



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



Αρμόδια: Δρ. Βασιλική Μπώλου
Βοηθός Συνήγορος Καταναλωτή

Εισηγήτρια: Ελένη Αθανασίου
Ειδικός Επιστήμονας
e-mail: elathanasiou@synigoroskatanaloti.gr

Αθήνα 1 Σεπτεμβρίου 2014
Αριθ. Πρωτ. :18446

ΠΡΟΣ:

1. CASA DI VENDITA
κ. Κωνσταντίνο Μαλλιγιάννη
Τζων Κέννεντυ και Δερβενακίων 109
121 36 Περιστέρι

2. κ. (***)

ΕΓΓΡΑΦΗ ΣΥΣΤΑΣΗ-ΠΟΡΙΣΜΑ

(Άρθρο 4 παρ. 5 ν. 3297/2004)

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων μας, κατ' άρθρο 4 παρ. 5 ν. 3297/2004 (ΦΕΚ 259 Α'), με σκοπό την συναινετική επίλυση της διαφοράς που ανέκυψε, κατόπιν της από 16.12.2013 αναφοράς του κ. (***) (αριθμ. πρωτ. εισερχ. 27033), σας αποστέλλουμε την παρούσα, για να σας γνωρίσουμε τα κάτωθι:

Α. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η Ανεξάρτητη Αρχή «Συνήγορος του Καταναλωτή» δέχθηκε στις 16 Δεκεμβρίου 2013 την αναφορά του κ. (***), στην οποία δόθηκε αριθμ. πρωτ 27033. Με την αναφορά του ο καταγγέλλων παραπονείται ότι ο μεσίτης κ. Κων/νος Μαλλιγιάννης δεν του επέστρεψε τη μεσιτική αμοιβή, που του είχε προκαταβάλει, αν και η σύμβαση της σύμβασης μισθώσεως, για την οποία είχε μεσολαβήσει ο ανωτέρω, ματαιώθηκε.

Με τα υπ' αριθμ. πρωτ. 27469/20.12.2013 και 2434/04.02.2014 έγγραφα του, ο «Συνήγορος του Καταναλωτή» διαβίβασε στον καταγγελλόμενο την παραπάνω αναφορά και ζήτησε να εκθέσει τις απόψεις του, χωρίς, ωστόσο να λάβει καμία απάντηση, ενώ η δεύτερη ως άνω υπομνηστική επιστολή επεστράφη από τα ΕΛ.ΤΑ. με την ένδειξη "αζήτητο".

Προκειμένου να επιχειρηθεί η συμβιβαστική επίλυση της διαφοράς, τα εμπλεκόμενα μέρη εκλήθησαν στις 20 Μαρτίου 2014 στα γραφεία της Αρχής. Κατά την ανωτέρω ημερομηνία, ο κ. Μαλλιγιάννης δεν προσήλθε στη συνάντηση και σε τηλεφωνική μας επικοινωνία ενημέρωσε ότι δεν έλαβε γνώση της ειδοποίησης για την συνάντηση. Κατόπιν τούτου, ο κ. Μαλλιγιάννης έστειλε την με αριθμ. πρωτ. εισερχομένου 6843/27.03.2014 απάντησή του, ενώ προσδιορίστηκε νέα συνάντηση για τις 13 Μαΐου 2014, στην οποία ο κ. (***) εκπροσωπήθηκε από την κα (***) , με την οποία επρόκειτο να προβεί σε ενοικίαση του διαμερίσματος που είχε υποδείξει ο κ. Μαλλιγιάννης.

Κατά την ανωτέρω συνάντηση, αφού έγινε ανταλλαγή απόψεων μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών, ο κ. Μαλλιγιάννης υποστήριξε ότι εμμένει στην αρχική του θέση, όπως αυτή διατυπώθηκε στην ανωτέρω απάντησή του και υπεγράφη το με αριθμ. πρωτ. 10594/13.05.2014 πρακτικό συνάντησης, με το οποίο διαπιστώθηκε η αποτυχία συμβιβαστικής επίλυσης της καταναλωτικής διαφοράς.

