

**Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ - ΤΜΗΜΑ Α΄**

**ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ**

στην αίθουσα 611 του Υπουργείου Εμπορίου την 28η Σεπτεμβρίου 1995 και ώρα 12 μ.μ. με την εξής σύνθεση:

Προεδρεύων: Νικόλαος Σακελλαρόπουλος

Μέλη: Ανδρέας Κίτσος, κωλυμένου του τακτικού μέλους κ. Κωνσταντίνου  
Ηλιόπουλου,

Λεωνίδας Νικολούζος, κωλυμένου του τακτικού μέλους κ. Διονυσίου

Κορφιάτη,

Δημήτριος Τζουγανάτος

Γραμματέας: Αλεξάνδρα Μαρία Ταραμπίκου.

Θέμα της συνεδρίασεως η **αίτηση ασφαλιστικών μέτρων των μεσιτών αστικών ακινήτων κ.κ. Α. Τσάκωνα, Α. Σταύρου, Ν. Πολιουδάκη, Η. Σακέλλη-Σακελλάρη, Β. Λιάρου και Α. Μπασακαροπούλου κατά της εταιρείας Α-Ω ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΣΙΤΙΚΩΝ, ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ.**

Εκ των αιτούντων μεσιτών, στη συνεδρίαση παρίσταντο οι κ.κ. Ηλίας Σακέλλης-Σακελλάρης του Μιχαήλ (ΑΔΤ Ν 054850/84), Αντώνιος Σταύρου του Δημητρίου (ΑΔΤ Ξ 475048/90) και Ασημούλα Σαϊτη-Τσάκωνα (ΑΔΤ Ξ 062827/88) **μετά του** πληρεξουσίου δικηγόρου κ. Χρήστου Χρυσάνθη (Α.Μ. ΔΣΑ 17775). Οι λοιποί αιτούντες παρίσταντο δια του ανωτέρω δικηγόρου.

Η εταιρεία Α-Ω ΑΕ παρίστατο δια του πληρεξουσίου δικηγόρου κ. Παύλου Κ. Μιχαλόπουλου (Α.Μ. ΔΣΑ 18452)

Στην αρχή της συζητήσεως έλαβε το λόγο η Γενική Εισηγήτρια, κ. Σοφία Καμπερίδου, η οποία ανέπτυξε την έγγραφη εισήγηση της Γραμματείας της Επιτροπής Ανταγωνισμού επί της υποθέσεως και πρότεινε την απόρριψη της αιτήσεως. Στη συνέχεια έλαβαν το λόγο τόσο οι καταγγέλλοντες όσο και η καταγγελλόμενη εταιρία, ανέπτυξαν τις απόψεις τους και έδωσαν τις πληροφορίες και τις διευκρινίσεις που ζήτησαν ο Προεδρεύων και τα μέλη της Επιτροπής που έλαβαν το λόγο και οι μεν πρώτοι ζήτησαν την αποδοχή της αιτήσεως η δε δεύτερη την απόρριψή

της αναφερόμενοι στα υπομνήματά τους που θα καταθέσουν. Εδόθη δε προθεσμία, μέχρι τις 5 Οκτωβρίου 1995, στα ενδιαφερόμενα μέρη να προσκομίσουν υπομνήματα.

Η Επιτροπή Ανταγωνισμού - Τμήμα Α' συνήλθε σε διάσκεψη, με τετραμελή σύνθεση, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 1/1995 απόφασή της, την 9ς Οκτωβρίου 1995 έαέ ρῆά 11 δ.ι. στην αίθουσα 611 του Υπουργείου Εμπορίου, κατά την οποία, αφού έλαβε υπόψη της τα στοιχεία του φακέλλου, την εισήγηση της Γραμματείας της Επιτροπής Ανταγωνισμού, τις απόψεις που διετύπωσαν, εγγράφως και προφορικώς, τα ενδιαφερόμενα μέρη, κατά τη συζήτηση της υποθέσεως την 28η Σεπτεμβρίου 1995, καθώς επίσης και τα υπομνήματα τα οποία υπέβαλαν

