

Νόμος Μεσιτών και κατάργηση Δόκιμου Μεσίτη

ΦΕΚ 86 Α Νόμος 4072/ 11-4-2012

Βελτίωση επιχειρηματικού περιβάλλοντος – Νέα εταιρική μορφή – Σήματα – Μεσίτες Ακινήτων – Ρύθμιση θεμάτων ναυτιλίας, λιμένων και αλιείας και άλλες διατάξεις.

όπως αυτός τροποποιήθηκε με

ΦΕΚ 222 Α Νόμος 4093/ 12-11-2012

Έγκριση Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013–2016 – Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής του ν. 4046/2012 και του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013–2016.

Νόμος που αφορά τους Μεσίτες Ακινήτων (Μέρος Τέταρτο) του Νόμου 4072/11-4-2012 (ΦΕΚ 86Α/11-4-2012), όπως αυτός τροποποιήθηκε με το Νόμο 4093/9-11-2012 (ΦΕΚ 222Α/12-11-2012)

ΜΕΡΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Άρθρο 197 Έννοια όρων

1. Για την εφαρμογή των διατάξεων του τέταρτου μέρους του παρόντος (άρθρα 197 έως 204), οι πιο κάτω αναφερόμενοι όροι έχουν την ακόλουθη έννοια: α) Μεσίτης Ακινήτων είναι το φυσικό ή νομικό πρόσωπο που παρέχει υπηρεσίες μεσιτείας επί ακινήτων. β) Υπηρεσία Μεσιτείας είναι η υπόδειξη ευκαιριών ή η μεσολάβηση για τη σύναψη συμβάσεων σχετικών με ακίνητα και ιδίως συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης, χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύστασης δουλείας ή αντιπαροχής ακινήτων. ~~γ) Δόκιμος Μεσίτης Ακινήτων είναι το φυσικό πρόσωπο, το οποίο στο πλαίσιο της μαθητείας του, υποβοηθά τον μεσίτη ακινήτων στην εκτέλεση από αυτόν των μεσιτικών εργασιών, εκτός από τη συνομολόγηση συμβάσεων μεσιτείας για λογαριασμό του μεσίτη.~~ (καταργήθηκε με Ν. 4093/2012)
2. Για την παροχή υπηρεσιών μεσιτείας ακινήτων από νομικό πρόσωπο απαιτείται σωρευτικά: α) Η παροχή υπηρεσιών μεσιτείας να προβλέπεται στον καταστατικό σκοπό του νομικού προσώπου και β) οι προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος του μεσίτη ακινήτων, όπως καθορίζονται στο άρθρο 198, να συντρέχουν σε ένα τουλάχιστον από τα φυσικά πρόσωπα που εκπροσωπούν νομίμως το νομικό πρόσωπο. Οι παραπάνω προϋποθέσεις πρέπει να συντρέχουν και στον υπεύθυνο του κλάδου μεσιτείας κάθε υποκαταστήματος του νομικού προσώπου.
3. Για τα θέματα που δεν ρυθμίζονται από τον παρόντα νόμο, εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 703 – 707 του Αστικού Κώδικα περί μεσιτείας.

Άρθρο 198 Προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος

1. Για την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη και ακινήτων απαιτείται να συντρέχουν στο ενδιαφερόμενο φυσικό πρόσωπο ή, προκειμένου για νομικό πρόσωπο, στα πρόσωπα που ορίζονται στην περίπτωση β΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 197, οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) Να είναι Έλληνας πολίτης ή πολίτης κράτους – μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή κράτους – μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ). Ο πολίτης τρίτης χώρας απαιτείται να διαθέτει άδεια διαμονής και εργασίας στην Ελλάδα ή άδεια διαμονής για ανεξάρτητη οικονομική δραστηριότητα, σύμφωνα με το ν. 3386/2005 (Α΄ 212).

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

γ) Να μην έχει υποβληθεί σε ολική ή μερική, στερητική ή επικουρική δικαστική συμπαράσταση (ΑΚ1666–1688). δ) Να διαθέτει απολυτήριο Λυκείου ή ισότιμου σχολείου της αλλοδαπής.

