλου, και οι απλώς συνιστώμενες τιμές μπορεί να έχουν αισθητές αρνητικές επιπτώσεις στον ανταγωνισμό, καθώς διευκολύνουν τον συντονισμό των τιμών μεταξύ των επαγγελματιών του κλάδου και ενδέχεται να οδηγούν σε παραπλάνηση των καταναλωτών σχετικά με τα εύλογα επίπεδα τιμών. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έκρινε ότι *«παρά το ότι είναι φυσιολογικό για μία επαγγελματική οργάνωση να παρέχει στα μέλη της βοήθεια στη διαχείριση, δεν πρέπει να επηρεάζει άμεσα ή έμμεσα τον*

---

<sup>110</sup> Βλ. ενδεικτικά απόφαση ΔΕΕ, υπόθ. 45/85 *Verband der Sachversicherer (VDS)* κατά Επιτροπής Συλλ. 1987 σ. 405, σκ. 39.



ανταγωνισμό, ιδίως υπό τη μορφή προτεινομένων τιμών ισχυουσών για όλες τις επιχειρήσεις ανεξάρτητα από τη διάρθρωση του κόστους τους [...] Με βάση τη νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου, η Επιτροπή είναι της γνώμης ότι η εν λόγω οριζόντια πρακτική έχει στόχο να επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό την αγορά και ως εκ τούτου υπάγεται στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 85 παρ. 1»<sup>111</sup>.

132. Εν προκειμένω παρατηρούνται τα ακόλουθα:

**α) Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών -Αττικής**

133. Όπως προαναφέρθηκε τόσο ο Κώδικας Δεοντολογίας της Ο.Μ.Α.Σ.Ε., όπως υιοθετήθηκε από το Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α., όσο και ο «Οδηγός Δεοντολογίας» του Συλλόγου εμπεριέχουν ρήτρες απαγόρευσης διαφήμισης μειωμένης ή μηδενικής αμοιβής. Συγκεκριμένα ο Κώδικας Δεοντολογίας της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. περιέχει σαφή και αναμφισβήτητη απαγόρευση διαφήμισης μηδενικής αμοιβής, ενώ στον «ΟΔΗΓΟ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ» αναφέρεται ότι «Όταν διαφημίζετε ακίνητα να μην αναφέρεσθε σε μειωμένη ή μηδενική αμοιβή».

134. Οι ως άνω ρήτρες των Κωδικών Δεοντολογίας του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. προς τα μέλη του συνιστούν παράβαση του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 703/1977 και 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ, διότι συνιστούν περιορισμό της ελευθερίας των μεσιτών προς διαπραγμάτευση της αμοιβής τους και κατατείνουν στην παγίωση του 2% ως της ελάχιστης συνήθους αμοιβής των μεσιτών.

135. Συγκεκριμένα, ο κανόνας να μη διαφημίζεται από τους μεσίτες η χορήγηση έκπτωσης επί της αμοιβής τους ή η χορήγηση υπηρεσιών με μειωμένη αμοιβή έχει νόημα, μόνο εφόσον υφίσταται κάποιο όριο, σε σύγκριση με το οποίο η ζητούμενη αμοιβή μπορεί να χαρακτηριστεί ως μειωμένη. Συνεπώς, διαφαίνεται ότι υποκρύπτεται η βούληση καθιέρωσης κάποιου ελάχιστου ποσοστού μεσιτικής αμοιβής. Αν και ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. δεν προβαίνει δια των εν λόγω εγγράφων ρητά σε καθορισμό του ποσοστού, κάτω του οποίου η μεσιτική αμοιβή θεωρείται μειωμένη, εντούτοις εκδηλώνεται βούληση συντονισμού των μελών του ως προς το ύψος των αιτούμενων μεσιτικών αμοιβών. Η συνεχής αναφορά σε πληθώρα εγγράφων του Συλλόγου στη «συνήθη αμοιβή» του 2% καταδεικνύει ότι το εν λόγω ποσοστό

<sup>111</sup> Βλ. αποφάσεις Επιτροπής, 96/438/EK FENEX EE 1996 L181/28, παρ. 60, 2005/8/EK *Barème d'honoraires de l'Ordre des Architectes belges* EE 2005 L4/10, παρ. 75 επ.



συνιστά το όριο εκείνο κατά του οποίου συγκρινόμενη μια μεσιτική αμοιβή δύναται να χαρακτηριστεί ως μειωμένη.

136. Η ρήτρα απαγόρευσης διαφήμισης μηδενικών ή μειωμένων αμοιβών λειτουργεί εν τοις πράγμασι και χρησιμοποιείται από το Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. ως ανάχωμα έναντι στην ποικιλομορφία των αμοιβών που συνεπάγεται η ελεύθερη διαπραγμάτευση αυτών. Και τούτο διότι ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. στοχεύει στο να εμποδίσει την καθιέρωση στην αγορά και στη συνείδηση των καταναλωτών, και συνεπώς και στην πρακτική των δικαστηρίων, ως «συνήθους» αμοιβής σαφώς μικρότερης του 2%. Συνεπώς, οι εν λόγω ρήτρες των ως άνω Κωδικών Δεοντολογίας χρησιμοποιούνται από το Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. ως μέσο διατήρησης, διαφύλαξης και παγίωσης της αμοιβής ύψους 2%.
137. Τα ανωτέρω καταδεικνύουν σαφώς, όπως προαναφέρθηκε, οι συζητήσεις που διεξάγονται στο Δ.Σ. του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. αναφορικά με το ζήτημα του ύψους της μεσιτικής αμοιβής και της διαφήμισης μεσιτικών υπηρεσιών με μειωμένες τιμές από ορισμένα εκ των μελών του. Σε πολλές περιστάσεις τα μέλη του Δ.Σ. προτείνουν να απευθυνθούν συστάσεις προς μεσίτες που διαφημίζουν μεσιτική αμοιβή μικρότερη του 2% και να σταλούν επιστολές στον τύπο ώστε να μη δημοσιεύει αγγελίες μεσιτών περί παροχής μεσιτικών υπηρεσιών δωρεάν ή με μειωμένη αμοιβή, ενώ σε μία περίπτωση προτείνεται να ενημερωθούν οι εφημερίδες, ώστε να μη δημοσιεύουν το ποσοστό μεσιτικών αμοιβών. Ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. επανειλημμένως στηλιτεύει δια των εκπροσώπων του τη διεκδίκηση από μεσίτες αμοιβής χαμηλότερης του 2%, όπως ενδεικτικά προκύπτει από τις δηλώσεις του τότε Προέδρου του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α., κ. Α. Κοτταρίδη, στην από 22.02.2001 Γενική Συνέλευση, ήδη 7 και πλέον έτη μετά τη θέση σε ισχύ του π.δ. 248/1993 και τη συνακόλουθη κανονιστική απορρύθμιση του ύψους της μεσιτικής αμοιβής. Σε επιστολή του<sup>112</sup> ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. διατείνεται ότι οι ως άνω προτάσεις έχουν ως στόχο την πρόληψη παραπλανητικών διαφημίσεων από μεσίτες. Εντούτοις, ο εν λόγω ισχυρισμός δε βρίσκει έρεισμα στα συλλεχθέντα στοιχεία, από τα οποία προκύπτει προσπάθεια περιορισμού από τον Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. οποιασδήποτε διαφήμισης μειωμένης μεσιτικής αμοιβής ανεξαρτήτως του εάν αυτή είναι παραπλανητική ή ειλικρινής. Στόχος της απαγόρευσης δημοσιοποίησης αμοιβών είναι η μη ανατροπή του επικρατούντος 2%, καθώς «*Η δημοσιότης [...] δια του τύπου του 1% [ήτοι μικρότερων αμοιβών] δημιουργεί κατάσταση που*

<sup>112</sup> Η υπ' αριθμ. πρωτ.: 3954/17.06.2010 επιστολή (ημ. αριθμ. πρωτ.: 3770/17.06.2010), σελ. 3.



*επαναλαμβανόμενο δικαιολογημένα θα καταστή έθιμο και θα προβάλλεται υπό των πελατών σε κάθε περίπτωση.».*

138. Συνεπώς, τα ανωτέρω στοιχεία που αφορούν κυρίως στα έτη 1994 έως 2006 (οι προαναφερόμενοι Κώδικες Δεοντολογίας ισχύουν ως έχουν μέχρι και σήμερα) καταδεικνύουν ότι ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α., παρά το γεγονός ότι ρηματικά φαίνεται ότι αναγνωρίζει την ελευθερία καθορισμού του ύψους της μεσιτικής αμοιβής, εντούτοις στην πράξη προβαίνει σε συντονισμό της εμπορικής πρακτικής των μελών του, καθώς απαγορεύει στους μεσίτες – μέλη του να δημοσιοποιούν ότι απαιτούν από τους πελάτες τους αμοιβή μικρότερη του 2% επί της αξίας του ακινήτου ως αμοιβή για τις υπηρεσίες τους. Ο ως άνω συντονισμός αποσκοπεί στη διατήρηση του 2% επί της αξίας του ακινήτου ως «συνήθους αμοιβής» και δύναται να οδηγήσει στην εφαρμογή ενιαίων τιμών από τα μέλη του.

139. Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. έχει προβεί σε παράβαση των άρθρων 1 παρ. 1 στοιχείο α του ν. 703/1977 και 101 παρ. 1 στοιχείο α ΣΛΕΕ, διότι οι ως άνω ρήτρες οδηγούν στην εφαρμογή ενιαίας κατώτατης τιμής μεσιτικών υπηρεσιών.

#### **β) Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης**

140. Τα στοιχεία του φακέλου καταδεικνύουν με σαφήνεια ότι από το έτος 1997 έως το 2007 ο Σ.Μ.Α.Σ.Θ. επανειλημμένως και συστηματικά προβαίνει σε συστάσεις και υιοθετεί οδηγίες και αποφάσεις με στόχο την παγίωση πρακτικής, κατά την οποία οι μεσίτες θα λαμβάνουν κατώτατη μεσιτική αμοιβή 2% επί της αξίας του ακινήτου. Ο εν λόγω Σύλλογος υιοθετεί αρκετά επιθετική στρατηγική που διαφαίνεται από το χαρακτηρισμό της μεσιτικής αμοιβής ύψους 2% ως «*πάγια[ς] τακτική[ς]*» του Συλλόγου από τον Πρόεδρο αυτού, κο Γ. Λιάντα, κατά την από 17.05.2003 Γενική Συνέλευση, ενώ στην από 24.04.2004 Γενική Συνέλευση ο ίδιος αναφέρει χαρακτηριστικά ότι «*Η Ε.Ε. έχει απελευθερώσει τις αμοιβές. Εμείς επιμένουμε στο 2% από κάθε αντισυμβαλλόμενο + Φ.Π.Α.*».

141. Ήδη περισσότερα από 11 χρόνια μετά την απορρύθμιση του ύψους της μεσιτικής αμοιβής ο Σύλλογος δημοσιεύει την υπ' αριθμ. πρωτ.: 1764/21.10.2005 Απόφαση του, δια της οποίας «*προτρέπει τα μέλη του να μην δέχονται αμοιβές μικρότερες του 2% επί της πραγματικής αξίας του ακινήτου που μεταβιβάζεται.*».



