



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ,
ΥΠΟΔΟΜΩΝ, ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ & ΔΙΚΤΥΩΝ

ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΕΣΩΤ. ΕΜΠΟΡΙΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΣΕΩΝ

Αθήνα, 12 / 09 / 2012
Αριθ. Πρωτ. : Κ1 - 1336

Ταχ. Δ/ση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 10181
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Ι. ΧΑΪΜΑΝΤΑΣ,
ΤΗΛ. : 213-1514-154
Α. ΟΙΚΟΝΟΜΑΚΗ
ΤΗΛ. : 213-1514-303
Fax : 210-3843236
E-mail : emporgan-b@gge.gr

ΠΡΟΣ:

- 1.Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων
Ακαδημίας 7
Τ.Κ. 10671. Αθήνα .
2. Τα Επιμελητήρια της χώρας.

**ΘΕΜΑ : Διευκρινήσεις για την εφαρμογή των άρθρων 197 έως 204
του ν. 4072/2012 , περί Μεσιτών Ακινήτων.**

Θέτουμε υπ' όψιν σας ότι στο ΦΕΚ 86/Α/11-04-2012, δημοσιεύθηκε ο ν. 4072 «Βελτίωση επιχειρηματικού περιβάλλοντος – Νέα εταιρική μορφή – Σήματα - Μεσίτες Ακινήτων – Ρύθμιση θεμάτων ναυτιλίας, λιμένων και αλιείας και άλλες διατάξεις», όπου μεταξύ των άλλων στο ΜΕΡΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ αυτού και στα άρθρα 197 έως 204, θεσμοθετούνται διατάξεις που ρυθμίζουν την άσκηση της δραστηριότητας των Μεσιτών Ακινήτων.

Η εισαγωγή των ανωτέρω νέων ρυθμίσεων προέκυψε από την ανάγκη εκσυγχρονισμού του σχετικού θεσμικού πλαισίου, σε συνδυασμό με την Οδηγία 2006/123/ΕΚ, η οποία ενσωματώθηκε στο εθνικό δίκαιο με το ν. 3844/2010, για την άρση αδικαιολόγητων περιορισμών στην πρόσβαση και άσκηση οποιουδήποτε επαγγέλματος, συνεπώς και του μεσίτη ακινήτων.

Για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή της νέας νομοθεσίας, για λόγους χρηστής διοίκησης και διαφάνειας και κατόπιν ερωτημάτων που τέθηκαν από Επιμελητήρια για διατάξεις του νέου νόμου, σας αποστέλλουμε το παρόν, στο οποίο έχουν ληφθεί υπ' όψιν τα ανωτέρω ερωτήματα, παρέχονται δε σε περίληψη και υπό μορφή ερώτησης - απάντησης διευκρινήσεις, που έχουν ως εξής :

1. Ποια είναι η χρονική διάρκεια της περιόδου δοκιμής του Δόκιμου Μεσίτη Ακινήτων; Χορηγείται βεβαίωση εγγραφής στο Μητρώο τους από το Επιμελητήριο;

Από τον συνδυασμό των διατάξεων (παραγρ. 1. (γ) του άρθρου 197, παραγρ. 2 , περ. δ του άρθρου 198 και της παραγρ. 3(δ) του άρθρου 199), προκύπτει εμμέσως, πλην σαφώς, ότι δεν ρυθμίζεται υποχρεωτική περίοδος δοκιμής για τους Δόκιμους Μεσίτες Ακινήτων και συνεπώς ούτε καταληκτική ημερομηνία αυτής της περιόδου, η οποία θεωρούμε ότι, προσδιορίζεται από την χρονική διάρκεια της δέσμευσης, που θα έχει η συνεργασία μεταξύ του Μεσίτη Ακινήτων και του Δόκιμου Μεσίτη Ακινήτων, αλλά και από τα τυπικά προσόντα-σπουδές του ενδιαφερόμενου, λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι, τόσο για τους δόκιμους όσο και για τους μεσίτες, τυπική προϋπόθεση είναι το απολυτήριο λυκείου ή ισότιμη σχολή της αλλοδαπής.

Οι ως άνω διατάξεις δεν ορίζουν ότι το κατά τόπο Επιμελητήριο χορηγεί βεβαίωση για την εγγραφή του Δόκιμου Μεσίτη στο Μητρώο Δόκιμων Μεσιτών Ακινήτων.

