



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
ΠΕΙΘΑΡΧΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ

ΠΕΙΘΑΡΧΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ  
ΑΡΙΘ. 1

Το κατ' άρθρον πρώτο, παραγρ. Γ', υποπαραγρ. Γ9 του Ν.4152/2013 (ΦΕΚ Α' 107/9-5-2013) Πειθαρχικό Συμβούλιο Πιστοποιημένων Εκτιμητών, που συστάθηκε με την υπ' αριθ. 30094/469/8.7.2013 (ΦΕΚ Β' 1741/15-7-2013) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και αποτελείται από τους:

- Παναγιώτη Τσούκα του Κωνσταντίνου, Πρόεδρο του Συμβουλίου της Επικρατείας ως Πρόεδρο
- Λήδα Χαραλαμπίδου του Χρήστου, Πρόεδρο του Ελεγκτικού Συνεδρίου, ως αναπληρωματικό μέλος, κωλυομένου του τακτικού μέλους Ειρήνη Κατσικέρη του Φωτίου, Παρέδρου του Ελεγκτικού Συνεδρίου
- Παναγιώτα Μητροπούλου του Αθανασίου, Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Τομέων Παραγωγής της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών, ως τακτικό μέλος
- Ιωάννη Αλεξόπουλο του Σωτηρίου, πιστοποιημένο εκτιμητή (με Αριθμό Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών 1), ως τακτικό μέλος
- Γεώργιο Καμπουρόπουλο του Αριστείδη, πιστοποιημένο εκτιμητή (με Αριθμό Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών 70), ως τακτικό μέλος,

συνεδρίασε στις 13 Ιουνίου 2014, ημέρα Παρασκευή και ώρα 12.00 μ. στο κεντρικό κτίριο του Υπουργείου Οικονομικών επί της οδού Νίκης 5-7, στον 8<sup>ο</sup> όροφο -παρουσία και της Γραμματέως αυτού Πανδώρας Σύρου του Γεωργίου, υπαλλήλου της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών- κατόπιν της υπ' αριθ. πρωτ. ΓΔΟΠ0000700 ΕΞ 2014/247/30-5-2014 προσκλήσεως του Προέδρου, και, αφού διαπιστώθηκε η κατά νόμον σύνθεση και απαρτία του (αρ. 14 του Ν.2690/1999, ΦΕΚ Α' 45/9-3-1999), έκρινε επί της υπ' αριθ. πρωτ. 141/11.3.2014 καταγγελίας του ..... κατά του πιστοποιημένου εκτιμητή ..... (με Αριθμό Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών .....), όπως η καταγγελία μεταγενεστέρως συμπληρώθηκε, ως κατωτέρω:

Ι. α) Με την υπ' αριθ. .... /2008 αγωγή τους ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου ..... οι ....., αμφότερες τέκνα των ....., ζήτησαν να ακυρωθεί η υπ' αριθμ... /2000 δημόσια διαθήκη του πατέρα τους, η οποία είχε συνταχθεί ενώπιον της συμβολαιογράφου ..... Ειδικότερα, οι ενάγουσες ζήτησαν «[...] να αναγνωρισθεί, ότι ο πρώτος εναγόμενος [...] [...] αμφιθαλής αδερφός τους έχει υποχρέωση να συνεισφέρει τις στο ιστορικό της αγωγής αναγραφόμενες παροχές από τον πατέρα τους, αξίας 123.669,00 €, ότι αυτές είναι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι του πατέρα τους .....και σε ποσοστό, για την πρώτη 36,80/100 εξ αδιαιρέτου

και για την δεύτερη σε ποσοστό 36,34/100 εξ αδιαιρέτου, άλλως και επικουρικώς να αναγνωρισθούν κληρονόμοι κατά το ποσοστό της νόμιμης μοίρας τους, ήτοι για την πρώτη σε ποσοστό 18,40/100 εξ αδιαιρέτου και για την δεύτερη σε ποσοστό 17,94/100 εξ αδιαιρέτου, επί των περιγραφόμενων στην αγωγή εικοσιτεσσάρων (24) ακινήτων που ανήκουν στην κληρονομιά του πατέρα τους..... Επίσης ζήτησαν να αναγνωρισθεί ότι οι ενάγουσες είναι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι του πατρός τους, άλλως και επικουρικώς κατά το ποσοστό της νόμιμης μοίρας τους και κατά τα ανωτέρω ποσοστά, σε κάθε άλλη κινητή και ακίνητη περιουσία του και να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι .....και τα τέκνα αυτού .....να τους αποδώσουν κατά τα ανωτέρω εξ αδιαιρέτου ποσοστά της εξ αδιαθέτου κληρονομιάς τους, άλλως και επικουρικώς κατά τα περιγραφόμενα ποσοστά της νόμιμης μοίρας τους, στα είκοσι τέσσερα (24) ακίνητα που περιγράφονται στην αγωγή, άλλως δε και σε περίπτωση αρνήσεώς τους, να διαταχθεί η αποβολή τους από αυτά, που ο καθένας κατέχει, αλλά και η αποβολή κάθε τρίτου που έλκει δικαιώματα από τους εναγόμενους ή κατέχει τα ακίνητα επ'ονόματι τους και να διαταχθεί η εγκατάστασή τους [των εναγουσών] σε αυτά κατά τα ποσοστά τους αυτά.»

