



# ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΧΑΡ. ΤΡΙΚΟΥΠΗ 24 ΑΘΗΝΑ, 106 79

e-mail:omaseoffice@gmail.com | Τηλ. 6944-183343

[www.omase.gr](http://www.omase.gr)

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2020

Αρ. Πρωτ. 988

**ΠΡΟΣ : Υπουργείο Ανάπτυξης  
Υπουργείο Οικονομικών  
Υπουργείο Εσωτερικών  
Υπουργείο Δικαιοσύνης  
ΚΟΙΝ/ΣΗ : Γραφείο πρωθυπουργού**

**ΘΕΜΑ : Δυσλειτουργία της αγοράς και προτάσεις  
από την ΟΜΑΣΕ**

Αξιότιμοι κύριοι Υπουργοί,

Θεωρούμε ότι είστε συναρμόδιοι για τα παρακάτω προβλήματα τα οποία μας απασχολούν.

Σας απευθύνουμε λοιπόν την παρούσα επιστολή μας για να επισημάνουμε τα σοβαρότερα προβλήματα που παρουσιάζονται στους επαγγελματίες μεσίτες και στους συναλλασσόμενους πελάτες μας. Τα προβλήματα αυτά δυσχεραίνουν σε υπέρμετρο βαθμό την ολοκλήρωση των δικαιοπραξιών αγοράς και πώλησης ακινήτων, η οποία έχει καταστεί ένας Γολγοθάς για όλους τους επαγγελματίες που σχετίζονται με τις σχετικές πράξεις, τους ίδιους τους συναλλασσόμενους, τα μέλη μας τους επαγγελματίες μεσίτες, τους δικηγόρους και τους συμβολαιογράφους.

Τα προβλήματα αυτά είναι:

**Πρώτον:**

Η ελλιπής στελέχωση Υποθηκοφυλακείων και κτηματολογικών γραφείων και η μη μηχανογράφηση και πλήρης ενημέρωση του ηλεκτρονικού αρχείου όλων των υποθηκοφυλακείων. Αυτό έχει ως συνέπεια ότι δυσχεραίνεται - καθυστερεί ο έλεγχος τίτλων και η μεταγραφή των συμβολαίων.

**Δεύτερον:**

Η καθυστέρηση της υπηρεσίας χορήγησης πιστοποιητικών ΤΑΠ από ορισμένους Δήμους (π.χ. από το Δήμο Ηρακλείου Κρήτης, στον οποίο η διαδικασία χορήγησης πιστοποιητικού ΤΑΠ μπορεί να καθυστερήσει για τρεις (3) ή και παραπάνω μήνες. Τελευταία μετά από διαμαρτυρίες μας έχει βελτιωθεί, αλλά ελάχιστα η κατάσταση ). Η διαδικασία χορήγησης πιστοποιητικών ΤΑΠ όφειλε να είναι διαδικασία 2-4 ημερών, όχι παραπάνω, όπως και είναι πράγματι σε ορισμένους Δήμους, όχι όμως σε όλους τους Δήμους της χώρας.

### **Τρίτον:**

Η διαδικασία που έχει αποφασισθεί τελευταία για την υποβολή στις αρμόδιες ΔΟΥ των δηλώσεων μεταβιβάσεων ακινήτων, είτε ηλεκτρονικά, είτε με αποστολή μέσω ΕΛΤΑ ή Courier και η πρόβλεψη προθεσμίας εξήντα (60) ημερών για την επεξεργασία και τον έλεγχο των δηλώσεων, προκαλεί πρόσθετη αδικαιολόγητη καθυστέρηση.

Αντίθετα ήταν γρηγορότερη και ασφαλέστερη, λόγω προσωπικής επαφής και άμεσων διευκρινίσεων, εξηγήσεων και τυχόν διορθώσεων, η διαδικασία με τα ραντεβού στις ΔΟΥ, η οποία εφαρμόστηκε μετά την έναρξη λειτουργίας των μετά τη λήξη της απόλυτης καραντίνας λόγω covid – 19.

Η διαδικασία αυτή εξυπηρετούσε περισσότερο και γρηγορότερα και θεωρούμε ότι επιβάλλεται να επανέλθει ως προσφορότερη για τη διεκπεραίωση των διαδικασιών μεταβίβασης ακινήτων.

**Επιτρέψτε μας να διατυπώσουμε την άποψη ότι όσοι εισηγούνται τις λύσεις αυτές δεν έχουν σχέση με την πράξη και τις συναλλαγές.**

Τα παραπάνω είναι τα κύρια προβλήματα που αποτελούν τροχοπέδη στις δικαιοπραξίες αγοραπωλησίας, αλλά και δωρεών και γονικών παροχών, ακινήτων.

Έτσι ενώ διακηρύσσεται ότι το ΚΡΑΤΟΣ μηχανογραφείται και διευκολύνεται ο πολίτης στην επαφή του με τις υπηρεσίες του, ό,τι έχει να κάνει με τις μεταβιβάσεις ακινήτων δυσχεραίνεται υπέρμετρα, καθυστερεί αδικαιολόγητα, η ταλαιπωρία όλων των εμπλεκομένων είναι απερίγραπτη και το ελληνικό δημόσιο χάνει έσοδα ή τουλάχιστον καθυστερεί να τα εισπράξει.

Και βέβαια όλη αυτή η διαδικασία απογοητεύει αντί να ενθαρρύνει τους ενδιαφερόμενους επενδυτές ακινήτων, Έλληνες και αλλοδαπούς. Έτσι και οι κατά καιρούς διακηρύξεις της Κυβέρνησης για προσέλκυση επενδύσεων δεν αποδίδουν και δεν μπορούν να αποδώσουν τα προσδοκώμενα.