Πρέπει να σημειωθεί ότι τυχόν αιτιάσεις που προβλήθηκαν το πρώτον κατά την ανωτέρω συνάντηση, δεν αποτελούν αντικείμενο της παρούσας διαφοράς και δεν δύναται να διερευνηθούν. Ειδικότερα, στην εν θέματι περίπτωση, ο κ. (***) απευθύνθηκε στο μεσιτικό γραφείο του κ. Μαλλιγιάννη, προκειμένου ο τελευταίος να του δείξει διαμέρισμα που ενδιέφερε εκείνον και την κα (***) προς ενοικίαση, το οποίο είχαν βρει ηλεκτρονικά στο site “spitogatos.gr”. Ο κ. (***) καταγγέλλει ότι, αν και προκατέβαλε στον κ. Μαλλιγιάννη τη μεσιτική αμοιβή, ύψους 330 ευρώ πριν την υπογραφή του μισθωτηρίου, παρασυρόμενος από τη διαβεβαίωση της συνεργάτη του κ. Μαλλιγιάννη, κας (***) ότι, σε περίπτωση μη υπογραφής μισθωτηρίου, θα του επιστραφεί η μεσιτική αμοιβή, ο κ. Μαλλιγιάννης δεν αποδίδει το ανωτέρω ποσό στον κ. (***), παρόλο που η σύναψη της μισθωτικής σύμβασης ματαιώθηκε.

Ο κ. Μαλλιγιάννης στην απάντησή του ισχυρίζεται ότι η σύμβαση της μισθώσεως επί του μισθίου, το οποίο είχε υποδείξει, καταρτίστηκε και ότι εν συνεχεία ο μισθωτής κ. (***) πρόβη σε καταγγελία αυτής ισχυριζόμενος ότι το μίσθιο δεν καλύπτει τις στεγαστικές του ανάγκες, με αποτέλεσμα ο εκμισθωτής να κρατήσει ως αποζημίωση το πρώτο μίσθωμα, καθώς και το ποσό που είχε εισπράξει ως εγγύηση από τον κ. (***) .

Προσθέτει δε ότι, αφού η σύμβαση λύθηκε μετά την κατάρτισή της, εκείνος δεν υποχρεούται σε επιστροφή της αμοιβής που έλαβε για την περαίωση της μεσιτικής εντολής και ότι τυχόν επιστροφή της θα του προξενήσει ζημία, δεδομένου ότι έχει καταβάλει τον αναλογούντα Φ.Π.Α. και θα επιβαρυνθεί και με τον φόρο εισοδήματος που θα προκύψει από αυτήν, ως εισόδημα της χρήσης 2013.

B. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΥΠΑΓΩΓΗ ΤΗΣ ΥΠΟ ΚΡΙΣΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

Κατά το άρθρο 703 Α.Κ. εκείνος που υποσχέθηκε αμοιβή σε κάποιον (μεσίτη) για την μεσολάβηση ή την υπόδειξη ευκαιρίας για την σύναψη μιας σύμβασης έχει υποχρέωση να πληρώσει την αμοιβή, εάν η σύμβαση καταρτισθεί ως συνέπεια αυτής της μεσολάβησης ή της υπόδειξης.

Βασικές, επομένως, προϋποθέσεις για την εφαρμογή της προαναφερόμενης διάταξης αποτελούν: α) η σύναψη της σύμβασης μεσιτείας, δηλαδή η υπόσχεση αμοιβής για τη μεσολάβηση ή υπόδειξη ευκαιρίας προς κατάρτιση άλλης σύμβασης, β) η μεσιτική δραστηριότητα (μεσολάβηση ή υπόδειξη), γ) η κατάρτιση της κύριας σύμβασης και δ) η ύπαρξη αιτιώδους συνάφειας μεταξύ της μεσιτικής δραστηριότητας και της σύναψης της κύριας σύμβασης, υπό την έννοια ότι η τελευταία υπήρξε το αποτέλεσμα της μεσολάβησης ή υπόδειξης του μεσίτη, επειδή, σε διαφορετική περίπτωση δεν οφείλεται μεσιτική αμοιβή.

