

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

«ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Άρθρο 1

Μεσίτης Αστικών Συμβάσεων

Μεσίτης Αστικών Συμβάσεων είναι το πρόσωπο, που δύναται να υποδεικνύει ευκαιρίες ή μεσολαβεί για τη σύναψη των, αστικού δικαίου, συμβάσεων ακινήτων και ιδίως των συμβάσεων αγοράς, πώλησης, ανταλλαγής, χρηματοδοτικής μίσθωσης, μίσθωσης ή πώλησης επιχειρήσεων, ή-παραχώρησης ακινήτων προς ανοικοδόμηση με αντιπαροχή, πώλησης μετοχών ή εταιρικών μεριδίων εταιριών που έχουν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων ή μεριδίων αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας καθώς και για τη χορήγηση τραπεζικών δανείων αναφορικά με τις ανωτέρω συμβάσεις. Ο μεσίτης αστικών συμβάσεων δύναται να κάνει εκτιμήσεις της αξίας των ακινήτων, πραγματογνωμοσύνες και διαχείριση ακίνητης περιουσίας.

**ΣΧΟΛΙΟ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.: Το άρθρο 1 που δίνει τον ορισμό και την περιγραφή του όρου «Μεσίτης Αστικών Συμβάσεων», είναι ατελές και περιορίζει την νόμιμη δραστηριότητα του μεσίτη μόνο στα ακίνητα και όχι και «στην μεσολάβηση για χορήγηση τραπεζικών δανείων αναφορικά με τις ανωτέρω συμβάσεις», περιορίζοντας το εύρος της δραστηριότητάς του. Παράλληλα λείπουν και οι αναφορές που γίνονταν σε παλαιότερα σχέδια νόμου στην δυνατότητα μεσολάβησης σε περιπτώσεις «πώλησης μετοχών ή εταιρικών μεριδίων εταιρειών που έχουν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων ή μεριδίων αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας», τομείς που πλέον αφαιρούνται από το πεδίο δραστηριότητάς του, όπως και «η πώληση ή μίσθωση επιχειρήσεων».*

Άρθρο 2

Βοηθός Μεσίτη

Βοηθός Μεσίτη είναι το φυσικό πρόσωπο, το οποίο έχει ως έργο την υποστήριξη και υποβοήθηση του μεσίτη στην εκτέλεση από αυτόν των μεσιτικών εργασιών.

Άρθρο 3

Νομικά πρόσωπα

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

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

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

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

Άρθρο 4

Προϋποθέσεις άσκησης επαγγέλματος μεσίτη

1. Για την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη αστικών συμβάσεων απαιτείται η εγγραφή του ενδιαφερόμενου στο ΓΕΜΗ

2. Για την εγγραφή στο ΓΕΜΗ, πρέπει το ενδιαφερόμενο φυσικό πρόσωπο, ή προκειμένου για νομικό πρόσωπο τα πρόσωπα που ορίζονται στην περίπτωση β' του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, να συγκεντρώνει τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Να είναι Έλληνας πολίτης ή πολίτης κράτους – μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή κράτους της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελεύθερων Συναλλαγών (ΕΖΕΣ), δηλαδή Νορβηγίας, Ισλανδίας και Λιχτενστάιν. Ο αλλοδαπός από χώρα εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης πρέπει να έχει εφοδιαστεί

με την απαιτούμενη άδεια διαμονής και εργασίας στην Ελλάδα ή άδεια διαμονής για ανεξάρτητη οικονομική δραστηριότητα, σύμφωνα με τον εκάστοτε ισχύοντα νόμο.

β) Να μην έχει καταδικαστεί για κακούργημα ή για πλημμέλημα κλοπής, υπεξαίρεσης, απάτης, απάτης επί δικαστηρίω, υπεξαίρεσης στην υπηρεσία, πλαστογραφίας η κατάχρησης ενσήμων, απιστίας, ψευδορκίας, δόλιας χρεοκοπίας, καταδολίευσης δανειστών, τοκογλυφίας, ή για κάποιο από τα εγκλήματα περί το νόμισμα.

γ) Να μην έχει υποβληθεί σε δικαστική συμπαράσταση (ΑΚ1666-1688).

δ) Να διαθέτει ένα από τα ακόλουθα:

i] Πτυχίο από ανώτατο ή ανώτερο εκπαιδευτικό ίδρυμα της Ελλάδος ή ομοταγές ίδρυμα του εξωτερικού

ii] Πιστοποιητικό κατάρτισης από δημόσιο ή ιδιωτικό ΙΕΚ,

iii] απολυτήριο Λυκείου ή ισότιμου σχολείου της αλλοδαπής, βεβαίωση κατάρτισης από δημόσιο ή ιδιωτικό ΚΕΚ σε θέματα ακίνητης περιουσίας και να έχει εργαστεί ως βοηθός μεσίτη για έξι (6) μήνες **1 έτος** στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, iv) απολυτήριο Λυκείου ή ισότιμου σχολείου της αλλοδαπής και να έχει εργαστεί ως βοηθός μεσίτη για ένα (1) έτος **δύο (2) έτη** στην Ελλάδα ή στο