2. Τι ισχύει στην περίπτωση, που ενδιαφερόμενοι να ασκήσουν το επάγγελμα του μεσίτη αστικών συμβάσεων (Π.Δ/γμα 248/1993), προσκόμισαν τα σχετικά έγγραφα στο οικείο Επιμελητήριο, πριν την 11-04-2012 (ημερομηνία ισχύος του νέου νόμου) και η σχετική διαδικασία δεν είχε ολοκληρωθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή;

Για τους ως άνω ενδιαφερόμενους που είχαν υποβάλει αίτηση εγγραφής στο οικείο Επιμελητήριο της έδρας τους για την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη αστικών συμβάσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ/τος 248/1993, πριν την 11-04-2012, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4072/2012 και αποδεδειγμένα ο φάκελός τους ήταν πλήρης, τότε για την εγγραφή τους εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ/τος 248/1993. Η αυτεπάγγελτη αναζήτηση των δικαιολογητικών, ανατρέχει από την ημερομηνία κατάθεσης των ενδιαφερομένων.

3. Πώς ελέγχονται οι προϋποθέσεις εγγραφής του Δόκιμου Μεσίτη Ακινήτων, στο σχετικό μητρώο;

Για την εγγραφή του Δόκιμου Μεσίτη στο μητρώο, σύμφωνα με την παραγρ. 3 του άρθρου 199, δεν απαιτείται η υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών, αλλά αρκεί η υποβολή υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α'75). Εφόσον ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει στο Επιμελητήριο την υπεύθυνη δήλωση και αναφέρει πλήρως τα στοιχεία της παραγρ. 3 (α), (β), (γ) και (δ), του ίδιου άρθρου, ακολουθεί η εγγραφή του και το βάρος της απόδειξης για τα δηλούμενα έχει ο ενδιαφερόμενος.

4. Ο εκπρόσωπος νομικού προσώπου, που ασκεί ήδη μεσιτεία αστικών συμβάσεων (βάσει του Π.Δ/τος 248/1993) για λογαριασμό του εν λόγω προσώπου και εν συνεχεία επιθυμεί να ασκήσει την μεσιτεία ακινήτων (ν.4072/2012) ατομικά καθώς και το αντίστροφο, υποχρεούται να εγγραφεί ως Δόκιμος Μεσίτης Ακινήτων στο σχετικό μητρώο;

Το ανωτέρω πρόσωπο ήδη είναι εν ενεργεία μεσίτης, βάσει των προγενέστερων διατάξεων και για τους εν ενεργεία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παραγρ. 1 του άρθρου 204 του ν. 4072/2012.

5. Οι μεσίτες αστικών συμβάσεων που διέκοψαν την δραστηριότητά τους πριν την 11-04-2012 , επανεγγράφονται στο οικείο Επιμελητήριο ως Μεσίτες Ακινήτων ή ως Δόκιμοι Μεσίτες Ακινήτων; Οι επανεγγραφόμενοι υποχρεούνται σε ασφαλιστική κάλυψη στον Ο.Α.Ε.Ε.;

Ως προς το θέμα αυτό δεν υφίσταται ρητή διάταξη για την αντιμετώπισή του. Ωστόσο, η διακοπή της δραστηριότητας ενός επαγγελματία δεν συνεπάγεται απώλεια της ιδιότητάς του, η οποία προκύπτει από την προηγούμενη επαγγελματική του δραστηριότητα. Ο θεσμός του Δόκιμου καθιερώνεται προκειμένου ο ενδιαφερόμενος να αποκτήσει επαγγελματική επάρκεια και τεχνογνωσία, που ο παλιός μεσίτης ήδη την κατέχει.