142. Σε πολλές περιπτώσεις ο Σύλλογος δια επιστολών του εκτοξεύει απειλές πειθαρχικών διώξεων ή διαγραφής μελών του σε περίπτωση πραγματοποίησης εκπτώσεων στη μεσιτική τους αμοιβή. Το ύφος των εν λόγω επιστολών καταδεικνύει τη δεσμευτικότητα της υιοθετηθείσας πρακτικής και την αποφασιστικότητα του Συλλόγου να επιβάλει την κατώτατη αμοιβή του 2%.
143. Ενδεικτική της τακτικής του Συλλόγου είναι και η υπ' αριθμ. πρωτ. 1635/01.07.2005 επιστολή του προς τη μεσίτρια, [...], υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο του Συλλόγου, κο Νικόλαο Μανομενίδη, δια της οποίας χαρακτηρίζει ως λάθος της [...] την παροχή έκπτωσης προς πελάτη της για την παροχή μεσιτικών υπηρεσιών.
144. Προς αιτιολόγηση των ως άνω περιγραφόμενων τακτικών ο Σύλλογος προβάλλει τον ισχυρισμό ότι οι αυτές αποσκοπούν στην ενημέρωση των μελών του περί εθιμικής και σύμφωνης προς τα συναλλακτικά ήθη καθιέρωσης μεσιτικής αμοιβής ύψους 2% επί της αξίας του ακινήτου στην περιφέρεια της Θεσσαλονίκης. Εντούτοις, ο ισχυρισμός αυτός δε βρίσκει έρεισμα στα στοιχεία του φακέλου, στα οποία δε γίνεται οιαδήποτε μνεία ότι εξυπηρετούν το συγκεκριμένο στόχο ούτε και αναφέρεται ο λόγος, για τον οποίο θεωρείται απαραίτητη τέτοια ενημέρωση. Σαφώς αναδεικνύεται από το σύνολο των στοιχείων του φακέλου, ότι μετά την απελευθέρωση των μεσιτικών αμοιβών μέσω της κατάργησης του ν. 308/1976 γίνονται συστηματικές ενέργειες, τόσο στο επίπεδο του Σ.Μ.Α.Σ.Θ, όσο και στο επίπεδο των λοιπών Συλλόγων να μην παρατηρηθούν διακυμάνσεις προς τα κάτω στις αμοιβές των μεσιτών, οι οποίες αν επεκταθούν και λάβουν δημοσιότητα θα οδηγήσουν στην ανατροπή του υφιστάμενου σήμερα κανόνα ότι η αμοιβή ύψους 2% επί της πραγματικής αξίας του ακινήτου συμπίπτει με *«την αμοιβή που συνηθίζεται στην περιοχή»* της συναλλαγής κατά τα προβλεπόμενα στον ΑΚ, και συνεπώς την αμοιβή που, αφενός, έχει καθιερωθεί στη συνείδηση των καταναλωτών και, αφετέρου, επιδικάζεται από τα δικαστήρια σε περίπτωση ύπαρξης διαφωνίας μεταξύ του εντολέα και του εντολοδόχου. Ενώ, όμως, οι τυχόν συνδικαλιστικές επιδιώξεις περί επαναφοράς της νομοθετικά ρυθμισμένης αμοιβής καθώς και η σύνταξη επιστολών προς τα δικαστήρια περί διασαφήνισης του νομοθετικού πλαισίου και των συναλλακτικών συνηθειών αναφορικά με τις μεσιτικές αμοιβές επ' αφορμή συγκεκριμένης διαφοράς δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Ν. 703/1977<sup>113</sup>, η

<sup>113</sup> Βλ. απόφαση Επιτροπής, 2005/8/EK *Barème d'honoraires de l'Ordre des Architectes belges* EE 2005 L4/10, παρ. 87.



υιοθέτηση αποφάσεων σε κάθε τους μορφή και η απεύθυνση συστάσεων περί εφαρμογής κατώτατης τιμής που συμπίπτει με την κατά τα ανωτέρω συνήθη αμοιβή αποβλέπουν στη διατήρηση του status quo σε επίπεδο τιμών ως είχε πριν την κατάργηση του Ν. 308/76, στην παγίωση της συνήθους αμοιβής ως κατώτατης αμοιβής και στην εξάλειψη οποιασδήποτε αβεβαιότητας αλλά και ανταγωνισμού μεταξύ των μεσιτών για το επίπεδο τιμών που εφαρμόζουν κατά την παροχή των υπηρεσιών τους.

145. Απεναντίας, από το σύνολο των συλλεχθέντων στοιχείων καταφανώς καταδεικνύεται η υιοθέτηση κατώτατης αμοιβής από το Σ.Μ.Α.Σ.Θ. Το Καταστατικό του 1999 του Συλλόγου αναφέρεται ρητά σε μη μείωση των μεσιτικών δικαιωμάτων κάτω του 10%. Η διαφοροποίηση του ύψους του ποσοστού που αναφέρεται στο Καταστατικό από το ύψος του ποσοστού που αναφέρεται στο σύνολο των υπολοίπων εγκυκλίων, οδηγιών και αποφάσεων που εξέδωσε ο Σύλλογος δεν αλλοιώνει το συμπέρασμα ότι υφίσταται σαφέστατη βούληση του Συλλόγου περί υιοθέτησης κατώτατης αμοιβής για τις παρεχόμενες από τα μέλη του μεσιτικές υπηρεσίες. Εξάλλου, ο όρος κατώτατη αμοιβή ή ισοδύναμός του αναφέρεται σε πληθώρα εγγράφων του Συλλόγου, πέραν του προαναφερόμενου Καταστατικού: «αμοιβή [...] ίση με [...]», «το ποσόν της αμοιβής σας [...] το οποίο ποσόν είναι ίσο με», «το αδιαπραγμάτευτο του 2%», «να μην κάνουμε εκπτώσεις», «σύμφωνα με αποφάσεις της Ομοσπονδίας Μεσιτών το 2% κατ' ελάχιστο από κάθε συμβαλλόμενο», «τα μεσιτικά μας δικαιώματα που είναι 2% και δεν τα μειώνουμε», «Μην σπάζετε τις αμοιβές μας.», «έχει οξυνθεί το θέμα της μείωσης των αμοιβών μας» «τα μεσιτικά μας είναι 2% για κάθε συμβαλλόμενο. Όποιος δεν μπορεί να τα ζητήσει και καταφεύγει στην επαιτεία [...]», «Να μην κάνουμε εκπτώσεις αν θα αλλάξει η κοινή πολιτική για το 2% να το αποφασίσει η Γενική Συνέλευση», «το ύψος της μεσιτικής αμοιβής έχει οριστεί στο 2%», «τα μεσιτικά μας είναι 2%», «ο Σύλλογος [...] προτρέπει τα μέλη του να μην δέχονται αμοιβές μικρότερες του 2%». Τέλος, αναφορά σε ελάχιστες αμοιβές γίνεται και στον Κώδικα Πρακτικής και Δεοντολογίας Μεσιτικών Συμβάσεων.

146. Από το σύνολο των εγγράφων του φακέλου προκύπτει ότι ο Σ.Μ.Α.Σ.Θ. έχει υιοθετήσει αποφάσεις αναφορικά με τον καθορισμό της κατώτατης μεσιτικής αμοιβής που εισπράττουν τα μέλη του κατά παράβαση των άρθρων 1 παρ. 1 στοιχείο α του ν. 703/1977 και 101 παρ. 1 στοιχείο α ΣΛΕΕ.



**γ) Σύνδεσμος Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας**

147. Το Καταστατικό του Συνδέσμου στο άρθρο 19 αυτού ορίζει ποσοστό 2% επί της αξίας του ακινήτου ως ελάχιστη αμοιβή παροχής μεσιτικών υπηρεσιών. Σε ενίσχυση αυτού προβλέπει ρητά απαγόρευση μείωσης της ελάχιστης αμοιβής ύψους 2%, ενώ στο επόμενο άρθρο ορίζει αφενός προκαθορισμένη αμοιβή για την πραγματοποίησηπραγματογνωμοσύνης με ταυτόχρονο ορισμό ελάχιστης αμοιβής για την εν λόγω υπηρεσία και αφετέρου καθορίζει ελάχιστη αμοιβή και για την παράσταση σε δικαστήρια. Δια των ως άνω διατάξεων του Καταστατικού του, οι οποίες αποτελούν χαρακτηριστική περίπτωση απόφασης ένωσης επιχειρήσεων με αντικείμενο τον άμεσο καθορισμό ελάχιστης ή προκαθορισμένης μεσιτικής αμοιβής που εισπράττουν τα μέλη του, ο Σύνδεσμος προβαίνει σε παράβαση του άρθρου 1 παρ. 1 στοιχείο α του ν. 703/1977.

**δ) Σύλλογος Μεσιτών Νομού Χανίων**

148. Το άρθρο 8 του Κώδικα Δεοντολογίας του ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ. αναφέρεται σε υιοθέτηση προκαθορισμένης αμοιβής ύψους 2% επί της ανώτερης καθορισμένης αξίας του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο μέρος. Προβλέπεται δε και ρητή εξαίρεση από τον ως άνω κανόνα προκαθορισμένης αμοιβής για τις περιπτώσεις συνεργασίας με κατασκευαστή, όπου και πάλι ορίζεται συγκεκριμένο ποσοστό ύψους 1% ως αμοιβή του μεσίτη.

149. Επιπροσθέτως, ο ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ. απευθύνει υπό μορφή σύστασης στα μέλη του Συλλόγου πίνακα προτεινόμενων αμοιβών, ο οποίος επισυνάπτεται στον ανωτέρω Κώδικα και έχει δημοσιοποιηθεί μέσω της ιστοσελίδας του Συλλόγου. Ο εν λόγω πίνακας αμοιβών αναφέρεται σε ελάχιστη αμοιβή ύψους 2% για τις πωλήσεις ακινήτων, ενώ ορίζει συγκεκριμένο αριθμό μισθωμάτων ως αμοιβή για τις περιπτώσεις μισθώσεων. Προβλέπεται ακόμη συγκεκριμένο ποσοστό επί της αγοραίας τιμής πώλησης του ακινήτου για τις περιπτώσεις προκαταβολής αρραβώνα βάσει ιδιωτικού συμφωνητικού. Ακολουθεί πρόταση, όπως αναφέρεται, συγκεκριμένων ποσών για τις εκτιμήσεις ακινήτων.

150. Τα ανωτέρω αποδεικνύουν αφενός την υιοθέτηση προκαθορισμένων αμοιβών από το Σύλλογο (ρήτρα Κώδικα) και αφετέρου την αληθινή βούληση επηρεασμού από το Σύλλογο της τιμολογιακής πρακτικής των μελών του μέσω της πρότασης



προκαθορισμένων αμοιβών για κάθε είδους μεσιτική υπηρεσία με άμεσες συνέπειες αφενός τη διαμόρφωση των αμοιβών των μελών του Συλλόγου στα προτεινόμενα επίπεδα και αφετέρου τον αισθητό επηρεασμό του επιπέδου ανταγωνισμού στη σχετική αγορά, όπως αυτός εκδηλώνεται στο πεδίο των τιμών. Ακόμα και η υιοθέτηση προτύπων με αναφορά σε προκαθορισμένο ύψος αμοιβής δεικνύει τη βούληση του Συλλόγου να περιορίσει τον ανταγωνισμό ως προς τις τιμές μεταξύ των μελών του.

151. Τα ως άνω τόσο μεμονωμένα έκαστο όσο και σωρευτικά συνιστούν απόφαση ένωσης επιχειρήσεων περί καθορισμού συγκεκριμένων επιπέδων αμοιβών και ως εκ τούτου συνιστούν παράβαση του άρθρου 1 παρ. 1 στοιχείο α του ν. 703/1977.