εξωτερικό, v] πιστοποιητικό επιτυχίας σε εξετάσεις από φορέα που θα ορίσει το Υπουργείο Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας. Με Υπουργική Απόφαση θα καθορισθούν οι προϋποθέσεις συμμετοχής και οι λεπτομέρειες του παραπάνω φορέα και διεξαγωγής των σχετικών εξετάσεων. **vi] για την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη απαιτείται ιδιαίτερη επαγγελματική έδρα.**

3. Προκειμένου για μεσίτη αναγνωρισμένο από κράτος μέλος της ΕΕ ή κράτος μέλος της Ε.Ζ.Ε.Σ

και εγκατεστημένο σε αυτό ο οποίος επιθυμεί να εγκατασταθεί στην Ελλάδα, μέσω ίδρυσης υποκαταστήματος, απαιτείται βεβαίωση εγγραφής του σε αντίστοιχη επαγγελματική οργάνωση **ή άλλη αρμόδια αρχή ότι πληροί τις προϋποθέσεις του ως άνω κράτους για την άσκηση πράξεων μεσιτείας.** Ο μεσίτης αυτός φέρει τον τίτλο της χώρας της κύριας εγκατάστασής του,

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

Για τη συνδρομή των προϋποθέσεων των εδαφίων β, γ και δ της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου αρκεί η προσκόμιση στην αρμόδια υπηρεσία ΓΕΜΗ **υπεύθυνης δήλωσης πρωτότυπων πιστοποιητικών** του ενδιαφερομένου σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 1599/86.

5. Από την υποχρέωση εγγραφής στο ΓΕΜΗ σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου

~~εξαιρείται μεσίτης αναγνωρισμένος από κράτος μέλος της Ε.Ε ή κράτος της Ε.Ζ.Ε.Σ και εγκατεστημένος σε αυτό, ο οποίος εκτελεί στα πλαίσια της διασυνοριακής παροχής υπηρεσιών, περιστασιακά μεσιτικές πράξεις στην Ελλάδα, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του παρόντος νόμου, εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις του κράτους στο οποίο είναι εγκατεστημένος για την άσκηση μεσιτικών πράξεων. Σε περίπτωση ίδρυσης από αυτόν το μεσίτη, γραφείου ή υποκαταστήματος ή άλλης εγκατάστασης στην Ελλάδα, απαιτείται βεβαίωση εγγραφής του σε αντίστοιχη επαγγελματική οργάνωση. Ο μεσίτης αυτός φέρει τον τίτλο της χώρας της κύριας εγκατάστασής του.~~

Να υποχρεούται ο αλλοδαπός μεσίτης που ανοίγει υποκατάστημα στην Ελλάδα να εγγραφεί στο ΓΕΜΗ και να προσκομίσει τα αντίστοιχα πιστοποιητικά που προσκομίζουν οι Έλληνες κτηματομεσίτες.

**ΣΧΟΛΙΟ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.: Στο άρθρο αυτό με την διατύπωση που επιλέγεται καταργούνται όλα τα πιστοποιητικά που προβλέπονταν σε παλαιότερα σχέδια νόμου ότι έπρεπε να προσκομίσουν οι νέοι μεσίτες για να εγγραφούν και τα αντικαθιστά με απλές υπεύθυνες δηλώσεις (άρθρο 4 παρ.4 β και άρθρο 5) που ανανεώνονται ανά τριετία (άρθρο 7 παρ.2).*

Πρακτικά δηλαδή καθιστά την τήρηση των προϋποθέσεων για την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη ανέλεγκτη από οποιοδήποτε όργανο, όχι μόνο κατά την εγγραφή του μεσίτη και την έναρξη της δραστηριότητας, αλλά και καθ' όλη την διάρκεια της επαγγελματικής του δραστηριοποίησης, γεγονός εξαιρετικά επικίνδυνο.

Άρθρο 5

Προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος του βοηθού μεσίτη

Καθιερώνεται μητρώο βοηθών μεσιτών στους κατά τόπο Επαγγελματικούς Συλλόγους στο οποίο

έχουν υποχρέωση να εγγράφονται οι βοηθοί μεσίτες εφόσον ασκούν το επάγγελμα ως μισθωτοί.

Για την άσκηση του επαγγέλματος του βοηθού μεσίτη ως ελεύθερου επαγγελματία, απαιτείται εγγραφή στο ΓΕΜΗ.

Προκειμένου να εγγραφεί ως βοηθός μεσίτη στο ΓΕΜΗ ή στον Επαγγελματικό Σύλλογο ο ενδιαφερόμενος πρέπει να υποβάλει τα ακόλουθα έγγραφα στην αρμόδια υπηρεσία ΓΕΜΗ ή στο αρμόδιο τμήμα του Συλλόγου:

α) Απολυτήριο Λυκείου ή ισότιμου της αλλοδαπής.

β) Υπεύθυνη Δήλωση ότι δεν έχει καταδικασθεί για κακούργημα ή για πλημμέλημα κλοπής, υπεξαίρεσης, απάτης, απάτης επί δικαστηρίω, υπεξαίρεσης στην υπηρεσία, πλαστογραφίας η κατάχρησης ενσήμων, απιστίας, ψευδορκίας, δόλιας χρεοκοπίας, καταδολίευσης δανειστών, τοκογλυφίας, ή για κάποιο από τα εγκλήματα περί το νόμισμα.

γ) Υπεύθυνη Δήλωση **Πιστοποιητικό** ότι δεν τελεί υπό δικαστική συμπαράσταση.

