

ΤΟ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τμήμα 17^ο Τριμελές

Αποτελούμενο από τους: Παναγή Κουτρίκη, Πρόεδρο Εφετών Δ.Δ., Ευτυχία Κούρλα και Ελένη Δημοπούλου (Εισηγήτρια), Εφέτες Διοικητικών Δικαστηρίων και Γραμματέα το Βασίλειο Βουδούρη, δικαστικό υπάλληλο,

σ υ ν ε δ ρ ί α σ ε δημόσια στο ακροατήριό του στις 13 Δεκεμβρίου 2012 για να δικάσει την από 22 Αυγούστου 2011(αριθ. καταχ. ΠΡ 1131/29.8.2011) προσφυγή

τ ο υ Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής, που εδρεύει στην Αθήνα [οδός Χαριλάου Τρικούπη αρ. 24], εκπροσωπείται νόμιμα και παραστάθηκε δια της πληρεξουσίας του δικηγόρου Δέσποινας Μελίδου

κ α τ ά της Ανεξάρτητης Αρχής με την επωνυμία «ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ», που εδρεύει στην Αθήνα και παραστάθηκε δια του πληρεξουσίου δικηγόρου της Γεωργίου Γεραπετρίτη.

Κατά τη συζήτηση οι διάδικοι ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν όσα αναφέρονται στα πρακτικά.

Μετά τη συνεδρίαση το Δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη.

Η κρίση του είναι η εξής:

1. Επειδή, με την κρινόμενη προσφυγή, για την οποία καταβλήθηκε το προβλεπόμενο από τις διατάξεις του άρθρου 45 (παρ. 2) του ν. 3959/20-4-2011 (Α΄ 93) παράβολο 500 ευρώ (σχ. ειδικά έντυπα παραβόλου 1137368, 1137369, 1137370, 1137371 και 1137365 σειρά Α), το προσφεύγον ζητά παραδεκτώς την ακύρωση της 518/VI/23.3.2011 απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, κατά το μέρος αυτής, με το οποίο α) υποχρεώθηκε να παύσει τη διαπιστωθείσα παράβαση των άρθρων 1 παρ. 1 του ν.703/1977 και 101 ΣΛΕΕ,

Αριθμός απόφασης: 2821/2013

β) επιβλήθηκε σε βάρος του πρόστιμο ύψους 15.515,31 ευρώ για την ανωτέρω παράβαση και γ) απειλείται σε βάρος του πρόστιμο ύψους 10.000 ευρώ για κάθε μέρα μη συμμόρφωσης με τις τεθείσες με την εν λόγω απόφαση υποχρεώσεις.

2. Επειδή, στο άρθρο 1 του ν. 703/1997 "Περί ελέγχου μονοπωλίων και ολιγοπωλίων και προστασίας του ελεύθερου ανταγωνισμού" (Α' 278), όπως ίσχυε κατά την κρινόμενη περίοδο, ορίζεται ότι: «1. Απαγορεύονται πάσαι αι συμφωνίαι μεταξύ επιχειρήσεων, πάσαι αι αποφάσεις ενώσεων επιχειρήσεων και οιασδήποτε μορφής ενηρμονισμένη πρακτική επιχειρήσεων, αι οποίαι έχουν ως αντικείμενον ή αποτέλεσμα την παρακώλυσιν, τον περιορισμόν ή την νόθευσιν του ανταγωνισμού ιδία δε αι συνιστάμενοι εις: α) τον άμεσον ή έμμεσον καθορισμόν των τιμών αγοράς ή πωλήσεως ή άλλων όρων συναλλαγής... 3. Συμφωνίες, αποφάσεις και περιπτώσεις εναρμονισμένης πρακτικής ή κατηγορίες αυτών, που εμπίπτουν στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου είναι εν όλω ή εν μέρει ισχυρές, εφόσον πληρούν αθροιστικά τις πιο κάτω προϋποθέσεις: α) συμβάλλουν, με την εύλογη συμμετοχή των καταναλωτών, στην προκύπτουσα ωφέλεια, στην βελτίωση της παραγωγής ή της διανομής των προϊόντων ή στην προώθηση της τεχνικής ή οικονομικής προόδου, β) δεν επιβάλλουν στις οικείες επιχειρήσεις περιορισμούς πέραν των απολύτως αναγκαίων για την πραγματοποίηση των ανωτέρω σκοπών και γ) δεν παρέχουν στις επιχειρήσεις αυτές τη δυνατότητα καταργήσεως του ανταγωνισμού σε σημαντικό τμήμα της οικείας αγοράς.» Εξάλλου, στο άρθρο 3 παρ. 1 τού Κανονισμού (ΕΚ) 1/2003 του Συμβουλίου, της 16.12.2002, για την εφαρμογή των κανόνων ανταγωνισμού που προβλέπονται στα άρθρα 81 και 82 της συνθήκης (L 001/04.01.2003 σ. 0001 - 0025 ορίζεται ότι: «Οσάκις οι αρχές ανταγωνισμού των κρατών μελών ή τα εθνικά δικαστήρια εφαρμόζουν την εθνική νομοθεσία ανταγωνισμού σε συμφωνίες, αποφάσεις ενώσεων επιχειρήσεων ή εναρμονισμένες πρακτικές κατά την έννοια του άρθρου 81 παράγραφος 1 της συνθήκης, οι οποίες είναι πιθανόν να επηρεάσουν το εμπόριο μεταξύ κρατών μελών κατά την έννοια της διάταξης αυτής, εφαρμόζουν επίσης το άρθρο 81 της συνθήκης, στις εν λόγω συμφωνίες, απο-

φάσεις ή εναρμονισμένες πρακτικές. [...]» Στο άρθρο 81 της Συνθήκης περί ιδρύσεως της Ευρωπαϊκής Κοινότητας (ήδη Άρθρο 101 τής Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ενοποιημένη απόδοση ΕΕ C 83/30.3.2010) ορίζεται ότι «Είναι ασυμβίβαστες με την κοινή αγορά και απαγορεύονται όλες οι συμφωνίες μεταξύ επιχειρήσεων, όλες οι αποφάσεις ενώσεων επιχειρήσεων και κάθε εναρμονισμένη πρακτική, που δύνανται να επηρεάσουν το εμπόριο μεταξύ κρατών μελών και που έχουν ως αντικείμενο ή ως αποτέλεσμα την παρεμπόδιση, τον περιορισμό ή τη νόθευση του ανταγωνισμού εντός της κοινής αγοράς και ιδίως εκείνες οι οποίες συνίστανται: α) στον άμεσο ή έμμεσο καθορισμό των τιμών αγοράς ή πωλήσεως ή άλλων όρων συναλλαγής· β) [...]».