2. Η συνδρομή των προϋποθέσεων της παραγράφου 1 αποδεικνύεται με τα κάτωθι έγγραφα: α) Ταυτότητα ή διαβατήριο, εφόσον πρόκειται για Έλληνα πολίτη ή πολίτη κράτους – μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή κράτους – μέλους του Ε.Ο.Χ., ή, εφόσον πρόκειται για πολίτη τρίτης χώρας, άδεια διαμονής και εργασίας στην Ελλάδα ή άδεια διαμονής για ανεξάρτητη οικονομική δραστηριότητα. β) Υπεύθυνη δήλωση ότι δεν έχει καταδικαστεί για τα αδικήματα της περίπτωσης β΄ της παραγράφου 1. γ) Πιστοποιητικό που βεβαιώνει ότι δεν έχει υποβληθεί σε δικαστική συμπαράσταση. ~~δ) Βεβαίωση εγγραφής του δόκιμου μεσίτη στο σχετικό μητρώο του άρθρου 199 και υπεύθυνη δήλωση του μεσίτη τον οποίο υποβοηθά, από τις οποίες να προκύπτει ο χρόνος προϋπηρεσίας του ως δόκιμου μεσίτη. (καταργήθηκε με Ν. 4093/2012)~~ ε) Απολυτήριο Λυκείου ή ισότιμου σχολείου της αλλοδαπής.

3. Προκειμένου για μεσίτη ακινήτων αναγνωρισμένο από κράτος – μέλος της Ε.Ε. ή κράτος – μέλος του Ε.Ο.Χ. και εγκατεστημένο σε αυτό, ο οποίος επιθυμεί να εγκατασταθεί στην Ελλάδα, μέσω ίδρυσης υποκαταστήματος, γραφείου ή άλλης εγκατάστασης, απαιτείται βεβαίωση εγγραφής του σε μητρώο ή άλλη αρμόδια αρχή ή επαγγελματική οργάνωση, σύμφωνα με τη νομοθεσία της χώρας εγκατάστασής του. Ο μεσίτης αυτός φέρει τον τίτλο που του αποδίδεται στη χώρα της κύριας εγκατάστασής του.

4. Τα ανωτέρω έγγραφα και πιστοποιητικά υποβάλλονται από τον ενδιαφερόμενο στο αρμόδιο επιμελητήριο, το οποίο, ύστερα από έλεγχο πληρότητάς τους, προβαίνει στην εγγραφή στο μητρώο του επιμελητηρίου και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με την επιφύλαξη των διατάξεων της παραγράφου 7.

5. Οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις πρέπει να πληρούνται σε μόνιμη βάση και ελέγχονται από το αρμόδιο επιμελητήριο. Προς τούτο, οι μεσίτες ακινήτων υποχρεούνται να ενημερώνουν το αρμόδιο επιμελητήριο, μέσα σε ένα μήνα από την παύση συνδρομής των προϋποθέσεων που απαιτούνται για την εγγραφή τους σύμφωνα με την παράγραφο 1. Αν εκλείψει έστω και μία από τις προϋποθέσεις αυτές, ο μεσίτης διαγράφεται από το Γ.Ε.ΜΗ. και το μητρώο του επιμελητηρίου.

6. Απαγορεύεται η άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη και η εγγραφή στο Γ.Ε.ΜΗ. σε όσους μεσίτες ακινήτων έχει επιβληθεί η πειθαρχική ποινή της οριστικής στέρησης του δικαιώματος άσκησης του επαγγέλματος ή της προσωρινής στέρησης, για όσο ισχύει αυτή, ή η παρεπόμενη ποινή της απαγόρευσης άσκησης του επαγγέλματος του μεσίτη, για όσο χρόνο ισχύει αυτή.

7. Μεσίτες αναγνωρισμένοι από κράτος – μέλος της Ε.Ε ή κράτος – μέλος του Ε.Ο.Χ. και εγκατεστημένοι σε αυτό, οι οποίοι εκτελούν στο πλαίσιο της διασυννοριακής παροχής υπηρεσιών περιστασιακά μεσιτικές πράξεις στην Ελλάδα, όπως ορίζονται στο άρθρο 197, δεν έχουν υποχρέωση εγγραφής στο Γ.Ε.ΜΗ., εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις του κράτους προέλευσης για την άσκηση μεσιτικών πράξεων.