δ) Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ Α' 75) στην οποία να αναφέρει τα στοιχεία του μεσίτη με τον οποίο συνεργάζεται, και αντίστοιχη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ Α' 75) του μεσίτη με την οποία να βεβαιώνεται η σχέση συνεργασίας.

Άρθρο 6

Σύμβαση μεσιτείας

1. Έγγραφος τύπος τηρείται υποχρεωτικά για τη σύναψη σύμβασης αποκλειστικής μεσιτείας. Σε περίπτωση σύμβασης μεσιτείας διπλής εντολής, όπου ο μεσίτης παρέχει τις υπηρεσίες του συγχρόνως και στους δύο εντολείς, απαιτείται έγγραφος τύπος τουλάχιστον για τον έναν εντολέα-

~~Η σύμβαση μεσιτείας καταρτίζεται εγγράφως.~~ Η σύμβαση πρέπει α) να περιλαμβάνει τουλάχιστον τα στοιχεία των συμβαλλομένων μερών, το αριθμό φορολογικού τους μητρώου, καθώς και τον αριθμό ΓΕΜΗ του μεσίτη, β) να καθορίζει ακριβώς την ταυτότητα του αντικειμένου της μεσολάβησης ή υπόδειξης ευκαιρίας, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών, καθώς και το ποσό ή ποσοστό της μεσιτικής αμοιβής. Σε περίπτωση διασυννοριακής παροχής μεσιτικών υπηρεσιών θα πρέπει να αναγράφεται ο φορέας στον οποίο είναι εγγεγραμμένος ο μεσίτης. Για την πλήρωση του απαιτούμενου έγγραφου τύπου αρκεί η ανταλλαγή ενυπόγραφων επιστολών, ενυπόγραφων-ηλεκτρομοιοτυπιών καθώς και τα μηνύματα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, εφόσον αποδεικνύουν το περιεχόμενο της σύμβασης σύμφωνα με τα ανωτέρω. Η χρήση γενικών όρων συναλλαγών στη σύμβαση μεσιτείας ρυθμίζεται από τις διατάξεις του Ν. 2251/1994 όπως ισχύει.

Αν δεν έχει ορισθεί διαφορετικά η σύμβαση μεσιτείας **είναι αορίστου χρόνου** ~~ισχύει για έξι (6) μήνες.~~

Η διάρκεια της σύμβασης μεσιτείας **είναι αορίστου χρόνου** ~~δεν μπορεί να ορισθεί μεγαλύτερη των οκτώ (8) μηνών, με δικαίωμα παράτασης για τέσσερις (4) ακόμη μήνες, κατόπιν μονομερούς έγγραφης δήλωσης του εντολέα.~~ Μετά τη λήξη της μπορεί να συναφθεί νέα σύμβαση ακόμη και μεταξύ των ιδίων συμβαλλομένων.

Η μεσιτική εντολή, δύναται να ανακληθεί γραπτώς. Σε αυτήν την περίπτωση τον εντολέα δεσμεύουν έναντι του μεσίτη όλες οι μεσιτικές εντολές μέχρι την ημέρα της ανάκλησης.

**ΣΧΟΛΙΟ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.: Οι παρατηρήσεις στην § 1 αφορούν το χρονικό περιορισμό της σύμβασης.*

Κατ' αρχήν δεν είναι αντιληπτό το νόημα του χρονικού περιορισμού. Χρονικοί περιορισμοί τίθενται για χάρη ασφάλειας των συναλλαγών ή για απόσβεση υφιστάμενων υποχρεώσεων.

Η χρονικά απεριόριστη μεσιτική σύμβαση δεν θίγει την ασφάλεια των συναλλαγών, αφού η αξίωση για αμοιβή απαιτεί σωρευτικά, υπόδειξη ή διαμεσολάβηση και αιτιώδη σύνδεσμο. Η μέχρι σήμερα εμπειρία έχει καταδείξει πως ο μεσιτικός εντολέας δεν έχει πρόβλημα αβεβαιότητας για το αν οφείλει ή όχι τη μεσιτική αμοιβή. Αντιθέτως, ο χρονικός περιορισμός μπορεί να οδηγήσει σε συμπαιγνίες των μεσιτικών εντολέων εις βάρος του μεσίτη.

Επίσης, ο τόσο ασφυκτικός χρονικός περιορισμός στους 6-8 μήνες οδηγεί συχνά σε αδιέξοδα, ιδίως επί μεσιτειών που αφορούν την εύρεση οικοπέδου, την ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής και την πώληση των διαμερισμάτων. Σε μια τέτοια σύνθετη, πλην όμως συνηθισμένη μεσιτεία, ο χρόνος των 6-8 μηνών δεν επαρκεί ούτε καν για την κατασκευή της οικοδομής, με συνέπεια η σύμβαση μεσιτείας να λύνεται πριν καν δοθεί στο μεσίτη η δυνατότητα να υποδείξει τα προς πώληση διαμερίσματα.

Σε κάθε περίπτωση εάν η Πολιτεία εμμένει στο χρονικό περιορισμό της σύμβασης μεσιτείας, αφενός θα πρέπει να διευρυνθεί το ασφυκτικό χρονικό πλαίσιο (π.χ. στα 2 χρόνια), αφετέρου θα πρέπει να διευκρινιστεί, πως οι κύριες συμβάσεις που καταρτίστηκαν μετά τη λήξη της προθεσμίας δημιουργούν υποχρέωση για αμοιβή, εφόσον η υπόδειξη ευκαιρίας ή η μεσολάβηση ξεκίνησε πριν από τη λήξη της προθεσμίας.