3. Επειδή, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων τού άρθρου 81 της Συνθήκης ΕΚ, όπως έχουν παγίως ερμηνευθεί από το ΔΕΚ και των ομοίου περιεχομένου προς την Συνθήκη διατάξεων τού εθνικού δικαίου τού άρθρου 1 παρ. 1 περ. α' ν. 703/1977, κάθε συμφωνία ή εναρμονισμένη πρακτική μεταξύ επιχειρήσεων που έχει είτε ως αντικείμενο είτε ως εν δυνάμει αποτέλεσμα τον περιορισμό ή τη νόθευση του ανταγωνισμού είναι αυτοδικαίως άκυρη και επισύρει την επιβολή των διορθωτικών μέτρων που προβλέπονται από τα άρθρα 7 παρ. 1 και 10 τού Κανονισμού ΕΚ/1/2003 και των κυρώσεων που προβλέπονται, από τα άρθρα 23 και 24 του αυτού Κανονισμού καθώς και τις αντίστοιχες διατάξεις του άρθ. 9 του ν. 703/1977. Περαιτέρω, όπως έχει παγίως κριθεί οι δύο προϋποθέσεις που τάσσει το άρθρο 81 της Συνθήκης (επιζήμιο για τον ανταγωνισμό αντικείμενο ή εν δυνάμει αποτέλεσμα μιας σύμπραξης) τίθενται διαζευκτικά και όχι σωρευτικά. Επομένως, αν από το περιεχόμενό της, εξεταζόμενο υπό το φως των αμοιβαίων οικονομικών σχέσεων εντός των οποίων πρέπει να εφαρμοστεί, μπορεί να συναχθεί ότι η σύμπραξη έχει ως αντικείμενο τον περιορισμό, την παρεμπόδιση ή τη νόθευση του ανταγωνισμού, παρέλκει, ως αλυσιτελής, η περαιτέρω έρευνα και απόδειξη κινδύνου βλάβης των καταναλωτών (GlaxoSmithKline (2009), σκ. 59-60, 62-64) ή επέλευσης άλλων, συγκεκριμένων αποτελεσμάτων, εν δυνάμει βλαπτικών για τον ανταγωνισμό. Εξάλλου, εφ' όσον μια συμφωνία ή εναρμονισμένη πρακτική που έχει ως αντικείμενο τον περιορισ-

Αριθμός απόφασης: 2821/2013

μό του ανταγωνισμού αντίκειται στο άρθρο 81 παρ. 1 της Συνθήκης και το άρθρο 1 παρ. 1 τού ν. 703/1977, ανεξάρτητα από τα αποτελέσματά της, η εν τοις πράγμασι μη εφαρμογή (εν όλω ή εν μέρει) της, όπως, αντίστοιχα, και η μη συμμόρφωση (εν όλω ή εν μέρει) προς τα συμφωνηθέντα, δεν ασκούν, κατά νόμο, επιρροή, ούτε συνιστούν λόγο απαλλαγής. Επίσης, κατά την έννοια των αυτών διατάξεων, οι έννοιες «συμφωνία», «αποφάσεις ενώσεων επιχειρήσεων» και «εναρμονισμένη πρακτική» καταλαμβάνουν, από υποκειμενική άποψη, μορφές συμπαιγνίας που έχουν την ίδια φύση και διακρίνονται μόνον ως προς την ένταση και τις μορφές υπό τις οποίες αυτές εκδηλώνονται. Σύμφωνα με τα ανωτέρω, σημασία δεν έχει η μορφή με τη οποία εκδηλώνεται η κοινή (ή εναρμονισμένη) βούληση των συμπραττουσών επιχειρήσεων, αλλά το περιεχόμενό της, που μπορεί να προκύπτει τόσο από τις ρήτρες μιας σύμβασης, όσο και από τις αντίστοιχες εκδηλώσεις συμπεριφοράς των οικείων επιχειρήσεων, που παρέχουν είτε ευθέως, είτε εμμέσως ενδείξεις για την ύπαρξη και το περιεχόμενο της σύμπραξης. Ειδικότερα, ενδείξεις μπορούν επίσης να συναχθούν, εμμέσως, από την παράλληλη συμπεριφορά των ενεχομένων επιχειρήσεων, αν από τις εξηγήσεις που παρέχουν οι τελευταίες δεν αποδεικνύεται άλλη εύλογη ερμηνεία της συμπεριφοράς αυτής. Εκδηλώσεις συμπεριφοράς που παρέχουν ευθέως ενδείξεις για την ύπαρξη και το περιεχόμενο της σύμπραξης μπορεί να είναι, μεταξύ άλλων, έγγραφές και στοιχεία από τα εμπορικά ή φορολογικά βιβλία των επιχειρήσεων, εσωτερικά έγγραφα, ανακοινώσεις, αλληλογραφία, και εν γένει κάθε μορφής δήλωση ή ανακοίνωση βούλησης ή παράστασης, προκειμένου δε περί οριζοντίων συμπράξεων και οι ανταλλαγές πληροφοριών μεταξύ ανταγωνιστών ή και επαφές με ανταγωνιστές ή συνεργάτες τους, εφ' όσον κατά τις επαφές αυτές η επιχείρηση δεν αποστασιοποιήθηκε ρητά (ΣΤΕ 2780/2012, σκ. 4-6, όπου και σχετική νομολογία ΔΕΚ και ΠΕΚ).

4. Επειδή εξάλλου, στο άρθρο 2 τού Κανονισμού (ΕΚ) 1/2003 ορίζεται ότι: «Στο πλαίσιο του συνόλου των εθνικών και των κοινοτικών διαδικασιών εφαρμογής των άρθρων 81 και 82 της συνθήκης, η απόδειξη της παράβασης του άρθρου 81 παράγραφος 1 ή του άρθρου 82 της συνθήκης βαρύνει το μέρος

ή την αρχή που ισχυρίζεται την παράβαση. Η απόδειξη ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 81 παράγραφος 3 της συνθήκης βαρύνει την επιχείρηση ή ένωση επιχειρήσεων που επικαλείται τη διάταξη αυτή.» Κατά την έννοια των διατάξεων αυτών το δικαστήριο της ουσίας που ελέγχει την κρίση της Επιτροπής Ανταγωνισμού υποχρεούται, εφαρμόζοντας τις περί αποδείξεως διατάξεις (άρθρα 144 επ.) του Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας (ν. 2717/1999 Α' 97), σύμφωνα με την αρχή της αποτελεσματικότητας του Ευρωπαϊκού δικαίου να σχηματίσει πλήρη και βέβαιη δικανική πεποίθηση για τη διάπραξη της παράβασης. Προς τούτο δε, δεν απαιτείται άμεση απόδειξη του καθενός από τα περιστατικά που την συγκροτούν, παρά αρκεί από τη συνολική και όχι μεμονωμένη και αποσπασματική εκτίμηση των κατ' ιδίαν αποδεικτικών μέσων να προκύπτουν σοβαρές και συγκλίνουσες ενδείξεις, οι οποίες, έστω και αν αυτοτελώς εξεταζόμενες είναι ανεπαρκείς, συνεκτιμώμενες, αρκούν για να στηρίξουν δικαστικό τεκμήριο περί την συνδρομή περιστάσεων που (συνεκτιμώμενες και αυτές) στοιχειοθετούν (άμεσα ή έμμεσα, δια της συναγωγής περαιτέρω δικαστικού τεκμηρίου) την διάπραξη της παράβασης. Εφόσον τα στοιχεία αυτά επαρκούν για τον σχηματισμό πλήρους δικανικής πεποίθησης, αλυσιτελώς η ενεχόμενη επιχείρηση επικαλείται ανταποδεικτικώς ότι η συμπεριφορά της ήταν ασυμβίβαστη με το πνεύμα ή το περιεχόμενο της συμφωνίας, τούτο δε διότι από μόνη τη μη εφαρμογή της συμφωνίας δεν μπορεί να συναχθεί η ανυπαρξία αυτής. Εξάλλου, έστω και αν το νόμιμο βάρος αποδείξεως της παραβάσεως φέρει, σύμφωνα με τις αρχές αυτές, η Επιτροπή, τα πραγματικά στοιχεία τα οποία επικαλείται η μία πλευρά μπορεί να είναι ικανά να υποχρεώσουν την άλλη πλευρά να παράσχει μια εξήγηση ή αιτιολογία, ελλείψει της οποίας να επιτρέπεται να συναχθεί ότι η πρώτη πλευρά ανταποκρίθηκε στην υποχρέωσή της. Επομένως, και αν ακόμη τα περιστατικά που επικαλείται η Επιτροπή δεν αρκούν αυτά και μόνα για την συναγωγή δικαστικού τεκμηρίου, η τέλεση της παράβασης μπορεί να θεωρηθεί αποδεδειγμένη, αν τα περιστατικά αυτά αρκούν για να θεμελιώσουν υποχρέωση της ενεχόμενης επιχείρησης να παράσχει μια πειστική εναλλακτική εξήγηση για την συμπεριφορά της και αυτή δεν ανταποκριθεί επιτυχώς στην υποχρέωση αυ-