Το ότι ο νόμος αναφέρεται σε προαιρετική ασφάλιση στον Ο.Α.Ε.Ε., δε σημαίνει σε καμία περίπτωση ότι ο δόκιμος μεσίτης δεν έχει άλλη ασφαλιστική κάλυψη. Η δυνατότητα που παρέχεται για την προαιρετική ασφάλιση στον Ο.Α.Ε.Ε. ως Δοκίμου είναι για να διασφαλίσει τη διαχρονικότητά του σε έναν και τον αυτό ασφαλιστικό φορέα, ειδικότερα δόκιμος μεσίτης ήδη ασφαλισμένος στο ΙΚΑ ή στον ΟΓΑ κ.λ.π., διατηρεί την ασφαλιστική του κάλυψη σε αυτούς τους φορείς, μέχρι την ολοκλήρωση της περιόδου δοκιμής του. Μετά την ολοκλήρωση της περιόδου αυτής και εφόσον ο ενδιαφερόμενος εγγραφεί τελικά ως μεσίτης ακινήτων οφείλει να ασφαλιστεί στον Ο.Α.Ε.Ε. εκτός αν άλλως ορίζεται από άλλες ειδικότερες ασφαλιστικές διατάξεις.

6. Για την άσκηση του επαγγέλματος του Μεσίτη Ακινήτων απαιτείται να συντρέχουν στο σχετικό πρόσωπο οι προϋποθέσεις του άρθρου 198, οι οποίες πρέπει να πληρούνται σε μόνιμη βάση και να ελέγχονται από το αρμόδιο Επιμελητήριο. Πώς

ελέγχεται η παύση των προϋποθέσεων άσκησης του εν λόγω επαγγέλματος στην περίπτωση το ίδιο πρόσωπο δεν ενημερώσει σχετικώς ;

Από τον συνδυασμό των διατάξεων της παραγρ. 5 του άρθρου 198 και της παραγρ. 4 του άρθρου 203, προκύπτει ότι, ο έλεγχος για την πληρότητα των προϋποθέσεων άσκησης του επαγγέλματος Μεσίτη Ακινήτων ασκείται από: α). το αρμόδιο επιμελητήριο, β). την υποχρέωση του μεσίτη ακινήτων να ενημερώσει το αρμόδιο επιμελητήριο μέσα σε ένα μήνα από την παύση συνδρομής των σχετικών προϋποθέσεων, γ). ύστερα από καταγγελία οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον, δ). ύστερα από καταγγελία του προέδρου του οικείου επαγγελματικού σωματείου και ε). αυτεπάγγελα από το πειθαρχικό συμβούλιο.

7. Η ασφάλιση ενός Δοκίμου Μεσίτη Ακινήτων στον Ο.Α.Ε.Ε., υποχρεώνει αυτόν για έναρξη δραστηριότητας στην Δ.Ο.Υ.;

Η παραγρ. 4 του άρθρου 199 του νόμου αναφέρεται στο θέμα της ασφάλισης του Δοκίμου Μεσίτη Ακινήτων και δίδεται η δυνατότητα προαιρετικής ασφάλισης στον Ο.Α.Ε.Ε..

Η ιδιότητα του Δοκίμου Μεσίτη Ακινήτων δεν προσδίδει σε αυτόν αυτοτέλεια επαγγελματικής ιδιότητας, την οποία μπορεί να ασκεί μόνος του, ώστε να απαιτείται ή να υποχρεούται για έναρξη δραστηριότητας στη Δ.Ο.Υ..

8. Η διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 198 που αφορά στην εγκατάσταση μεσίτη ακινήτων από κράτος -μέλος της ΕΕ ή του ΕΟΧ ισχύει και για τα φυσικά και για τα νομικά πρόσωπα.;

Όπως ορίζεται στην παρ. 3 του άρθρου 198, εάν μεσίτης ακινήτων αναγνωρισμένος από κράτος μέλος της ΕΕ ή του ΕΟΧ επιθυμεί να εγκατασταθεί στην Ελλάδα με οποιονδήποτε τρόπο (υποκατάστημα, γραφείο ή άλλο), τότε, ανεξαρτήτως αν είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο, απαιτείται να προσκομίσει στο αρμόδιο Επιμελητήριο βεβαίωση εγγραφής του σε μητρώο ή άλλη αρμόδια αρχή ή επαγγελματική οργάνωση σύμφωνα με τη νομοθεσία της χώρας του, και να εγγράψει την εγκατάστασή του στην Ελλάδα στο ΓΕΜΗ σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Σε κάθε περίπτωση, όπως άλλωστε προκύπτει και από την εφαρμογή της Οδηγίας 123, δεν απαιτούνται από μεσίτες ακινήτων αναγνωρισμένους από κράτος μέλος της ΕΕ ή του ΕΟΧ οι οποίοι επιθυμούν να εγκατασταθούν στην Ελλάδα με οποιονδήποτε

τρόπο (υποκατάστημα, γραφείο ή άλλο) τα ίδια δικαιολογητικά που απαιτούνται για τους Έλληνες μεσίτες.