Άρθρο 199

Μητρώο Δόκιμων Μεσιτών Ακινήτων

1. Καθιερώνεται Μητρώο Δόκιμων Μεσιτών Ακινήτων στα κατά τόπους επιμελητήρια, στο οποίο έχουν υποχρέωση να εγγράφονται οι Δόκιμοι Μεσίτες Ακινήτων. Ως χρόνος έναρξης της περιόδου δοκιμής θεωρείται η ημερομηνία εγγραφής στο μητρώο.

2. Για την εγγραφή στο πιο πάνω μητρώο απαιτείται να συντρέχουν στο ενδιαφερόμενο φυσικό πρόσωπο οι προϋποθέσεις των περιπτώσεων α', β' και γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 198.

3. Προκειμένου να εγγραφεί ως Δόκιμος Μεσίτης Ακινήτων στο μητρώο του επιμελητηρίου, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει στην αρμόδια υπηρεσία του επιμελητηρίου υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75), στην οποία αναφέρονται: α) ότι δεν έχει καταδικαστεί ούτε είναι υπόδικος για κακούργημα ή για πλημμέλημα κλοπής, υπεξαίρεσης, απάτης, υπεξαίρεσης στην υπηρεσία, πλαστογραφίας ή κατάχρησης ενσήμων, απιστίας, ψευδορκίας, δόλιας χρεοκοπίας, καταδολίευσης δανειστών, τοκογλυφίας, έκδοσης ακάλυπτης επιταγής ή για κάποιο από τα εγκλήματα περί το νόμισμα, β) ότι δεν έχει υποβληθεί σε ολική ή μερική, στερητική ή επικουρική δικαστική συμπαράσταση, γ) ότι κατέχει απολυτήριο λυκείου ή ισότιμο τίτλο της αλλοδαπής και δ) τα στοιχεία του μεσίτη, με τον οποίο πρόκειται να συνεργαστεί. Επίσης, υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση του μεσίτη, στην οποία αναφέρεται η δέσμευση της συνεργασίας τους.

4. Οι Δόκιμοι Μεσίτες Ακινήτων ασφαλιζονται προαιρετικά στον Οργανισμό Ασφάλισης Ελευθέρων Επαγγελματιών (Ο.Α.Ε.Ε.). (καταργήθηκε με Ν. 4093/2012)

Άρθρο 200

Σύμβαση μεσιτείας

1. Η σύμβαση μεσιτείας ακινήτων καταρτίζεται εγγράφως. Για την πλήρωση του έγγραφου τύπου αρκεί η ανταλλαγή ενυπόγραφων επιστολών, ενυπόγραφων τηλεμοιοτυπιών, καθώς και τα μηνύματα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.

2. Η σύμβαση πρέπει: α) Να περιλαμβάνει τα στοιχεία των συμβαλλόμενων μερών, τον αριθμό φορολογικού τους μητρώου, καθώς και τον αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. του μεσίτη. Σε περίπτωση διασυνοριακής παροχής μεσιτικών υπηρεσιών, αναγράφεται το μητρώο και η αρμόδια αρχή ή οργάνωση, στην οποία είναι εγγεγραμμένος ο μεσίτης, σύμφωνα με τη

νομοθεσία της χώρας εγκατάστασής του. β) Να καθορίζει την ταυτότητα του αντικειμένου της μεσολάβησης ή υπόδειξης ευκαιρίας, το είδος της κύριας σύμβασης που πρόκειται να συναφθεί, καθώς και το ποσό ή ποσοστό της μεσιτικής αμοιβής, η οποία είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμη και δεν υπόκειται σε κατώτατα νόμιμα όρια. Η χρήση γενικών όρων συναλλαγών στη σύμβαση μεσιτείας διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 2251/1994 (Α' 191).

3. Αν δεν έχει οριστεί διαφορετικά, η διάρκεια της σύμβασης μεσιτείας είναι δώδεκα (12) μήνες, με δικαίωμα παράτασης για έξι (6) ακόμη μήνες, ύστερα από μονομερή έγγραφη δήλωση του εντολέα. Μετά τη λήξη της μπορεί να συναφθεί νέα σύμβαση μεταξύ των ίδιων

συμβαλλομένων. Αν η διάρκεια της σύμβασης είναι μεγαλύτερη από την ανωτέρω οριζόμενη, οποιοσδήποτε των συμβαλλομένων έχει το δικαίωμα να την καταγγέλλει αζημίως μετά την πάροδο των δώδεκα (12) μηνών. Τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών.

