

ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΛΑΟΥ

9

Αριθμός απόφασης

71 / 2018

ΤΟ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ

Συγκροτήθηκε από την Ειρηνοδίκη Αγγελική Σακελλαρίου και από τη Γραμματέα Κυριακή Κοντογιάννη.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 30 Νοεμβρίου 2017 για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

Της ενάγουσας:

, κατοίκου

η οποία

παραστάθηκε μετά του πληρεξουσίου δικηγόρου της

Των εναγομένων: 1) κοινοπραξίας με την επωνυμία

που εδρεύει στο

, όπως νόμιμα εκπροσωπείται από τον

, ο οποίος παραστάθηκε μετά του πληρεξουσίου δικηγόρου του Βίκτωρα – Ευάγγελου Τσιαφούτη του Μιλτιάδη, εκ του λειτουργήματός του κατοίκου Αθηνών, οδός Στουρνάρη αριθμ. 28 (ΑΜ/ΔΣΑ 31580), 2)

, η οποία παραστάθηκε δια της πληρεξουσίας δικηγόρου της

Η ενάγουσα ζητεί να γίνει δεκτή η από [REDACTED] αγωγή της, που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου αυτού με αύξοντα αριθμό έκθεσης καταθέσεως δικογράφου [REDACTED] και προσδιορίστηκε να συζητηθεί κατά τη δικάσιμο της 1-6-2017, οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας απόφασης.

Κατά τη δικάσιμο αυτή η υπόθεση εκφωνήθηκε από τη σειρά του πινακίου και οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις έγγραφες προτάσεις τους.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

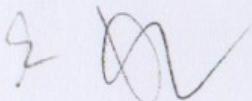
ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Κατά τη διάταξη του άρθρου 703 παρ.1 ΑΚ, εκείνος που υποσχέθηκε αμοιβή σε κάποιον άλλο (μεσίτη) για τη μεσολάβηση ή την υπόδειξη ευκαιρίας για τη σύναψη μιας σύμβασης, έχει υποχρέωση να πληρώσει μόνο αν η σύμβαση καταρτισθεί ως συνέπεια αυτής της μεσολάβησης ή της υπόδειξης. Πότε υπάρχει μεσολάβηση και πότε υπόδειξη δεν ορίζεται στο νόμο και εφόσον το περιεχόμενο αυτών δεν προκύπτει από τη σύμβαση, η μεσολάβηση περιλαμβάνει συνήθως κάθε πρόσφορη ενέργεια του μεσίτη για να έλθουν σε επαφή τα ενδιαφερόμενα μέρη με σκοπό να συνεννοήθούν για την κατάρτιση της συμβάσεως και είναι δυνατό, αλλά δεν απαιτείται, να περιλαμβάνει επιπλέον και την παρακολούθηση από τον μεσίτη των συνεννοήσεων των μερών, τη μεταφορά ή γνωστοποίηση των προτεινόμενων από το ένα μέρος στο άλλο όρων ή και τη διαπραγμάτευση των όρων αυτών, ενώ η υπόδειξη ευκαιρίας είναι κάτι λιγότερο από τη μεσολάβηση, διότι με αυτήν ο μεσίτης ενημερώνει απλώς τον εντολέα του, για την ύπαρξη συγκεκριμένης και άγνωστης προηγουμένως σε αυτόν δυνατότητας συνάψεως της συμβάσεως που τον ενδιαφέρει (ΑΠ 379/2005 ΕλλΔνη 46,808, ΑΠ 1448/2002 ΕλλΔνη 45,782, ΕφΑΘ 2934/1992 ΝοΒ 41,303). Έτσι, ως ενέργειες του μεσίτη, κατά την ανωτέρω έννοια, που να αποτελούν υπόδειξη ευκαιρίας, μπορεί να θεωρηθούν και οι πληροφορίες που προέρχονται από το μεσίτη, αρκεί αυτές

2^ο φύλλο της υπ' αριθμ. ΦΙ /2018 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αμαρουσίου

να υπήρξαν η κύρια αιτία της σύναψης της σύμβασης (ΑΠ 973/1999 Ελληνική 41,109, ΑΠ 484/1997 Ελληνική 39,364, ΕφΑΘ 7535/2004 Ελληνική 45,567, ΕφΑΘ 6768/2002 ΝοΒ 51,863). Η εντολή προς τον μεσίτη μπορεί να αφορά μόνο στη μεσολάβηση ή μόνο στην υπόδειξη ευκαιρίας ή και στις δύο (ΑΠ 815/2007 Ελληνική 48,1683, ΑΠ 1448/2002 ό.π., ΑΠ 1719/1997 ΔΕΕ 1998,1223). Αν η εντολή και η υπόσχεση αμοιβής δόθηκαν για την υπόδειξη ευκαιρίας και η κύρια σύμβαση καταρτίσθηκε με μεσολάβηση του μεσίτη, πληρούται ο σκοπός του νόμου και οφείλεται η αμοιβή, εκτός αν προκύπτει κάτι άλλο από τη σύμβαση μεσιτείας. Στην αντίστροφη περίπτωση, δηλαδή όταν η υπόσχεση αμοιβής δόθηκε αποκλειστικά και μόνο για τη μεσολάβηση του μεσίτη, η κατάρτιση της συμβάσεως με απλή υπόδειξη του τελευταίου δεν αρκεί για το εναγώγιμο της αμοιβής του (ΑΠ 379/2005 ό.π., ΑΠ 1448/2002 ό.π.). Απαιτείται δηλαδή για τη δημιουργία υποχρέωσης προς καταβολή της μεσιτικής αμοιβής αιτιώδης συνάφεια μεταξύ της μεσολάβησης ή της υπόδειξης ευκαιρίας και της κατάρτισης της σύμβασης, όχι όμως και συμφωνία των οικονομικών όρων αυτής, που απόκειται στην ελευθερία συναλλακτικής δράσης των συμβαλλομένων, εκτός εάν η καταβολή της αμοιβής εξαρτήθηκε από την κατάρτιση της σύμβασης με τους όρους που καθορίστηκαν, όπως με την επιτυχία ορισμένου τιμήματος (ΑΠ 676/2007 Α' δημοσίευση Νόμος, ΑΠ 964/2006 ΝοΒ 2006.1478, ΑΠ 965/2006 Α' δημοσίευση Νόμος, ΑΠ 1037/2006 Α' δημοσίευση Νόμος, ΑΠ 1395/2006 Α' δημοσίευση Νόμος, ΑΠ 1604/2006 Α' δημοσίευση Νόμος, ΑΠ 379/2005 ό.π., ΑΠ 1524/2003 Ελληνική 2005. 702). Ως «υπόδειξη ευκαιρίας» νοείται, επίσης, και η πληροφοριακής φύσεως ενέργεια του μεσίτη προς τον εντολέα για τα περιστατικά ή άλλες λεπτομέρειες, που ήσαν άγνωστα στον ίδιο προς σύναψη της σκοπούμενης σύμβασης, ενώ ως «μεσολάβηση», νοείται η φροντίδα του μεσίτη να φέρει σε επαφή με οποιοδήποτε τρόπο τους συμβαλλόμενους ή τους αντιπροσώπους τους, προκειμένου να συνεννοηθούν για την κατάρτιση της σύμβασης (ΑΠ 973/1999 ό.π., Εφθεσ. 7330/2002 Αρμ. 2003. 802, ΕφΑΘ 2934/1992 ό.π.). Αν η βούληση των μερών σχετικά με το περιεχόμενο της εντολής δεν είναι σαφής, ανακύπτει ζήτημα