Αριθμός απόφασης: 2821/2013

τή. Η κατά τα ανωτέρω απόδειξη δια δικαστικού τεκμηρίου δεν συνιστά αντιστροφή τού βάρους απόδειξης, αλλά ρύθμιση η οποία αφορά την εκτίμηση των αποδεικτικών στοιχείων, στηριζόμενη στα διδάγματα της κοινής πείρας (βλ. ΣΤΕ 2780/2012 επταμ., σκ.7, με περαιτέρω παραπομπές σε νομολογία και ΣΤΕ 1324/2013 σκ. 7 όμοια).

5. Επειδή, τέλος, με το άρθρο 3 του ΠΔ 248/1993 «Περί Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων» (Α' 108), που ίσχυε κατά την κρίσιμη περίοδο, καταργήθηκαν οι προϊσχύουσες ρυθμιζουσες την μεσιτεία διατάξεις (μεταξύ των οποίων και οι αφορώσες το ύψος των μεσιτικών αμοιβών).

6. Επειδή, στην προκείμενη περίπτωση από τα στοιχεία της δικογραφίας προκύπτουν τα εξής: Με αφορμή επιστολές διαμαρτυρίας οι οποίες κατατέθηκαν-διαβιβάστηκαν στη Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού (Γ.Δ.Α.) σχετικά με την άσκηση του επαγγέλματος των μεσιτών ακινήτων και τον καθορισμό του ύψους των μεσιτικών αμοιβών στην Ελλάδα, διενεργήθηκε αυτεπάγγελτη έρευνα από την εν λόγω Διεύθυνση για ενδεχόμενη παράβαση των διατάξεων των άρθρων 1 του ν. 703/1977 και 101 της Συνθήκης Λειτουργίας Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΣΛΕΕ) στην αγορά παροχής υπηρεσιών μεσιτείας αστικών συμβάσεων. Κατόπιν αυτής εκδόθηκε η προσβαλλόμενη απόφαση που αφορά, εκτός από τον προσφεύγοντα Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής (Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α.) και την Ομοσπονδία Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος (Ο.Μ.Α.Σ.Ε.), το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Περιφέρειας Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης (Σ.Μ.Α.Σ.Θ.), το Σύλλογο Μεσιτών Νομού Χανίων (ΣΥ.ΜΕΜ.ΝΟ.Χ.) και το Σύνδεσμο Νοτιοανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας (Σ.Ν.Ε.Ε.Σ.Δ.Α.Π.). Στο πλαίσιο της αυτεπάγγελτης έρευνας που προαναφέρθηκε, στις 10.7.2008 πραγματοποιήθηκαν ταυτόχρονοι επιτόπιοι έλεγχοι στις εγκαταστάσεις του προσφεύγοντος Συλλόγου, του Σ.Μ.Α.Σ.Θ. και της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος, κατά τη διάρκεια των οποίων συνελέγησαν σχετικά έγγραφα και πληροφορίες. Επίσης, ζητήθηκαν στοιχεία σχετικά με τη δραστηριότητα της παροχής υπηρεσιών μεσιτείας από το έτος 1993 και εντεύθεν από την Ελληνική Στατιστι-

Αριθμός απόφασης: 2821/2013

κή Αρχή, καθώς και πρόσθετα και διευκρινιστικά στοιχεία μεταξύ άλλων και από το Σύνδεσμο Νοτιανατολικής Ευρώπης Ελλήνων Συμβούλων Διαχειριστών Ακίνητης Περιουσίας, ο οποίος είχε αποστείλει προς το Υπουργείο Ανάπτυξης μία από τις διαμαρτυρίες που αποτέλεσαν την αφορμή διενέργειας του ελέγχου. Σύμφωνα με στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής που παραχωρήθηκαν στην Ε.Α., μεταξύ άλλων, η συντριπτική πλειονότητα των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην αγορά παροχής υπηρεσιών μεσιτίας (ανεξαρτήτως του αν ανήκουν ή όχι στους κατά τόπους συλλόγους μεσιτών) βρίσκεται εγκατεστημένη στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη, τα δε μεσιτικά γραφεία της Αθήνας κατά τη χρονική περίοδο 2000-2006 αντιπροσώπευαν ποσοστό 46-49% του συνολικού αριθμού των μεσιτικών γραφείων και πραγματοποίησαν ποσοστό 50-61% του συνολικού κύκλου εργασιών. Ο προσφεύγων σύλλογος ιδρύθηκε το έτος 1927 με την επωνυμία «Σωματείο Κτηματομεσιτών Αττικής» και με έδρα την Αθήνα. Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Καταστατικού του, ενεργά μέλη του μπορούν να γίνουν όσοι έχουν άδεια Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων στην περιφέρεια των Πρωτοδικείων Αθηνών-Πειραιώς και έχουν γραφείο ή κατοικία στις περιφέρειες αυτές και γενικά στην Περιφέρεια Νομού Αττικής και κατ' εξαίρεση μεσίτες που δραστηριοποιούνται σε περιοχές στις οποίες δεν έχουν συσταθεί ακόμη επαγγελματικά σωματεία μεσιτών. Σύμφωνα με την από 17.6.2010 επιστολή του Προέδρου του εν λόγω Συλλόγου τα ενεργά μέλη του ανέρχονται σε 1.129. Σκοπός του Συλλόγου, που συνιστά επαγγελματική οργάνωση των μεσιτών Αθηνών-Αττικής είναι σύμφωνα με το καταστατικό του η μελέτη, προστασία, προαγωγή και ανάπτυξη των ηθικών, πνευματικών, οικονομικών, υλικών και κυρίως των επαγγελματικών συμφερόντων των εγγεγραμμένων μεσιτών. Κατά τον επιτόπιο έλεγχο της Γ.Δ.Α. στα γραφεία του Συλλόγου, εντοπίστηκαν στοιχεία που κατά τους ισχυρισμούς της Ε.Α. καταδεικνύουν την προσπάθεια καθιέρωσης ελάχιστης αμοιβής για την παροχή μεσιτικών υπηρεσιών και την αποτροπή της δωρεάν παροχής τους. Στην προσβαλλόμενη απόφαση μνημονεύονται σχετικώς πολλά έγγραφα του προσφεύγοντος Συλλόγου μετά το έτος 1994, φωτοαντίγραφα των οποίων περιλαμβάνονται στα στοιχεία του φακέλου. Μεταξύ