4. 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 ούτε και να δραστηριοποιηθεί ο ίδιος ή τρίτος για λογαριασμό του για την αναζήτηση ευκαιρίας για όσο χρόνο ισχύει η σύμβαση, ο δε

μεσίτης έχει την υποχρέωση να δραστηριοποιηθεί για την εκτέλεση της εντολής. Εξαιρέσεις από τη μη δραστηριοποίηση τρίτων για λογαριασμό του εντολέα είναι δυνατές μόνο αν αφορούν φυσικά ή νομικά πρόσωπα που κατονομάζονται ρητά στη σύμβαση. Η σύμβαση αποκλειστικής μεσιτείας δεν μπορεί να έχει διάρκεια πάνω από οκτώ (8) μήνες, με δικαίωμα παράτασης για τέσσερις (4) ακόμα μήνες, ύστερα από μονομερή έγγραφη δήλωση του εντολέα, μετά δε από τη λήξη της μπορεί να συναφθεί νέα σύμβαση. Αν η κύρια σύμβαση καταρτίστηκε κατά τη διάρκεια της αποκλειστικής μεσιτείας, τεκμαίρεται ότι καταρτίστηκε με την υπόδειξη ή μεσολάβηση του

αποκλειστικού μεσίτη, εκτός εάν η κατάρτιση της κύριας σύμβασης έγινε με κάποιο από τα ρητά αναφερόμενα στη σύμβαση αποκλειστικής μεσιτείας πρόσωπα, για τα οποία συμφωνήθηκε ότι είναι δυνατή η προσωπική δραστηριοποίηση του εντολέα. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, ο μεσίτης έχει αξίωση αποκατάστασης όλων των δαπανών, στις οποίες έχει υποβληθεί για την προώθηση του ακινήτου, πλέον μιας εύλογης αποζημίωσης,

η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1/3 της συμφωνηθείσας αμοιβής, χωρίς το συνολικό ποσό να είναι μεγαλύτερο από το ήμισυ της συμφωνηθείσας αμοιβής. Αν η κύρια σύμβαση καταρτίστηκε μέσα στο τρίμηνο από τη λήξη του χρόνου της αποκλειστικής μεσιτείας και στο μεταξύ ο εντολέας έχει δώσει εντολή σε άλλο μεσίτη, τότε αμοιβή στον (πρώτο) αποκλειστικό μεσίτη οφείλεται μόνο αν αποδειχθεί ότι η κατάρτιση της σύμβασης οφείλεται σε δικές του ενέργειες.

5. Ο μεσίτης ακινήτων έχει το δικαίωμα να αξιώσει τη συμφωνηθείσα αμοιβή κατά την κατάρτιση της κύριας σύμβασης, εφόσον έχει ο ίδιος μεσολαγήσει στη σύναψή της ή έχει υποδείξει την ευκαιρία σύναψής της ανεξάρτητα από το είδος της κύριας σύμβασης που

καταρτίστηκε τελικά για το ακίνητο. Αν περισσότεροι μεσίτες σε συνεργασία μεταξύ τους υπέδειξαν ή μεσολάβησαν, τότε αμοιβή οφείλεται μόνο μία φορά, καταβαλλόμενη από τον εντολέα σε έναν από αυτούς, κατά του οποίου και μόνο έχουν δικαίωμα να στραφούν οι υπόλοιποι και, σε περίπτωση έλλειψης συμφωνίας μεταξύ τους, κατανέμεται μεταξύ των μεσιτών κατά το ποσοστό συμβολής του καθενός στην κατάρτιση της σύμβασης. Αν περισσότεροι μεσίτες, προς τους οποίους ο εντολέας παρέσχε διαδοχικά διαφορετικές εντολές υπέδειξαν διαδοχικά την ίδια ευκαιρία, δικαιούται να αξιώσει αμοιβή μόνο αυτός ο οποίος υπέδειξε πρώτος την ευκαιρία. Αν δεν μπορεί να αποδειχτεί το ποσοστό συμβολής κάθε μεσίτη στην κατάρτιση της σύμβασης, τότε κατανέμεται μεταξύ των μεσιτών κατά ίσα μέρη μεγαλύτερη από τις αμοιβές που συμφώνησε ο εντολέας με τις διαφορετικές εντολές του. Επί μεσιτείας για ανοικοδόμηση ακινήτου με αντιπαροχή, ο μεσίτης δικαιούται να αξιώσει πλήρη αμοιβή με την κατάρτιση του εργολαβικού προσυμφώνου, εκτός αν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά.