ερμηνείας της σύμβασης μεσιτείας. Η εντολή στο μεσίτη για «αγορά», «πώληση» ή «εξασφάλιση» ενός αντικειμένου πρέπει να ερμηνεύεται ως εντολή για μεσολάβηση, ενώ η εντολή για «εύρεση ενδιαφερομένου» πρέπει να εκλαμβάνεται ως εντολή για την υπόδειξη ευκαιρίας (Εφθεσ. 1637/1999 Αρμ. 2001. 1498, Μπεχλιβάνης, στο Συλλογικό έργο υπό τον Απόστολο Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», τόμος I, εκδ. 2010, παρ. 9, σελ. 1335). Εξάλλου, από την πιο πάνω διάταξη προκύπτει ότι υπόχρεος να καταβάλει αμοιβή στο μεσίτη είναι ο υποσχεθείς την αμοιβή μεσιτικός εντολέας, εφόσον καταρτίσθηκε η σκοπούμενη κύρια σύμβαση ως συνέπεια της μεσολάβησης ή υπόδειξης του μεσίτη και ότι προϋπόθεση του δικαιώματος μεσιτικής αμοιβής είναι, μεταξύ άλλων, η μεταξύ μεσιτικής παροχής και σύναψης της κύριας σύμβασης αιτιώδης συνάφεια, ανεξάρτητα από τις υποκειμενικές αντιλήψεις π.χ. του μεσίτη. Τέτοια αιτιώδης συνάφεια υφίσταται όταν η μεσολάβηση ή υπόδειξη ευκαιρίας και η κατάρτιση της σκοπούμενης συμβάσεως βρίσκονται σε σχέση αιτίου και αποτελέσματος, όταν δηλαδή, ορισμένο γεγονός (μεσιτική δραστηριότητα) μπορεί αντικειμενικά να θεωρηθεί, ως πρόσφορη αιτία του παραχθέντος αποτελέσματος της συνάψεως της συμβάσεως, ήτοι ως ίκανό κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας και υπό τη συνήθη και κανονική πορεία των πραγμάτων, να επιφέρει το αποτέλεσμα τούτο, οπότε και μόνο δημιουργείται η υποχρέωση για την καταβολή της μεσιτικής αμοιβής (ΑΠ 141/1992 ΝοΒ 41, 482 επ.). Η αιτιώδης συνάφεια πρέπει να υφίσταται κατά τον κρίσιμο χρόνο ανάπτυξης της μεσιτικής παροχής και της επίδρασης αυτής στη σύναψη της κύριας σύμβασης (ΑΠ 815/2007 ό.π., ΑΠ 565/2005 ό.π., ΑΠ 795/2005 ΕΛΔΝη 49. 180, ΑΠ 529/2004 ΕΛΔΝη 45. 1654). Τέλος, ο μεσίτης αξιώνοντας αμοιβή οφείλει να αποδείξει κατά τους γενικούς κανόνες τα θεμελιωτικά της αξιώσης γεγονότα, άρα τη σύναψη της μεσιτείας, τη μεσιτική του δραστηριότητα (μεσολάβηση ή υπόδειξη), τη σύναψη της σύμβασης και τον αιτιώδη σύνδεσμο μεταξύ της μεσιτικής δραστηριότητας και της σύναψης της σύμβασης, ο οποίος όμως επί αποδείξεως της μεσιτικής δραστηριότητας και σύναψης κανονικά τεκμαιρεται, οπότε και το βάρος της



ανατροπής του τεκμηρίου πέφτει στον αμφισβητούντα την αιτιότητα μεσιτικό εντολέα (βλ. Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, Αστικός Κώδιξ, άρθρο 703, σελ. 710). Η ύπαρξη δε τέτοιας αιτιώδους συνάφειας σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, αν δηλαδή η μεσολάβηση ή υπόδειξη ευκαιρίας βρίσκεται σε σχέση αιτίου και αποτελέσματος, οπότε και μόνο δημιουργείται υποχρέωση για την καταβολή της μεσιτικής αμοιβής, ως ζήτημα καθαρά πραγματικό, κρίνεται κυριαρχικά από το δικαστήριο της ουσίας (βλ. ΑΠ 1604/2006 και ΕιρΘεσ 8145/2004 Α' δημοσίευση Νόμος).