****ΣΧΟΛΙΟ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.:** 1) Καταρχήν καταργείται πλήρως η προφορική εντολή (ακόμα και στην περίπτωση διπλής μεσιτείας), ενώ επιπλέον δεν αφήνει κανένα περιθώριο για διεκδίκηση μεσιτικής αμοιβής όταν, αντί του αρχικού ακινήτου που υποδείχθηκε αγοραστεί άλλο ακίνητο του ίδιου ιδιοκτήτη στην ίδια πολυκατοικία (για παράδειγμα η εντολή αναφέρει το Χ διαμέρισμα του Α' ορόφου και τελικά μετά από διαπραγμάτευση αγοραστεί το διαμέρισμα του Γ' ορόφου στην ίδια πολυκατοικία).

2. Επιτρέπεται η σύμβαση αποκλειστικής μεσιτείας, στο πλαίσιο της οποίας ο εντολέας δεν έχει το δικαίωμα να αναθέσει εντολή με το ίδιο περιεχόμενο σε άλλο μεσίτη για όσο χρόνο ισχύει η σύμβαση. Η σύμβαση αποκλειστικής μεσιτείας, δε μπορεί σε κάθε περίπτωση να έχει διάρκεια πάνω από ~~τέσσερις (4)~~ **δώδεκα (12)** μήνες, με δικαίωμα παράτασης για δύο (2) ακόμα μήνες, κατόπιν μονομερούς έγγραφης δήλωσης του εντολέα. Μετά τη λήξη της **ισχύει ως απλή εντολή εκτός αν συμφωνηθεί διαφορετικά**. Μπορεί να συναφθεί νέα σύμβαση ακόμη και μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων. ~~Εάν εντός του χρόνου ισχύος της αποκλειστικής μεσιτείας εκπληρωθεί η δοθείσα~~

~~εντολή, ο αποκλειστικός μεσίτης αστικών συμβάσεων δικαιούται την αμοιβή του, ανεξάρτητα από τυχόν άλλες συναφείς συμφωνίες ή υποχρεώσεις του εντολέα σε σχέση με το ίδιο αντικείμενο της εντολής.~~

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

**ΣΧΟΛΙΟ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.: Στην αποκλειστική εντολή (άρθρο 6 παρ.2) ορίζεται χρονική ισχύς αυτής μόνο για τέσσερις (4) μήνες με αναγκαστική υπογραφή νέας έγγραφης συμφωνίας σε περίπτωση παράτασης και αφαιρεί αδικαιολόγητα το δικαίωμα να ισχύει η αποκλειστική εντολή μετά την λήξη της ως «απλή εντολή», ακόμα και αν επιθυμούν να το προβλέψουν οι συμβαλλόμενοι.*

3. Ο μεσίτης αστικών συμβάσεων δικαιούται να αξιώσει αμοιβή κατά την κατάρτιση της οριστικής σύμβασης, εφόσον έχει αποδειχθεί ο ίδιος μεσολάβησε στη σύναψή της, ή έχει υποδείξει την ευκαιρία σύναψής της. Με τη σύναψη σύμβασης μεσιτείας τεκμαίρεται ότι η κατάρτιση της κύριας σύμβασης για την οποία συνήφθη η σύμβαση μεσιτείας, οφείλεται σε μεσολάβηση ή υπόδειξη ευκαιρίας του μεσίτη.

~~Αν περισσότεροι μεσίτες υπέδειξαν διαδοχικά την ίδια ευκαιρία στον εντολέα, αμοιβή δικαιούται να αξιώσει μόνον αυτός ο οποίος πράγματι μεσολάβησε στην κατάρτιση της σύμβασης. Αν περισσότεροι μεσολάβησαν και δεν μπορεί να αποδειχτεί το ποσοστό συμβολής του καθενός στην κατάρτιση της σύμβασης, τότε αμοιβή οφείλεται μόνο μια φορά και κατανέμεται μεταξύ των μεσιτών που μεσολάβησαν κατά ίσα μέρη. Επί σύμβασης παραχώρησης ακινήτων προς ανοικοδόμηση με αντιπαροχή ο μεσίτης δικαιούται να αξιώσει την πλήρη αμοιβή του με την κατάρτιση του εργολαβικού προσυμφώνου.~~

**ΣΧΟΛΙΟ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.: Η παράλληλη μεσιτεία αντιμετωπίζεται με το χειρότερο δυνατό τρόπο. Ο μεσίτης υποβάλλεται σε έξοδα για το μεσιτευόμενο ακίνητο αποβλέποντας στην αμοιβή του που έχει σαφώς προσδιοριστεί. Αγνοώντας ότι ταυτόχρονα ο μεσιτικός του εντολέας έχει προβεί σε «διασπορά» μεσιτειών θα οδηγηθεί σε λήψη κλάσματος της αμοιβής που υπολόγιζε, παρόλο που έχει προσφέρει πλήρεις μεσιτικές υπηρεσίες. Κανείς δεν εξαναγκάζει το μεσιτικό εντολέα να επιλέξει περισσότερους μεσίτες, εάν όμως το πράξει πρέπει να υποστεί και τις ενδεχόμενες συνέπειες.*

Η μόνη δίκαιη λύση είναι να αμειφθεί ο μεσίτης αντίστοιχα όπως αμείβεται οι περισσότεροι δικηγόροι του ίδιου εντολέα κατ' άρθρο 169 Κώδικα περί Δικηγόρων, όπου κάθε δικηγόρος έχει

αξίωση για πλήρη αμοιβή, ακόμα και αν απλώς υπέγραψε τα δικόγραφα, χωρίς να συντάξει ούτε μια λέξη.