Αριθμός απόφασης: 2821/2013

αυτών περιλαμβάνεται ο «ΟΔΗΓΟΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ» του Συλλόγου, στον οποίο αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «Όταν διαφημίζετε ακίνητα μην αναφέρεσθε σε μειωμένη ή μηδενική αμοιβή [...]». Ο συγκεκριμένος οδηγός ανευρέθη κατά τη διάρκεια του επιτόπιου ελέγχου στις εγκαταστάσεις τόσο του εν λόγω Συλλόγου, όσο και του Συλλόγου Μεσιτών Νομού Χανίων, ενώ βρίσκεται αναρτημένος και στην ιστοσελίδα του. Εκεί, στο τέλος της συγκεκριμένης ενότητας, που τιτλοφορείται «ΟΔΗΓΟΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ -ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ», αναφέρεται: «Παρακάτω μπορείτε να κατεβάσετε τον αναλυτικό οδηγό Δεοντολογίας». Το συνημμένο αρχείο είναι η πρόταση Κώδικα Δεοντολογίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων, η οποία συντάχθηκε το Μάρτιο του 2003 για λογαριασμό της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος. Σε σχετική δε διευκρινιστική επιστολή του Συλλόγου προς την Γ.Δ.Α. αναφέρεται ότι: «Επειδή μέχρι σήμερα δεν έχει καταρτιστεί ειδικός Κώδικας Δεοντολογίας του "ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΑΘΗΝΩΝ-ΑΤΤΙΚΗΣ", ο σύλλογός μας, δεσμεύεται και εφαρμόζει τον κώδικα δεοντολογίας της δευτεροβάθμιας επαγγελματικής οργάνωσης, της οποίας είμαστε μέλος, με την επωνυμία «ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ». Σχετικά με τη δεσμευτικότητα του εν λόγω Κώδικα Δεοντολογίας σημειώνεται περαιτέρω ότι στο Πρακτικό της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης του Συλλόγου της 13.3.2003 καταγράφεται ότι ο κ. Ρεβύθης (Πρόεδρος του Συλλόγου) ανέφερε: «Ο κος (...) με την βοήθεια του κ. (...) συνέταξαν έναν κώδικα δεοντολογίας, όπου θα σας ταχυδρομηθεί, όπου αυτόν τον κώδικα πρέπει να ακολουθούμε». Στο εν λόγω έγγραφο με τίτλο «ΣΥΜΒΟΥΛΕΣ ΓΙΑ ΣΩΣΤΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΑΔΙΟΔΡΟΜΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ ΤΟΥ ΜΕΣΙΤΗ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ» αναφέρεται ότι ο μεσίτης πρέπει: «Όταν διαφημίζει ακίνητα να μην αναφέρεται σε μειωμένη ή μηδενική αμοιβή ούτε σε δωρεάν εκτιμήσεις. [...]» και σε έντυπο φυλλάδιο του προσφεύγοντος Συλλόγου, με τίτλο «Η ΠΙΟ ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ», αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι «Τα βασικότερα στοιχεία του κώδικα δεοντολογίας είναι τα ακόλουθα: Ο μεσίτης πρέπει: [...] Όταν διαφημίζει ακίνητα να μην αναφέρει μειωμένη ή μηδενική αμοιβή [...]». Επίσης, στην προσβαλλό-

Αριθμός απόφασης: 2821/2013

μενη απόφαση αναφέρονται και τα εξής έγγραφα φωτοαντίγραφα των οποίων περιλαμβάνονται στα στοιχεία του φακέλου: 1. α. ανυπόγραφη επιστολή της Διοίκησης του Συλλόγου προς όλους τους μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηνός Φεβρουαρίου 1994, στην ενότητα με τίτλο «ΚΑΝΟΝΕΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ», όπου αναφέρεται μεταξύ άλλων: «20. Ο Μεσίτης σε καμία περίπτωση δεν θα πρέπει να δέχεται για τη δουλειά του αμοιβή κατώτερη από την ειθισμένη ή να υποχωρεί από την αρχική συμφωνία που έχει κάνει (σύμφωνα με την υπ' αρ. πρωτ. 3770/17.6.2010 επιστολή του Προέδρου του Συλλόγου Ιωάννη Ρεβύθη προς την Γ.Δ.Α. η συνήθης μεσιτική αμοιβή για αγοραπωλησίες ακινήτων στην περιοχή Αττικής ανέρχεται σε ποσοστό 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου, όπως αυτή –η μεσιτική αμοιβή- έχει διαμορφωθεί με πάγια νομολογία των δικαστηρίων), β. το υπ' αρ. 1169 πρακτικό συνεδρίασης του Δ.Σ. της 7.10.2002 όπου παρατίθενται απόψεις-προτάσεις του Προέδρου του Συλλόγου Ιωάννη Ρεβύθη και των μελών κ. Χαροκόπου και Κοτταρίδη σχετικά με τον καθορισμό ελάχιστου ύψους αμοιβής στην αμοιβή των μελών του Συλλόγου σε περιπτώσεις εκτιμήσεων ακινήτων, γ. στο πρακτικό της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 13.3.2003 που αναφέρεται στην πρόθεση συντάξεως καταγγελίας σε βάρος της εταιρίας (...), η οποία «βάζει» συμβάσεις χωρίς μεσιτική αμοιβή. δ. έντυπο συμβουλών του Συλλόγου προς τα μέλη του, εκδόσεως 2008, με εισηγητή τον Ι.Ρεβύθη όπου αναφέρεται ότι ο μεσίτης πρέπει «...να παρίσταται πάντα στα συμβόλαια και να κόβει πάντα τιμολόγιο-απόδειξη, να είναι ευέλικτος σε έκπτωση αμοιβής αλλά όχι να δουλεύει αφιλοκερδώς...», ε. «Προτάσεις Νόμου περί Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων» του εν λόγω Συλλόγου, όπου μεταξύ άλλων αναφέρονται τα εξής: «ΑΡΘΡΟ 4. ΜΕΣΙΤΙΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ 1. Εκτός από άλλη ειδική συμφωνία, τα μεσιτικά δικαιώματα για ένα έκαστο συμβαλλόμενο, ανέρχονται σε δύο επί τοις εκατό (2%) επί της πραγματικής αξίας του αντικειμένου της συμβάσεως». Περαιτέρω, από τα στοιχεία που συνελέγησαν κατά τον επιτόπιο έλεγχο της Γ.Δ.Α. προκύπτει ότι τα Όργανα Διοίκησης (Γενική Συνέλευση και Διοικητικό Συμβούλιο) του Συλλόγου έχουν ασχοληθεί αρκετές φορές με περιπτώσεις μεσιτών που διαφήμιζαν μειωμένη αμοιβή, επιδιώκοντας την α-