Στο νόμο δεν ορίζεται πότε υπάρχει μεσολάβηση και πότε υπόδειξη και εφόσον το περιεχόμενο αυτών δεν προκύπτει από την σύμβαση, η μεσολάβηση περιέχει συνήθως κάθε πρόσφορη ενέργεια του μεσίτη για να έλθουν σε επαφή τα ενδιαφερόμενα μέρη με σκοπό να συνεννοηθούν για την κατάρτιση της σύμβασης και είναι δυνατόν, αλλά δεν απαιτείται, να περιλαμβάνει επιπλέον και την παρακολούθηση από τον μεσίτη των συνεννοήσεων των μερών, την μεταφορά ή γνωστοποίηση των προτεινόμενων από το ένα μέρος στο άλλο όρων ή την διαπραγμάτευση των όρων αυτών, ενώ η υπόδειξη ευκαιρίας είναι κάτι λιγότερο από την μεσολάβηση, διότι με αυτήν ο μεσίτης ενημερώνει απλώς τον εντολέα του για την ύπαρξη συγκεκριμένης και άγνωστης προηγουμένως σ' αυτόν δυνατότητας σύναψης της σύμβασης που τον ενδιαφέρει. Η εντολή προς τον μεσίτη μπορεί ν' αφορά μόνο στην μεσολάβηση ή μόνο στην υπόδειξη ευκαιρίας ή και στις δύο. Περαιτέρω, κατά την έννοια της παραπάνω διάταξης μεταξύ της ενέργειας του μεσίτη (μεσολάβησης ή υπόδειξης) και της πραγμάτωσης της σύμβασης πρέπει να υπάρχει σχέση αιτίου προς αποτέλεσμα.

Στην εν θέματι περίπτωση, δεν προσκομίστηκε από κανένα από τα εμπλεκόμενα μέρη έγγραφη εντολή μεσιτείας, από την οποία να προκύπτει το είδος της εντολής, αλλά, σύμφωνα με την από 12.11.2013 απόδειξη του κ. Μαλλιγιάννη προς τον κ. (***) , στην οποία, ως αιτιολογία είσπραξης,

αναγράφεται “μεσιτική αμοιβή για κλείσιμο διαμερίσματος επί της οδού (...)”, τεκμαίρεται ότι συμφωνήθηκε η αμοιβή να οφείλεται μόνο σε περίπτωση κατάρτισης της σύμβασης, αφού δεν προκύπτει κάτι άλλο από τη σύμβαση μεσιτείας.

Ο κ. (***) στις 12.11.2013 κατέβαλε στον κ. Μαλλιγιάννη το ποσό των 330 ευρώ, ως μεσιτική αμοιβή, ενώ η κα (**) στις 09.11.2013 κατέβαλε στον ίδιο επίσης το ποσό των 330 ευρώ, ως προκαταβολή για το κλείσιμο του διαμερίσματος, ποσό το οποίο εν συνεχεία ο κ. Μαλλιγιάννης απέδωσε στις 11.11.2013 στον ιδιοκτήτη του διαμερίσματος. Εν συνεχεία, σύμφωνα με την αναφορά του κ. (***), η σύμβαση μίσθωσης δεν καταρτίστηκε, διότι είδαν ότι το διαμέρισμα δεν κάλυπτε τις ανάγκες τους και ενώ ο εκμισθωτής τους επέστρεψε το ποσό της εγγύησης και το πρώτο μίσθωμα που είχαν καταβάλει, ο καταγγελλόμενος δεν τους επέστρεψε τη μεσιτική αμοιβή. Ο κ. Μαλλιγιάννης στην απάντησή του επικαλείται ότι νομίμως του καταβλήθηκε μεσιτική αμοιβή, σύμφωνα με την από 08.01.2013 έγγραφη εντολή και αφού προηγουμένως καταρτίστηκε η σύμβαση μισθώσεως με τον εκμισθωτή του ακινήτου, χωρίς, ωστόσο, να προσκομίζει κανένα από τα δύο ως άνω αναφερόμενα έγγραφα. Επομένως, αναφέρει ότι η σύμβαση μίσθωσης καταγγέλθηκε, αφού καταρτίστηκε και ότι εξ αυτού του λόγου, δεν υποχρεούται σε επιστροφή της μεσιτικής αμοιβής.