### **Γ) Περιορισμοί ως προς τη διαφήμιση**

152. Η έννοια του ανταγωνισμού μεταξύ των μελών ενός επαγγέλματος περιλαμβάνει πέραν από τις τιμές και άλλες πτυχές, όπως η ποιότητα των υπηρεσιών που παρέχει ένας επαγγελματίας και η διαφήμιση.

153. Η διαφήμιση, πέραν του ότι παρέχει πληροφορίες στον πελάτη για το είδος των παρεχόμενων υπηρεσιών και την αξία αυτών, συμβάλλει επίσης και στην προώθηση των συγκεκριμένων υπηρεσιών. Η παροχή πληροφοριών για τις προσφερόμενες υπηρεσίες, εφόσον είναι σαφής και ακριβής, και υπό την προϋπόθεση ότι δεν είναι παραπλανητική, αποτελεί τρόπο αύξησης της πληροφόρησης των πελατών προς όφελός τους και συνιστά σημαντικό στοιχείο της διαδικασίας του ανταγωνισμού. Επιτρέπει στον ενδιαφερόμενο πελάτη να διακρίνει τις υφιστάμενες εναλλακτικές λύσεις, που υφίστανται κατά τη στιγμή που επιδιώκει την παροχή μιας υπηρεσίας, και να προβεί σε ορθολογική επιλογή του φορέα παροχής των υπηρεσιών βάσει των παρεχόμενων από αυτόν υπηρεσιών και της αξίας και τιμής αυτών. Επιπλέον, διευκολύνει την είσοδο νέων επαγγελματιών στην αγορά. Απαγορεύσεις αναφορικά με το περιεχόμενο και το είδος της διαφήμισης μπορούν να έχουν ως αποτέλεσμα τον περιορισμό των δυνατοτήτων των περισσότερο αποτελεσματικών επαγγελματιών τόσο από άποψη κόστους όσο και από άποψη ποιότητας να αναπτύξουν τις υπηρεσίες τους εις βάρος των λιγότερο αποτελεσματικών.

154. Έχει κριθεί ότι περιορισμοί ως προς τη διαφήμιση που είναι αναγκαίοι λαμβανομένου υπόψη του ειδικού πλαισίου του εκάστοτε επαγγέλματος για την αποφυγή της παραπλανητικής διαφήμισης, την προστασία του επαγγελματικού



απορρήτου, την αποφυγή της σύγκρουσης συμφερόντων και την εξασφάλιση της αμεροληψίας, της ικανότητας, της ακεραιότητας και της υπευθυνότητας των επαγγελματιών δεν έχουν ως αντικείμενο ή αποτέλεσμα τον περιορισμό του ανταγωνισμού, εφόσον εφαρμόζονται με αντικειμενικό τρόπο και χωρίς να δημιουργούνται διακρίσεις<sup>114</sup>.

155. Αντιθέτως περιορισμοί ως προς τη συγκριτική διαφήμιση ή περιορισμοί ως προς τη διαφήμιση που περιορίζουν τη δυνατότητα των επαγγελματιών να διεκδικούν ενεργητικά πελάτες περιορίζουν την ελευθερία δράσης των επαγγελματιών και έχουν ως σκοπό ή αποτέλεσμα τον περιορισμό του ανταγωνισμού μεταξύ των επαγγελματιών. Αιτιολογικοί λόγοι των εν λόγω περιορισμών που εδράζονται στη διατήρηση της καλής φήμης του επαγγέλματος ή στην αποφυγή εν γένει του «αθέμιτου» ανταγωνισμού δεν μπορούν να οδηγήσουν στη συλλήβδην εξαίρεση των εν λόγω περιορισμών από το πεδίο εφαρμογής των άρθρων 1 του ν. 703/1977 και 101 ΣΛΕΕ, καθώς δεν δικαιολογούν τον περιορισμό της πρόσβασης σε σαφείς και ακριβείς πληροφορίες για τις σχετικές υπηρεσίες, το κόστος τους και τις προϋποθέσεις παροχής τους, οι οποίες επιτρέπουν στον πελάτη να επιλέξει ελεύθερα τον φορέα παροχής των υπηρεσιών. Οι τέτοιου είδους απαγορεύσεις δεν είναι απαραίτητες για τη διασφάλιση της υπευθυνότητας, της ανεξαρτησίας ή του επαγγελματικού απορρήτου ή για την αποτροπή δημοσίευσης ψευδών ή παραπλανητικών διαφημίσεων ή ακόμη για την αποφυγή τυχόν συγκρούσεων συμφερόντων και, κατά συνέπεια, δεν εξασφαλίζουν την τήρηση των κανόνων εκείνων επαγγελματικής δεοντολογίας που αποβλέπουν στη διασφάλιση των ανωτέρω<sup>115</sup>.

156. Συλλήβδην απαγορεύσεις αναφορικά με τη δημοσίευση διαφημίσεων περί του ύψους της τιμής της παρεχόμενης υπηρεσίας χωρίς ουδεμία διάκριση μεταξύ των παραπλανητικών τέτοιων διαφημίσεων και των μη παραπλανητικών, που περιλαμβάνονται στο καταστατικό και/ ή στον κώδικα δεοντολογίας μιας ένωσης επιχειρήσεων, εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των άρθρων 1 παρ. 1 του ν. 703/1977 και 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ, καθώς έχουν ως στόχο ή αποτέλεσμα τον περιορισμό του ανταγωνισμού μεταξύ των μελών της ένωσης ως προς τις τιμές.

157. Εν προκειμένω:

---

<sup>114</sup> Βλ. απόφαση Επιτροπής, 1999/267/ΕΚ Κώδικας δεοντολογίας του ΣΕΠ ΕΕ 1999 L 106/14, παρ. 32 επ.

<sup>115</sup> Βλ. απόφαση Επιτροπής, 1999/267/ΕΚ Κώδικας δεοντολογίας του ΣΕΠ ΕΕ 1999 L 106/14, παρ. 39 επ.



**α) Σύνδεσμος Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας**

158. Το άρθρο 24 του Καταστατικού του Συνδέσμου Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας, το οποίο απαγορεύει τη διαφήμιση παροχής υπηρεσιών δωρεάν καθ' οιονδήποτε τρόπο ως παραπλανητική, κατατείνει σε ανεπίτρεπτο περιορισμό της δυνατότητας του μεσίτη να διαφημίζει τις υπηρεσίες του, όταν αυτές πρόκειται να παρασχεθούν δωρεάν. Η εν λόγω ρύθμιση χαρακτηρίζει τη διαφήμιση της δωρεάν παροχής μεσιτικών υπηρεσιών αφ' εαυτής και a priori ως παραπλανητική. Ωστόσο, όπως προαναφέρθηκε, ενώ η απαγόρευση ψευδούς και πιθανώς παραπλανητικής διαφήμισης μπορεί να δικαιολογηθεί από άποψη δημοσίου συμφέροντος, δεν θα πρέπει να περιορίζεται η διαφήμιση ειλικρινών πληροφοριών περί της τιμής ή ποιότητας των παρεχομένων προϊόντων ή υπηρεσιών<sup>116</sup>. Συνεπώς, θα μπορούσε να δικαιολογηθεί η απαγόρευση διαφήμισης της παροχής μεσιτικών υπηρεσιών δωρεάν, μόνο εφόσον επρόκειτο για ψευδή ή παραπλανητική πληροφόρηση, και όχι σε κάθε περίπτωση, όπως συμβαίνει εν προκειμένω, όπου βάσει της ανωτέρω ρήτρας, ακόμα και αν όντως η υπηρεσία παρέχεται δωρεάν, απαγορεύεται η διαφήμιση αυτής ως παραπλανητικής<sup>117</sup>.

159. Η εν προκειμένω συλλήβδην απαγόρευση διαφήμισης παροχής δωρεάν υπηρεσιών περιορίζει εμμέσως τον ανταγωνισμό στη σχετική αγορά, καθώς δύναται να έχει κατ' αποτέλεσμα αισθητά αρνητικές συνέπειες ως προς το επίπεδο τιμών μέσω της διατήρησής τους σε επίπεδα υψηλότερα αυτών που θα διαμορφώνονταν αν δεν υφίσταται η απαγόρευση και μέσω της εξάλειψης των ανταγωνιστικών πιέσεων που δύνανται να ασκήσουν οι αποτελεσματικότεροι μεσίτες στους λιγότερους αποτελεσματικούς. Τα περιοριστικά αποτελέσματα της εν λόγω απόφασης καταφάσκονται όταν εξεταστούν και αξιολογηθούν τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά της εν λόγω αγοράς, ήτοι

<sup>116</sup> OECD Series Roundtables on Competition Policy No. 99, DAF/COMP(2009)19, σελ. 35.

<sup>117</sup> Βλ. απόφαση Επιτροπής, 1999/267/EK Κώδικας δεοντολογίας του ΣΕΠ ΕΕ 1999 L 106/14, όπου κρίθηκαν ως μη επιίπτουσες στο άρθρο 101 ΣΛΕΕ ρήτρες απαγόρευσης διαφήμισης που σαφώς αναφερόντουσαν σε ψευδείς και παραπλανητικές πληροφορίες όπως «Η διαφήμιση επιτρέπεται εν γένει, εφόσον είναι αληθής, αντικειμενική και σύμφωνη με τις βασικές αρχές ιδίως της εντιμότητας και της τήρησης του επαγγελματικού απορρήτου.», «Στα γραφεία, στα επιστολόχαρτα και σε άλλο έντυπο υλικό τους, τα μέλη δεν πρέπει να παρέχουν πληροφορίες που θα μπορούσαν να παραπλανήσουν το κοινό.».



- i. η πληθώρα των επαγγελματιών που παρέχουν μεσιτικές υπηρεσίες, με συνέπεια να δυσχεραίνεται η επιλογή του καταναλωτή, έτι περισσότερο όταν απαγορεύεται η κοινοποίηση σε αυτόν πληροφοριών σχετικών με κρίσιμους για την επιλογή του παράγοντες, όπως η τιμή των παρεχόμενων υπηρεσιών,
  - ii. η πληθώρα των σε προσφορά ακινήτων, που οδηγεί ιδίως στις μεγάλες πόλεις στην αναζήτηση υπηρεσιών από τους ειδικούς,
  - iii. η δυνατότητα να διαμορφωθεί στους καταναλωτές πεποίθηση ότι η αμοιβή των μεσιτών ανέρχεται σε συγκεκριμένο ποσοστό.
160. Δεν πρέπει, εξάλλου, κατά την εκτίμηση της δυνατότητας επέλευσης αρνητικών επιπτώσεων στη σχετική αγορά από την υπό κρίση απόφαση να παραβλέπεται το γεγονός ότι η εν λόγω απόφαση φέρει χαρακτηριστικά οριζόντιας συμφωνίας αφού συμβάλλει στην υιοθέτηση ομοιόμορφης συμπεριφοράς από επαγγελματίες, που είναι ανταγωνιστές μεταξύ τους.
161. Συνεπώς, ο Σύνδεσμος Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας έχει προβεί σε παράβαση του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 703/1977, αφού η απαγόρευση διαφήμισης μηδενικών αμοιβών αποτελεί απόφαση ένωσης επιχειρήσεων που περιορίζει εκ του αποτελέσματος τον ανταγωνισμό στη σχετική αγορά.