****ΣΧΟΛΙΟ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.:** Αξιοπρόσεκτο επίσης είναι ότι καταργείται πλήρως η αξία της υπόδειξης ενός ακινήτου, καθώς θεσμοθετείται ως δικαστικό κριτήριο επιδίκασης της μεσιτικής αμοιβής το «ποιος πραγματικά μεσολάβησε» και όχι το ποιος υπέδειξε πρώτος το ακίνητο, αφήνοντας εντελώς «ακάλυπτο» τον μεσίτη που πραγματικά υπέδειξε πρώτος ένα ακίνητο και γνωστοποίησε τα στοιχεία των πελατών μεταξύ τους.

Το άρθρο αυτό αφήνει «παράθυρο» παράκαμψης του αρχικού μεσίτη, καθώς δίνει την δυνατότητα σε κάθε τυχόν «κακόβουλο» πελάτη, μετά την αρχική υπόδειξη του ακινήτου, να προσεγγίσει άλλον μεσίτη με τον οποίο να υπογράψει μεσιτικές εντολές για το ίδιο ακίνητο με μικρότερη αμοιβή.

Αρρύθμιστη αφήνεται επίσης η περίπτωση που ο κάθε μεσίτης έχει συμφωνήσει διαφορετική μεσιτική αμοιβή με τον ίδιο πελάτη, σε συνδυασμό με την υποχρέωση του δικαστή να μοιράσει σε ίσα μέρη την αμοιβή, αντί της πρόβλεψης που υπήρχε σε προηγούμενα νομοσχέδια που έδινε την δυνατότητα να επιμεριστεί αυτή από το δικαστήριο αναλογικά με την συμμετοχή του καθενός μεσίτη στην εκάστοτε αγοραπωλησία.

4. Εάν συναφθεί για το ίδιο ακίνητο διαφορετική σύμβαση από την προβλεπόμενη στη σύμβαση μεσιτείας, η σύμβαση που τελικά συνήφθη, τεκμαίρεται ως αποτέλεσμα της διαμεσολάβησης του μεσίτη.

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

α) να έχει καταρτιστεί εγγράφως η σύμβαση μεσιτείας

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

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

δ) ο μεσίτης να κάλεσε εγγράφως μαζί με τον μεσιτικό εντολέα τον έτερο εντολέα να συνάψει την κύρια σύμβαση και αυτός να αρνήθηκε εντός διμήνου.

5. Στην **έγγραφη** σύμβαση μεσιτείας ~~πρέπει να αναγράφεται ρητά εάν~~ ο μεσίτης **δεν** μπορεί να δεχθεί υπόσχεση αμοιβής και από τον αντισυμβαλλόμενο του εντολέα του, **εφ' όσον αυτό έχει συμφωνηθεί εγγράφως**. Εάν παρά την ~~έλλειψη~~ της πιο πάνω συμφωνίας ο μεσίτης δεχθεί υπόσχεση αμοιβής ή εισπράξει αμοιβή **και** από το άλλο μέρος, ο εντολέας δικαιούται να αρνηθεί την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής ή να αξιώσει την επιστροφή της ήδη καταβληθείσας.
6. Σε ~~κάθε αμφοτεροβαρή σύμβαση επί ακινήτου η οποία καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται να μνημονεύουν ρητή υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων περί μεσολάβησης ή μη Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων στην κατάρτισή της και σε περίπτωση μεσολάβησης να αναφέρουν τα στοιχεία του μεσίτη, τον αριθμό ΓΕΜΗ αυτού και τον αριθμό φορολογικού του μητρώου.~~

**ΣΧΟΛΙΟ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.: Η διάταξη έχει διατυπωθεί με άστοχο τρόπο. Δεν αρκεί να μνημονεύουν οι συμβολαιογράφοι κάποια «ρητή» υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων, πρέπει αυτή να είναι έγγραφη και να επισυνάπτεται στο συμβόλαιο, όπως και τα υπόλοιπα επισυναπτόμενα έγγραφα. Παραθέτω την αρχική διατύπωση που είχαμε προτείνει.*

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

7. Οι συμβαλλόμενοι σε αστική σύμβαση ακινήτων δεν υποχρεούνται σε καταβολή αμοιβής σε

πρόσωπα τα οποία προσέφεραν υπηρεσίες μεσιτείας χωρίς να πληρούνται οι προϋποθέσεις των άρθρων 4 και 5 του παρόντος νόμου και των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος άρθρου.

8. Ο εντολέας υποχρεούται να ανακοινώσει στο μεσίτη την κατάρτιση της κύριας σύμβασης εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών.