6. Αν 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.

7. Στη σύμβαση μεσιτείας πρέπει να αναγράφεται ρητά αν ο μεσίτης μπορεί να ενεργήσει και για τον αντισυμβαλλόμενο του εντολέα του. Αν, παρά την έλλειψη της πιο πάνω συμφωνίας, ο μεσίτης συμβληθεί και με το άλλο μέρος, ο εντολέας δικαιούται να αρνηθεί την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής ή να αξιώσει την επιστροφή της ήδη καταβληθείσας.

8. Σε κάθε αμφοτεροβαρή σύμβαση επί ακινήτου, η οποία καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, ενσωματώνεται ως περιεχόμενο υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986, των συμβαλλομένων περί μεσολάβησης ή μη μεσίτη ακινήτων στην κατάρτισή της και σε θετική περίπτωση τα στοιχεία του μεσίτη, τον αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. αυτού και τον αριθμό φορολογικού του μητρώου, καθώς και το ποσό ή το ποσοστό της μεσιτικής αμοιβής.

9. Οι συμβαλλόμενοι σε σύμβαση σχετική με ακίνητα δεν είναι υποχρεωμένοι να καταβάλουν αμοιβή σε πρόσωπα, τα οποία προσέφεραν υπηρεσίες μεσιτείας, χωρίς να πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 198 και των παραγράφων 1, 2 και 3 του παρόντος άρθρου.

10. Ο εντολέας υποχρεούται να ανακοινώσει στον μεσίτη την κατάρτιση της κύριας σύμβασης τουλάχιστον μία ημέρα πριν από την κατάρτισή της, άλλως ευθύνεται σε αποκατάσταση κάθε ζημίας του μεσίτη για τη μη έγκαιρη ανακοίνωση.

11. Η αγωγή που ασκείται από τον μεσίτη κατά του εντολέα του με αίτημα την επιδίκαση μεσιτικής αμοιβής κοινοποιείται στη Δ.Ο.Υ. Φορολογίας Εισοδήματος του μεσίτη, αλλιώς η συζήτηση είναι απαράδεκτη.

Άρθρο 201

Υποχρεώσεις των μεσιτών ακινήτων

Οι μεσίτες ακινήτων οφείλουν: α) Να ενημερώνουν, πριν από τη σύναψη της κύριας σύμβασης, τους εντολείς τους και τους υποψήφιους αντισυμβαλλομένους, για τις ιδιότητες του ακινήτου της εντολής, καθώς και για τυχόν πραγματικά ελαττώματά του, που έχουν περιέλθει αποδεδειγμένα σε γνώση τους. β) Να ενημερώνουν πριν από τη σύναψη της σύμβασης μεσιτείας τους εντολείς τους κάθε περίπτωση συναλλαγής, στην οποία υπάρχει διπλή εντολή (εντολή και από το άλλο μέρος) ή εμπλέκεται άλλο 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, με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν. 3691/2008 (Α' 166).

Άρθρο 202

Ποινικές κυρώσεις

Όποιος ενεργεί μεσιτικές πράξεις ή εμφανίζει τον εαυτό του ως μεσίτη αστικών συμβάσεων, χωρίς να πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 198 και χωρίς να έχει εγγραφεί στο Γ.Ε.ΜΗ., τιμωρείται με ποινή φυλάκισης από έξι (6) μήνες μέχρι δύο (2) έτη ή με χρηματική ποινή από πέντε χιλιάδες (5.000) μέχρι τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ ή και με τις δύο ποινές.

Άρθρο 203

Πειθαρχικό Συμβούλιο – Πειθαρχικές ποινές

1. Με απόφαση του Περιφερειάρχη για τα Επαγγελματικά Επιμελητήρια Αθηνών, Πειραιώς, Θεσσαλονίκης και Ροδόπης και του οικείου Αντιπεριφερειάρχη, για τα λοιπά Επιμελητήρια της Χώρας, συγκροτείται πειθαρχικό συμβούλιο, που ασκεί την πειθαρχική εξουσία επί των μεσιτών ακινήτων. Στο πειθαρχικό συμβούλιο μετέχουν: α) Ένας πρωτοδίκης, ως πρόεδρος, που ορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Κατάστασης Δικαστικών Λειτουργών.