Περαιτέρω, κατά το άρθρο 707 του ΑΚ, αν η συμφωνηθείσα αμοιβή είναι δυσανάλογα μεγάλη, μειώνεται από το δικαστήριο με αίτηση του οφειλέτη στο μέτρο που αρμόζει. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι για το χαρακτηρισμό της συμφωνηθείσης ή νόμιμης μεσιτικής αμοιβής ως δυσανάλογα μεγάλης και μείωση αυτής στο προσήκον μέτρο, πρέπει να ληφθούν υπόψη: α) Η μεσιτική παροχή δηλαδή οι κόποι και οι προσπάθειες, έστω και άγονες, του μεσίτη, οι δαπάνες του, ο χρόνος της απασχόλησης του, ο τρόπος της μεσολάβησης του και η εν γένει επιμέλεια που επέδειξε για την επίτευξη της κατάρτισης της σύμβασης, β) το αποκτώμενο από την επιτευχθείσα σύμβαση νόμιμο περιουσιακό και ηθικό όφελος του μεσιτικού εντολέα, γ) η οικονομική κατάσταση του μεσίτη αφενός και του εντολέως αφετέρου, με επίκεντρο την οικονομική δυναμικότητα του εντολέα και δ) όλα τα ειδικά περιστατικά που έλαβαν χώρα από το χρόνο κατάρτισης της συμβάσεως μεσιτείας μέχρι το χρόνο γενέσεως της αξιώσης για καταβολή της μεσιτικής αμοιβής, συμπεριλαμβανομένων των τυχόν επιτόπιων συνηθειών, όπως είναι και η συνηθισμένη αμοιβή των μεσιτών της περιοχής συνάψεως της μεσιτείας για παρόμοιες συναλλαγές. Εξάλλου χρόνος κρίσεως του δυσαναλόγου της αμοιβής δεν είναι ο χρόνος συνάψεως της μεσιτείας, αλλά ο χρόνος κατά τον οποίο κατέστη απαιτητή και δικαστικώς επιδιώξιμη η αμοιβή και στην περίπτωση ασκήσεως αγωγής ο χρόνος της πρώτης συζητήσεως στο ακροατήριο (ΑΠ 1592/2005 ΕλλΔνη 47,814, ΑΠ 60/2009, ΑΠ 495/2007, ΑΠ 266/2011 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 5696/2009 Δνη 2010,245). Έτσι για

την κρίση περί του δυσαναλόγου της αμοιβής λαμβάνονται υπόψη και οι τυχόν εν τω μεταξύ υποτιμήσεις του νομίσματος, αυξήσεις ή μειώσεις της αξίας των ακινήτων κλπ. Η μείωση της αμοιβής μπορεί να επιδιωχθεί και με ένσταση, η οποία, ενόψει του ότι η διάταξη του άρθρου 707 ΑΚ αποτελεί ειδική, παράλληλα με το άρθρο 200, 281 και 288 ΑΚ, εφαρμογή της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, στη συμφωνία για την αμοιβή του μεσίτη, είναι διάταξη δημόσιας τάξης και μπορεί να προταθεί σε κάθε στάση της δίκης (ΑΠ 794/2005 ΕλλΔνη 49,182, ΑΠ 379/2005 ό.π., ΕφΑΘ 7535/2004 ΕλλΔνη 2005,567, ΕφΑΘ 6037/1995 ΕλλΔνη 40,418, ΕφΑΘ 4036/2005 Αρμ 2011,241). Συμφωνία στη μεσιτική εντολή περί αποκλεισμού του δικαιώματος μειώσεως της αμοιβής είναι ανίσχυρη καθώς η διάταξη θέτει κανόνα αναγκαστικού δικαίου (ΑΠ 379/2005, ό.π, ΑΠ 794/2005 ό.π, ΕφΑΘ 7316/2003 ΕλλΔνη 45,888). Για το λόγο αυτό τυχόν τεθείς στη μεσιτική σύμβαση όρος για τη μη εφαρμογή της ΑΚ 707 είναι άκυρος (Ι. Πιτσιρίκος: Η μεσιτεία για την κατάρτιση αστικών συμβάσεων, εκδόσεις Σάκκουλα 2004, σελ. 68, 69).

Η ενάγουσα, με την κρινόμενη αγωγή της, όπως αυτή παραδεκτά διορθώθηκε με προφορική δήλωση του πληρεξούσιου δικηγόρου της που καταχωρήθηκε στα ταυτάριθμα με την παρούσα απόφαση πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης και με τις προτάσεις που κατέθεσε (άρθρα 591 παρ. 1, 224 ΚΠολΔ), εκθέτει ότι, ότι είναι μεσιτρία αστικών συμβάσεων και διατηρεί μεσιτικό γραφείο στη [REDACTED] με αντικείμενο τη διαμεσολάβηση ή την υπόδειξη ευκαιριών για τη σύναψη συμβάσεων αγοραπωλησιών ακινήτων. Ότι, με την ιδιότητά της αυτή, την 2-4-2013, και εκ νέου την 1-1-2014, με έγγραφη μεσιτική εντολή που έλαβε από την πρώτη εναγομένη, κοινοπραξία με την επωνυμία [REDACTED], ανέλαβε την υποχρέωση εξεύρεσης υποψηφίων αγοραστών του ακινήτου, που περιγράφεται στην αγωγή, με επιθυμητό τίμημα το ποσόν των 590.000,00 ευρώ ή όποιο άλλο ποσό τελικά συμφωνηθεί, αποδεχόμενη τη μείωση του εν λόγω ποσού κατόπιν διαπραγματεύσεων που θα προηγούνταν της πώλησης, αντί αμοιβής 2% επί του

4^ο φύλλο της υπ' αριθμ. Φ/1 /2018 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αμαρουσίου

συμφωνηθησομένου τιμήματος, πλέον του αναλογούντος Φ.Π.Α. Ότι, σε εκτέλεση της ως άνω εντολής, υπέδειξε το εν λόγω ακίνητο στη δεύτερη εναγομένη, η οποία την 29-8-2014, είχε υπογράψει την εντολή υπόδειξης ευκαιρίας για αγορά ακινήτου, όπου και αναγνώριζε ρητώς ότι η ενάγουσα μεσίτρια της υπέδειξε το ίδιο ως άνω ακίνητο, αναλαμβάνοντας παράλληλα την υποχρέωση να της καταβάλει ως μεσιτική αμοιβή ποσοστό 2% επί του συμφωνηθησομένου τιμήματος, πλέον του αναλογούντος Φ.Π.Α. Ότι, τελικά η ένδικη αγοραπωλησία του ακινήτου επετεύχθη στις 26-8-2016 με την υπογραφή του υπ' αριθμ.

συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών , αντί τιμήματος 400.000,00 ευρώ, με συμβαλλόμενα μέρη τους εναγόμενους και χωρίς οι τελευταίοι να ενημερώσουν σχετικώς την ενάγουσα προ της υπογραφής του εν λόγω συμβολαίου. Ότι, αν και η ως άνω αγοραπωλησία ήταν αποτέλεσμα της μεσιτικής δραστηριότητας της ίδιας (ενάγουσας), η οποία ενεργώντας για λογαριασμό του μεσιτικού εντολέα (πρώτης εναγομένης) προέβη στην εξεύρεση της αγοράστριας (δεύτερης εναγομένης), ενώ ενεργώντας για λογαριασμό της τελευταίας προέβη στην υπόδειξη της του εν λόγω ακινήτου, οι εναγόμενοι αρνούνται να της καταβάλουν τη νόμιμη και συμφωνηθείσα μεσιτική αμοιβή της αν και τους έχει οχλήσει σχετικώς προς τούτο με την από 25-10-2016 εξώδικη διαμαρτυρία – πρόσκληση – δήλωση – όχλησή της. Με βάση αυτό το ιστορικό, ζητεί, όπως το αίτημα της αγωγής της παραδεκτώς (άρθρα 223 και 297 ΚΠολΔ) περιορίστηκε, ως προς την πρώτη εναγόμενη κοινοπραξία, με δήλωση του πληρεξουσίου δικηγόρου της (ενάγουσας) στο ακροατήριο του Δικαστηρίου αυτού που καταχωρήθηκε στα ταυτάριθμα με την παρούσα πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης α) να υποχρεωθεί η πρώτη εναγομένη να της καταβάλει το ποσόν των 4.963,00 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α, με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της από 25-10-2016 εξώδικης διαμαρτυρίας – πρόσκλησης – δήλωσης – όχλησής της, άλλως από της επιδόσεως της αγωγής και β) να υποχρεωθεί η δεύτερη εναγομένη να της καταβάλει το ποσόν των 8.000,00 ευρώ, πλέον Φ.Π.Α εκ ποσού 1.920,00 ευρώ, με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της από 25-10-2016

εξώδικης διαμαρτυρίας – πρόσκλησης – δήλωσης – όχλησής της, άλλως από της επιδόσεως της αγωγής. Επικουρικά, δε, ζητεί να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι να της καταβάλουν έκαστος εξ αυτών το ανωτέρω ποσό της μεσιτικής αμοιβής της (με το ΦΠΑ), βάσει των διατάξεων του αδικαιολόγητου πλουτισμού. Τέλος, ζητεί να κηρυχθεί η απόφαση που θα εκδοθεί προσωρινά εκτελεστή και να καταδικαστούν οι εναγόμενοι στην καταβολή των δικαστικών εξόδων της.

Η αγωγή με το ανωτέρω περιεχόμενο και αιτήματα, που αντίγραφό της κοινοποίησε η ενάγουσα και στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. εισοδήματός της σύμφωνα με το άρθρο 200 παρ. 11 του Ν. 4072/2012 για το παραδεκτό συζητήσεώς της (βλ. την προσκομιζόμενη μετ' επικλήσεως υπ' αριθμ.

Έκθεση

επιδόσεως του δικαστικού επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών [REDACTED], παραδεκτά φέρεται προς εκδίκαση στο Δικαστήριο αυτό, που είναι καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο (άρθρα 7, 9, 14 παρ. 1a, 622A παρ. 2 του ΚΠολΔ), κατά την ειδική διαδικασία των περιουσιακών διαφορών και δη των διαφορών από αμοιβές [άρθρα 591 επ., 614 αρ. 5, 622A του ΚΠολΔ, όπως αυτά αντικαταστάθηκαν μεταξύ άλλων σύμφωνα με το άρθρο 1 άρθρο τέταρτο του Ν. 4335/2015 (ΦΕΚ Α'87/23-7-2015) και ισχύουν για τα κατατιθέμενα από τις 1-1-2016 ένδικα μέσα και αγωγές σύμφωνα με το άρθρο 1 άρθρο ένατο παρ. 2 του Ν. 4335/2015 (ΦΕΚ Α'87/23-7-2015)], είναι δε ορισμένη, απορριπτομένων των περί του αντιθέτου ισχυρισμών της πρώτης εναγομένης, ως περιέχουσα τα στοιχεία που προβλέπονται στα άρθρα 118 επ. και 216 επ. ΚΠολΔ, διότι για την πληρότητα του σχετικού αιτήματος αρκεί, όπως προαναφέρθηκε στη μείζονα σκέψη της παρούσας, η αναφορά της παρασχεθείσας μεσιτικής υπηρεσίας καθώς και το ότι συνήφθη αγοραπωλησία εξ αιτίας αυτής, στοιχεία τα οποία αναφέρονται με πληρότητα στο αγωγικό δικόγραφο, και νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 340, 346, 361, 703 του Α.Κ. σε συνδυασμό με άρθρ. 200 επ. του Ν. 4072/2012, 176, 907, 908 παρ. 1 ΚΠολΔ. Ως προς την επικουρική της βάση, ωστόσο, η αγωγή είναι απορριπτέα ως μη νόμιμη, διότι η από το άρθρο 904 Α.Κ αγωγή του αδικαιολόγητου

Σ.Α.

S^e φύλο της υπ' αριθμ. Τ | /2018 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αμαρουσίου

πλουτισμού είναι επιβοηθητικής φύσης, ωστόσο η ενάγουσα ουδόλως επικαλείται ακυρότητα της επίδικης μεσιτικής συμβάσεως (ΑΠ 16/2008 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 104/2003 Ελληνική 44.985, ΜΠΘΕσσ 23674/2010 ΤΝΠ ΔΣΑ). Άλλωστε, μόνον η ένσταση μερικής εξοφλήσεως της πρώτης εναγομένης και όλες οι ενστάσεις της δεύτερης εναγομένης, απαραδέκτως προβάλλονται μόνο με τις έγγραφες προτάσεις τους, χωρίς προφορική δήλωση στο ακροατήριο, και δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη από το Δικαστήριο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 591 παρ. 1 εδ. δ' του ΚΠολΔ, όπως ισχύει μετά τις μεταβολές που επέφερε ο Ν. 4335/2015 και εφαρμόζεται για τις κατατεθειμένες μετά της 1-1-2016 αγωγές, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου ενάντιου του άρθρου 1 του αυτού νόμου. Δέον να τονισθεί η βασιμότητα του αιτήματος της ενάγουσας περί καταβολής τόκων υπερημερίας επί του αναλογούντος στο αιτούμενο ποσό Φ.Π.Α., από την όχληση των εναγομένων άλλως από την επίδοση της κρινόμενης αγωγής, καθόσον ο εν λόγω φόρος γεννιέται από την επέλευση του χρονικού σημείου έκδοσης του σχετικού παραστατικού με την καταβολή του ποσού της οφειλόμενης αμοιβής, η δε ενάγουσα επικαλείται την έκδοση σχετικών παραστατικών, τα οποία και προσκομίζει, συνεπώς υφίσταται ζήτημα υπερημερίας των εναγομένων (ΕφΑΘ 1410/2013 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Επομένως, κατά το μέρος που η κρινόμενη αγωγή κρίθηκε νόμιμη, πρέπει να εξεταστεί περαιτέρω και ως προς την ουσιαστική βασιμότητά της, δεδομένου ότι για το αντικείμενό της έχει καταβληθεί το απαιτούμενο τέλος δικαστικού ενσήμου (βλ. το υπ' αριθ.