### **ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΩΣ ΕΞΗΣ:**

Οι αιτούντες με την από 25.9.1995 αίτησή τους ισχυρίζονται ότι με την καθής κατάρτισαν από τα μέσα του 1992 συμβάσεις δικαιοχρησίας (franchise) με περιεχόμενο 1) το σήμα, 2) τα χρώματα αυτού, 3) το όνομα Α-Ω, 4) τις μεθόδους εργασίας, 5) τα έντυπα και 6) τα σχέδια των επιγραφών τα οποία η καθής θεωρεί ως πνευματική ιδιοκτησία της και ότι οι συμβάσεις αυτές είναι αντίθετες προς τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ.1 του Ν.703/1977 και των άρθρων 5 εδ.ε και 8 εδ.δ του Κανονισμού ΕΟΚ 4087/1988 ("για την εφαρμογή του άρθρου 85 παρ.3 Σ.Ε. σε κατηγορίες συμφωνιών δικαιοχρησίας (franchise)") και ως τέτοιες άκυρες, ότι έχουν υποβάλει στην Επιτροπή Ανταγωνισμού την με αρ.πρωτ.13/7.6.95 συναφή καταγγελία και ζητούν την προσωρινή ρύθμιση της κατάστασης, ειδικότερα δε α) να διαταχθεί η καθής να απόσχει προσωρινά από κάθε περαιτέρω ενέργεια διεκδίκησης των ένδικων απαιτήσεών της, β) να διαταχθεί η καθής να απόσχει προσωρινά από τη με οποιοδήποτε τρόπο διεκδίκηση όποιων τυχόν άλλων απαιτήσεων, αξιώσεων ή δικαιωμάτων μπορεί να απορρέουν από τις ένδικες συμβάσεις, γ) να απαγορευθεί προσωρινά η λειτουργία των επίδικων συμβάσεων στις μεταξύ τους έννομες σχέσεις, δ) να διαταχθεί κατά το άρθρο 732 ΚΠολΔ οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο κατά την κρίση της Επιτροπής Ανταγωνισμού ασφαλιστικό μέτρο για προσωρινή ρύθμιση της κατάστασης και όλα αυτά μέχρι να αποφανθεί οριστικά η Επιτροπή επί της συναφούς καταγγελίας τους (αρ.πρωτ.13/7.6.95) και της αίτησης εξαίρεσης της καθής κατά το άρθρο 1 παρ.3 του Ν.703/1977, ε) να διαταχθεί κατά τα άρθρα 946, 947 ΚΠολΔ η εκτέλεση των ως άνω διατάξεων με την απειλή χρηματικής ποινής μέχρι 1.000.000 δραχμές για κάθε παράβαση, καθώς και με την απειλή προσωρινής κράτησης του νομίμου εκπροσώπου της καθής Παναγιώτη Σπαράγκη, στ) να καταδικαστεί η καθής στη δικαστική δαπάνη και την αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων τους.

Η αίτηση είναι νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις του άρθρου 9 παρ.4 του Ν.703/1977, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του Ν.2000/1991 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 παρ.6 του Ν.2296/1995, παραδεκτός εισαγόμενη στο Α τμήμα της Επιτροπής αυτής, σύμφωνα με το άρθρο 1 της από 30.8.1995 απόφασης αυτής που εκδόθηκε βάσει του άρθρου 8 παρ.11 του Ν.703/1977, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 παρ.1 του Ν.2296/1995 και δημοσιεύθηκε στο 804/14.9.1995 τεύχος Β' ΦΕΚ και πρέπει να εξεταστεί κατ' ουσίαν.

Δεν είναι νόμιμα από τα παραπάνω αιτήματα τα τρία πρώτα ως αντίθετα προς τη διάταξη του άρθρου 20 παρ.1 του ισχύοντος Συντάγματος, η οποία καθιερώνει το δικαίωμα στην παροχή έννομης προστασίας από τα Δικαστήρια και πρέπει ν' απορριφθούν. Επειδή κατά μεν τη διάταξη του άρθρου 1 παρ.1 Ν.703/1977 απαγορεύονται όλες οι συμφωνίες μεταξύ επιχειρήσεων, όλες οι αποφάσεις ενώσεων επιχειρήσεων και οποιασδήποτε μορφής εναρμονισμένη πρακτική επιχειρήσεων, οι οποίες έχουν ως αντικείμενο ή αποτέλεσμα την παρακώλυση, τον περιορισμό ή τη νόθευση του ανταγωνισμού, κατά δε τη διάταξη του άρθρου 9 παρ.4 του Ν.703/1977, όπως ισχύει, «η Επιτροπή Ανταγωνισμού είναι αποκλειστικά αρμόδια να λάβει ασφαλιστικά μέτρα αυτεπάγγελα κατόπιν αίτησης αυτού που έχει υποβάλει καταγγελία κατά το άρθρο 24 του παρόντος νόμου ή κατόπιν αίτησης του Υπουργού Εμπορίου, όταν πιθανολογείται παράβαση των άρθρων 1, 2 και 2α του παρόντος νόμου και συντρέχει επείγουσα περίπτωση προς αποτροπή επικειμένου κινδύνου ανεπανόρθωτης βλάβης στον αιτούντα ή στο δημόσιο συμφέρον». Από τις διατάξεις αυτές σαφώς προκύπτει ότι:

- 1) Για να έχει εφαρμογή η απαγορευτική διάταξη του άρθρου 1 παρ.1 του Ν.703/77 θα πρέπει από τις συμφωνίες των επιχειρήσεων να περιορίζεται ή να νοθεύεται αισθητά ο ανταγωνισμός στην οικεία αγορά, προϋπόθεση η οποία δεν συντρέχει όταν η μερίδα συμμετοχής στην αγορά των επιχειρήσεων οι οποίες προήλθαν στη συμφωνία είναι εντελώς ασήμαντη.