**Τέλος θα θέλαμε να επισημάνουμε και ένα πάγιο πρόβλημα που αντιμετωπίζουμε οι νόμιμοι επαγγελματίες μεσίτες, μέλη ή όχι των κατά τόπους Συλλόγων μεσιτών.**

Αυτό είναι το πρόβλημα της παράνομης μεσιτείας ή παραμεσιτείας, το οποίο συνίσταται στο ότι πολλοί άλλοι εκτός από τους νόμιμους επαγγελματίες μεσίτες, όπως πολιτικοί μηχανικοί, λογιστές, δικηγόροι και διάφοροι άλλοι επαγγελματίες, ακόμη και ανεπάγγελτοι αργόσχολοι, άλλοι με μεγαλύτερη και άλλοι με μικρότερη συχνότητα ασκούν παραμεσιτεία. Οι περισσότεροι από αυτούς λόγω κάλυψης ή συνάφειας με το κύριο επάγγελμα τους δύσκολα αποκαλύπτονται ή μάλλον δύσκολα αποδεικνύεται η σχετική δραστηριότητα τους.

Αυτό συμβαίνει γιατί οι «συνεργοί» τους είναι ήδη πελάτες τους και δεν είναι διατεθειμένοι να βεβαιώσουν την παράνομη δραστηριότητα τους, από την οποία άλλες φορές ωφελούνται και οι ίδιοι καταβάλλοντας μειωμένη αμοιβή, φυσικά χωρίς απόδειξη ή τιμολόγιο.

Η δραστηριότητα των παράνομων, χωρίς άδεια, μεσιτών είναι επιβλαβής όχι μόνο για τους νόμιμους επαγγελματίες μεσίτες από τους οποίους αφαιρούν αντικείμενο και τους ανταγωνίζονται παράνομα και άνισα αφού ασκούν επικερδή δραστηριότητα χωρίς πάγια έξοδα, αλλά και για την εθνική οικονομία δεδομένου ότι δεν δηλώνουν τις εισπραττόμενες αμοιβές και ασφαλώς δεν πληρώνουν φόρο εισοδήματος για τα ποσά που εισπράττουν.

**Το πρόβλημα της παραμεσιτείας ανθεί και βασιλεύει, παρά την ψήφιση του Ν. 4072/2012 και τις κατά καιρούς προσπάθειες περιορισμού του.** Ο Ν. 4072/2012 προβλέπει στη διάταξη του άρθρου 202 φυλάκιση από 6 μήνες μέχρι 2 έτη ή χρηματική ποινή από 5.000 έως 30.000 € για όσους ασκούν το επάγγελμα του μεσίτη, χωρίς την απαιτούμενη άδεια – εγγραφή στο ΓΕΜΗ. Τόσο η πρόβλεψη τιμωρίας των παράνομων μεσιτών, όσο και οι κατά καιρούς προσπάθειες περιορισμού του φαινομένου ελάχιστα έχουν βοηθήσει στον περιορισμό του.

Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο δεν αποτρέπει τους παραμεσίτες να δρουν σχεδόν ανενόχλητοι. Στην πράξη είναι δύσκολη η εφαρμογή των ισχυόντων κανόνων, όπως και η πάταξη της παραοικονομίας γενικά.

Σ' αυτό συντείνει και η άποψη που δημιουργείται ότι δεν υπάρχει έλεγχος, δεν ελέγχεται και δεν τιμωρείται κανείς. Υπάρχει η εντύπωση ότι όλα είναι ανεκτά.

#### **Για βελτίωση της κατάστασης προτείνουμε:**

- 1.-** Να τροποποιηθεί – συμπληρωθεί ο Ν. 4072/2012 με πρόβλεψη προϋποθέσεων για την άσκηση επαγγέλματος μεσίτη, μεταξύ των οποίων να υπάρχει υποχρεωτική εκπαίδευση και εξετάσεις στο τέλος αυτής και υποχρεωτικός επιβεβαιωτικός έλεγχος ανά τριετία για την συνέχιση συνδρομής των προϋποθέσεων.
- 2.-** Εντατικότεροι έλεγχοι στην αγορά από τις Αστυνομικές και Εισαγγελικές Αρχές σε συνεργασία με τα θεσμικά όργανα του κλάδου μας, Τοπικούς Συλλόγους και Ομοσπονδία και τα Επιμελητήρια.
- 3.-** Αυστηροποίηση των ποινών για την παραμεσιτεία, ώστε οι επιβαλλόμενες κυρώσεις να επιτελούν – ενισχύουν την αποτρεπτική λειτουργία τους για την αποφυγή διάπραξης του εγκλήματος της παραμεσιτείας από τους ίδιους ή και άλλους.

Παρακαλούμε τους κ.κ. Υπουργούς στους οποίους απευθύνεται η παρούσα μας να επιληφθούν των θεμάτων της αρμοδιότητας των για την βελτίωση της κατάστασης που επικρατεί στις αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου και των Δήμων της Χώρας.

Με Τιμή

Για το Διοικητικό Συμβούλιο της ΟΜΑΣΕ

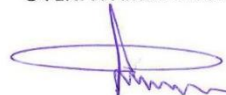
Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ



ΑΡΤΕΜΙΣ ΜΑΥΡΑΚΗ



Ο ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



ΑΓΙΣ ΦΙΚΙΩΡΗΣ