κωδικό ηλεκτρονικού παραβόλου – αγωγόσημο, σε συνδυασμό με το από σχετικό αποδεικτικό on – line είσπραξης ε – παραβόλου που εξέδωσε η Τράπεζα και πιστοποιεί την πληρωμή του δικαστικού ενσήμου).

Από την ένορκη κατάθεση της μάρτυρος απόδειξης και τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων ανταπόδειξης (ενός για έκαστο εναγόμενο), που εξετάστηκαν στο ακροατήριο του παρόντος Δικαστηρίου και περιλαμβάνονται στα ταυτάριθμα με την παρούσα απόφαση πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης, οι

οποίες λαμβάνονται υπόψη καθαυτές και σε συνδυασμό μεταξύ τους και προς τις λοιπές αποδείξεις και αξιολογούνται κατά το μέτρο της γνώσης και το βαθμό της αξιοπιστίας εκάστου καταθέτοντος, τις υπ' αριθμ.

ένορκες βεβαιώσεις των μαρτύρων της ενάγουσας

αντίστοιχα

ενώπιον της αρμοδίας Ειρηνοδίκου Αμαρουσίου που δόθηκαν μετά από νομότυπη κλήτευση των εναγομένων (βλ. τις υπ' αριθμ.

εκθέσεις επίδοσης του δικαστικού επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών) καθώς και την υπ' αριθμ.

ένορκη βεβαιώση του μάρτυρα της

δεύτερης εναγομένης ενώπιον της συμβολαιογράφου Αθηνών .

που δόθηκε μετά από νομότυπη

κλήτευση της ενάγουσας (βλ. την υπ' αριθμ.)

έκθεση επίδοσης

της δικαστικής επιμελήτριας της περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών), από τους περιεχόμενους στα

δικόγραφα των διαδίκων ισχυρισμούς αυτών από τους οποίους συνάγονται και ομολογίες (άρθρο 261 του Κ.Πολ.Δ) σε συνδυασμό με τα διδάγματα της κοινής πείρας και λογικής, από τις φωτογραφίες του εν θέματι ακινήτου, των οποίων η γνησιότητα δεν αμφισβητείται (άρθρα 444 αριθμ. 3, 448 παρ. 2 και 457 παρ. 4 Κ.Πολ.Δ), από όλα τα έγγραφα που οι διάδικοι προσκομίζουν και επικαλούνται,

λαμβανόμενα υπόψη είτε ως αυτοτελή αποδεικτικά μέσα είτε για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, μερικά από τα οποία αναφέρονται παρακάτω, χωρίς να παραλείπεται κανένα για την ουσιαστική διερεύνηση της υπόθεσης, αποδείχθηκαν κατά την κρίση του Δικαστηρίου τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά : Η ενάγουσα είναι μεσίτρια αστικών συμβάσεων, νομίμως εγγεγραμμένη στο επαγγελματικό επιμελητήριο Αθηνών, με αριθμό μητρώου και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.

Υπό την ιδιότητά της αυτή, την 2-4-2013 αρχικά, και

εκ νέου την 1-1-2014, με έγγραφη εντολή που έλαβε από την πρώτη εναγομένη

, ανέλαβε την υποχρέωση

9/2

6ο φύλλο της υπ' αριθμ. Τ/1 /2018 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αμαρουσίου

διαμεσολάβησης στην πώληση ενός ακινήτου, ήτοι της υπό στοιχεία Κ2 (ημιτελούς) ανεξάρτητης κατοικίας, αποτελούμενης από υπόγειο, ισόγειο, πρώτο πάνω από το ισόγειο όροφο, συνολικής επιφανείας 234,00 τ.μ., επί οικοπέδου ευρισκομένου , που

ανήκε κατά πλήρη κυριότητα στην ομόρρυθμη εταιρεία , η οποία είχε αναλάβει την υποχρέωση να το μεταβιβάσει στην ως άνω πρώτη εναγομένη – εργολήπτρια σε μερική εκπλήρωση των υποχρεώσεών της εκ του υπ' αρ.

προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου του συμβολαιογράφου Αθηνών , με επιθυμητό τίμημα το

ποσόν των 590.000,00 ευρώ ή όποιο άλλο ποσό τελικά συμφωνηθεί, αποδεχόμενη τη μείωση του εν λόγω ποσού κατόπιν διαπραγματεύσεων που θα προηγούνταν της πώλησης, αντί αμοιβής 2% επί του συμφωνηθησομένου τιμήματος, πλέον του αναλογούντος Φ.Π.Α, ως ειδικώς συμφωνηθείσα κτηματομεσιτική αμοιβή για την παραπάνω μεσιτική δραστηριότητα. Προς επίτευξη του ανωτέρω σκοπού, η ενάγουσα προχώρησε την 23-4-2013, δηλαδή άμεσα μετά τη λήψη της ανωτέρω πρώτης εντολής, στην καταχώρηση της σχετικής αγγελίας πώλησης σε ιστοσελίδες που εξειδικεύονται μεταξύ άλλων στην αγοραπωλησία ακινήτων, όπως η «Χρυσή Ευκαιρία» και ο «Σπιτόγατος», παρέμεινε δε αναρτημένη σε αυτές κατόπιν αλλεπάλληλων αιτημάτων και τροποποιήσεων εκ μέρους της ενάγουσας μέχρι την 12-3-2016. Επιπρόσθετα, η δεύτερη εναγομένη, υπέγραψε την από 29-8-2014 εντολή υπόδειξης ακινήτου, με την οποία αναγνώριζε ρητώς ότι η ενάγουσα μεσίτρια της υπέδειξε για πρώτη φορά το ως άνω ακίνητο με σκοπό να προβεί σε αγορά, αναλαμβάνοντας παράλληλα την υποχρέωση να της καταβάλει ως μεσιτική αμοιβή κατά την υπογραφή του προσυμφώνου ή του οριστικού συμβολαίου αγοραπωλησίας, ποσοστό 2% επί του συμφωνηθησομένου τιμήματος, πλέον του αναλογούντος Φ.Π.Α, ως ειδικώς συμφωνηθείσα κτηματομεσιτική αμοιβή για την παραπάνω μεσιτική δραστηριότητα. Μάλιστα, αμφότεροι οι εναγόμενοι με τις εντολές τους προς την ενάγουσα αποδέχθηκαν ότι η ενάγουσα θα δύναται να ενεργεί για