- 2) Για τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων δεν αρκεί να πιθανολογείται παράβαση των παραπάνω διατάξεων αλλά πρέπει επιπλέον να συντρέχει και επείγουσα περίπτωση προς αποτροπή άμεσα επικειμένου κινδύνου ανεπανόρθωτης βλάβης στον αιτούντα ή στο δημόσιο συμφέρον.

Επειδή από όλα τα έγγραφα που προσκομίζουν και επικαλούνται οι διάδικοι, τους ισχυρισμούς αυτών και όλη την ενώπιον της Επιτροπής διεξαχθείσα διαδικασία πιθανολογήθηκαν τα εξής:

Οι αιτούντες, ορισμένοι από τους οποίους ήσαν μεσίτες αστικών συμβάσεων και άλλοι ήθελαν ν' ασχοληθούν με τη μεσιτεία αστικών συμβάσεων, κατάρτισαν με την καθής, περί τα μέσα 1992, χωριστά ο καθένας, συμβάσεις δικαιόχρησης (franchise) με σκοπό την ένταξή τους στο δίκτυο

συνεργαζομένων μεσιτικών γραφείων της καθής και με τους ακόλουθους όρους:

α) Διάρκεια των συμβάσεων 25 έτη (αρθρ.1).

β) Σε περίπτωση πρόωρης καταγγελίας από μέρους του δικαιοδόχου ο τελευταίος υποχρεούται να υποδείξει άλλο συμβαλλόμενο, αποδεκτό από τον δικαιοπάροχο και επιπλέον να καταβάλει αποζημίωση 1.000.000 δρχ., διαφορετικά υποχρεούται να καταβάλει αποζημίωση 5.000.000 έως 15.000.000 δρχ., ενώ σε περίπτωση αποβίωσης του δικαιοδόχου, η σύμβαση δεσμεύει κατά τους ίδιους όρους και τους κληρονόμους του (αρθρ. 30 και 33).

γ) Η σύμβαση, κατά τη λήξη της θα είναι ανανεώσιμη με όρους που θα συμφωνηθούν μετά από διαπραγματεύσεις και σε περίπτωση μη ανανέωσης ο δικαιοδόχος θα καταβάλει αποζημίωση 5.000.000 δρχ. (αρθρ. 39).

δ) Κάθε δικαιοδόχος υποχρεούται να μισθώσει με δικά του έξοδα επαγγελματικό χώρο γραφείου και να καταβάλει στο δικαιοπάροχο 1) ποσό 2.000.000 δρχ. ως εγγύηση για την πραγματοποίηση των οικονομικών αποτελεσμάτων του αρ.22 της σύμβασης, 2) εφάπαξ ποσό 1.000.000 δρχ. για τη χρήση του διακριτικού τίτλου Α-Ω, την εσωτερική διαρρύθμιση των γραφείων, την εκπαίδευση, καθώς και ποσοστό 15% επί των ετησίων κερδών (αρ.16), 3) ποσό 30.000 δρχ. μηνιαίως για τη διενέργεια διαφημίσεων (αρ.7), 4) ο δικαιοδόχος υποχρεούται (αρ.22) να πραγματοποιεί κατ' ελάχιστον τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα, σε αξία ολοκληρωμένων διαπραγματεύσεων: τον 1ο χρόνο 150.000.000 δρχ., το 2ο χρόνο 200.000.000 δρχ., τον 3ο χρόνο 300.000.000 δρχ., τον 4ο χρόνο 400.000.000 δρχ. και τον 5ο χρόνο και εξής 500.000.000 δρχ.

ε) Ο δικαιοδόχος υποχρεούται να ενημερώνει το δικαιοπάροχο για κάθε εντολή που λαμβάνει από πελάτη του σχετικά με οποιοδήποτε ακίνητο και για κάθε υπόθεση που διεκπεραιώνει (αρ.11).

στ) Ο δικαιοδόχος υποχρεούται να χρεώνει συγκεκριμένα ποσοστά αμοιβών και προμήθειας στους πελάτες του που προκαθορίζει ο δικαιοπάροχος (αρ.12).