Με την υπ' αριθ. ..../2010 απόφασή του το Πολυμελές Πρωτοδικείο .....α) απέρριψε την κύρια βάση της αγωγής, ήτοι καθ' ό μέρος με αυτή ζητείτο η ακύρωση της διαθήκης λόγω πλάνης του διαθέτη, β) δέχθηκε την επικουρική βάση της αγωγής, ήτοι καθ' ό μέρος με αυτή προεβάλετο ακυρότητα της διαθήκης λόγω προσβολής της νομίμου μοίρας των εναγουσών, γ) απέρριψε «τη σωρευμένη αγωγή αναγνωρίσεως της υποχρεώσεως συνεισφοράς του.....» και δ) προσδιόρισε τη νόμιμη μοίρα της μεν .....σε ποσοστό 15,28%, της δε.....σε ποσοστό 14,81% και υποχρέωσε τους.....να αποδώσουν στη....., κατά τα προμνησθέντα ποσοστά, τα αναφερόμενα στην αγωγή 24 ακίνητα.

Κατά της εν λόγω αποφάσεως άσκησαν έφεση ενώπιον του Εφετείου .....άπαντες οι ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου..... διατελέσαντες διάδικοι. Οι μεν ενάγουσες ζήτησαν να γίνει εξ ολοκλήρου δεκτή η αγωγή τους, οι δε εναγόμενοι να απορριφθεί εξ ολοκλήρου. Το Εφετείο.....επιληφθέν των εφέσεων, εξέδωσε την υπ' αριθ.....2012 απόφασή του, στο σκεπτικό της οποίας διαλαμβάνονται τα εξής:

«Εν προκειμένω κρίσιμο ζήτημα για την ασφαλή διάγνωση της ένδικης διαφοράς είναι η ορθή εκτίμηση της εμπορικής αγοραστικής αξίας αφενός των συνεισενεκτέων εκ μέρους των διαδίκων, κατά το χρόνο της κτήσης, και αφετέρου όλων των ακινήτων (24), που απαρτίζουν τη κληρονομιά του .....κατά το χρόνο του θανάτου του. Περί των ζητημάτων τούτων το Δικαστήριο δεν μπορεί να σχηματίσει ασφαλή δικανική πεποίθηση, αλλά καταλείπονται, σχετικά με αυτά, κενά και αμφίβολα σημεία, καθόσον οι μεν μαρτυρικές καταθέσεις δεν θεωρούνται σαφείς και αξιόπιστες, ενώ από τα προσκομιζόμενα έγγραφα δημιουργούνται ασάφειες. Κενά σημεία επίσης υπάρχουν και ως προς την μεταβολή του τιμαρίθμου από τον χρόνο που έλαβε χώρα η κάθε παροχή μέχρι το χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου (2006), εφόσον δεν προσκομίζονται ασφαλή σχετικά στοιχεία από τους διαδίκους.

Τα προαναφερθέντα κρίσιμα θέματα, της εμπορικής αξίας των συνεισενεκτέων παροχών από τον πατέρα τους και των διανεμητέων ακινήτων, κατά τους ως άνω κρίσιμους χρόνους, αποτελούν εξειδικευμένα ζητήματα, καθόσον για την επίλυση και την διερεύνησή τους, απαιτούνται ιδιαίζουσες γνώσεις της επιστήμης. Συνεπώς, το Δικαστήριο κρίνει ότι, προς