λογαριασμό αμφοτέρων των αντισυμβαλλομένων, όπως τούτο εξάλλου προβλέπεται ρητώς και από το άρθρο 200 παρ. 7 του Ν. 4072/2012. Την ίδια ημέρα (29-8-2014), η ενάγουσα υπέδειξε το εν θέματι ακίνητο στη δεύτερη εναγομένη με την αρχικώς συμφωνηθείσα τιμή πώλησης, ήτοι την τιμή των 590.000,00 ευρώ. Η δεύτερη εναγομένη επέδειξε μεγάλο ενδιαφέρον για την απόκτηση του ως άνω ακινήτου, γι' αυτό η ενάγουσα βρισκόταν σε τακτική επικοινωνία μαζί της ώστε να ανταποκρίνεται άμεσα σε αιτήματα της δεύτερης εναγομένης για παροχή σε αυτή πληροφοριών σχετικά με το ακίνητο αυτό, τα οποία η ενάγουσα εν συνεχεία διαβίβαζε στο νόμιμο εκπρόσωπο της πρώτης εναγομένης, ο τελευταίος απαντούσε σε αυτά και τις σχετικές απαντήσεις μετέφερε η ενάγουσα στη δεύτερη εναγομένη. Επιπρόσθετα, η δεύτερη εναγομένη στις 13-10-2014 εξέφρασε το ενδιαφέρον της προς την ενάγουσα να επαναλάβουν την επίσκεψη τους στην εν θέματι προς πώληση ιδιοκτησία ώστε να την ξαναδεί και να την φωτογραφίσει. Ακολούθως, μετά από σειρά συνομιλιών μεταξύ των εναγομένων στις οποίες η ενάγουσα είχε ενεργό συμβολή, η δεύτερη εναγομένη απέστειλε με μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην ενάγουσα την από 27-3-2015 έγγραφη προσφορά της για την αγορά του ανωτέρω ακινήτου, προτείνοντας να καταβάλει για τη σύναψη της αγοραπωλησίας το ποσό των 400.000,00 ευρώ. Η ενάγουσα διαβίβασε την ανωτέρω πρόταση στην πρώτη εναγομένη, η τελευταία δε, με μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου που απέστειλε στις 6-4-2015 στην ενάγουσα, αντιπρότεινε το ποσό των 440.000,00 ευρώ. Τελικά, οι διαπραγματεύσεις μεταξύ των εναγομένων, με την συνδρομή της ενάγουσας, για το τίμημα της εν θέματι αγοραπωλησίας κατέληξαν στο ποσό των 400.000,00 ευρώ, στο οποίο συμφώνησαν αμφότεροι οι εναγόμενοι. Έκτοτε, αμφότεροι οι εναγόμενοι απέφευγαν να έρχονται σε τακτική επαφή με την ενάγουσα, σχετικά με την υπογραφή του οριστικού αγοραπωλητηρίου συμβολαίου. Ωστόσο, η εν λόγω αγοραπωλησία καταρτίστηκε μεταξύ της ομόρρυθμης εταιρείας [REDACTED]

[REDACTED] ως πωλήτριας και της δεύτερης εναγομένης ως αγοράστριας, με εκ τρίτου συμβαλλόμενη, σύμφωνα με τα ανωτέρω αναφερόμενα, την εργολάβο

2 PA

Το φύλλο της υπ' αριθμ. ΤΙ /2018 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αμαρουσίου

πρώτη εναγομένη κοινοπραξία, με το ως άνω συμφωνηθέν τίμημα (400.000,00 ευρώ), το δε σχετικό συμβόλαιο (υπ' αριθ. [REDACTED]) υπογράφηκε ενώπιον της συμβολαιογράφου Αθηνών [REDACTED] στις 26-8-2016 και μεταγράφηκε νομίμως στις 30-8-2016. Από τα παραπάνω προκύπτει με σαφήνεια ότι η κατάρτιση της ανωτέρω κυρίας σύμβασης υπήρξε το αποτέλεσμα των διαμεσολαβητικών ενεργειών της ενάγουσας, η οποία, σε εκτέλεση της μεσιτικής σύμβασης που σύνηψε με εκάστη των εναγομένων, έφερε σε επαφή τον νόμιμο εκπρόσωπο της πρώτης εναγομένης με την δεύτερη εναγομένη, σε ορισμένες συναντήσεις των οποίων συμμετείχε και αυτή (ενάγουσα) ασκώντας μάλιστα και σχετικές πιέσεις για να επιτύχει σύγκλιση απόψεων των ενδιαφερομένων μερών, υπό την έννοια που αναφέρθηκε στη μείζονα σκέψη που προηγήθηκε, χωρίς την οποία δεν θα συνέβαινε, δηλαδή η σύναψη αυτής ήταν αποτέλεσμα της υπόδειξης και της μεσολαβήσεώς της, ως κύριας αιτίας πραγμάτωσής της και ως εκ τούτου δικαιούται στη απόληψη της μεσιτικής αμοιβής. Η δε πάροδος αρκετών μηνών από την επίδικη διαμεσολάβηση της ενάγουσας έως την υπογραφή του οικείου μεταβιβαστικού συμβολαίου ουδόλως αναιρεί την αιτιώδη συνάφεια μεταξύ αυτής και της σύναψης του συμβολαίου αγοραπωλησίας, αφού η καθυστέρηση αυτή οφειλόταν όσον αφορά στην πρώτη εναγομένη στη δυσχέρεια συγκέντρωσης των αναγκαίων δικαιολογητικών που χρειάζονταν για την κατάρτισή του, αλλά και στην καθυστέρηση των ανανεώσεων των εγκρίσεων από την πιστώτρια τράπεζα για την εξάλειψη της προσημείωσης καθ' ο μέρος βάρυνε το μεταβιβασθέν ακίνητο, ενώ όσον αφορά στη δεύτερη εναγομένη στην καθυστέρηση έκδοσης εγκριτικής απόφασης περί χορήγησης δανείου σε αυτή από την δανείστρια τράπεζα λόγω της από τον Ιούλιο του 2015 επιβολής ελέγχων στην κίνηση κεφαλαίων (capital control) και της συνακόλουθης αλλαγής της πολιτικής των τραπεζών σχετικά με τη χορήγηση δανείων. Επισημαίνεται ότι, αν και σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 200 του Ν. 4072/2012 προβλέπεται ότι, «αν δεν έχει οριστεί διαφορετικά, η διάρκεια της σύμβασης μεσιτείας είναι 12 μήνες, με δικαίωμα παράτασης για 6 ακόμη μήνες, ύστερα από