Σ' εκτέλεση των συμβάσεων αυτών όλοι οι αιτούντες μίσθωσαν γραφεία για ανάπτυξη της δραστηριότητάς τους, ενώ κατέβαλαν στην καθής και ορισμένα χρηματικά ποσά. Όμως, οι συμβάσεις αυτές ουδέποτε λειτούργησαν ουσιαστικά, αφού ελάχιστες μεσιτικές πράξεις διεκπεραίωσαν οι αιτούντες μέσα από το δίκτυο της καθής.

Την 6.4.1994 οι αιτούντες κατήγγειλαν τις συμβάσεις αυτές και την 7.6.1995 υπέβαλαν στην Επιτροπή Ανταγωνισμού την με αριθ. πρωτ. 13 συναφή καταγγελία. Η καθής με τις από 5.1.1995,

25.5.1995 και 30.5.1995 αγωγές της κατά των αιτούντων ζητεί την επιδίκαση περίπου 20.000.000 δρχ. από τον καθένα. Η συζήτηση των αγωγών αυτών ορίστηκε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών για τη δικάσιμο της 26.10.1995.

Κατά την κρίση της Επιτροπής οι όροι των επίδικων συμβάσεων α) περί υποχρεωτικού καθορισμού τιμών, β) διάρκειας των συμβάσεων, γ) υποχρέωσης γνωστοποίησης του πελατολογίου, δ) υποχρέωσης πραγματοποίησης δύσκολων οικονομικών στόχων, ε) αποζημίωσης σε περίπτωση λήξης της σύμβασης, ζ) υπέρμετρης αποζημίωσης σε περίπτωση καταγγελίας της συμφωνίας, είναι κατ'αρχήν αντίθετοι με το άρθρο 1 του Ν.703/1977. Όμως, δεν πιθανολογήθηκε ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση με τις επίδικες συμβάσεις δικαιοχρήσης περιορίζεται ή νοθεύεται αισθητά ο ανταγωνισμός στην οικεία αγορά της μεσιτείας αστικών συμβάσεων. Τουναντίον από τα αποδεικτικά στοιχεία προέκυψε ότι το μερίδιο της καθής στην οικεία αγορά είναι ασήμαντο, από τον ισολογισμό δε της καθής του έτους 1994 που προσκόμισαν οι αιτούντες προκύπτει ενεργητικό ύψους μόλις 27.388.000 δραχμών. Πρόκειται, δηλαδή, για μία σύμπραξη ήσσονος σημασίας, η οποία βάσει του κανόνος " De minimis" εκφεύγει του πεδίου εφαρμογής του άρθρου 1.

Πέραν τούτου όμως δεν πιθανολογήθηκε επείγουσα περίπτωση προς αποτροπή άμεσα επικείμενου κινδύνου ανεπανόρθωτης βλάβης στους αιτούντες ή το δημόσιο συμφέρον, αφού το ενδεχόμενο το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών, κατά την εκδίκαση των αγωγών της καθής, να κρίνει ότι η κατά το άρθρο 23 παρ.1 του Ν.703/1977 προσωρινή εγκυρότητα που καλύπτει τις επίδικες συμβάσεις δεσμεύει τα πολιτικά δικαστήρια ως προς το κύρος των όρων που περιέχουν δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι αποτελεί επείγουσα περίπτωση προς αποτροπή άμεσα επικείμενου κινδύνου ανεπανόρθωτης βλάβης.

Το πολιτικό Δικαστήριο που θα κρίνει τις επίδικες αγωγές κατά τους κανόνες του αστικού δικαίου δικαιούται κατά τη ρητή διάταξη του άρθρου 18 παρ.2 Ν.703/1977 να κρίνει παρεμπιπτόντως το κύρος των συμφωνιών και αποφάσεων του άρθρου 1 παρ.1 του Ν.703/1977 στις οποίες συγκαταλέγονται και οι εν λόγω συμβάσεις, χωρίς να δεσμεύεται από την προσωρινή εγκυρότητα αυτών.

Συνεπώς, η κρινόμενη αίτηση πρέπει ν' απορριφθεί στο σύνολό της ως ουσιαστικά αβάσιμη.

#### **ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ**

Απορρίπτει την από 1.9.1995, με αριθ. πρωτ. 354/1.2.995, αίτηση των 1) Α. Τσάκωνα 2) Α. Σταύρου 3) Ν. Πολιουδάκη 4) Η. Σακέλη - Σακελλάρη 5) Β. Λιάρου και 6) Α. Μπασακαρόπουλου

κατά της εταιρίας "Α-Ω ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΣΙΤΙΚΩΝ, ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ".

Η απόφαση εκδόθηκε την 30η Οκτωβρίου 1995.

Η απόφαση να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ο Εισηγητής

Ο Προεδρεύων

Λεωνίδας Νικολούζος

Νικόλαος Σακελλαρόπουλος

Η Γραμματέας

Αλεξάνδρα Μαρία Ταραμπίκου