ολοκλήρωση της έρευνας περί της βασιμότητας των λόγων της εφέσεως και την καλύτερη διάγνωση της διαφοράς, είναι αναγκαίο, χωρίς να εξαφανίσει την εκκαλούμενη απόφαση, να αναβάλει την έκδοση της οριστικής του απόφασης, να διατάξει την επανάληψη της συζητήσεως στο ακροατήριο, η οποία είναι περαιωμένη, προς διευκρίνιση, παροχή διασαφήσεων και συμπλήρωση των κενών και αμφίβολων σημείων της υπόθεσης, και περαιτέρω να διατάξει, αφενός την διενέργεια πραγματογνωμοσύνης από ένα εξειδικευμένο των ειδικών γνώσεων που διαθέτει ένας εκτιμητής της αξίας ακινήτων (μέλος του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών Ελλάδος, Σ.Ο.Ε.) από τον κατάλογο πραγματογνωμόνων του Εφετείου....., αφού δεν υπάρχουν τέτοιοι εκτιμητές στην περιφέρεια της....., σύμφωνα και με το υποβληθέν από τους εναγόμενους-εκκαλούντες αίτημα, όπως ειδικότερα ορίζεται στο διατακτικό, και αφετέρου την προσκομιδή επίσημων στοιχείων για την μεταβολή του τιμαρίθμου μεταξύ των ετών που έγινε η κάθε παροχή και του έτους 2006, που αποβίωσε ο πατέρας τους κληρονομούμενος».

Κατόπιν των σκέψεων αυτών το Εφετείο .....διέταξε τα ακόλουθα:

(Α) «Να προσκομισθούν, με επιμέλεια του επιμελέστερου από τους διαδίκους, επίσημα στοιχεία για την μεταβολή του τιμαρίθμου, με βάση τον δείκτη τιμών καταναλωτή, μεταξύ των ετών κάθε παροχής και του χρόνου θανάτου του κληρονομούμενου και (Β) Να διενεργηθεί πραγματογνωμοσύνη, έτσι ώστε η μεταξύ κατιόντων συνεισφορά στην εξ αδιαθέτου διαδοχή να γίνει λογιστικά και αθροιστικά, αφού πρώτα αποτιμηθεί η αξία της κληρονομίας κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου και στο ποσό που προκύπτει, να αθροιστούν όλες οι παροχές, που έγιναν σε καθένα από τους κατιόντες και υπόχρεους σε συνεισφορά, σύμφωνα με την αξία που είχαν κατά το χρόνο, κατά τον οποίο πραγματοποιήθηκαν. Η αξία δε του χρόνου της παροχής θα αναχθεί, με βάση τα αναφερόμενα στη μείζονα σκέψη της παρούσας, ήτοι με βάση την [...] αρχή του άρθρου 288ΑΚ, στο ισάξιο της κατά το χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου, αφού ληφθεί υπόψη η αγοραστική αξία της χρυσής λίρας Αγγλίας, κατά το χρόνο της παροχής και ακολούθως του θανάτου του κληρονομούμενου και η μεταξύ τους σύγκριση, με βάση την μεσολαβήσασα αύξηση του τιμαρίθμου. Και ειδικότερα επί των ακολούθων ζητημάτων, (1<sup>ov</sup>) ποία ήταν η πραγματική εμπορική αγοραστική αξία, κατά την .....-2006 που αποβίωσε ο κληρονομούμενος πατέρας των εναγουσών, σε δραχμές εκείνου του χρόνου, όλων των συνεισενεκτέων στην επίδικη κληρονομία κινητών και ακινήτων των διαδίκων, που απέκτησαν, από τον κληρονομούμενο πατέρα τους, και (2<sup>ov</sup>) να προσδιορισθεί η πραγματική εμπορική αγοραστική αξία, κατά τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου πατέρα των διαδίκων στις .....-2006, σε δραχμές εκείνου του χρόνου, καθενός εκ των εξής ακινήτων, που περιλαμβάνονται εν όλω ή εν μέρει στην καταληφθείσα κληρονομία του, και μάλιστα να προσδιοριστούν ειδικότερα τα χρήματα που απαιτήθηκαν για την αποπεράτωση και κατασκευή όλων των αστικών ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, να προσδιοριστεί η αξία καθενός από τα παρακάτω ακίνητα, ήτοι (1) ενός αστικού ακινήτου (διαμερίσματος), επί της οδού .....στη συνοικία .....στην πόλη....., εμβαδού 40,15 τ.μ., με ανοιχτό χώρο στάθμευσης, (2) την υπ' αριθμ. εννέα [9] αποθήκη του υπογείου ορόφου της ανωτέρω περιγραφόμενης πολυκατοικίας, που αποτελεί ιδιαίτερη χωριστή αυτοτελή και ανεξάρτητη ιδιοκτησία, με επιφάνεια καθαρή 6,30τ.μ, (3) την υπό στοιχεία Υ2 αποθήκη υπογείου πολυκατοικίας που βρίσκεται στην κτηματική Περιφέρεια της πόλης .....του ομωνύμου Δήμου της Επαρχίας Νομού....., εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως, στο υπ αριθμό 355 οικοδομικό τετράγωνο στη συνοικία «.....» και στην οδό .....εμβαδού 390 τ.μ. και σύμφωνα με