μονομερή έγγραφη δήλωση του εντολέα. Μετά τη λήξη της μπορεί να συναφθεί νέα σύμβαση μεταξύ των ίδιων συμβαλλόμενων...», η λήξη της μεσιτικής εντολής, δεν επηρεάζει αρνητικά το δικαίωμα επί της μεσιτικής αμοιβής, εφόσον, εν προκειμένω, αποδεικνύεται ότι η σκοπούμενη σύμβαση καταρτίσθηκε ως αποτέλεσμα μεσολάβησης ή υπόδειξης του μεσίτη, που είχε συντελεσθεί πριν από τη λήξη (ΑΠ 643/2005 ΧρΙΔ 2005, 807). Όταν η ενάγουσα πληροφορήθηκε την αγοραπωλησία αυτή, ζήτησε με την από 25-10-2016 εξώδικη διαμαρτυρία – πρόσκληση – δήλωση και όχλησή της που κοινοποιήθηκε στην πρώτη εναγομένη με την υπ' αρ. [REDACTED] έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών

[REDACTED] και στη δεύτερη εναγομένη με την υπ' αρ.

έκθεση επίδοσης της δικαστικής επιμελήτριας της περιφέρειας του Εφετείου Πειραιώς με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών [REDACTED], την καταβολή της ανωτέρω συμφωνηθείσας μεσιτικής αμοιβής από τους παραπάνω εναγομένους, εκ των οποίων η μεν δεύτερη εναγομένη ουδέποτε απήντησε, η δε πρώτη εναγομένη δεν αρνήθηκε ότι συμβλήθηκε στην παραπάνω σύμβαση μεσιτείας με τους παραπάνω όρους και ότι η αγοραπωλησία καταρτίστηκε συνεπεία της διαμεσολάβησης της ενάγουσας, αρνήθηκε όμως να καταβάλει την παραπάνω αμοιβή, προτείνοντας στην ενάγουσα αναπροσαρμογή της αμοιβής της σε ποσοστό 1% επί του τιμήματος της αγοραπωλησίας, ύψους 400.000,00 ευρώ, πλέον ΦΠΑ. Μάλιστα, στις 8-3-2017, η πρώτη εναγομένη κατέβαλε σε τραπεζικό λογαριασμό της ενάγουσας το ποσό των 4.961,00 ευρώ, για μεσιτική αμοιβή της τελευταίας. Η ενάγουσα αρνήθηκε να δεχθεί την παραπάνω καταβολή, ισχυριζόμενη ότι είναι μη προσήκουσα, ως εκ τούτου ούτε έλαβε χώρα (ούτε καν μερική) εξόφληση της ένδικης οφειλής, σύμφωνα με όσα ορίζονται στις διατάξεις των άρθρων 416 και 427 επ. του Α.Κ., ούτε η ενάγουσα περιήλθε σε υπερημερία αποδοχής της οφειλής κατ' άρθρον 349 του ίδιου Κώδικα, δεδομένου ότι η παραπάνω καταβολή δεν είναι η προσήκουσα ως μη πλήρης εξόφληση της συμφωνηθείσας μεσιτικής αμοιβής (ΑΠ 648/1996, Δνη 39/1567, ΕφΑΘ 578/2004

[REDACTED]
[REDACTED]

φύλλο της υπ' αριθμ. 71 /2018 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αμαρουσίου

και ΕφΑθ 5912/2004 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Παρότι όμως η συνομολόγηση του ως άνω αγοραπωλητηρίου συμβολαίου είναι απότοκη των προαναφερόμενων ενεργειών της ενάγουσας, οι εναγόμενοι, αρνούνται μέχρι και σήμερα την καταβολή της συμφωνημένης αμοιβής της, ανερχομένης για έκαστο εξ αυτών στο ποσό των (400.000,00 X 2 %) 8.000,00 ευρώ, πλέον ΦΠΑ 24%, εκ ποσού 1.920,00 ευρώ, ήτοι 9.920,00 ευρώ. Όμως η ως άνω συμφωνηθείσα μεσιτική αμοιβή κρίνεται από το Δικαστήριο δυσαναλόγως μεγάλη (ήτοι χρόνος κρίσεως του δυσαναλόγου της αμοιβής, ο χρόνος συζήτησης στο παρόν Δικαστήριο συμφώνως και προς τα διαλαμβανόμενα στη μείζονα σκέψη της παρούσας) και πρέπει, κατά παραδοχή σχετικής ένστασης της πρώτης εναγομένης (υπενθυμίζεται ότι η σχετική ένσταση της δεύτερης εναγομένης μη παραδεκτά προβλήθηκε μόνο με τις έγγραφες προτάσεις της, χωρίς προφορική δήλωση στο ακροατήριο, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να ληφθεί υπόψη από το Δικαστήριο, κατά το άρθρο 591 παρ. 1 εδ. δ' του ΚΠολΔ, όπως ισχύει μετά τις μεταβολές που επέφερε ο Ν. 4335/2015 και εφαρμόζεται για τις κατατεθειμένες μετά της 1-1-2016 αγωγές, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου ενάτου του άρθρου 1 του αυτού νόμου) να μειωθεί κατά τα συνδυασμένα άρθρα 707 και 703 παρ. 1 ΑΚ στο μέτρο που αρμόζει ήτοι σε 4.000,00 ευρώ (1% επί 400.000,00 Ευρώ), πλέον ΦΠΑ 24%, δηλαδή συνολικά 4.960,00 ευρώ. Προς τούτο το Δικαστήριο λαμβάνει υπόψη τα εξής στοιχεία: α) την δραστηριότητα της ενάγουσας μεσίτριας, δηλαδή τον χρόνο τον οποίο αφιέρωσε, τις δαπάνες και τον κόπο στον οποίο υποβλήθηκε, την έλλειψη ιδιάζουσας προσπάθειας πέρα από τη συνηθισμένη επαγγελματική ενασχόλησή της για την επίτευξη της πωλήσεως του ακινήτου, λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος ότι δεν υποβλήθηκε σε ιδιαίτερες δαπάνες διαφημιστικών και λοιπών προωθητικών ενεργειών για τη σύναψη της σύμβασης, β) το όφελος της ως άνω εναγομένης από την κατάρτιση της σκοπούμενης κυρίας σύμβασης γ) τις επιτόπιες συνήθειες, το γεγονός ότι το επίδικο ακίνητο κείται στην περιοχή της Κηφισιάς, την ειθισμένη για παρόμοιες συναλλαγές της περιοχής αυτής μεσιτική αμοιβή όπως προκύπτει από τις προσκομιζόμενες μετ' επικλήσεως από την

