



Χωρίς αμφισβήτηση ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που είχε να αντιμετωπίσει η αγορά ακινήτων αποτελούσε η αδυναμία ελέγχου των πρακτικών που ασκούνταν από στελέχη που μόνο ως "αλεξιπτωτιστές" του χώρου μπορούσαν να χαρακτηριστούν. Οι ίδιοι οι φορείς της αγοράς ζητούσαν επί μακρόν να μπει μια τάξη στα του οίκου τους, κάτι που επιχειρείται με νομοσχέδιο που φέρνει προς ψήφιση το υπουργείο Ανάπτυξης, θεσπίζοντας παράλληλα συγκεκριμένα μέτρα για την ελαχιστοποίηση του «μαύρου χρήματος» στο πλαίσιο των συναλλαγών.

Για αρχή, πάντως, το νομοσχέδιο, δεν απαγορεύει το -κατά βάση ελληνικό- φαινόμενο της διπλής αμοιβής, όπου ο μεσίτης εισπράττει και από τον πωλητή και από τον αγοραστή του ακινήτου περίπου το 2% της εμπορικής αξίας του ακινήτου.

Όπως ορίζει το σχέδιο νόμου, εάν στη σύμβαση μεσιτείας αναγράφεται ρητά ότι ο μεσίτης «μπορεί να δεχθεί υπόσχεση αμοιβής και από τον αντισυμβαλλόμενο του εντολέα του» τότε το 4% είναι νόμιμο.

«Εάν λάβουμε ως γνώμονα τις αρχές του RICS (Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνομόνων Ακινήτων), προκειμένου να αποφεύγονται φαινόμενα σύγκρουσης ενδιαφέροντος, θα έπρεπε ο κτηματομεσίτης να αποζημιώνεται μόνο από το ένα μέρος, έστω και εάν το ποσό της αποζημίωσης είναι ελαφρά αυξημένο. Η πρόβλεψη δηλαδή οι μεσίτες να πληρώνονται και από τις δύο πλευρές δεν συνάδει με την ευρωπαϊκή πρακτική» σημειώνει ο Γιώργος Λίτσας ορκωτό μέλος του RICS.

Βέβαια, εάν ο μεσίτης εισπράξει αμοιβή από τον αντισυμβαλλόμενο του εντολέα του, χωρίς αυτό να αναγράφεται ρητά, τότε ο εντολέας μπορεί είτε να αρνηθεί την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής ή να ζητήσει την επιστροφή της ήδη καταβληθείσας.

Αποκλειστική εντολή

Όσον αφορά την αποκλειστική εντολή μεσιτείας, η διάρκειά της διαμορφώνεται σε τέσσερις μήνες με δυνατότητα δίμηνης παράτασης από τον εντολέα, ενώ όσο διαρκεί η σύμβαση δεν μπορεί να δοθεί εντολή με το ίδιο περιεχόμενο σε άλλο μεσίτη.

Με τα σημερινά δεδομένα, εάν εκπνεύσει η προθεσμία της αποκλειστικής μεσιτείας και ο μεσίτης δεν έχει καταφέρει να πουλήσει, ενοικιάσει ή μισθώσει το ακίνητο, τότε ο πελάτης δεν καταβάλλει αμοιβή. Ταυτόχρονα, εάν εμφανιστεί ενδιαφερόμενος για το ακίνητο, χωρίς να έχει μεσολαβήσει ο μεσίτης (π.χ. είναι φιλικό πρόσωπο του πελάτη) και πάλι ο μεσίτης δικαιούται αμοιβή. Αυτό συμβαίνει σήμερα, καθώς τα μεγάλα μεσιτικά δίκτυα στο πλαίσιο της προώθησης των ακινήτων, προχωρούν σε οργανωμένη διαδικασία προώθησης (μπροσούρες, αποστολή ομαδικών e-mails κ.ο.κ.).

Ωστόσο, το νομοσχέδιο ορίζει ότι κατά την κατάρτιση της οριστικής σύμβασης, ο μεσίτης δικαιούται να αξιώσει αμοιβή, εφόσον έχει αποδεδειγμένα ο ίδιος μεσολαβήσει στη σύναψή της ή έχει υποδείξει την ευκαιρία σύναψής της. Με άλλα λόγια, σύμφωνα με παράγοντες της κτηματαγοράς, ακόμη και εάν υπάρχει αποκλειστική σύμβαση μεσιτείας, εάν δεν μπορεί να αποδειχθεί ότι ο μεσίτης «υπέδειξε την ευκαιρία σύναψης της σύμβασης» τότε δεν μπορεί να αξιώσει και αποζημίωση.

Σε περίπτωση απλής εντολής μεσιτείας (επιτρέπεται η συνεργασία με περισσότερους από ένα μεσίτες, χωρίς να υπάρχει χρονικός περιορισμός), 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. «Εν προκειμένω πώς θα αποδεικνύεται ποιος πράγματι μεσολάβησε στην κατάρτιση της σύμβασης;» αναφέρουν κτηματομεσίτες.

Σε μία προσπάθεια περιορισμού του μαύρου χρήματος, 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.

Με το νομοσχέδιο επιχειρείται επίσης, η πάταξη της παραμεσιτείας (η οποία είχε βέβαια «εξαϋλωθεί» λόγω της κρίσης), καθώς τίθενται συγκεκριμένα κριτήρια άσκησης του μεσιτικού επαγγέλματος, ενώ αντιμέτωποι με πρόστιμα από 5 χιλιάδες έως 30 χιλιάδες

ευρώ και ποινή φυλάκισης (από έξι μήνες έως δύο έτη) βρίσκονται οι μεσίτες-μαϊμού.

Προβλέπεται τέλος, και η απελευθέρωση του επαγγέλματος, δηλαδή ξένοι μεσίτες να δραστηριοποιούταν στην Ελλάδα, κάτι βέβαια που πάντοτε ίσχυε.

Πηγή: capital.gr