νεότερη και ακριβή καταμέτρηση 400,11 τ.μ., (4) οικόπεδο ευρισκόμενο στα .....και στην οδό .....αριθμό ..... του σχεδίου πόλης «.....» του Δήμου.....με αριθμ.....επιφανείας 447 τμ, επί του οποίου έχει ανεγερθεί διώροφη οικοδομή (να προσδιορισθούν τα χρήματα που απαιτήθηκαν για την αποπεράτωση των διαμερισμάτων), (5) στην κτηματική περιφέρεια του χωριού «.....» του Δήμου..... εντός οικισμού στην πλατεία του χωριού ακριβώς απέναντι από τον ιερό ναό «.....» και επί του κεντρικού δρόμου του χωριού, ένα οικόπεδο 1.000 τμ. πλέον ή έλαττον, εντός του οποίου έχει ανεγερθεί διώροφη οικία συνολικής επιφανείας 100 τ.μ. περίπου (να προσδιοριστούν τα χρήματα που απαιτήθηκαν για την ανακαίνισή του), (6) στην κτηματική περιφέρεια του χωριού «.....» του Δήμου.....εντός οικισμού στη θέση «.....», ένα οικόπεδο 2.000 τ.μ. πλέον ή έλαττον, 7) στη θέση «.....» ένα αγρό-οικόπεδο εντός οικισμού, επί του κεντρικού δρόμου του χωριού, άρτιο και οικοδομήσιμο επιφανείας 300 τ.μ. περίπου πλέον ή έλαττον με 4 ελαιόδεντρα, (8) στη θέση «.....» έναν αγρό επιφανείας 300 τ.μ. περίπου πλέον ή έλαττον με 4 ελαιόδεντρα, (9) στη θέση «.....» έναν αγρό επιφανείας 1.000 τ.μ. περίπου πλέον ή έλαττον, με 30 περίπου ελαιόδεντρα, αξίας 6000 ευρώ, (10) στη θέση «.....» έναν αγρό επιφανείας 5.000 τ.μ. περίπου πλέον ή έλαττον, με 30 ελαιόδεντρα επί του κεντρικού δρόμου που οδηγεί στο χωριό «.....», (11) στη θέση «.....» έναν αγρό επιφανείας 12.000 τ.μ. περίπου, πλέον ή έλαττον με 50 περίπου ελαιόδεντρα εκτάσεως 20 περίπου στρεμμάτων, (12) στη θέση «.....» έναν αγρό επιφανείας 1.000 τ.μ. περίπου πλέον ή έλαττον με 3 ελαιόδεντρα,(13) στη θέση «.....» ένας αγρός επιφανείας 250 τ.μ. περίπου πλέον ή έλαττον, με 5 ελιές, (14) στη θέση «.....» έναν αγρό επιφανείας 5.000 τ.μ. περίπου, με 10 ελαιόδεντρα, (15) στη θέση «.....» αγρός επιφανείας 5.000 τ.μ., (16) στη θέση «.....» αγρός επιφανείας 200 τ.μ. με 3 ελαιόδεντρα, (17) στη θέση «.....» αγρός επιφανείας 300 τ.μ. με 6 ελαιόδεντρα, (18) στη θέση «.....» έναν αγρό επιφανείας 1.000 τ.μ. περίπου με 5 ελαιόδεντρα, (19) στη θέση «.....» αγρός επιφανείας 1.500 τ.μ. με 15 ελαιόδεντρα, (20) στη θέση «.....» αγρός επιφανείας 300 τ.μ. περίπου, (21) στη θέση «.....» αγρός επιφανείας 500 τ.μ. περίπου με 5 ελαιόδεντρα, (22) στη θέση «.....» αγρός επιφανείας 1.000 τ.μ. περίπου με 4 ελαιόδεντρα, (23) στη θέση «.....» έναν αγρό επιφανείας 500 τ.μ. με 4 ελαιόδεντρα και (24) στη θέση «.....» αγρός επιφανείας 600 τ.μ. με 4 ελιές. Η αξία δε του χρόνου της παροχής θα αναχθεί, με βάση την [...] αρχή του άρθρου 288 ΑΚ, στο ισάξιο της κατά το χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου, (παροχής-θανάτου), αφού ληφθεί υπόψη η αγοραστική αξία της χρυσής λίρας Αγγλίας, κατά το χρόνο της παροχής και ακολούθως του θανάτου του κληρονομούμενου, και η μεταξύ τους σύγκριση, με βάση την μεσολαβήσασα αύξηση του τιμαρίθμου.»