πρώτη εναγομένη συμβάσεις εντολής της προς έτερα μεσιτικά γραφεία σχετικά με την πώληση του ίδιου ως άνω ακινήτου, οι οποίες συνήφθησαν το χρονικό διάστημα 2011 – 2015, δηλαδή εντός της χρονικής περιόδου κατά την οποία συνήφθη και η επίδικη σύμβαση μεταξύ ενάγουσας και πρώτης εναγομένης και τέλος δ) την οικονομική κατάσταση των μερών ήτοι το ότι η ενάγουσα διατηρεί ένα οργανωμένο κτηματομεσιτικό γραφείο, ενώ η πρώτη εναγομένη κοινοπραξία έχει πλέον μηδενικά έσοδα, οι δε εταιρείες που συναποτελούν την ανωτέρω κοινοπραξία, έχουν αντιστοίχως πενιχρά έσοδα καθώς έχουν βαθύτατα επηρεαστεί από την οικονομική κρίση των τελευταίων ετών που έπληξε σε σημαντικότατο βαθμό τον κατασκευαστικό κλάδο, στον οποίο οι ίδιες δραστηριοποιούνται. Κατόπιν αυτών το Δικαστήριο κρίνει ότι, ως προς την πρώτη εναγομένη, η ανάλογη αμοιβή της ενάγουσας μεσίτριας για τις προαναφερθείσες ενέργειές της κατά το μέτρο που συνετέλεσε στην επίτευξη της σκοπουμένης κυρίας σύμβασης είναι όχι η συμφωνηθείσα των 8.000,00 ευρώ, πλέον ΦΠΑ 24%, αλλά όπως προειπώθηκε, αυτή του ποσού των 4.000,00 ευρώ, πλέον ΦΠΑ 24%, ως ειδικώς συμφωνηθείσα κτηματομεσιτική αμοιβή για την παραπάνω μεσιτική δραστηριότητα, ποσό το οποίο έχει ήδη καταβληθεί στον με αριθμό IBAN

[REDACTED] τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί η ενάγουσα στην τράπεζα [REDACTED]. Σημειωτέον ότι η δήλωση της πρώτης εναγομένης ότι θεωρεί τη συμφωνηθείσα μεσιτική αμοιβή συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ εύλογη, δίκαιη και ανάλογη των προσπαθειών της ενάγουσας μεσίτριας, η οποία περικλείεται στο σχετικό υπ' αριθμ. 3 όρο της εγγράφου συμβάσεως μεσιτικής εντολής, είναι ανισχυρη, ενώψει του ότι η διάταξη του άρθρου 707 ΑΚ είναι δημόσιας τάξης και η εφαρμογή της δεν μπορεί να αποκλεισθεί από την ιδιωτική βούληση, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην ως άνω μείζονα σκέψη. Αναφορικά δε με τη δεύτερη εναγομένη, δεδομένου ότι όπως προαναφέρθηκε δεν προβλήθηκε από αυτή παραδεκτά η σχετική ένσταση περί δυσαναλόγου μεγάλης μεσιτικής αμοιβής της ενάγουσας σε σχέση με την μεσιτική της παροχή, με αίτημα τη μείωσή της στο προσήκον μέτρο, το ποσό που οφείλει να καταβάλει στην

g R

Φ.Σ. φύλλο της υπ' αριθμ. Φ1 /2018 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αμαρουσίου

ενάγουσα από την παραπάνω αιτία ανέρχεται σε (400.000,00 ευρώ X 2% =) 8.000,00 ευρώ πλέον ΦΠΑ 24%, ήτοι στο συνολικό ποσό των 9.920,00 ευρώ. Πρέπει επίσης να κηρυχθεί η παρούσα εν μέρει προσωρινά εκτελεστή, κατ' άρθρο 908 παρ. 1 στ' ΚΠολΔ, καθόσον πρόκειται για αξίωση από εμπορική αιτία και κρίνεται ότι η τυχόν καθυστέρηση στην εκτέλεσή της μπορεί να προκαλέσει σημαντική ζημία στην ενάγουσα. Τέλος, πρέπει να συμψηφιστούν τα δικαστικά έξοδα μεταξύ των διαδίκων, λόγω του ιδιαιτέρως δυσχερούς της ερμηνείας των κανόνων δικαίου που εφαρμόστηκαν (άρθρο 179 ΚΠολΔ).

ΠΙΟ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ κατ'αντιμωλίαν των διαδίκων.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ ότι κρίθηκε στο σκεπτικό απορριπτέο.

ΔΕΧΕΤΑΙ κατά τα λοιπά την αγωγή.

ΥΠΟΧΡΕΩΝΕΙ την δεύτερη εναγομένη να καταβάλει στην ενάγουσα το συνολικό ποσό των εννέα χιλιάδων εννιακοσίων είκοσι (9.920,00) ευρώ νομιμοτόκως από τις 1-11-2016, ήτοι από την επομένη της επίδοσης της ανωτέρω από 25-10-2016 εξώδικης διαμαρτυρίας – πρόσκλησης – δήλωσης και όχλησης, μέχρι την πλήρη εξόφλησή του.

ΚΗΡΥΣΣΕΙ την παρούσα απόφαση προσωρινά εκτελεστή για το ποσό των έξι χιλιάδων (6.000,00) ευρώ.

ΣΥΜΨΗΦΙΖΕΙ τα δικαστικά έξοδα μεταξύ των διαδίκων.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε στο Μαρούσι σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του χωρίς την παρουσία των διαδίκων και των πληρεξουσίων δικηγόρων τους στις 27 Απριλίου του έτους 2018.

Η ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