**ΣΧΟΛΙΟ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.: Η διάταξη αυτή στοχεύει μεν προς την ορθή κατεύθυνση, όμως δεν διευκρινίζει τι κυρώσεις θα έχει ο εντολέας που δεν προβαίνει σε ανακοίνωση προς το μεσίτη. Η μόνη πρόσφορη κύρωση θα έχει να κάνει με την αύξηση της μεσιτικής αμοιβής*

(πχ κατά 20%), όπου η αύξηση θα επιβάλλεται ως εκ του νόμου ποινική ρήτρα.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ

Ο εντολέας υποχρεούται να ανακοινώσει εγκαίρως στο μεσίτη την ημερομηνία και ώρα κατάρτισης της κύριας σύμβασης και τα στοιχεία της/του συμβολαιογράφου πριν την κατάρτιση αυτής, ώστε αφενός ο μεσίτης εφόσον το επιθυμεί να παραβρεθεί στο συμβόλαιο και αφετέρου να του δοθεί ο χρόνος να αποστείλει στη συμβολαιογράφο τα πλήρη στοιχεία του ώστε να καταχωρηθούν στη σύμβαση. Σε αντίθετη περίπτωση ο εντολέας υποχρεούται καταβολής αμοιβής κατά 25% προσαυξημένης της συμφωνηθείσας ως ποινική ρήτρα την οποία δικαιούται ο μεσιτικός σύλλογος της περιφέρειας του μεσίτη, ελλείψει δε αυτού, η Ομοσπονδία Κτηματομεσιτών Ελλάδας.

9. Κατά τα λοιπά οι σχέσεις των συμβαλλόμενων μερών με τον μεσίτη ρυθμίζονται από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

**ΣΧΟΛΙΟ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.: Η διάταξη του ΑΚ που βασανίζει κάθε μεσίτη αφορά τη μείωση της αμοιβής του στο προσήκον μέτρο.*

Επ' αυτού έχει νομολογήσει προσφάτως ο Άρειος Πάγος κατά τέτοιο τρόπο, ώστε καθιστά πρακτικά αδύνατη την οποιαδήποτε μείωση της μεσιτικής αμοιβής. (Άρειος Πάγος, αρ. απόφασης 60 του έτους 2009) Ειδικότερα, ο εντολέας πρέπει να ισχυριστεί και αποδείξει, ποιες ενέργειες εκτέλεσε ο μεσίτης με επιμέλεια και ποιες με αμέλεια, καθώς επίσης, πρέπει να ισχυριστεί και αποδείξει, τι παραπάνω όφειλε να πράξει ο μεσίτης, προκειμένου να δικαιούται την πλήρη αμοιβή.

Ξεφεύγουμε δηλαδή από το κριτήριο του αν εργάστηκε ο μεσίτης «πολλές ώρες» και το νέο κριτήριο είναι «τι παραπάνω όφειλε να πράξει ο μεσίτης».

Εάν ο εντολέας καταφέρει να αποδείξει κάτι τέτοιο με πειστικό τρόπο, τότε χαλάλι του, ας μειωθεί η μεσιτική αμοιβή.

Άρθρο 7

Υποχρεώσεις των μεσιτών των διαχειριστών ακίνητης περιουσίας και των βοηθών μεσίτη

Μεσίτες αστικών συμβάσεων οφείλουν:

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

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

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

Μεσίτες αστικών συμβάσεων, βοηθοί μεσιτών αστικών συμβάσεων οφείλουν:

1. α) Να ενημερώνουν, πριν από τη σύναψη της σύμβασης, τους εντολείς τους για τις ιδιότητες του ακινήτου της εντολής, ~~καθώς και για τυχόν πραγματικά ή νομικά ελαττώματα αυτού, που έχουν περιέλθει σε γνώση τους ή έχουν υποπέσει στην αντίληψη τους καθ' οιονδήποτε τρόπο.~~

**ΣΧΟΛΙΟ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.: Η συγκεκριμένη διάταξη μπορεί να δημιουργήσει βιομηχανία κακόβουλων αγωγών εναντίον των μεσιτών αφού εύκολα μία απλή αστική διαφορά μπορεί να μετατραπεί σε ποινική δίωξη εκβιάζοντας τον μεσίτη να μην αναζητήσει την μεσιτική του αμοιβή. Το επάγγελμα του μηχανικού και του δικηγόρου είναι σαφώς τα αρμόδια επαγγέλματα που κρίνουν το νομικό ή πραγματικό επάγγελμα του ακινήτου. Για να γίνει αποδεκτή η συγκεκριμένη διάταξη πρέπει να προβλεφτεί υποχρεωτική έγγραφη δήλωση του ιδιοκτήτη προς τον μεσίτη για την ύπαρξη νομικών ή πραγματικών ελαττωμάτων του ακινήτου.*

β) Να ενημερώνουν εκ των προτέρων τους εντολείς τους σε κάθε περίπτωση συναλλαγής στην οποία εμπλέκεται προσωπικό ή οικονομικό ενδιαφέρον των ιδίων, πέραν εκείνου της συμφωνηθείσας αμοιβής.