Τέλος, με την αυτή απόφασή του το Εφετείο .....όρισε ως πραγματογνώμονα τον....., στην αντικατάσταση του οποίου προέβη εν συνεχεία, τη αιτήσε των....., με την .....2013 απόφασή του. Με αυτή το Εφετείο .....όρισε ως πραγματογνώμονα τον πολιτικό μηχανικό....., ο οποίος, ως αναγράφεται στην νεώτερη απόφαση του Εφετείου .....είναι κατάλληλος να διενεργήσει την διαταχθείσα πραγματογνωμοσύνη διότι «διαθέτει την απαιτούμενη ειδικότητα ως μέλος του πιστοποιημένου Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος» και «τυγχάνει της αποδοχής αμφοτέρων των διαδίκων μερών».

β) Στις .....-2014 ο .....έδωσε τον νενομισμένο όρκο, ενώ στις ...../2014 παρέδωσε στον .....σχέδιο συμβάσεως, και ζήτησε από αυτόν στοιχεία απαραίτητα για την προπαρασκευή της αυτοψίας επί των ακινήτων, ώστε, ακολούθως, να ορισθεί ημερομηνία διενέργειάς της. Ο .....στις 5-2-2014 ενημέρωσε τον .....ότι σοβαρά προβλήματα υγείας δεν του επέτρεπαν να προβεί στην παράδοση των ζητηθέντων στοιχείων, στις 17-2-2014 του απέστειλε ηλεκτρονικό μήνυμα, στο οποίο διατύπωσε σκέψεις και προτάσεις προς διασφάλιση της αρτιότητας της προς διενέργεια πραγματογνωμοσύνης και στις 28-2-2014 του απέστειλε, δια του δικηγόρου του....., ηλεκτρονικό μήνυμα, με το οποίο αφενός έθεσε ζητήματα νομιμότητας της δοθείσης σε αυτόν εντολής να διενεργήσει πραγματογνωμοσύνη, και αφετέρου τον παρεκάλεσε όπως αναβάλει την έναρξη των εργασιών προκειμένου να υπάρξει «ουσιαστική συνεργασία» μεταξύ τους. Στις 2-3-2014, κατόπιν συνεννοήσεως μεταξύ των....., ως ημερομηνία διενέργειας της αυτοψίας ορίστηκε αρχικώς η 4-3-2014 και ακολούθως η 5-3-2014. Στις 4-3-2014, όμως, ο δικηγόρος του .....απέστειλε στον .....νέο ηλεκτρονικό μήνυμα, με το οποίο τον ενημέρωσε ότι υπέβαλε στο Εφετείο .....αίτηση αντικαταστάσεώς του αφενός λόγω επιφυλάξεων που ο εντολέας του έχει για τη μέθοδο, κατ'εφαρμογή της οποίας σκόπευε να προβεί στην εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, και αφετέρου λόγω δυσπιστίας προς το πρόσωπό του ως εμπειρογνώμονα. Στις .....-2014 ο .....υπέβαλε στο Εφετείο .....την εν των μεταξύ συνταχθείσα έκθεση πραγματογνωμοσύνης.

γ) Στις 11-3-2014 ο .....υπέβαλε ενώπιον του παρόντος Πειθαρχικού Συμβουλίου την υπό κρίση καταγγελία καθώς και έγγραφα στοιχεία προς επίρρωσή της (υπ'αριθμ.πρωτ. 141/11-3-2014). Ακολούθως, υπέβαλε πρόσθετα στοιχεία (υπ'αριθ. πρωτ. 160/21-3-2014 και 180/4-4-2014 έγγραφα καταθέσεως των στοιχείων αυτών), ενώ με το υπ'αριθ. 183/7-4-2014 έγγραφό του προέβη στη διατύπωση προσθέτων αιτιάσεων εν σχέσει προς τον τρόπο, με τον οποίο ο κ. ....εκτίμησε την αξία συγκεκριμένων ακινήτων του.

Εξάλλου, ο καταγγελλόμενος....., προς αντίκρουση της υπό κρίση καταγγελίας, κατέθεσε δύο υπομνήματα: το από 3-4-2014 και το (επί των προαναφερθέντων προσθέτων αιτιάσεων του.....) από 14-4-2014.