Αριθμός απόφασης: 2821/2013

ποτροπή της συγκεκριμένης πράξης. Ειδικότερα, στο Πρακτικό της συνεδρίασης υπ' αριθμ. 1133 του Δ.Σ., της 12.11.1996, αναφέρεται: «Εν συνεχεία ο κ. Πρόεδρος παρουσιάζει δημοσίευμα του συναδέλφου (...) που τονίζει ότι η αμοιβή του είναι 1%. Βέβαια λέγει ο κ. Πρόεδρος, το ύψος της αμοιβής είναι ελεύθερο. Η δημοσιότητα όμως δια του τύπου του 1% δημιουργεί κατάσταση που επαναλαμβανόμενη δικαιολογημένα θα καταστή έθιμο και θα προβάλλεται υπό των πελατών σε κάθε περίπτωση. Προτείνω λέγει, όπως, χωρίς να επιβάλλουμε στο συνάδελφο το ύψος της αμοιβής του, δεν θα ήταν άσκοπο να του γινόταν σύσταση ότι αυτό μπορεί να προκαλέσει κακό προηγούμενο για τους άλλους συναδέλφους, κ. Αντιπρόεδρος: Λέγει ότι συνδέεται φιλικά με τον συνάδελφο κ. (...) και θα του συστήσει εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου να μη δημοσιεύει το ύψος της αμοιβής του, το οποίο όμως μπορεί να συμφωνεί ελεύθερα με τους πελάτες του». Στο Πρακτικό της συνεδρίασης υπ' αριθμ. 1149 του Δ.Σ., της 25.5.2000, στα θέματα της Ημερήσιας Διάταξης, αναφέρεται, μεταξύ άλλων «6. Καταγγελία ότι ο συνάδελφος (...) δημοσιεύει αγγελίες ότι εισπράττει 1% από τον ιδιοκτήτη και δωρεάν τις εκτιμήσεις επί ακινήτων». Κατά τη συζήτηση του εν λόγω θέματος, ο Πρόεδρος του Συλλόγου ανέφερε: «από συνάδελφο απεστάλη στο σύλλογο φωτοτυπία εφημερίδος με διαφήμιση του συναδέλφου (...) (προφανώς από παραδρομή αντί (...)) ότι ως αμοιβή εισπράττει από τους ιδιοκτήτες 1% και τις εκτιμήσεις τις κάνει εντελώς δωρεάν. Βέβαια λέγει ο κ. Πρόεδρος αυτό είναι δικαίωμά του αφού η αμοιβή μας είναι σε ελεύθερη διαπραγμάτευση. Νομίζω όμως ότι δεν έχει το δικαίωμα να το αναγγέλλει δημοσίως γιατί έτσι δημιουργείται αθέμιτος ανταγωνισμός. Τα μέλη του Δ/κού Σ/λίου συμφωνούν με τη γνώμη του κ. Προέδρου και αποφαινόμενοι όπως ενημερωθή ο ίδιος για να παύσει να δημοσιεύει παρόμοιες ανακοινώσεις». Σε σχετικό ερώτημα που απευθύνθηκε από τη Γ.Δ.Α. προς τον (...), αν του έχει γίνει σύσταση από οποιοδήποτε Σύλλογο Μεσιτών, σχετικά με τον καθορισμό του ύψους της μεσιτικής του αμοιβής ή με τη διαφήμιση των υπηρεσιών που παρέχει, εκείνος απάντησε ότι δεν δραστηριοποιείται πλέον στη συγκεκριμένη επαγγελματική δραστηριότητα, αλλά κατά το παρελθόν, όταν ασκούσε το επάγγελμα του μεσίτη και ήταν μέλος του

Αριθμός απόφασης: 2821/2013

Συλλόγου Μεσιτών Αθηνών, ουδέποτε απασχόλησε με την επαγγελματική του δράση το Σύλλογο για αντιδεοντολογική συμπεριφορά, ούτε (όσο ενθυμείται) του έχει γίνει σχετική προφορική ή έγγραφη σύσταση. Ο προσφεύγων Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α. απαντώντας σε σχετικό ερώτημα της Γ.Δ.Α. αναφέρθηκε στη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων, η οποία έχει αναγνωρίσει το 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης κάθε ακινήτου ως τη συνήθη μεσιτική αμοιβή για αγοραπωλησίες ακινήτων στην περιοχή της Αττικής, υποστήριξε ότι την εν λόγω αμοιβή αναγνωρίζει και ο Σύλλογος ως συνήθη και ότι: «Στα ανωτέρω αναφέρονται και οι συζητήσεις που γίνονται από τα μέλη της τότε Διοίκησης του Συλλόγου μας που αναγνωρίζουν την ελευθερία συμβάσεων, απόδειξη του οποίου αποτελεί το γεγονός ότι προς το συγκεκριμένο μέλος μας, ούτε απεστάλη οποιοδήποτε έγγραφο, ούτε ελήφθη οποιοδήποτε πειθαρχικό μέτρο εναντίον του». Ακόμη, στο Πρακτικό της Β' Επαναληπτικής Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, της 22.2.2001 σημειώνεται ότι ο πρόεδρος του Συλλόγου, Αναστάσιος Κοτταρίδης, μεταξύ άλλων, ανέφερε «[...] Πολλές φορές διαβάζουμε στις εφημερίδες και περιοδικά ότι ο Μεσίτης τάδε εργάζεται με αμοιβή 1% ή ότι από τον ένα των συμβαλλομένων πελατών του δεν εισπράττει αμοιβή. Έχουμε την γνώμη ότι οι συνάδελφοι αυτοί δεν κάνουν κακό μόνο στους συναδέλφους αφού με την πράξη τους αυτή προβαίνουν σε αθέμιτο ανταγωνισμό αλλά και στον εαυτό τους αφού όπως και άλλωστε έχουμε τονίσει ο σοβαρός πελάτης δεν μπορεί να έχει εμπιστοσύνη σε έναν επαγγελματία που διαφημίζει ότι προσφέρει την επαγγελματική του εργασία δωρεάν». Επίσης, σε σελίδα Α4 (αριθμ. πρωτ. Συλλόγου 2584/11.6.2002) που εντοπίστηκε κατά τον επιτόπιο έλεγχο της Γ.Δ.Α., περιέχεται φωτοτυπία αγγελίας από εφημερίδα των μεσιτικών γραφείων (...), η οποία αναφέρει: «Τα Μεσιτικά Γραφεία (...), με αμοιβή 1,30% σας προτείνουν [...]». Στο κάτω μέρος της σελίδας υπάρχει χειρόγραφη υπόδειξη «ΝΑ ΕΝΗΜΕΡΩΘΕΙ» και σε τηλεομοιοτυπία, της 1.9.2005, απεσταλμένη από (...) υπόψιν του κ. Ρεβύθη (Αρ. Πρωτ. Συλλόγου 1491/6.9.2005), αναφέρεται «κατόπιν συμφωνίας και συνεννόησης σας αποστέλλουμε το fax [...] ΗΜ. ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ 31/7/05». Η σελίδα που αποστέλλεται αποτελεί τμήμα εφημερίδας αγγελιών, όπου έχει ε-