9. Δεδομένου ότι το ΓΕΜΗ τέθηκε σε λειτουργία στις 4-4-2011 με την ΚΥΑ Κ1-802/2011, πώς εφαρμόζεται για μεσίτες οι οποίοι ήδη λειτουργούσαν πριν την ως άνω ημερομηνία η διάταξη της περ. α της παρ. 2 του άρθρου 200 του ν. 4072/2012, σύμφωνα με την οποία η σύμβαση μεσιτείας πρέπει να περιλαμβάνει τον αριθμό ΓΕΜΗ του υπόχρεου.;

Από το συνδυασμό των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 204 του Ν.4072/12, καθώς και των 2ου και 6^{ου} εδάφιου της παρ. 4 του άρθρου 18 του ν. 3419/2005 προκύπτει ότι:

Για τους μεσίτες νομικά πρόσωπα οι οποίοι προϋπήρχαν της 4-4-2011, ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Γ.Ε.ΜΗ. κατά την Κ1-802/2011, και μέχρι την πλήρη λειτουργία αυτού, ο αριθμός μητρώου που πρέπει να αναγράφουν στις συμβάσεις μεσιτείας τους είναι ο αριθμός του οικείου κατά περίπτωση μητρώου τους, ήτοι για τις ανώνυμες εταιρείες ο ΑρΜΑΕ, για δε τις ΕΠΕ και τις προσωπικές εταιρείες ο αριθμός των Μητρώων ή Βιβλίων Προσωπικών Εταιρειών και Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης του οικείου Πρωτοδικείου,

Για τους μεσίτες φυσικά πρόσωπα οι οποίοι προϋπήρχαν της 4-4-2011, θα πρέπει να αναγράφεται ο αριθμός του μητρώου του Επιμελητηρίου.

Προσοχή: Τα ανωτέρω δεν ισχύουν για τις ατομικές επιχειρήσεις και τις εταιρείες που συστήθηκαν μετά τις 4-4-2011, για τις οποίες υπάρχει έγκυρος ΑρΓΕΜΗ ο οποίος παράγει έννομα αποτελέσματα και ο οποίος πρέπει να αναγράφεται στις συμβάσεις μεσιτείας κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 200 του ν. 4072/12.

10. Ποιος κινεί τη διαδικασία συγκρότησης πειθαρχικού συμβουλίου για την άσκηση της πειθαρχικής εξουσίας επί των μεσιτών ακινήτων;

Όπως ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 203 του ν. 4072/12, το πειθαρχικό συμβούλιο, που ασκεί την πειθαρχική εξουσία επί των μεσιτών ακινήτων συγκροτείται με απόφαση του Περιφερειάρχη για τα επαγγελματικά Επιμελητήρια Αθηνών, Πειραιώς, Θεσ/νίκης και Ροδόπης, και του οικείου Αντιπεριφερειάρχη, για τα λοιπά Επιμελητήρια της χώρας. Πέραν των ανωτέρω όμως, ως προς την

πρωτοβουλία για τη συγκρότησή του, αυτή μπορεί να αναληφθεί και από το οικείο Επιμελητήριο με αίτημά του προς τον οικείο Περιφερειάρχη.

11.Οι ήδη εγγεγραμμένοι στα μητρώα των Επιμελητηρίων μεσίτες αστικών συμβάσεων μετονομάζονται σε μεσίτες ακινήτων;

Για τους ήδη εγγεγραμμένους μεσίτες αστικών συμβάσεων στα Επιμελητήρια, ήτοι τους εν ενεργεία μεσίτες, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 204 του ν. 4072/12, σύμφωνα με τις οποίες «διατηρούν την ιδιότητά τους ως Μεσίτες Αστικών Συμβάσεων».

Ο Γενικός Γραμματέας Εμπορίου

Στέφανος Κομνηνός

Εσωτερική Διανομή :

- Γραφ. Υπουργού
- Γραφ. Υφυπουργού
- Γραφ. Γεν. Γραμματέα Εμπορίου
- Δ/νση μας, Τμήμα Β' . (4) .