#### **β) Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών -Αττικής**

162. Όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, ο «Οδηγός Δεοντολογίας» του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. εμπεριέχει ρήτρες απαγόρευσης διαφήμισης μειωμένης ή μηδενικής αμοιβής, Συγκεκριμένα αναφέρεται ότι *«Όταν διαφημίζετε ακίνητα να μην αναφέρεσθε σε μειωμένη ή μηδενική αμοιβή»*.
163. Η εν λόγω ρήτρα, πέραν του γεγονότος ότι οδηγεί σε ενιαία εφαρμογή συγκεκριμένου ύψους τιμών από όλα τα μέλη του Συλλόγου, συνιστά περιορισμό του ανταγωνισμού και ως προς το σκέλος της απαγόρευσης διαφήμισης με το εν λόγω περιεχόμενο, καθώς συνιστά ανεπίτρεπτο περιορισμό της δυνατότητας των μεσιτών να προβαίνουν σε διαφήμιση των οικονομικών όρων προσφοράς των υπηρεσιών τους. Ο εν λόγω περιορισμός δεν μπορεί να βρει έρεισμα στο ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, το οποίο δεν προβλέπει οιονδήποτε γενικό περιορισμό στη



διαφήμιση των μεσιτικών υπηρεσιών με την επιφύλαξη των κανόνων περί αθέμιτου ανταγωνισμού σε περιπτώσεις ψευδούς ή παραπλανητικής διαφήμισης.

164. Κατά τα άλλα, τα όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για το Σύνδεσμο Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας αναφορικά με την απαγόρευση της διαφήμισης δωρεάν προσφοράς υπηρεσιών ισχύουν και εδώ.

## **Γ. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΕΞΑΙΡΕΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡ. 1 ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ Ν. 703/1977 ΚΑΙ ΤΟΥ ΑΡΘ. 101 ΠΑΡ. 3 ΣΛΕΕ**

### **Γ.1. ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

165. Προκειμένου να εξεταστεί αν οι υπό κρίση αποφάσεις των Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α., Σ.Μ.Α.Σ.Θ., Συνδέσμου ΝΑ Ευρώπης και ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ. εξαιρούνται από την απαγορευτική διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 703/1977 και του άρθρου 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ (όπου κρίθηκε ότι αυτό τυγχάνει εφαρμογής), πρέπει να διερευνηθεί εάν οι επίμαχες προβλέψεις περί α) προσδιορισμού του ύψους των μεσιτικών δικαιωμάτων και β) περιορισμού της δυνατότητας των μελών ως προς τη διαφήμιση των οικονομικών όρων προσφοράς των υπηρεσιών τους, πληρούν σωρευτικά τις προϋποθέσεις ατομικής εξαίρεσης, όπως αυτές προβλέπονται ρητά στο άρθρο 1 παρ. 3 του ν. 703/1977 και στο αντίστοιχο άρθρο 101 παρ. 3 ΣΛΕΕ.
166. Σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 2 του Κανονισμού 1/2003, η εφαρμογή της εθνικής νομοθεσίας ανταγωνισμού δεν μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την απαγόρευση συμφωνιών, οι οποίες μπορούν να επηρεάσουν το εμπόριο μεταξύ των κρατών μελών, αλλά δεν περιορίζουν τον ανταγωνισμό κατά την έννοια του άρθρου 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ ή οι οποίες πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 101 παρ. 3 ΣΛΕΕ. Εφόσον αποδειχθεί η παράβαση του άρθρου 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ, η επιχείρηση που επικαλείται την εξαίρεση από τις απαγορευτικές αυτές διατάξεις φέρει το βάρος απόδειξης ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 101 παρ. 3 ΣΛΕΕ<sup>118</sup>. Η εφαρμογή της εξαίρεσης τόσο του άρθρου 101 παρ. 3 ΣΛΕΕ, όσο και του άρθρου 1 παρ. 3 του ν. 703/1977, υπόκειται σε τέσσερις προϋποθέσεις, δύο θετικές και δύο αρνητικές:

---

<sup>118</sup> Βλ. σχετικά άρθρο 2 του Κανονισμού 1/2003 του Συμβουλίου της 16.12.2002 για την εφαρμογή των κανόνων ανταγωνισμού που προβλέπονται στα άρθρα 81 και 82 της συνθήκης, ΕΕ 2003 L1/1.



α) η συμφωνία πρέπει να συμβάλει στη βελτίωση της αποτελεσματικότητας ή της διανομής των προϊόντων ή στην προώθηση της τεχνικής - οικονομικής προόδου,

β) πρέπει να εξασφαλίζει δίκαιο τμήμα στους καταναλωτές από το όφελος που προκύπτει,

γ) οι περιορισμοί πρέπει να είναι απαραίτητοι για την επίτευξη των στόχων αυτών και

δ) η συμφωνία δεν πρέπει να παρέχει στα μέρη τη δυνατότητα κατάργησης του ανταγωνισμού.

167. Οι τέσσερις προϋποθέσεις των άρθρων 1 παρ. 3 του ν. 703/1977 και 101 παρ. 3 ΣΛΕΕ είναι σωρευτικές, δηλαδή, οι εμπλεκόμενες επιχειρήσεις οφείλουν να αποδείξουν ότι πληρούνται και οι τέσσερις προκειμένου να χορηγηθεί εξαίρεση. Εφόσον έστω και μία από αυτές δεν πληρούται η συμφωνία είναι αυτοδικαίως άκυρη<sup>119</sup>.

168. Το άρθρο 1 παρ. 3 του ν. 703/1977 και το άρθρο 101 παρ. 3 ΣΛΕΕ δεν αποκλείουν *a priori* ορισμένα είδη συμφωνιών από το πεδίο εφαρμογής τους. Ωστόσο, οι σοβαροί περιορισμοί του ανταγωνισμού – όπως ο άμεσος ή έμμεσος καθορισμός τιμών– δεν ενδέχεται να πληρούν τις προϋποθέσεις εξαίρεσης από την απαγορευτική διάταξη του άρθρου 1 του ν. 703/1977 και του άρθρου 101 ΣΛΕΕ<sup>120</sup>. Ειδικότερα, οι συμφωνίες αυτές κατά κανόνα δεν πληρούν (τουλάχιστον) τις δύο πρώτες προϋποθέσεις του άρθρου 1 παρ. 3 του ν. 703/1977 και του άρθρου 101 παρ. 3 ΣΛΕΕ. Δεν δημιουργούν, δηλαδή, αντικειμενικά οικονομικά πλεονεκτήματα<sup>121</sup>, ούτε και προσπορίζουν οφέλη στους καταναλωτές<sup>122</sup>. Επιπλέον, αυτά τα είδη

<sup>119</sup> Βλ. Ανακοίνωση Επιτροπής - Κατευθυντήριες γραμμές για την εφαρμογή του άρθρου 81 παρ. 3 της Συνθήκης, ΕΕ 2004 C101/97, παρ. 42 (και νομολογία των Ευρωπαϊκών δικαστηρίων που μνημονεύεται σχετικά).

<sup>120</sup> Βλ. Ανακοίνωση Επιτροπής - Κατευθυντήριες γραμμές για την εφαρμογή του άρθρου 81 παρ. 3 της Συνθήκης, ΕΕ 2004 C 101/97, παρ. 46.

<sup>121</sup> Βλ. Ανακοίνωση Επιτροπής - Κατευθυντήριες γραμμές για την εφαρμογή του άρθρου 81 παρ. 3 της Συνθήκης, ΕΕ 2004 C 101/97, παρ. 49.

<sup>122</sup> Βλ. ενδεικτικά απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου, T-29/92 *Vereniging van Samenwerkende Prijsregelende Organisaties in de Bouwnijverheid (SPO) κατά Επιτροπής* Συλλ. 1995 σ. II-289, σκ. 294.



συμφωνιών κατά κανόνα δεν πληρούν το κριτήριο του απαραίτητου χαρακτήρα βάσει της τρίτης προϋπόθεσης<sup>123</sup>.

169. Περιορισμοί, όμως, όπως οι διαπιστούμενοι ανωτέρω αναφορικά με τη διαφήμιση, εφόσον δεν αποβλέπουν στον καθορισμό του επιπέδου αμοιβών ενδέχεται να πληρούν τις προϋποθέσεις εξαίρεσης από την απαγορευτική διάταξη του άρθρου 1 του ν. 703/1977 και του άρθρου 101 ΣΛΕΕ.

## Γ.2. Η ΥΠΟ ΚΡΙΣΗ ΥΠΟΘΕΣΗ

170. Από την έρευνα δεν προκύπτουν στοιχεία που καταδεικνύουν ότι πληρούνται σωρευτικά οι προβλεπόμενες στο άρθρο 1 παρ. 3 του ν. 703/1977 και στο αντίστοιχο άρθρο 101 παρ. 3 ΣΛΕΕ προϋποθέσεις ατομικής εξαίρεσης.

### Α) Αναφορικά με τον καθορισμό των αμοιβών των μεσιτών

171. Οι εμπλεκόμενοι Σύλλογοι ισχυρίζονται ότι οι αποφάσεις τους και οι ενέργειές τους που κατατείνουν στην υιοθέτηση, διατήρηση και παγίωση του 2% δεν αποβλέπουν στον καθορισμό των αμοιβών των μεσιτών αλλά στην καταπολέμηση φαινομένων «αθέμιτου» ανταγωνισμού και παραπλάνησης των καταναλωτών ως προς το πραγματικό ύψος των εισπραττόμενων αμοιβών. Σημειώνονται έτσι φαινόμενα αύξησης της τιμής των ακινήτων με ταυτόχρονη παροχή εικονικά «δωρεάν» υπηρεσιών.
172. Το επιχείρημα αυτό δεν γίνεται δεκτό. Περιοριστικές του ανταγωνισμού ρυθμίσεις, όπως ο ορισμός υποχρεωτικών ή κατώτατων τιμών, δεν κρίνονται πλέον δικαιολογημένες, προκειμένου να διασφαλιστεί η ελάχιστη ποιότητα των επαγγελματικών υπηρεσιών και να προστατευτούν οι καταναλωτές από πλημμελείς υπηρεσίες, καθώς οι τιμές αυτές δεν μπορούν να αποτρέψουν «ασυνείδητους» επαγγελματίες να προσφέρουν υπηρεσίες χαμηλής ποιότητας, ούτε οδηγούν στην εξάλειψη των οικονομικών κινήτρων των ελεύθερων επαγγελματιών να μειώσουν το κόστος και την ποιότητα<sup>124</sup>. Το αυτό ισχύει και για την αποτροπή φαινομένων εξαπάτησης των καταναλωτών: περιοριστικές του ανταγωνισμού ρυθμίσεις, όπως ο

<sup>123</sup> Βλ. Ανακοίνωση Επιτροπής - Κατευθυντήριες γραμμές για την εφαρμογή του άρθρου 81 παρ. 3 της Συνθήκης, ΕΕ 2004 C 101/97, παρ. 46 και 79 (και νομολογία που μνημονεύεται σχετικά).

<sup>124</sup> Βλ. Ανακοίνωση Επιτροπής, Έκθεση σχετικά με τον Ανταγωνισμό στον Τομέα των Επαγγελματιών Υπηρεσιών, COM(2004) 83 τελικό, 9.2.2004, και Έκθεση Ομάδας Εργασίας του ΟΟΣΑ, *Competition in Professional Services* (SERIES: ROUNDTABLES ON COMPETITION POLICY), DAF/CLP(2000)2.