II. Στο άρθρο πρώτο, παράγραφος Γ' «Ρυθμίσεις για την Παροχή Εκτιμητικών Υπηρεσιών», υποπαράγραφοι Γ.2, Γ.4, Γ.5, Γ.7, Γ.8 , Γ.9 και Γ.10 του Ν.4152/2013 (ΦΕΚ Α'107/9-5-2013), όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 38, παρ. 5 του Ν.4223/2013 (ΦΕΚ Α' 287/31-12-2013), ορίζονται τα ακόλουθα:

#### « ΥΠΟΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ Γ.2: ΕΓΓΡΑΦΗ ΣΤΟ ΜΗΤΡΩΟ

1. Το επάγγελμα του πιστοποιημένου εκτιμητή ασκείται ελεύθερα μετά πάροδο τριμήνου από την αναγγελία έναρξής του στην Αρμόδια Διοικητική Αρχή και την εγγραφή τού πιστοποιημένου εκτιμητή στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών.

Το Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών τηρείται στην Αρμόδια Διοικητική Αρχή και δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών. Για την εγγραφή στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών

πρέπει να τηρούνται οι διατάξεις περί απασχόλησης συνταξιούχου σύμφωνα με το άρθρο 16 του ν.3863/2010 και να προσκομίζονται τα σχετικά αποδεικτικά έγγραφα [...]

#### ΥΠΟΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ Γ.3 [...]

#### ΥΠΟΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ Γ.4.: ΚΛΑΔΟΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ

Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές δύνανται να δραστηριοποιούνται και να πιστοποιούνται σε έναν ή περισσότερους από τους εξής κλάδους:

(α) Ακίνητα β)[...]......δ)[...]

#### ΥΠΟΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ Γ.5.: ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ

Με την επιφύλαξη ειδικότερων διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας, με τις οποίες καθορίζεται ειδική διαδικασία εκτιμήσεων συγκεκριμένων αγαθών, οι πιστοποιημένοι εκτιμητές διενεργούν εκτιμήσεις της αξίας αγαθών (ενσώματων ή άυλων), που αφορούν ενδεικτικά σε:

-Ακίνητα και εμπράγματα δικαιώματα. [...]

#### ΥΠΟΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ Γ.6 [...]

#### ΥΠΟΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ Γ.7: ΚΑΝΟΝΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές οφείλουν να συντάσσουν τις εκτιμήσεις τους σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά ή διεθνή αναγνωρισμένα εκτιμητικά πρότυπα και με τον Κώδικα Δεοντολογίας, που προβλέπεται στην υποπαράγραφο Γ8 του παρόντος νόμου.

#### ΥΠΟΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ Γ.8.: ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ

1. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, η οποία εκδίδεται εντός τριών μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος, θεσπίζεται Κώδικας Δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

2. Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές οφείλουν να συμμορφώνονται με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και του Κώδικα Δεοντολογίας [...]

#### ΥΠΟΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ Γ.9.: ΠΕΙΘΑΡΧΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

1. Συνιστάται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, η οποία εκδίδεται εντός τριών μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος, πενταμελές Πειθαρχικό Συμβούλιο πιστοποιημένων εκτιμητών, το οποίο αποτελείται από:

α) Έναν Πρόεδρο του Συμβουλίου της Επικρατείας με τον αναπληρωτή του.

β) Έναν Πρόεδρο του Ελεγκτικού Συνεδρίου με τον αναπληρωτή του.

γ) Τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τομέων Παραγωγής της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών, με τον αναπληρωτή του.

δ) Δύο πιστοποιημένους εκτιμητές με ελάχιστη εκτιμητική εμπειρία 10 ετών, με τους αναπληρωτές τους, οι οποίοι επιλέγονται μετά από κλήρωση.

Πρόεδρος του Πειθαρχικού Συμβουλίου ορίζεται ο αρχαιότερος εκ των δύο Προέδρων και γραμματέας υπάλληλος της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών, με τον αναπληρωτή του.

Η θητεία του Πειθαρχικού Συμβουλίου είναι τριετής με δυνατότητα ανανέωσης.

2. Το Πειθαρχικό Συμβούλιο επιλαμβάνεται, αυτεπάγγελα ή κατόπιν έγγραφης καταγγελίας, παραβάσεων της νομοθεσίας και του εκάστοτε ρυθμιστικού πλαισίου που διέπει τις εργασίες των πιστοποιημένων εκτιμητών, περιπτώσεων πλημμελούς ασκήσεως των καθηκόντων του πιστοποιημένου εκτιμητή, ανάρμοστης ή αναξιοπρεπούς συμπεριφοράς κατά την άσκηση των καθηκόντων του, καθώς και παραβάσεων του ισχύοντος κώδικα δεοντολογίας και των ευρωπαϊκών ή διεθνών αναγνωρισμένων εκτιμητικών προτύπων ή προδήλως εσφαλμένων εκτιμήσεων.

#### ΥΠΟΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ Γ.10.:ΕΞΟΥΣΙΕΣ ΠΕΙΘΑΡΧΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1. Το Πειθαρχικό Συμβούλιο αποφαινεται αιτιολογημένα, μετά από κλήση σε ακρόαση του πιστοποιημένου εκτιμητή, εκτιμώντας δε τα πραγματικά περιστατικά, δύναται να επιβάλει, ανάλογα με τη βαρύτητα του παραπτώματος, τις ακόλουθες ποινές:

α) Έγγραφη επίπληξη.

β) Χρηματικό πρόστιμο έως ένα εκατομμύριο (1.000.000) ευρώ, ανάλογο της βαρύτητας του παραπτώματος και του ύψους της προκληθείσας ζημίας. Σε περίπτωση υποτροπής, το Πειθαρχικό Συμβούλιο δύναται να επιβάλλει πρόστιμο ύψους έως δύο εκατομμύρια (2.000.000) ευρώ. Ειδικώς στην περίπτωση επιβολής προστίμου σε νομικό πρόσωπο, το επιβαλλόμενο πρόστιμο δύναται να ανέλθει έως ποσού ίσου με το δεκαπλάσιο της αμοιβής που τιμολογήθηκε στον πελάτη.

γ) Προσωρινή στέρηση πιστοποίησης για χρονικό διάστημα μέχρι ένα έτος.

δ) Οριστική διαγραφή του πιστοποιημένου εκτιμητή από το Μητρώο.

Για την επιμέτρηση του επιβαλλόμενου προστίμου σε κάθε μία από τις υποπεριπτώσεις α' έως και δ' της περίπτωσης αυτής λαμβάνονται υπόψη, ενδεικτικώς, η σοβαρότητα της παράβασης, ο κίνδυνος για την αξιοπιστία και την ορθή λειτουργία του θεσμού των πιστοποιημένων εκτιμητών, ο τυχόν προσπορισμός οφέλους και η τυχόν συνδρομή στο πρόσωπο του παραβάτη της ιδιότητας του κυρίου εταίρου στην περίπτωση άσκησης του επαγγέλματος από νομικό πρόσωπο.

Σε περίπτωση διαπίστωσης της τέλεσης παράβασης από πιστοποιημένο εκτιμητή, που διενεργεί πιστοποιήσεις στο όνομα και για λογαριασμό νομικού προσώπου, η ευθύνη του πιστοποιημένου εκτιμητή δεν αίρει την τυχόν σωρευτική πειθαρχική ευθύνη του νομικού προσώπου.

Το Πειθαρχικό Συμβούλιο δύναται για λόγους προστασίας του δημοσίου συμφέροντος να δημοσιοποιεί με κάθε πρόσφορο κατά την κρίση του μέσο τις αποφάσεις αυτού που αφορούν την επιβολή πειθαρχικών κυρώσεων.

2. Κατά των αποφάσεων του Πειθαρχικού Συμβουλίου χωρεί προσφυγή στα αρμόδια Διοικητικά Δικαστήρια, μέσα σε προθεσμία 60 ημερών από την κοινοποίησή τους.

3. Τα πρόστιμα που επιβάλλονται κατ'εφαρμογή της περίπτωσης 3 της παρούσας υποπαραγράφου αποτελούν έσοδα του Δημοσίου και εισπράττονται κατά τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν.δ. 356/1974), από την εκάστοτε αρμόδια φορολογική αρχή, η οποία οφείλει να ενημερώσει άμεσα την Αρμόδια Διοικητική Αρχή για την είσπραξη ή μη του προστίμου.»

Εξάλλου, στα άρθρα 1, 2 και 3 της υπ' αριθ. 19928/292/10-5-2013 Αποφάσεως του Υπουργού Οικονομικών «Θέσπιση Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών» (ΦΕΚ Β'1147/13-5-2013), ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 1  
Γενικές Διατάξεις – Σκοπός

1. Ο παρών Κώδικας Δεοντολογίας έχει ως σκοπό τη διασφάλιση του κύρους του επαγγέλματος του πιστοποιημένου εκτιμητή και τη διαρκή αναβάθμισή του καθώς και τη δημιουργία ομοιόμορφων κανόνων συμπεριφοράς των πιστοποιημένων εκτιμητών.

2. Παράλληλα, στόχος του παρόντα Κώδικα είναι η διασφάλιση της ποιότητας και διαφάνειας των παρεχόμενων από τους πιστοποιημένους εκτιμητές υπηρεσιών και η εγγύηση της καλής εκτέλεσης από τους πιστοποιημένους εκτιμητές του έργου που αναλαμβάνουν.