γ) Να προστατεύουν το επαγγελματικό απόρρητο και να μην αποκαλύπτουν σε τρίτους προσωπικά και οικονομικά στοιχεία των εντολέων τους, πέραν αυτών που είναι αναγκαία για την κατάρτιση της σύμβασης.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.: Όπως με την πρόσφατη νομοθεσία των ασφαλιστικών διαμεσολαβητών το επιμελητήριο λαμβάνει εξουσιοδότηση από το κάθε μέλος και συλλέγει από μόνο του υπηρεσιακά όλα τα πιστοποιητικά (π.χ πιστοποιητικό ποινικού μητρώου, πιστοποιητικό περί μη πτώχευσης, πιστοποιητικό περί μη υποβολής αίτησης πτώχευσης, πιστοποιητικό περί μη υποβολής σε δικαστική εκκαθάριση κλπ.) επισυνάπτεται η σχετική νομοθεσία.

β) Έναν (1) μήνα μετά την παύση συνδρομής μίας των προϋποθέσεων που απαιτούνται για την εγγραφή τους, σύμφωνα με τα άρθρα 4 και 5, οφείλουν να ενημερώνουν σχετικά την αρμόδια υπηρεσία ΓΕΜΗ ή το τμήμα του Συλλόγου της έδρας τους, το οποίο στη συνέχεια προβαίνει στη διαγραφή τους.

Άρθρο 8

Ποινικές κυρώσεις

1. Όποιος ενεργεί μεσιτικές πράξεις κατά την έννοια του παρόντος νόμου ή εμφανίζει τον εαυτό του ως μεσίτη αστικών συμβάσεων ή **διαχειριστή ακίνητης περιουσίας ή βοηθό μεσίτη** χωρίς να πληροί τις προϋποθέσεις εγγραφής στο ΓΕΜΗ, όπως καθορίζονται στο άρθρο 4 του παρόντος ή παραβαίνει τις υποχρεώσεις του άρθρου 7 παρ. 2 περ. (β) του παρόντος, τιμωρείται αυτεπαγγέλτως με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών μέχρι (δύο) 2 έτη, και με χρηματική ποινή από πέντε (5.000) μέχρι τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ.
2. Οι πιο πάνω χρηματικές ποινές αναπροσαρμόζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Δικαιοσύνης και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων.

Άρθρο 9

Πειθαρχικό Συμβούλιο — Πειθαρχικές ποινές

1. Με απόφαση του Περιφερειάρχη για τα Επαγγελματικά Επιμελητήρια Αθηνών, Πειραιώς, Θεσσαλονίκης και Ροδόπης και του οικείου Νομάρχη, για τα λοιπά Επιμελητήρια της Χώρας, συγκροτείται Πειθαρχικό Συμβούλιο, που ασκεί την πειθαρχική εξουσία επί των μεσιτών αστικών συμβάσεων, και βοηθών μεσίτη. Στο Πειθαρχικό Συμβούλιο μετέχουν:
 - α) Ένας Πρωτοδίκης, ως Πρόεδρος που ορίζεται μαζί με τον αναπληρωτή από τον οικείο Πρόεδρο Πρωτοδικών.

β) Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης ή Τμήματος Εμπορίου της Περιφέρειας της έδρας κάθε Επιμελητηρίου.

γ) Ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου κάθε Επιμελητηρίου, προερχόμενο από τον κλάδο των μεσιτών αστικών συμβάσεων με τουλάχιστον 5ετή εμπειρία, ελλείπει δε αυτού, από έναν μεσίτη με τουλάχιστον 5ετή εμπειρία, ο οποίος έχει επαγγελματική έδρα στον ίδιο Νομό και προτείνεται από το οικείο Πρωτοβάθμιο ή, εν ελλείψει πρωτοβάθμιου, από το Δευτεροβάθμιο Συνδικαλιστικό Όργανο του ίδιου κλάδου, ως μέλος.

δ) Χρέη Εισηγητού εκτελεί ο Προϊστάμενος της Υπηρεσίας Μητρώου κάθε Επιμελητηρίου.

Η τριμελής επιτροπή δεοντολογίας του οικείου συλλόγου ελλείπει δε αυτής, η τριμελής επιτροπή που θα ορίσει η ΟΜΑΣΕ.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.: Δεν είναι δυνατόν ένας δημόσιος υπάλληλος άσχετος με το επάγγελμά μας να αναλάβει το ρόλο του εισηγητού για πειθαρχικές κυρώσεις. Αυτό αφορά εμάς τους ίδιους και οφείλουμε να ρυθμίσουμε μόνοι μας τις στρεβλώσεις στον χώρο μας και τις αποκλείσεις από τον κώδικα δεοντολογίας. Για αυτό προτείνουμε αυτήν την αλλαγή.

ε) Χρέη Γραμματέα εκτελεί υπάλληλος του Επιμελητηρίου οριζόμενος από το Διοικητικό Συμβούλιο αυτού με την ίδια απόφαση.

Όλοι οι ανωτέρω ορίζονται με τους αναπληρωτές τους.

2. Το Πειθαρχικό Συμβούλιο συνεδριάζει σε απαρτία και κατά χρόνο που προσδιορίζεται στην απόφαση της παραγράφου 1 εκτός από τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο κάθε έτους.

3. Οι δαπάνες του Πειθαρχικού Συμβουλίου και η αμοιβή των μελών του βαρύνουν τον προϋπολογισμό του Επιμελητηρίου και καθορίζονται με απόφαση της Διοικητικής Επιτροπής του.