Αριθμός απόφασης: 2821/2013

πιστημανθεί αγγελία των μεσιτικών γραφείων (...), η οποία αναφέρει μεσιτική αμοιβή ίση με 1,19%. Ακόμη, σε τηλεομοιοτυπία, της 6.2.2006 (αρ. πρωτ. Συλλόγου 1704/7.2.2006), περιλαμβάνεται σελίδα εφημερίδας αγγελιών, όπου έχει επιστημανθεί αγγελία της επιχείρησης (...), η οποία αναφέρει ότι αναλαμβάνει πωλήσεις ακινήτων «με μειωμένη αμοιβή την ημέρα των συμβολαίων». Στο δε Πρακτικό της συνεδρίασης υπ' αριθμ. 1200 του Δ.Σ., της 10.3.2006 σημειώνεται ότι ο Ι. Ρεβύθης ανέφερε: «Να σταλεί άμεσα επιστολή στον Τύπο για μη δημοσίευση αγγελιών συναδέλφων οι οποίες αναφέρουν δωρεάν ή μειωμένες μεσιτικές υπηρεσίες.». Επίσης, με τηλεομοιοτυπία, με ημερομηνία 4.10.2006, απεσταλμένη από την εταιρεία (...) προς το Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής (αριθ. πρωτ. Συλλόγου 2097/5.10.2006), ο (...) ενημερώνει το Σύλλογο ότι το μεσιτικό γραφείο (...) διαφημίζει στη Χρυσή Ευκαιρία μεσιτική αμοιβή 1,3%, επισυνάπτοντας τη σχετική αγγελία και στο Πρακτικό της συνεδρίασης υπ' αριθμ. 1203 του Δ.Σ., της 5.10.2006, καταγράφεται ότι ο κ. Ρεβύθης ανέφερε: «Υπάρχει καταγγελία κατά του κυρίου (...) ότι δημοσιεύει τη μειωμένη αμοιβή του (1,30%). Θα του γίνει τηλεφωνική σύσταση και ενημέρωση στις εφημερίδες να μην δημοσιεύουν το ποσοστό αμοιβής των συναδέλφων...Προτείνω έκδοση πιστοποιητικού μέλους του Συλλόγου καλυμμένο με fiberglass το οποίο θα τοποθετείται έξω από τα μεσιτικά γραφεία, ανάλογο των ιατρών. Θα δίνεται σε όσους εγγεγραμμένους συμφωνούν και υπογράφουν ένα επιπλέον έντυπο το οποίο εκτός των άλλων θα περιλαμβάνει και τον Κώδικα Δεοντολογίας. Η πρόταση έγινε ομόφωνα αποδεκτή». Σε σχετικό δε ερώτημα που απευθύνθηκε από τη Γ.Δ.Α. προς τον κ. (...), αν του έχει γίνει σύσταση από οποιοδήποτε Σύλλογο Μεσιτών, σχετικά με τον καθορισμό του ύψους της μεσιτικής του αμοιβής ή με τη διαφήμιση των υπηρεσιών που παρέχει, εκείνος απάντησε, μεταξύ άλλων, ότι: «Κατά τη διάρκεια των ετών 2007-2008 δημοσίευσα σε εφημερίδα ευρείας κυκλοφορίας αγγελίες πώλησης ακινήτων στις οποίες ανέφερα ότι μείωνα το ποσοστό της μεσιτικής μου αμοιβής από 2% σε 1,2%. Από την πρώτη κιόλας δημοσίευση δέχτηκα απειλητικά τηλεφωνήματα όπως και καταγγελίες από συναδέλφους. Επίσης, έγιναν καταγγελίες εις βάρος μου στο Σύλλογο Μεσιτών

Αριθμός απόφασης: 2821/2013

σχετικά με τη διαφήμιση των υπηρεσιών μου στις αγγελίες από τα μεσιτικά γραφεία (...), (...) κ. α. Αμέσως επικοινωνήσα μαζί μου ο γραμματέας του συλλόγου (κ. Χρήστος) και με ενημέρωσε για τις καταγγελίες εις βάρος μου. Σε ερώτηση μου εάν είμαι νόμιμος μου απάντησε θετικά και με παρακάλεσε να βρω έναν εναλλακτικό τρόπο ώστε να μην προκαλώ τη μήνιν των συναδέλφων μου. Για δεύτερη φορά μου διευκρίνισε τη νομιμότητα της δημοσίευσης του ποσοστού της αμοιβής μου. Μου επεσήμανε ότι ο λόγος που μου τηλεφώνησε ήταν η πίεση που δέχτηκε από συναδέλφους να το πράξει όπως και το πλήθος των καταγγελιών. Η σύσταση αυτή έγινε τηλεφωνικά και όχι εγγράφως. Δηλώνω επίσης ότι σταμάτησα να αναφέρω το μειωμένο ποσοστό μου στις αγγελίες από τότε μέχρι και σήμερα λόγω του ότι εντάθηκαν τα απειλητικά μηνύματα.». Τέλος, από τη σχετική έρευνα που διενήργησε η Γ.Δ.Α. σχετικά με τη δυνατότητα επιβολής πειθαρχικών κυρώσεων στα μέλη του Συλλόγου σε θέματα καθορισμού του ύψους των μεσιτικών αμοιβών ή διαφήμισης των μεσιτικών υπηρεσιών, για την ίδια ως άνω χρονική περίοδο, προέκυψε ότι σύμφωνα με το άρθρο 15 του καταστατικού του προβλέπονται για τα μέλη του πειθαρχικές ποινές για παραβάσεις της Νομοθεσίας περί Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων, δεν προβλέπονται όμως πειθαρχικές ποινές, ούτε θεωρείται πειθαρχικό παράπτωμα ο προσδιορισμός συγκεκριμένου ύψους αμοιβής, ούτε το πειθαρχικό όργανο του συλλόγου έχει απασχοληθεί ποτέ με ανάλογα θέματα από το 1993, ούτε έχει επιβάλει κανενός είδους πειθαρχική ποινή σε μέλη του για τέτοια ζητήματα.

7. Επειδή, με την προσβαλλόμενη απόφαση διαπιστώθηκε ότι από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι ο προσφεύγων σύλλογος συστηματικά προβαίνει σε συστάσεις και υιοθετεί οδηγίες και αποφάσεις με σκοπό την παγίωση της πρακτικής της κατώτατης αμοιβής 2% επί της αξίας του ακινήτου και έχει υιοθετήσει αποφάσεις για τον καθορισμό της κατώτατης μεσιτικής αμοιβής που εισπράττουν τα μέλη του, κατά παράβαση των άρθρων 1 παρ.1 στοιχ. α' του ν. 703/77 και 101 παρ.1 στοιχ. 1 ΣΛΕΕ . Συγκεκριμένα, στην προσβαλλόμενη απόφαση αναφέρεται ότι ο προσφεύγων σύλλογος αποτελεί ένωση επιχειρήσεων (αρθρ. 2 και 3 του Καταστατικού του), ότι ναι μεν δεν επιβάλλεται στα