ορισμός υποχρεωτικών ή κατώτατων τιμών είναι υπέρμετρα δεσμευτικές και δυσανάλογες συγκριτικά με τον προς επίτευξη στόχο της διαφύλαξης των καταναλωτών, καθώς οδηγούν από τη φύση τους στην εξάλειψη της σημαντικότερης παραμέτρου του ανταγωνισμού, ήτοι του ανταγωνισμού ως προς τις τιμές.

173. Η αυτή εκτίμηση ισχύει και για τους περιορισμούς ως προς τη διαφήμιση δωρεάν ή μειωμένων τιμών στο βαθμό που και εκ του αποτελέσματος ακόμα κατατείνουν στην παγίωση συγκεκριμένου ή ελάχιστου επιπέδου τιμών.

174. Στην Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σχετικά με τον Ανταγωνισμό στον Τομέα των Επαγγελματικών Υπηρεσιών,<sup>125</sup> σημειώνονται τα εξής:

*«Οι περιορισμοί αυτοί μπορεί να εξαλείφουν ή να περιορίζουν τον ανταγωνισμό μεταξύ των παρόχων υπηρεσιών και, με τον τρόπο αυτό, να μειώνουν τα κίνητρα των ελεύθερων επαγγελματιών να εργάζονται κατά τρόπο αποδοτικό σε σχέση με το κόστος, να μειώνουν τις τιμές, να βελτιώνουν την ποιότητα ή να προσφέρουν καινοτόμες υπηρεσίες. Οι ρυθμίσεις σχετικά με τις τιμές, οι περιορισμοί της διαφήμισης και οι φραγμοί εισόδου μπορεί, για παράδειγμα, να έχουν ως αποτέλεσμα τη διατήρηση των τιμών σε επίπεδα υψηλότερα των ανταγωνιστικών».*

175. Στην παράγραφο 33 της Ανακοίνωσης, αμφισβητείται το επιχείρημα ότι οι προκαθορισμένες τιμές αποτελούν εγγύηση για την ποιότητα των υπηρεσιών. Ειδικότερα, σημειώνεται ότι

*«[...] οι προκαθορισμένες τιμές δεν μπορούν να αποτρέψουν κάποιους ασυνείδητους να προσφέρουν υπηρεσίες χαμηλής ποιότητας. Ούτε οδηγούν στην εξάλειψη των οικονομικών κινήτρων των ελεύθερων επαγγελματιών να μειώσουν την ποιότητα και το κόστος».*

176. Στο ίδιο πνεύμα, σε Έκθεση Ομάδας Εργασίας του ΟΟΣΑ σχετικά με τον ανταγωνισμό στον τομέα των επαγγελματικών υπηρεσιών,<sup>126</sup> σημειώνεται ότι το να επιτρέπεται σε επαγγελματικές οργανώσεις να καθορίζουν τιμές αυταπόδεικτα περιορίζει τον ανταγωνισμό, ενώ δεν υπάρχουν αρκετά στοιχεία που να

<sup>125</sup> Ανακοίνωση της Επιτροπής, Έκθεση σχετικά με τον Ανταγωνισμό στον Τομέα των Επαγγελματιών Υπηρεσιών, COM(2004) 83 τελικό, 9.2.2004, Περίληψη.

<sup>126</sup> Έκθεση Ομάδας Εργασίας του ΟΟΣΑ, *Competition in Professional Services* (SERIES: ROUNDTABLES ON COMPETITION POLICY), DAF/CLP(2000)2.



αποδεικνύουν ότι η πρακτική αυτή είναι απαραίτητη, προκειμένου να διασφαλιστεί η ποιότητα των υπηρεσιών. Αυτό ισχύει ιδιαίτερα για τον ορισμό ελάχιστων τιμών.

177. Επισημαίνεται εξάλλου ότι μία επαγγελματική ένωση μπορεί να ασκεί τον εποπτικό της ρόλο επί τυχόν παράνομων πρακτικών των μελών της, χωρίς να καθορίζει τιμές. Η ελάχιστη ή προκαθορισμένη τιμή δεν αποτρέπει όσους μεσίτες επιθυμούν να ξεγελάσουν τους καταναλωτές, αλλά, αντίθετα, μπορεί να προστατέψει τους μεσίτες, εξασφαλίζοντας για αυτούς την ελάχιστη αμοιβή.
178. Βάσει των ανωτέρω, οι υπό κρίση αποφάσεις των εμπλεκόμενων Συλλόγων δεν πληρούν τις προϋποθέσεις εξαίρεσης των άρθρων 1 παρ. 3 του ν. 703/1977 και 101 παρ. 3 ΣΛΕΕ (όπου αυτό τυγχάνει εφαρμογής) και απαγορεύονται ως περιορισμοί του ανταγωνισμού.

#### **Β) Αναφορικά με τους περιορισμούς ως προς τη διαφήμιση**

179. Οι εν λόγω περιορισμοί ως κατ' αρχήν εκ του αποτελέσματος περιορισμοί του ανταγωνισμού θα μπορούσαν να τύχουν απαλλαγής βάσει των άρθρων 1 παρ. 3 του ν. 703/1977 και 101 παρ. 3 ΣΛΕΕ (όπου αυτό τυγχάνει εφαρμογής).
180. Εν προκειμένω, όμως, η σχετική ρήτρα του Οδηγού Δεοντολογίας του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. αποβλέπει στη διατήρηση συγκεκριμένου επιπέδου τιμών και στην παγίωση του 2%. Ως εκ τούτου, η ως άνω συλλογιστική και επιχειρηματολογία ακυρώνει οποιαδήποτε ωφέλεια για τον καταναλωτή που θα μπορούσε να προκύψει από την απαγόρευση παραπλανητικών ή αντίστοιχων διαφημίσεων.
181. Αναφορικά δε με το άρθρο 24 του Καταστατικού του Συνδέσμου Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας επισημαίνεται ότι, η συλλήβδην απαγόρευση που επιβάλλει δεν δύναται να θεωρηθεί ότι καθιερώνει κάποιον περιορισμό αναφορικά με την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη, ο οποίος είναι αναγκαίος για την επίτευξη του στόχου της αποτροπής των παραπλανητικών διαφημίσεων, στόχος που εξάλλου εξυπηρετείται τόσο από την κείμενη ευρωπαϊκή νομοθεσία περί διαφήμισης όσο και από την κείμενη εθνική νομοθεσία περί αθέμιτου ανταγωνισμού.



182. Επισημαίνεται, εξάλλου, ότι και στην απόφαση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής *Κώδικας Δεοντολογίας του ΣΕΠ*<sup>127</sup> οι σχετικοί περιορισμοί αναφορικά με τη διαφήμιση που έλαβαν εξαίρεση βάσει της διάταξης του άρθρου 101 παρ. 3 ΣΛΕΕ ήταν μεταβατικής φύσης, αφορούσαν σε μια αγορά στην οποία έως τότε επικρατούσε μακρά παράδοση σχεδόν απόλυτης απαγόρευσης της διαφήμισης (οπότε η υιοθέτηση ρητρών που επέτρεπαν τη διαφήμιση έστω και με περιορισμούς ήταν βελτίωση σε σχέση με την προηγούμενη κατάσταση) και απέκλειαν μόνο ορισμένους τρόπους διαφήμισης (συγκριτική διαφήμιση κλπ). Αντιθέτως, στην προκείμενη περίπτωση οι σχετικές απαγορεύσεις αφορούν στον περιορισμό οποιασδήποτε διαφήμισης σχετικής με μειωμένες τιμές, ήτοι αναφορικά με το σημαντικότερο παράγοντα ανταγωνισμού.
183. Ως εκ τούτου, η ως άνω προαναφερόμενη απόφαση του Συνδέσμου Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας δεν πληροί τις προϋποθέσεις εξαίρεσης των άρθρων 1 παρ. 3 του ν. 703/1977 και 101 παρ. 3 ΣΛΕΕ και απαγορεύεται ως περιορισμός του ανταγωνισμού.

#### **Δ. ΕΠΙΒΟΛΗ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ, ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΑΡΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΕΙΨΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΕΙΛΗ ΧΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΠΟΙΝΗΣ**

184. Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 1 Ν. 703/1977, εάν η Επιτροπή Ανταγωνισμού διαπιστώσει παράβαση του άρθρου 1 Ν. 703/1977 ή του άρθρου 101 ΣΛΕΕ μπορεί με απόφασή της να επιβάλλει πρόστιμο στις ενώσεις επιχειρήσεων που υπέπεσαν στην παράβαση. Κατά την άσκηση της ανωτέρω αρμοδιότητάς της, η Επιτροπή Ανταγωνισμού έχει ευρεία διακριτική ευχέρεια να αποφασίσει το είδος της τυχόν επιβαλλόμενης ποινής και το ύψος του επιβαλλόμενου προστίμου. Με βάση το άρθρο 9 παρ. 2 Ν. 703/1977, σε περίπτωση που επιβάλλεται πρόστιμο σε ένωση επιχειρήσεων, το επιβαλλόμενο ή απειλούμενο πρόστιμο μπορεί να ανέρχεται μέχρι ποσοστού 15% των ακαθαρίστων εσόδων των μελών αυτής, της τρέχουσας ή της προηγούμενης της παράβασης χρήσης.<sup>128</sup>

<sup>127</sup> Βλ. απόφαση Επιτροπής, 1999/267/ΕΚ *Κώδικας δεοντολογίας του ΣΕΠ* ΕΕ 1999 L 106/14.

<sup>128</sup> Συναφώς, σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 2 του Κανονισμού 1/2003, «όταν η παράβαση που διέπραξε ένωση επιχειρήσεων συνδέεται με τις δραστηριότητες των μελών της, το πρόστιμο δεν υπερβαίνει το 10% του αθροίσματος του συνολικού κύκλου εργασιών κάθε μέλους που συμμετέχει ενεργά στην αγορά που έχει επηρεασθεί από τη παράβαση που διέπραξε η Ένωση». Σύμφωνα δε με το άρθρο 23 παρ. 4 του εν λόγω Κανονισμού, «σε περίπτωση που επιβάλλεται πρόστιμο σε ένωση επιχειρήσεων, λαμβανομένου υπόψη του κύκλου εργασιών των μελών της και η ένωση είναι αζιόχρη, η ένωση είναι υποχρεωμένη να ζητήσει συνεισφορές από τα μέλη της, προκειμένου να καλύψει το ποσό του προστίμου. Εάν δεν πραγματοποιηθούν οι