4. Οι αποφάσεις των παραγράφων 1 και 3 του παρόντος άρθρου, κατά την πρώτη εφαρμογή των διατάξεων του νόμου αυτού, θα εκδοθούν εντός τριών (3) μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.

5. Πειθαρχικά αδικήματα είναι:

α) Κάθε παράβαση του παρόντος.

β) Κάθε ενέργεια από δόλο ή αμέλεια που βλάπτει την επαγγελματική φήμη των μεσιτών αστικών συμβάσεων.

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

6. Την πειθαρχική δίωξη ενώπιον του Πειθαρχικού Συμβουλίου ασκεί ο Πρόεδρος του Επιμελητηρίου, ύστερα από καταγγελία οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον ή του Προέδρου του οικείου Επαγγελματικού Σωματείου ή και αυτεπαγγέλτως. Ο Πρόεδρος του Επιμελητηρίου υποχρεούται στην άσκηση της πιο πάνω πειθαρχικής δίωξης αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις για τη διάπραξη πειθαρχικού αδικήματος.

7. Πειθαρχικές ποινές είναι:

α) Έγγραφο επίπληξη.

β) Πρόστιμο από δύο χιλιάδες (2.000) ευρώ μέχρι δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ που εισπράττεται κατά τις διατάξεις περί δημοσίων εσόδων υπέρ του οικείου Επιμελητηρίου.

γ) Προσωρινή στέρηση του δικαιώματος άσκησης του επαγγέλματος μέχρι (1) ένα έτος.

δ) Επιβολή προστίμου και προσωρινή στέρηση του δικαιώματος άσκησης του επαγγέλματος,

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.: Πρόκειται για λάθος του συντάκτη αφού τα ποινικά αδικήματα της περίπτωσης β της παραγράφου 2 βρίσκονται στο άρθρο 5 και όχι στο παρόν άρθρο 9 όπως εσφαλμένα αναφέρει.

8. Το Πειθαρχικό Συμβούλιο δικάζει σε ουσία και μπορεί να αποφασίζει την εξέταση μαρτύρων, την προσαγωγή αποδεικτικών εγγράφων, να διατάξει τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης ή αυτοψίας και να ζητεί τη συνδρομή κάθε δημοσίας αρχής. Ο εγκαλούμενος δικαιούται να παρίσταται με δικηγόρο.

9. Οι αποφάσεις του Πειθαρχικού Συμβουλίου διαβιβάζονται στο Επιμελητήριο και

κοινοποιούνται τόσο στον εγκαλούμενο μέσω του οικείου Επιμελητηρίου όσο και στα άλλα Επιμελητήρια της χώρας.

Στην περίπτωση που ο εγκαλούμενος είναι άγνωστης διαμονής, το Πειθαρχικό Συμβούλιο αναρτά την κλήση προς απολογία στον χώρο των ανακοινώσεων του επιμελητηρίου επί ένα (1) μήνα και εν συνεχεία αποφαινεται ερήμην αυτού.

Στο ίδιο σημείο και για το ίδιο χρονικό διάστημα αναρτά την απόφασή του ή οποιοδήποτε άλλο σχετικό έγγραφο.

10. Οι αποφάσεις των Πειθαρχικών Συμβουλίων προσβάλλονται ενώπιον των αρμοδίων Διοικητικών Δικαστηρίων.

Άρθρο 10

Τελικές και μεταβατικές διατάξεις

1. Οι εν ενεργεία μεσίτες οι οποίοι είναι εγγεγραμμένοι στα οικεία Επιμελητήρια έως τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, διατηρούν την ιδιότητά τους **ως Μεσίτες Αστικών Συμβάσεων και υποχρεούνται σε συμμόρφωση με τα άρθρα 6 επόμενα του παρόντος νόμου. ΑΣΥΝΤΑΞΙΑ**
2. Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου καταργείται: α) το π.δ 248/1993 (ΦΕΚ 108 Α'), με εξαίρεση την παρ. 1 του άρθρου 2 αυτού, το οποίο παραμένει σε ισχύ έως την έναρξη λειτουργίας του ΓΕΜΗ, β) κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στον παρόντα νόμο. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί μεσιτείας.
3. Όσοι έχουν άδεια μεσίτη αστικών συμβάσεων είναι υποχρεωμένοι εντός ενός (1) έτους από τη δημοσίευση του παρόντος να δηλώσουν εγγράφως στο Επιμελητήριο της έδρας τους τη διεύθυνση της επαγγελματικής τους εγκατάστασης και να συμμορφωθούν προς τις διατάξεις του παρόντος.
4. Όλες οι μεσιτικές εντολές γραπτές ή προφορικές που έχουν συναφθεί έως την ημέρα της ψήφισης του παρόντος νόμου ισχύουν για 12 μήνες μετά τη δημοσίευση του Νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**ΣΧΟΛΙΟ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.: Δεν υπάρχει καμία μεταβατική περίοδος και δεν προβλέπει ούτε τι θα γίνει με τις υποθέσεις που είναι εκκρεμείς στα Δικαστήρια και στηρίζονται σε προφορικές εντολές, ούτε τι θα γίνει, έστω για κάποιο χρονικό διάστημα, με τα ακίνητα τα οποία διακινούν μεσίτες βάσει προφορικών εντολών και έχουν ήδη κάνει υποδείξεις που μπορούν να οδηγήσουν αύριο σε αγοραπωλησία.*