Αριθμός απόφασης: 2821/2013

μέλη του ρητή υποχρέωση να τηρούν το ποσοστό αμοιβής τους στο 2% ως ελάχιστη μεσιτική αμοιβή, αλλά, τόσο ο Κώδικας Δεοντολογίας της Ο.Μ.Α.Σ.Ε., όπως υιοθετήθηκε από τον προσφεύγοντα σύλλογο Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α., όσο και ο «Οδηγός Δεοντολογίας» του Συλλόγου (οι οποίοι εξακολουθούν να είναι σε ισχύ) εμπεριέχουν ρήτρες απαγόρευσης διαφήμισης μειωμένης ή μηδενικής αμοιβής, ότι από τα στοιχεία που συνελέγησαν κατά τον διενεργηθέντα έλεγχο προκύπτει ότι τα όργανα διοίκησης αυτού (Γενική Συνέλευση και Διοικητικό Συμβούλιο του συλλόγου) έχουν ασχοληθεί αρκετές φορές με περιπτώσεις μεσιτών που διαφήμιζαν μειωμένη αμοιβή, επιδιώκοντας την αποτροπή της συγκεκριμένης πράξης. Περαιτέρω, σύμφωνα με το σκεπτικό της ίδιας αποφάσεως ο τίθμενος κανόνας μη διαφήμισης από τους μεσίτες της χορήγησης έκπτωσης επί της αμοιβής ή παροχής υπηρεσιών με μειωμένη αμοιβή έχει νόημα μόνο εφόσον υφίσταται κάποιο όριο, σε σύγκριση με το οποίο η ζητούμενη αμοιβή μπορεί να χαρακτηριστεί ως μειωμένη. Συνεπώς, παρά το γεγονός ότι ρηματικά φαίνεται να αναγνωρίζεται η ελευθερία καθορισμού του ύψους της μεσιτικής αμοιβής, εντούτοις στην πράξη προβαίνει σε συντονισμό της εμπορικής πρακτικής των μελών του, καθώς απαγορεύει στους μεσίτες-μέλη του να δημοσιοποιούν ότι απαιτούν από τους πελάτες τους αμοιβή μικρότερη του 2% επί της αξίας του ακινήτου ως αμοιβή για τις υπηρεσίες τους. Διαφαίνεται δηλ. ότι υποκρύπτεται η βούληση καθιέρωσης κάποιου ελάχιστου ποσοστού μεσιτικής αμοιβής κάτω από το οποίο η αμοιβή θεωρείται μειωμένη, το οποίο, αν και δεν καθορίζεται ρητά δια των προαναφερόμενων εγγράφων, εντούτοις εκδηλώνεται η βούληση συντονισμού των μελών του ως προς το ύψος των αιτούμενων μεσιτικών αμοιβών. Η συνήθης αναφορά σε πληθώρα εγγράφων του Συλλόγου στη συνήθη αμοιβή του 2% καταδεικνύει ότι το εν λόγω ποσοστό συνιστά το όριο εκείνο με το οποίο συγκρινόμενη η μεσιτική αμοιβή δύναται να χαρακτηρισθεί ως μειωμένη, λειτουργεί δε ως ανάχωμα έναντι της πολυμορφίας των αμοιβών που συνεπάγεται η ελεύθερη διαπραγμάτευση αυτών. Με βάση τα παραπάνω, η Επιτροπή Ανταγωνισμού αποφάσισε να επιβάλει πρόστιμο ίσο με (...) % επί των εσόδων του προσφεύγοντος της προηγούμενης χρήσης (2009) ύψους 15.515,31 ευρώ (103.435,42

Αριθμός απόφασης: 2821/2013

Χ (...)%). Επίσης, υποχρέωσε τον προσφεύγοντα να παύσει την διαπιστωθείσα παράβαση και να την παραλείπει στο μέλλον, απείλησε με χρηματική ποινή 30.000 ευρώ εάν διαπιστωθεί η συνέχιση ή επανάληψη της παράβασης, τον υποχρέωσε να απαλείψει από τον Οδηγό Δεοντολογίας του τον όρο «Όταν διαφημίζετε ακίνητα μην αναφέρεσθε σε μειωμένη ή μηδενική αμοιβή...», να ενημερώσει με επιστολή όλα τα μέλη του ότι μπορούν να ζητούν αμοιβές μικρότερες του 2% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου από κάθε συμβαλλόμενο, ότι δύνανται να δημοσιεύουν διαφημίσεις παροχής υπηρεσιών δωρεάν ή με αμοιβή μικρότερη του 2% εφόσον δεν είναι παραπλανητικές και ότι η δημοσίευση διαφημίσεων τέτοιου περιεχομένου δεν επισύρει πειθαρχικές ή άλλες κυρώσεις από το Σύλλογο, να αναρτήσει στην ιστοσελίδα του για ένα (1) έτος την ως άνω επιστολή και να την δημοσιεύσει σε εφημερίδες και να κοινοποιήσει στην Επιτροπή Ανταγωνισμού τα μέτρα που έλαβε σε συμμόρφωση προς τα παραπάνω. Επίσης, τον απείλησε δε με πρόστιμο 10.000 ευρώ για κάθε ημέρα μη συμμόρφωσης προς την απόφαση της Επιτροπής.

8. Επειδή, με την κρινόμενη προσφυγή ο προσφεύγων Σύλλογος υποστηρίζει ότι είχε παραγραφεί το δικαίωμα της Επιτροπής Ανταγωνισμού να επιβάλει το ένδικο πρόστιμο στηριζόμενη σε περιστατικά της περιόδου 1994-2008. Ο ισχυρισμός αυτός πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος, δεδομένου ότι, υπό το προϊσχύον του ν. 3959 /2011 (ΦΕΚ Α' 93/20.4.2011) «Προστασία του ελεύθερου ανταγωνισμού» καθεστώς, που είναι εφαρμοστέο εν προκειμένω, δεν υφίστατο ρητή διάταξη περί παραγραφής του δικαιώματος της Επιτροπής Ανταγωνισμού για την επιβολή προστίμου, η οποία προβλέφθηκε το πρώτον με το άρθρο 42 του νόμου αυτού και ορίστηκε 5ετής. Αλλά και αν ακόμη ήθελε θεωρηθεί ότι, παρόλο που δεν προβλεπόταν αποκλειστική προθεσμία, εντός της οποίας μπορούσε η Επιτροπή να ασκήσει την ανωτέρω αρμοδιότητά της, εν πάση περιπτώσει η σχετική πράξη πρέπει να εκδίδεται εντός ευλόγου χρόνου από την τέλεση της παραβάσεως, στην προκειμένη περίπτωση, και υπό τα δεδομένα της συγκεκριμένης υποθέσεως, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι η επιβολή του ένδικου προστίμου σε βάρος του προσφεύγοντος συλλόγου εχώρησε μετά

Αριθμός απόφασης: 2821/2013

την πάροδο ευλόγου χρόνου από την τέλεση των αποδιδόμενων σ' αυτόν παραβάσεων. Και τούτο ενόψει του ότι τα περιστατικά επί των οποίων ερείδεται η προσβαλλόμενη απόφαση και παρατίθενται στο πραγματικό της παρούσας απόφασης ανάγονται και στα έτη 2005-2009 και επομένως, το έτος 2010 οπότε πραγματοποιήθηκαν οι πρώτες πράξεις διερεύνησης της επίδικης παράβασης από την Επιτροπή Ανταγωνισμού δεν είχε συμπληρωθεί πενταετία (πρβλ. ΣτΕ 3915/2011 σκ. 8)