185. Περαιτέρω, σύμφωνα με την Ανακοίνωση της Επιτροπής Ανταγωνισμού της 12-05-2006 αναφορικά με τις κατευθυντήριες γραμμές για τον υπολογισμό προστίμων, η Επιτροπή *«...καθορίζει το βασικό ποσό του προστίμου για κάθε επιχείρηση σε συνάρτηση με τη σοβαρότητα και τη διάρκεια της παράβασης. Εν συνεχεία, εφόσον το κρίνει σκόπιμο, προσαυξάνει ή μειώνει το βασικό ποσό, ανάλογα με το εάν συντρέχουν αντίστοιχα επιβαρυντικές ή ελαφρυντικές περιστάσεις»* (βλ. παρ. 5-6). Ειδικότερα, το βασικό ποσό του προστίμου προκύπτει ως εξής: α) ορίζεται ποσοστό ύψους μέχρι 30% επί των ετήσιων ακαθάριστων εσόδων της επιχείρησης από προϊόντα που αφορούν στην παράβαση με κριτήριο τη σοβαρότητα αυτής και β) το ποσό αυτό υπολογίζεται επί των ετήσιων ως άνω εσόδων για κάθε έτος της παράβασης ξεχωριστά. (βλ. παρ. 8-9).
186. Προκειμένου να αξιολογηθεί η σοβαρότητα μίας παράβασης, η Επιτροπή Ανταγωνισμού λαμβάνει υπόψη της ιδίως το είδος της παράβασης, τα αντανταγωνιστικά αποτελέσματα που προκλήθηκαν ή μπορούσαν να προκληθούν στην αγορά, το ειδικό βάρος της κάθε επιχείρησης στη σχετική αγορά, το οικονομικό όφελος που αποκόμισε ο παραβάτης, την οικονομική δύναμη της επιχείρησης που παραβιάζει τους κανόνες ανταγωνισμού στη σχετική αγορά και την έκταση της γεωγραφικής αγοράς<sup>129</sup>.
187. Ως ιδιαίτερα σοβαρές παραβάσεις θεωρούνται οι οριζόντιες συμφωνίες ή οι αποφάσεις ένωσης επιχειρήσεων που αφορούν άμεσο ή έμμεσο καθορισμό τιμών. Οι περιορισμοί ως προς τη διαφήμιση κρίνονται, επίσης, ως σοβαροί περιορισμοί του ανταγωνισμού, καθώς, αφενός δύνανται να συμβάλουν στην παγίωση συγκεκριμένου ύψους τιμών και, αφετέρου, μειώνουν τις ανταγωνιστικές πιέσεις που δύνανται να ασκηθούν μέσω της προβολής φθηνότερων και καλύτερων από άποψη ποιότητας υπηρεσιών.
188. Ειδικότερα, στην υπό κρίσιν υπόθεση ισχύουν τα ακόλουθα:

---

συνεισφορές αυτές εντός της προθεσμίας που έχει ορίσει η Επιτροπή, η Επιτροπή δύναται να απαιτήσει τη καταβολή του προστίμου απευθείας από καθεμία από τις επιχειρήσεις, οι εκπρόσωποι των οποίων ανήκαν στα εμπλεκόμενα όργανα λήψεως των αποφάσεων της ένωσης. Η Επιτροπή, όταν έχει απαιτήσει πληρωμή, στη περίπτωση που είναι απαραίτητη για την εξασφάλιση της ολοσχερούς πληρωμής του προστίμου, μπορεί να απαιτήσει πληρωμή του υπολοίπου από οποιοδήποτε μέλος της ένωσης που είχε ενεργή δράση στην αγορά, στην οποία συνέβη η παράβαση».

<sup>129</sup> Βλ. Ανακοίνωση της Επιτροπής Ανταγωνισμού της 12.5.2006 αναφορικά με τις κατευθυντήριες γραμμές για τον υπολογισμό προστίμων, παρ. 10-11.



#### Δ.1. ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΑΘΗΝΩΝ - ΑΤΤΙΚΗΣ

189. Η απαγόρευση διαφήμισης της δωρεάν ή με μειωμένη τιμή παροχής υπηρεσιών καθ' οιονδήποτε τρόπο συνιστά σοβαρό περιορισμό του ανταγωνισμού, διότι φέρει χαρακτηριστικά οριζόντιας συμφωνίας, αφού συμβάλλει στην υιοθέτηση ομοιόμορφης συμπεριφοράς από επαγγελματίες, που είναι ανταγωνιστές μεταξύ τους και περιορίζει, έστω εμμέσως, τον ανταγωνισμό στη σχετική αγορά, μέσω της διατήρησης των τιμών σε επίπεδα υψηλότερα αυτών που θα διαμορφώνονταν, αν δεν υφίστατο η απαγόρευση, αλλά και μέσω της εξάλειψης των ανταγωνιστικών πιέσεων που δύνανται να ασκήσουν οι αποτελεσματικότεροι μεσίτες στους λιγότερους αποτελεσματικούς. Σε ό,τι αφορά στη χρονική διάρκεια της παράβασης, η έναρξη αυτής τοποθετείται στο 2003 (ημερομηνία σύνταξης του Κώδικα Δεοντολογίας της Ο.Μ.Α.Σ.Ε.), αφού ο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. έχει δηλώσει στη Γ.Δ.Α. αναφορικά με τους κανόνες δεοντολογίας που ισχύουν για τα μέλη του από το 1994 έως και σήμερα ότι «δεσμεύεται και εφαρμόζει τον Κώδικα Δεοντολογίας της Ο.Μ.Α.Σ.Ε.». Παρόμοιες απαγορεύσεις περιλαμβάνονται και στο κείμενο «ΟΔΗΓΟΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ – ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ» που επίσης βρίσκεται αναρτημένο έως και σήμερα στην ιστοσελίδα του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α.<sup>130</sup>, ωστόσο η έναρξη ισχύος του δε μπορεί να προσδιοριστεί.

190. Σε ό,τι αφορά στην πρόθεση του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. να παγιωθεί το 2% ως ελάχιστη συνήθης αμοιβή των μεσιτών, αυτή αποτελεί σοβαρότατη παράβαση, αφού συνιστά περιορισμό της ελευθερίας των μεσιτών προς διαπραγμάτευση της αμοιβής τους. Η ως άνω πρακτική του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. προκύπτει από στοιχεία του φακέλου (συστάσεις, ρήτρες) που ανατρέχουν από το 1994 έως σήμερα<sup>131</sup>.

#### Δ.2. ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

191. Ο Σ.Μ.Α.Σ.Θ. επανειλημμένως και συστηματικά προβαίνει σε συστάσεις και υιοθετεί οδηγίες και αποφάσεις με στόχο την παγίωση πρακτικής, κατά την οποία οι μεσίτες θα λαμβάνουν κατώτατη μεσιτική αμοιβή 2% επί της αξίας του ακινήτου

<sup>130</sup> <http://www.e-akinita.gr/mesitis/deontologia>

<sup>131</sup> Οι Κώδικες Δεοντολογίας που περιέχουν περιοριστικούς όρους, ήτοι ο «ΟΔΗΓΟΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ – ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ» και οι «Συμβουλές για Σωστή Επαγγελματική Σταδιοδρομία για το Επάγγελμα του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων», βρίσκονται αναρτημένοι έως σήμερα στην ιστοσελίδα του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α.



κατά παράβαση των άρθρων 1 παρ.1 στοιχείο α του ν. 703/1977 και 101 παρ. 1 στοιχείο α) ΣΛΕΕ από το έτος 1997 έως 2007 βάσει των στοιχείων του φακέλου.

### **Δ.3. ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΕΥΡΩΠΗΣ ΕΛΛΗΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ-ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

192. Ο ως άνω Σύνδεσμος προβαίνει δια ρητρών του Καταστατικού του σε παράβαση του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 703/1977 αφενός, λόγω προσδιορισμού κατώτατης αμοιβής για την παροχή μεσιτικών υπηρεσιών, αφετέρου λόγω απαγόρευσης της διαφήμισης δωρεάν υπηρεσιών μεσιτείας. Η διάρκεια των εν λόγω παραβάσεων ξεκινά από το 2007 (έτος έκδοσης του Καταστατικού του Συνδέσμου).

### **Δ.4. ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΝΟΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ**

193. Ο ΣΥ.ΜΕ.ΝΟ.Χ. προβαίνει από τις 05.08.2002 σε καθορισμό ελάχιστης μεσιτικής αμοιβής για το Νόμο Χανίων δια ρήτρας του Κώδικα Δεοντολογίας του και συνακόλουθα σε παράβαση του άρθρου 1 παρ. 1 στοιχείο α του ν. 703/1977.

### **Δ.5. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ ΣΤΗΝ ΥΠΟ ΕΞΕΤΑΣΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ**

194. Εν προκειμένω, διαπιστώνεται ότι οι υπό εξέταση παραβάσεις συνιστούν από τους σοβαρότερους περιορισμούς του ανταγωνισμού. Από τις ως άνω περιγραφόμενες πρακτικές δύνανται δε να προκληθούν - εάν δεν έχουν ήδη προκληθεί - σοβαρότατα αντιανταγωνιστικά αποτελέσματα, με βασικότερο τη διατήρηση των αμοιβών σε υψηλότερα επίπεδα αυτών που θα διαμορφώνονταν, εάν εξέλειπαν οι υπό κρίση πρακτικές.

195. Οι Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. και Σ.Μ.Α.Σ.Θ. αριθμούν, όπως προαναφέρθηκε, μεταξύ όλων των Συλλόγων μεσιτών το μεγαλύτερο αριθμό μελών. Το γεγονός αυτό έχει ως αποτέλεσμα να προκαλείται σύγχυση στα μέλη των εν λόγω ενώσεων ως προς τη δυνατότητα ελεύθερου καθορισμού της αμοιβής τους και διαφήμισης των υπηρεσιών τους, όπως κατέδειξε η έρευνα. Δεδομένου και του αντίκτυπου των τιμών της ακίνητης περιουσίας, παράγων διαμόρφωσης των οποίων είναι και το επίπεδο των επικρατούντων μεσιτικών αμοιβών, στην εθνική οικονομία, είναι εμφανής η ιδιαίτερη σοβαρότητα των υπό κρίσιν παραβάσεων. Επιπλέον, όπως προκύπτει ανωτέρω, παρατηρείται εκτεταμένη διάρκεια των παραβάσεων, σε κάθε περίπτωση μεγαλύτερη της πενταετίας.



196. Όσον αφορά τον τρόπο υπολογισμού των προστίμων στη συγκεκριμένη υπόθεση, όπως, επίσης προαναφέρθηκε, η Επιτροπή καθορίζει το βασικό ποσοστό προστίμου ως εξής: α) ορίζεται ποσοστό ύψους μέχρι 30% επί των ετήσιων ακαθάριστων εσόδων της επιχείρησης από προϊόντα που αφορούν στην παράβαση με κριτήριο τη σοβαρότητα αυτής και β) το ποσό αυτό υπολογίζεται επί των ετήσιων ως άνω εσόδων για κάθε έτος της παράβασης ξεχωριστά<sup>132</sup>.
197. Στην υπό κρίση υπόθεση, προκειμένου η Επιτροπή να είναι σε θέση να υπολογίσει, σύμφωνα με τα ανωτέρω, το βασικό ποσοστό προστίμου για την εκάστοτε ένωση, ζήτησε, σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας και Διαχείρισης (άρθ. 25 παρ. 4), με απόφαση που έλαβε κατά την υπ' αριθ. 18 Συνεδρίασή της (της 16.2.2011), από κάθε ένωση, να της προσκομισθούν τα ακόλουθα στοιχεία, για τη χρονική περίοδο των διαπιστωθεισών παραβάσεων κάθε ένωσης, για κάθε έτος ξεχωριστά: α) ο αριθμός των μελών της εκάστοτε ένωσης, εγγεγραμμένων και ενεργών, ξεχωριστά, β) το ύψος της ετήσιας συνδρομής των μελών της, καθώς και τα Πρακτικά των σχετικών συνεδριάσεων του συλλογικού οργάνου της, κατά τις οποίες αποφασίστηκε ο ορισμός της συνδρομής στο συγκεκριμένο επίπεδο, γ) το σύνολο των ετήσιων εσόδων, από κάθε πηγή, της ένωσης καθώς και οι σχετικές Εκθέσεις της Εξελεγκτικής Επιτροπής και οι Οικονομικοί Απολογισμοί Χρήσεως, από τους οποίους προκύπτουν τα δηλωθέντα ποσά και δ) ο συνολικός κύκλος εργασιών των μελών της ένωσης, εγγεγραμμένων και ενεργών, ξεχωριστά.
198. Από τις υπ' αριθμ. πρωτ. 1379/4.3.11, 1392/8.3.11, 1430/8.3.11 και 1662/17.3.11 απαντητικές επιστολές των ενώσεων, οι οποίες δεν περιείχαν τον κύκλο εργασιών των μελών τους και κατόπιν σχετικών δηλώσεων των εκπροσώπων των ενώσεων, προέκυψε ότι αυτές δεν έχουν τη δυνατότητα να τον προσδιορίσουν. Διευκρινίζεται ότι τα στοιχεία κύκλου εργασιών τα οποία είχε συλλέξει η ΓΔΑ από την Ελληνική Στατιστική Αρχή δεν μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για αυτόν το σκοπό, καθώς αφορούσαν στο σύνολο των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνταν στο συγκεκριμένο κλάδο ανά νομό της Ελλάδας και όχι μόνο σε εκείνες που αποτελούσαν μέλη των εν λόγω ενώσεων. Περαιτέρω, λόγω του πλήθους των μελών των ενώσεων δεν ήταν εφικτή η αναζήτηση των συγκεκριμένων στοιχείων από κάθε μέλος ξεχωριστά.