Όπως προέκυψε από τα τιθέμενα υπόψη μας έγγραφα και από την ανταλλαγή απόψεων κατά τη διάρκεια της συνάντησης, είχε συνταχθεί η σχετική σύμβαση μισθώσεως, η οποία, όμως, δεν υπεγράφη, καθώς άλλαξαν γνώμη ο κ. (**) και η κα (***), με αποτέλεσμα τη ματαίωση της υπογραφής της σύμβασης. Δεδομένου λοιπόν του ανωτέρω, αλλά και του ότι είχε καταβληθεί και στον εκμισθωτή προκαταβολή για το “κλείσιμο” του διαμερίσματος, η οποία στη συνέχεια επεστράφη προς τον αναφέροντα, συνάγεται το συμπέρασμα ότι είχε προκαταβληθεί στον μεσίτη η μεσιτική αμοιβή, αλλά δεν καταρτίστηκε η κύρια σύμβαση της μίσθωσης.

Η σύμβαση μεσιτείας είναι υπό αναβλητική αίρεση σύμβαση, καθ' όσον, η αμοιβή στον μεσίτη οφείλεται, μόνο αν η σύμβαση καταρτιστεί ως συνέπεια της μεσολάβησης ή υπόδειξης του μεσίτη. Έτσι, αφού, εν προκειμένω, ο εντολέας, κ. (**) προκατέβαλε στον μεσίτη τη μεσιτική αμοιβή και τελικά δεν πληρώθηκε η αναβλητική αίρεση της κατάρτισης της κύριας σύμβασης, δικαιούται να αξιώσει την προκαταβληθείσα αμοιβή, σύμφωνα με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό (904 επ. ΑΚ).

Δεδομένου ότι, όπως προέκυψε, η σύναψη της σύμβασης μισθώσεως ματαιώθηκε από υπαιτιότητα του κ. (***), καθώς είχε δοθεί και εγγύηση στον εκμισθωτή για το “κλείσιμο” του διαμερίσματος, ενώ ο κ. Μαλλιγιάννης δεν εισέπραξε την αμοιβή του, όπως φαίνεται από τις προσκομισθείσες αποδείξεις, παρά μόνο, αφού είχε δοθεί η ανωτέρω εγγύηση, ο Συνήγορος του Καταναλωτή με σκοπό τη συναινετική επίλυση της διαφοράς, κρίνει εύλογο να επιστραφεί στον κ. (**) το ήμισυ της μεσιτικής αμοιβής.

Γ. ΣΥΣΤΑΣΗ

Κατόπιν των ανωτέρω ο Συνήγορος του Καταναλωτή:

I) Απευθύνει σύσταση προς τον κ. Μαλλιγιάννη, όπως επιστρέψει στον κ. (**) το ήμισυ της μεσιτικής αμοιβής, ήτοι ποσό ύψους 165 ευρώ, δεδομένου ότι ματαιώθηκε η σύναψη της μισθωτικής σύμβασης.

II) Καλεί τον ανωτέρω αναφερόμενο να του γνωστοποιήσει εγγράφως εντός δέκα (10) ημερών από την παραλαβή της παρούσας, εάν αποδέχεται τα διαλαμβανόμενα στην παρούσα έγγραφη σύσταση.

IV) Αποφασίζει ότι σε περίπτωση που ο αναφερόμενος δεν αποδεχθεί τα διαλαμβανόμενα στην παρούσα έγγραφη σύσταση, τότε ο «Συνήγορος του Καταναλωτή» θα ενεργήσει σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 4 του ν. 3297/2004 (ΦΕΚ Α' 259/23.12.2004).

Ο ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

Ευάγγελος Ζερβέας