9. Επειδή, από τη συνεκτίμηση των στοιχείων που παρατέθηκαν στην έκτη σκέψη της παρούσας απόφασης, όπως, οι οδηγίες, αποφάσεις, τα πρακτικά συνεδριάσεων του Συλλόγου και οι συστάσεις σε μέλη του, ανεξαρτήτως αν είχαν ή όχι δεσμευτικό χαρακτήρα, προκύπτουν ευθέως ενδείξεις ως προς την απόφαση του προσφεύγοντος (ως ένωσης επιχειρήσεων) να προτρέπει τα μέλη του να εφαρμόζουν μεσιτική αμοιβή ύψους 2%. Σύμφωνα δε με όσα έγιναν ερμηνευτικώς δεκτά στην τρίτη και τέταρτη σκέψη της παρούσας απόφασης, το γεγονός ότι δεν προσκομίστηκαν συγκεκριμένα στοιχεία ως προς την εφαρμογή του ποσοστού 2% από τα μέλη του προσφεύγοντος δεν ασκεί επιρροή ως προς τη στοιχειοθέτηση της αποδοθείσας σ' αυτόν παράβασης, όπως αλυσιτελώς υποστηρίζεται με την προσφυγή, δεδομένου ότι μόνη η τυχόν μη συμμόρφωση και μη εφαρμογή του εν λόγω ποσοστού από μέλη του προσφεύγοντος δεν ασκεί κατά νόμο επιρροή ούτε συνιστά λόγο απαλλαγής. Εξάλλου, τα προαναφερόμενα στοιχεία θεμελιώνουν, σύμφωνα με την ερμηνεία που παρατέθηκε στην 4^η σκέψη της παρούσας απόφασης, την υποχρέωση του προσφεύγοντος να παράσχει μια πειστική εναλλακτική εξήγηση για την συμπεριφορά του (έκδοση των προαναφερόμενων αποφάσεων του Δ.Σ., των επιστολών του κλπ.) στην οποία δεν ανταποκρίθηκε. Συγκεκριμένα, ενώ ο προσφεύγων προβάλλει ισχυρισμούς περί της μη δεσμευτικότητας της προτροπής του για τήρηση από τα μέλη του της αμοιβής του 2%, εν τούτοις δεν παρέχει καμία εξήγηση ως προς αυτήν καθεαυτή την προτροπή μέσω της έκδοσης των επίμαχων αποφάσεων του Δ.Σ. κλπ. περί τήρησης του εν λόγω ποσοστού. Κατά συνέπεια, σύμφωνα με την ερμηνεία που παρατέθηκε στην 4^η σκέψη της παρού-

σας απόφασης, το Δικαστήριο συνάγει δικαστικό τεκμήριο ως προς την απόδειξη της τέλεσης της αποδοθείσας στον προσφεύγοντα παράβασης, ο οποίος αβασίμως υποστηρίζει ότι οι εν λόγω αποφάσεις και επιστολές δεν συνιστούν παράβαση των εφαρμοστέων εν προκειμένω διατάξεων.

10. Επειδή, οι ισχυρισμοί του προσφεύγοντος ότι οι προβληματισμοί που καταγράφηκαν στα πρακτικά μιας Γενικής Συνελεύσεως από κάποια μέλη του συλλόγου που συμμετείχαν δεν απηχούν τις απόψεις του συλλόγου και ότι δεν υπάρχει καμία απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του προσφεύγοντος συλλόγου περί ελάχιστου ποσού αμοιβής, αλυσιτελώς προβάλλονται εν προκειμένω, δεδομένου ότι δεν αίρεται το γεγονός της ύπαρξης των αποφάσεων του Δ.Σ. του, περί συστάσεων σε μέλη του να μη διαφημίζουν αμοιβή μικρότερη του 2% και των λοιπών μνημονευόμενων στην προηγούμενη σκέψη της παρούσας απόφασης στοιχείων. Είναι εξάλλου νόμω αβάσιμος και απορριπτέος ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι η μεσιτική αμοιβή ύψους 2% επί του τιμήματος, είχε θεσμοθετηθεί με το ν. 308/1976, μετά την κατάργηση του οποίου διατηρήθηκε εθιμικώς, βάσει των περί μεσιτείας διατάξεων του Αστικού Κώδικος, δεδομένου ότι τούτο αντίκειται στις περί ανταγωνισμού διατάξεις που παρατέθηκαν στην 2^η σκέψη της παρούσας απόφασης. Επίσης, πρέπει να απορριφθεί ως αλυσιτελώς προβαλλόμενος ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος περί έλλειψης δεσμευτικότητας των αποφάσεων του Διοικητικού του Συμβουλίου και ανυπαρξίας πειθαρχικού συμβουλίου, σύμφωνα με την ερμηνεία που παρατέθηκε στην 3^η σκέψη της παρούσας απόφασης, δεδομένου ότι μόνο το επιζήμιο για τον ανταγωνισμό περιεχόμενο των εν λόγω αποφάσεων αρκεί για τη στοιχειοθέτηση της αποδοθείσας στον προσφεύγοντα παράβαση χωρίς να απαιτείται η διαπίστωση των αποτελεσμάτων αυτού.

11. Επειδή, ο προσφεύγων υποστηρίζει ότι στόχος του συλλόγου ήταν η βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών και όχι η χειραγώγηση της αγοράς και ότι για το λόγο αυτό θα έπρεπε να εφαρμοσθούν οι διατάξεις περί εξαιρέσεως του άρθρου 101 παρ. 3 ΣΛΕ και του άρθρου 1 παρ. 3 του ν. 703/77 στην περίπτωση του. Ο ισχυρισμός αυτός πρέπει να απορριφθεί ως νόμω αβάσιμος

Αριθμός απόφασης: 2821/2013

σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 3γ του ν. 703/77, που παρατέθηκε στη 2^η σκέψη της παρούσας απόφασης, δεδομένου ότι, όπως προέκυψε, με τις αποφάσεις του προσφεύγοντος παρέχεται στις επιχειρήσεις-μέλη του η δυνατότητα καταργήσεως του ανταγωνισμού σε σημαντικό τμήμα της οικείας αγοράς ως προς το ύψος της εισπραττόμενης αμοιβής μεσιτείας.

12. Επειδή, πρέπει να απορριφθεί ως αορίστως προβαλλόμενος ο ισχυρισμός του προσφεύγοντος ότι δεν υπολογίσθηκε νομίμως το ύψος του καταλογισθέντος προστίμου, δεδομένου μάλιστα ότι στην προσβαλλόμενη πράξη εκτίθεται αναλυτικά ο τρόπος υπολογισμού αυτού, το ύψος του οποίου κρίνεται εύλογο και προσήκον ενόψει του είδους της καταλογισθείσας παράβασης.

13. Επειδή, ενόψει των ανωτέρω, πρέπει να απορριφθεί η προσφυγή, να διαταχθεί η κατάπτωση του καταβληθέντος παραβόλου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, να μην καταλογισθούν δε δικαστικά έξοδα ελλείψει σχετικού αιτήματος της καθής.

Δ Ι Α Τ Α Υ Τ Α

Απορρίπτει την προσφυγή.

Διατάσσει την κατάπτωση του παραβόλου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα, στις 23 Μαΐου 2013 και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο του Δικαστηρίου, στις 20 Ιουνίου 2013.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ

ΠΑΝΑΓΗΣ ΚΟΥΤΡΙΚΗΣ

ΕΛΕΝΗ ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΒΟΥΔΟΥΡΗΣ

A.B./ασκ