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 ακινήτων, με τουλάχιστον πενταετή εμπειρία, αν δεν υπάρχει δε κλάδος των μεσιτών ακινήτων, ένας μεσίτης με τουλάχιστον πενταετή εμπειρία, ο οποίος έχει επαγγελματική έδρα στον ίδιο νομό και προτείνεται από το πρωτοβάθμιο συνδικαλιστικό όργανο του ίδιου κλάδου, ως μέλος. Χρέη εισηγητού εκτελεί ο προϊστάμενος της Υπηρεσίας Μητρώου κάθε επιμελητηρίου. 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. Οι δαπάνες του πειθαρχικού συμβουλίου και η αμοιβή των μελών του βαρύνουν τον προϋπολογισμό του επιμελητηρίου και καθορίζονται με απόφαση της διοικητικής επιτροπής του.

3. Πειθαρχικά αδικήματα είναι τα εξής: α) Κάθε παράβαση υποχρέωσης που απορρέει από τις διατάξεις των άρθρων 197 έως 204 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 αμοιβής ή προκαταβολής χρημάτων, καθώς και η αδυναμία επιστροφής χρημάτων αν ο μεσίτης δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση.

4. 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. Αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις για τη διάπραξη πειθαρχικού αδικήματος, η άσκηση της πειθαρχικής δίωξης είναι υποχρεωτική.

5. Πειθαρχικές ποινές είναι οι εξής: α) Έγγραφο επίπληξη. β) Πρόστιμο από δύο χιλιάδες (2.000) ευρώ μέχρι δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ. γ) Προσωρινή στέρηση του δικαιώματος άσκησης του επαγγέλματος μέχρι ένα (1) έτος. δ) Επιβολή προστίμου και προσωρινή στέρηση του δικαιώματος άσκησης του επαγγέλματος. ε) Οριστική στέρηση του δικαιώματος άσκησης του επαγγέλματος αν υποπίπτει στα ποινικά αδικήματα που αναφέρονται στην περίπτωση β' του άρθρου 198.

6. Το πειθαρχικό συμβούλιο, για τη λήψη της απόφασής του, μπορεί να καλεί προς εξέταση μάρτυρες, να ζητεί την κατάθεση εγγράφων, να παραγγέλλει τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης ή αυτοψίας και να ζητεί τη συνδρομή κάθε δημόσιας αρχής. Ο εγκαλούμενος καλείται να απολογηθεί μέσα σε εύλογο χρόνο και έχει το δικαίωμα να υποβάλει την απολογία του προφορικά ή εγγράφως και να παρίσταται ενώπιον του Πειθαρχικού Συμβουλίου με δικηγόρο ή να εκπροσωπείται από δικηγόρο διορισμένο με απλή έγγραφη εξουσιοδότηση. Αν ο εγκαλούμενος είναι άγνωστης διαμονής, το πειθαρχικό

συμβούλιο αναρτά την κλήση προς απολογία στο χώρο των ανακοινώσεων του επιμελητηρίου για ένα (1) μήνα και στη συνέχεια αποφαινεται ερήμην αυτού. Στο ίδιο σημείο και για το ίδιο χρονικό διάστημα αναρτά την απόφασή του ή οποιοδήποτε άλλο σχετικό έγγραφο.

7. Οι αποφάσεις του πειθαρχικού συμβουλίου διαβιβάζονται στο επιμελητήριο και κοινοποιούνται τόσο στον εγκαλούμενο, μέσω του οικείου επιμελητηρίου, όσο και στο Γ.Ε.ΜΗ. και στα άλλα επιμελητήρια της Χώρας.

Μ Α Σ

Άρθρο 204

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 έχουν την υποχρέωση να συμμορφώνονται με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, με εξαίρεση τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 198.

2. Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου καταργείται: α) το π.δ. 248/1993 (Α' 108), με εξαίρεση την παρ. 1 του άρθρου 2 αυτού, η οποία παραμένει σε ισχύ έως την έναρξη της πλήρους λειτουργίας του Γ.Ε.ΜΗ., β) κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος Μέρους.

3. Κατά την πρώτη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 197 έως 204 του νόμου αυτού, οι αποφάσεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 203 εκδίδονται μέσα σε τρεις (3) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.



Μ Α Σ

www.e-akineta.gr