<sup>132</sup> Βλ. Ανακοίνωση της Επιτροπής Ανταγωνισμού της 12-05-2006 αναφορικά με τις κατευθυντήριες γραμμές για τον υπολογισμό προστίμων, παρ. 8-9.



199. Ενόψει της ανωτέρω αδυναμίας και λαμβανομένης υπόψη της φύσεως και των ιδιαιτεροτήτων της παρούσας υπόθεσης, η Επιτροπή Ανταγωνισμού προκρίνει, κατά την άσκηση της ευρείας διακριτικής της ευχέρειας, να αποκλίνει από τις μεθόδους που εισάγονται με την Ανακοίνωσή της της 12.5.2006 αναφορικά με τις κατευθυντήριες γραμμές για τον υπολογισμό προστίμων<sup>133</sup> και να υπολογίσει το βασικό ποσοστό του προστίμου επί των συνολικών εσόδων της εκάστοτε ενώσεως.

200. Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή Ανταγωνισμού αποφάσισε ομοφώνως και μετά από διενέργεια φανεράς ψηφοφορίας να επιβάλει πρόστιμο επί των συνολικών ετήσιων εσόδων των ενώσεων ως εξής:

α) Για το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής ποσοστό [...] των εσόδων του Συλλόγου για κάθε ένα έτος της παράβασης από το 1994 μέχρι το 2010, ήτοι, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία συνολικά [...] 69.629,91 ευρώ.

β) Για το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Θεσσαλονίκης ποσοστό [...], για κάθε ένα έτος της παράβασης, από το 1997 μέχρι το 2007 ήτοι με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία συνολικά [...] 55.821,19 ευρώ.

γ) Για το Σύνδεσμο Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας, ποσοστό [...] για κάθε ένα έτος της παράβασης, από το 2007 μέχρι το 2010, ήτοι με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία συνολικά [...] 165,60 ευρώ.

δ) Για το Σύλλογο Μεσιτών Νομού Χανίων, ποσοστό [...] για κάθε ένα έτος της παράβασης από το 2002 μέχρι το 2010, ήτοι με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία συνολικά [...] 5.511,28 ευρώ.

201. Η διαφοροποίηση των κατά τα ανωτέρω ποσοστών αντανakλά τη βαρύτητα και την έκταση της παραβατικής συμπεριφοράς του καθενός από τους πιο πάνω Συλλόγους, όπως αυτή δια μακρών και διεξοδικά αποτυπώθηκε στις παραγράφους που προηγήθηκαν. Προϋποθέσεις για την αναγνώριση τυχόν ελαφρυντικών περιστάσεων για την περαιτέρω μείωση του προστίμου, δεν συντρέχουν εν προκειμένω.

---

<sup>133</sup> Ανακοίνωση της Επιτροπής Ανταγωνισμού της 12.5.2006 αναφορικά με τις κατευθυντήριες γραμμές για τον υπολογισμό προστίμων, παρ. 21. Η ΕΑ μπορεί, εξάλλου, να αποκλίνει από τις αρχές αυτοδέσμευσης της ανωτέρω Ανακοίνωσής εφόσον αιτιολογεί την πράξη της, βλ. ΔΕφαθ 2265/2010, παρ. 46.



202. Σύμφωνα, ωστόσο με το άρθρο 9 παρ. 2 Ν. 703/1977, και εφόσον επιβάλλεται πρόστιμο σε ένωση επιχειρήσεων, το επιβαλλόμενο πρόστιμο μπορεί να ανέρχεται μέχρι ποσοστού 15% των ακαθαρίστων εσόδων των μελών αυτής, της τρέχουσας ή της προηγούμενης της παράβασης χρήσης.<sup>134</sup> Το ύψος των ακαθαρίστων εσόδων των μελών των ενώσεων δεν κατέστη εφικτό, για τους λόγους που προαναφέρθηκαν, να προσδιοριστεί εν προκειμένω. Γι' αυτό και το ποσοστό του 15% ορίζεται και υπολογίζεται κατ'εξαίρεση, και πάλι επί του σημαντικά μικρότερου ποσού των συνολικών εσόδων των ενώσεων, στις οποίες τυγχάνει εφαρμογής ο ως άνω περιορισμός, κατά την τρέχουσα ή την προηγούμενη της παράβασης χρήση.

203. Έτσι, το πρόστιμο για την κάθε ένωση προσδιορίζεται ως ακολούθως:

α) Για το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής (15% x [...])<sup>135</sup>  
=> 15.515,31 ευρώ.

β) Για το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Θεσσαλονίκης (15% x [...]) =>  
13.263,27 ευρώ.

γ) Για το Σύλλογο Μεσιτών Νομού Χανίων (15% x [...]) => 792 ευρώ.

204. Επιβάλλεται, επίσης, η απαγόρευση της συνέχισης της παράβασης και η άμεση παύση αυτής από τις ενώσεις με την έννοια ότι αυτές οφείλουν να μην λαμβάνουν αποφάσεις που άπτονται άμεσα ή έμμεσα του καθορισμού τιμών ή αφορούν

---

<sup>134</sup> Συναφώς, σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 2 του Κανονισμού 1/2003, «όταν η παράβαση που διέπραξε ένωση επιχειρήσεων συνδέεται με τις δραστηριότητες των μελών της, το πρόστιμο δεν υπερβαίνει το 10% του αθροίσματος του συνολικού κύκλου εργασιών κάθε μέλους που συμμετέχει ενεργά στην αγορά που έχει επηρεασθεί από τη παράβαση που διέπραξε η Ένωση». Σύμφωνα δε με το άρθρο 23 παρ. 4 του εν λόγω Κανονισμού, «σε περίπτωση που επιβάλλεται πρόστιμο σε ένωση επιχειρήσεων, λαμβανομένου υπόψη του κύκλου εργασιών των μελών της και η ένωση είναι αξιόχρεη, η ένωση είναι υποχρεωμένη να ζητήσει συνεισφορές από τα μέλη της, προκειμένου να καλύψει το ποσό του προστίμου. Εάν δεν πραγματοποιηθούν οι συνεισφορές αυτές εντός της προθεσμίας που έχει ορίσει η Επιτροπή, η Επιτροπή δύναται να απαιτήσει τη καταβολή του προστίμου απευθείας από καθεμία από τις επιχειρήσεις, οι εκπρόσωποι των οποίων ανήκαν στα εμπλεκόμενα όργανα λήψεως των αποφάσεων της ένωσης. Η Επιτροπή, όταν έχει απαιτήσει πληρωμή, στη περίπτωση που είναι απαραίτητη για την εξασφάλιση της ολοσχερούς πληρωμής του προστίμου, μπορεί να απαιτήσει πληρωμή του υπολοίπου από οποιοδήποτε μέλος της ένωσης που είχε ενεργή δράση στην αγορά, στην οποία συνέβη η παράβαση».

<sup>135</sup> Ο Σύλλογος δεν παρείχε στοιχεία για το έτος 2010, το οποίο είναι το τρέχον της παράβασης έτος, λόγω της μη ολοκλήρωσης του σχετικού ελέγχου από την ελεγκτική επιτροπή, ως εκ τούτου λαμβάνεται υπ' όψη ο κύκλος εργασιών της τελευταίας ελεγμένης χρήσης (2009).



περιορισμούς στη διαφήμιση των μελών του που περιορίζουν τον ανταγωνισμό μεταξύ τους,

205. Επιβάλλονται περαιτέρω συγκεκριμένα μέτρα που αφορούν στην ενημέρωση από τις ενώσεις των μελών τους και του κοινού σχετικά με τις παραβάσεις που διέπραξαν και την παρούσα Απόφαση και στην τροποποίηση των Καταστατικών και Κανόνων Δεοντολογίας των ενώσεων κατά τρόπο σύμφωνο με το γράμμα και πνεύμα της παρούσας Απόφασης, ώστε να μην περιλαμβάνουν περιορισμούς του ανταγωνισμού,
206. Απειλείται χρηματική ποινή χιλίων έως δέκα χιλιάδων ευρώ ανάλογα με την περίπτωση για κάθε ημέρα καθυστέρησης συμμόρφωσης ή μη συμμόρφωσης των ενώσεων προς την παρούσα Απόφαση, προκειμένου να εξαναγκαστούν να παραλείψουν τις εν λόγω σοβαρότατες παραβάσεις του ανταγωνισμού, στις οποίες υπέπεσαν, και κυρίως να λάβει τα ανωτέρω ειδικότερα μέτρα εντός της σχετικής προθεσμίας, όπως ειδικότερα στο διατακτικό αναγράφεται.

### ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

**Η Επιτροπή Ανταγωνισμού σε Ολομέλεια ομοφώνως αποφαινεται και αποφασίζει:**

**Α. Αναφορικά με το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής:**

1. διαπιστώνει παραβίαση του άρθρου 1 παρ. 1 ν. 703/77 και 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ και ακυρότητα του όρου «Όταν διαφημίζετε ακίνητα μην αναφέρεσθε σε μειωμένη ή μηδενική αμοιβή [...]» του Οδηγού Δεοντολογίας του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής,
2. υποχρεώνει τον εν λόγω Σύλλογο να παύσει τις διαπιστωθείσες παραβάσεις των άρθρων 1 του ν. 703/1977 και 101 ΣΛΕΕ και να παραλείπει αυτές στο μέλλον,
3. απειλεί κατ' αυτού χρηματική ποινή ύψους 30.000 ευρώ, εάν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιωθεί η συνέχιση ή η επανάληψη των διαπιστωθεισών παραβάσεων,
4. επιβάλλει πρόστιμο σε αυτόν ύψους 15.515,31 ευρώ για παράβαση των άρθρων 1 του ν. 703/1977 και 101 ΣΛΕΕ,
5. τον υποχρεώνει επίσης:



α) να απαλείψει από τον Οδηγό Δεοντολογίας του τον υπό (1) ως άνω όρο, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού,

β) να ενημερώσει με επιστολή όλα τα μέλη του, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, ότι αυτά δύνανται να ζητούν αμοιβές μικρότερες του 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο, ότι δύνανται να δημοσιεύουν διαφημίσεις παροχής υπηρεσιών δωρεάν ή με αμοιβή μικρότερη του 2% εφόσον δεν είναι παραπλανητικές, και ότι η δημοσίευση διαφημίσεων τέτοιου περιεχομένου δεν επισύρει πειθαρχικές ή άλλες κυρώσεις από το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής,

γ) να αναρτήσει στην ιστοσελίδα του για ένα (1) έτος την ως άνω επιστολή, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού. Στην εν λόγω επιστολή να γίνεται ρητή αναφορά ότι συντάχθηκε σε συμμόρφωση με υποχρέωση που επέβαλε στο Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής η Επιτροπή Ανταγωνισμού με απόφασή της,

δ) να δημοσιεύσει, εντός προθεσμίας σαράντα πέντε (45) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, δύο φορές την ως άνω επιστολή α) σε δύο από τις πέντε μεγαλύτερης κυκλοφορίας κατά το μήνα δημοσίευσης της απόφασης κυριακάτικες εφημερίδες πανελλήνιας εμβέλειας και β) δύο πανελλήνιας κυκλοφορίας εφημερίδες εξειδικευμένες στη δημοσίευση κτηματομεσιτικών αγγελιών. Η πρώτη δημοσίευση να απέχει δεκαπέντε (15) ημέρες από τη δεύτερη δημοσίευση,

ε) να κοινοποιήσει στην Επιτροπή Ανταγωνισμού, εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών από την κοινοποίηση σε αυτή της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα μέτρα που έλαβε σε υλοποίηση των ανωτέρω υποχρεώσεων και

6. απειλεί κατ' αυτού πρόστιμο ύψους 10.000 ευρώ για κάθε μέρα μη συμμόρφωσης, εάν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιωθεί η μη τήρηση των ως άνω υποχρεώσεων.

## **Β. Αναφορικά με το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης:**

1. διαπιστώνει παραβίαση του άρθρου 1 παρ. 1 ν. 703/77 και 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ και ακυρότητα του άρθρου 26 του Καταστατικού του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης,



2. υποχρεώνει το εν λόγω Σύλλογο να παύσει τη διαπιστωθείσα παράβαση των άρθρων 1 του ν. 703/1977 και 101 ΣΛΕΕ και να παραλείπει αυτή στο μέλλον,

3. απειλεί κατ' αυτού χρηματική ποινή ύψους 30.000 ευρώ, εάν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιωθεί η συνέχιση ή η επανάληψη της διαπιστωθείσας παράβασης,

4. επιβάλλει σ' αυτόν πρόστιμο για παράβαση των άρθρων 1 του ν. 703/1977 και 101 ΣΛΕΕ, ύψους 13.263,27 ευρώ,

5. υποχρεώνει τον πιο πάνω Σύλλογο :

α) να απαλείψει από το Καταστατικό του το άρθρο 26, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού,

β) να προσαρμόσει εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα υποδείγματα εντολών μεσιτείας ώστε να παραλείπεται η αναγραφή σε αυτά ελάχιστης ή προκαθορισμένης μεσιτικής αμοιβής,

γ) να ενημερώσει με επιστολή, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα μέλη του ότι δύνανται να ζητούν αμοιβές μικρότερες του 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο, ότι δύνανται να δημοσιεύουν διαφημίσεις αναφορικά με τις αμοιβές τους, εφόσον δεν είναι παραπλανητικές, και ότι η είσπραξη αμοιβής μικρότερης του 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου και η δημοσίευση διαφημίσεων αναφορικά με τις αμοιβές δεν επισύρει πειθαρχικές ή άλλες κυρώσεις από το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης,

δ) να αναρτήσει στην ιστοσελίδα του για ένα (1) έτος την ως άνω επιστολή, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού. Στην εν λόγω επιστολή να γίνεται ρητή αναφορά ότι συντάχθηκε σε συμμόρφωση με υποχρέωση που επέβαλε στο Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης η Επιτροπή Ανταγωνισμού με απόφασή της,

ε) να δημοσιεύσει, εντός προθεσμίας σαράντα πέντε (45) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, δύο φορές την ως άνω επιστολή  
α) σε δύο από τις τρεις μεγαλύτερες κυριακάτικες εφημερίδες με έδρα το Δήμο



Θεσσαλονίκης και β) σε δύο εφημερίδες με έδρα το Δήμο Θεσσαλονίκης εξειδικευμένες στη δημοσίευση κτηματομεσιτικών αγγελιών. Η πρώτη δημοσίευση να απέχει δεκαπέντε (15) ημέρες από τη δεύτερη δημοσίευση,

στ) να κοινοποιήσει στην Επιτροπή Ανταγωνισμού, εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα μέτρα που έλαβε σε υλοποίηση των ανωτέρω υποχρεώσεων και

6. συστήνει στο Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης να μην συμπεριλάβει στον υπό ψήφιση Κώδικα Πρακτικής και Δεοντολογίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων το άρθρο 4 και το άρθρο 10 αυτού,

7. απειλεί κατ' αυτού πρόστιμο ύψους 10.000 ευρώ για κάθε μέρα μη συμμόρφωσης, εάν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιωθεί η μη τήρηση των ως άνω υποχρεώσεων.

**Γ. Αναφορικά με το Σύνδεσμο Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας:**

1. διαπιστώνει παραβίαση του άρθρου 1 παρ. 1 ν. 703/77 και 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ και ακυρότητα των άρθρων 19, 20 και 24 του Καταστατικού του Συνδέσμου Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας,

2. υποχρεώνει τον πιο πάνω Σύνδεσμο να παύσει τις διαπιστωθείσες παραβάσεις του άρθρου 1 του ν. 703/1977 και να παραλείπει αυτές στο μέλλον,

3. απειλεί κατ' αυτού χρηματική ποινή ύψους 10.000 ευρώ, εάν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιωθεί η συνέχιση ή η επανάληψη της διαπιστωθείσας παράβασης,

4. επιβάλλει σ' αυτόν πρόστιμο για παράβαση του άρθρου 1 του ν. 703/1977, ύψους 165,60 ευρώ,

5. υποχρεώνει τον εν λόγω Σύνδεσμο:

α) να απαλείψει από το Καταστατικό του τα άρθρα 19, 20 και 24, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού,

β) να ενημερώσει με επιστολή, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα μέλη του ότι



δύνανται να ζητούν αμοιβές μικρότερες του 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο, ότι δύνανται να δημοσιεύουν διαφημίσεις παροχής υπηρεσιών δωρεάν ή με αμοιβή μικρότερη του 2% εφόσον δεν είναι παραπλανητικές και ότι η δημοσίευση διαφημίσεων τέτοιου περιεχομένου δεν επισύρει πειθαρχικές ή άλλες κυρώσεις από το Σύνδεσμο Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας,

γ) να αναρτήσει στην ιστοσελίδα του για ένα (1) έτος την ως άνω επιστολή, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού. Στην εν λόγω επιστολή να γίνεται ρητή αναφορά ότι συντάχθηκε σε συμμόρφωση με υποχρέωση που επέβαλε στο Σύνδεσμο Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων-Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας η Επιτροπή Ανταγωνισμού με απόφασή της,

δ) να δημοσιεύσει, εντός προθεσμίας σαράντα πέντε (45) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, δύο φορές την ως άνω επιστολή σε δύο κυριακάτικες εφημερίδες με έδρα το Δήμο Χαλκιδικής. Η πρώτη δημοσίευση να απέχει δεκαπέντε (15) ημέρες από τη δεύτερη δημοσίευση,

6. να κοινοποιήσει στην Επιτροπή Ανταγωνισμού, εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα μέτρα που έλαβε σε υλοποίηση των ανωτέρω υποχρεώσεων και

7. απειλεί κατ' αυτού πρόστιμο ύψους 1.000 ευρώ για κάθε μέρα μη συμμόρφωσης, εάν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιωθεί η μη τήρηση των ως άνω υποχρεώσεων.

#### **Δ. Αναφορικά με το Σύλλογο Μεσιτών Νομού Χανίων:**

1. διαπιστώνει παραβίαση του άρθρου 1 του ν. 703/1977, και ακυρότητα του άρθρου 8 του Κώδικα Δεοντολογίας του Συλλόγου Μεσιτών Νομού Χανίων,

2. υποχρεώνει τον πιο πάνω Σύλλογο να παύσει τη διαπιστωθείσα παράβαση του άρθρου 1 του ν. 703/1977 και να παραλείπει αυτή στο μέλλον,

3. απειλεί κατ' αυτού χρηματική ποινή ύψους 10.000 ευρώ, εάν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιωθεί η συνέχιση ή η επανάληψη της διαπιστωθείσας παράβασης,

4. επιβάλλει σ' αυτόν πρόστιμο 792 ευρώ,



5. υποχρεώνει τον εν λόγω Σύλλογο : α) να απαλείψει από τον Κώδικα Δεοντολογίας του το άρθρο 8, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού,

β) να αναμορφώσει τα υποδείγματα εντολών μεσιτείας εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, ώστε να μην αναγράφεται σε αυτά ελάχιστη ή προκαθορισμένη μεσιτική αμοιβή,

γ) να αποσύρει από την ιστοσελίδα του τον Πίνακα Προτεινόμενων Αμοιβών που έχει αναρτήσει, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού

δ) να ενημερώσει με επιστολή, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα μέλη του ότι δύνανται να ζητούν αμοιβές μικρότερες του 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο και ότι η είσπραξη αμοιβής μικρότερης του 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου δεν επισύρει πειθαρχικές ή άλλες κυρώσεις από το Σύλλογο Μεσιτών Νομού Χανίων,

ε) να αναρτήσει στην ιστοσελίδα του για ένα (1) έτος την ως άνω επιστολή, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού. Στην εν λόγω επιστολή να γίνεται ρητή αναφορά ότι συντάχθηκε σε συμμόρφωση με υποχρέωση που επέβαλε στο Σύλλογο Μεσιτών Νομού Χανίων η Επιτροπή Ανταγωνισμού με απόφασή της,

στ) να δημοσιεύσει, εντός προθεσμίας σαράντα πέντε (45) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, δύο φορές την ως άνω επιστολή σε δύο κυριακάτικες εφημερίδες με έδρα το Δήμο Χανίων. Η πρώτη δημοσίευση να απέχει δεκαπέντε (15) ημέρες από τη δεύτερη δημοσίευση,

ζ) να κοινοποιήσει στην Επιτροπή Ανταγωνισμού, εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τα μέτρα που έλαβε σε υλοποίηση των ανωτέρω υποχρεώσεων και

6. απειλεί κατ' αυτού πρόστιμο ύψους 1.000 ευρώ για κάθε μέρα μη συμμόρφωσης, εάν με απόφαση της Επιτροπής βεβαιωθεί η μη τήρηση των ως άνω υποχρεώσεων.



Η απόφαση εκδόθηκε την **23<sup>η</sup> Μαρτίου 2011**.

Η απόφαση να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 6 του ισχύοντος Κανονισμού Λειτουργίας και Διαχείρισης της Επιτροπής Ανταγωνισμού (ΦΕΚ Β'1890/29.12.2006).

Ο Πρόεδρος

Οι Συντάκτες της Απόφασης

Δημήτριος Κυριτσάκης

Ιωάννης Μπιτούνης και Εμμανουέλα Τρούλη

Η Γραμματέας

Ευαγγελία Ρουμπή