3. Η μη τήρηση των κανόνων αυτών από τους πιστοποιημένους εκτιμητές έχει ως συνέπεια την πειθαρχική ευθύνη τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου.

4. Ο Κώδικας Δεοντολογίας εφαρμόζεται σε όλους τους πιστοποιημένους εκτιμητές, ήτοι σε όσους έχουν πιστοποιηθεί και εγγραφεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου.

5. Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές οφείλουν να τηρούν τους Κώδικες Δεοντολογίας των επιστημονικών και επαγγελματικών οργανώσεων, στις οποίες ανήκουν.

Άρθρο 2  
Ανεξαρτησία. Εμπιστοσύνη και Ηθική Ακεραιότητα  
Απόρρητο. Ασυμβίβαστα.

1. Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές οφείλουν:

(α) Να τηρούν απαρέγκλιτα τους νόμους του Κράτους, τα Ευρωπαϊκά ή Διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και τον παρόντα Κώδικα Δεοντολογίας.

(β) Να ασκούν το επάγγελμά τους και να παρέχουν τις υπηρεσίες τους, σύμφωνα με τους κανόνες της επιστήμης και της τέχνης.

(γ) Να παρέχουν τις υπηρεσίες τους με ευσυνειδησία, ακεραιότητα, αντικειμενικότητα και εντιμότητα.

(δ) Να περιφρουρούν την τιμή και αξιοπρέπεια του επαγγέλματος και να αποφεύγουν συμπεριφορές, που δεν συνάδουν με το επιστημονικό ήθος του επαγγέλματος.

(ε) Να διαφυλάσσουν την ανεξαρτησία τους απέναντι σε κάθε τρίτο και ιδιαίτερα απέναντι στον εντολέα τους.

(στ) Να καταβάλλουν τη μέγιστη δυνατή επιμέλεια κατά την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών.

(ζ) Να συλλέγουν και να αξιολογούν τα απαραίτητα σε αυτούς στοιχεία και να συντάσσουν τις εκθέσεις εκτιμήσεως αυτοπροσώπως.

(η) [...]

(θ) Να απέχουν από την ανάληψη υποθέσεων που βρίσκονται πέραν του γνωστικού αντικειμένου και της εμπειρίας τους.

(ι) [...]

(ια) Με κάθε τρόπο να καλλιεργούν το αίσθημα εμπιστοσύνης των εντολέων τους και να αποφεύγουν κάθε ενέργεια που θέτει σε αμφιβολία την εντιμότητα, την προσήλωση στο καθήκον ή την ηθική ακεραιότητά τους.

(ιβ) [...]

(ιγ) [...]

(ιδ) [...]



(ιε) Να είναι αντικειμενικοί και να εκφέρουν γνώμη σε θέματα της επιστήμης τους με υπευθυνότητα, στηριζόμενοι στις επιστημονικές γνώσεις τους και την ειλικρινή τους πεποίθηση.

(ιστ) [...]

### Άρθρο 3 Σχέσεις με εντολείς

1. Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές οφείλουν να εκτελούν τις ανατιθέμενες σε αυτούς εκτιμητικές εργασίες με τρόπο που να επιτυγχάνεται κατά το δυνατό άρτιο, ταχύ και ολοκληρωμένο αποτέλεσμα.

2. Σε σχέση με τους εντολείς τους, οι πιστοποιημένοι εκτιμητές οφείλουν:

(α) Να αποφεύγουν την ανάπτυξη ιδιαίτερων σχέσεων με τους εντολείς τους, οι οποίες ενδεχομένως δυσχεραίνουν την εκτέλεση του έργου τους.

(β) Να υποστηρίζουν τα νόμιμα συμφέροντα του εντολέα τους και να εκπληρώνουν πιστά, με επιμέλεια και αντικειμενικότητα τις υποχρεώσεις τους προς αυτούς.

(γ) Να είναι ευγενείς πρόθυμοι και εξυπηρετικοί έναντι των εντολέων τους.

(δ) Να σέβονται το απόρρητο των πληροφοριών που σχετίζονται με τον εντολέα τους.

(ε) Να ενημερώνουν τον εντολέα τους, αναφορικά με τη φύση και το αντικείμενο της ανατιθέμενης εργασίας με σαφήνεια, ώστε να λαμβάνει αποφάσεις κατέχοντας την μέγιστη δυνατή πληροφόρηση.

(στ) Να συμφωνούν εκ των προτέρων την αμοιβή τους και να αποδέχονται μόνο έγγραφη ανάθεση έργου, στην οποία να αναφέρεται η αμοιβή τους, ο σκοπός καθώς και το αντικείμενο της εκτίμησης.

(ζ) Να εξηγούν με σαφήνεια και διαφάνεια την αμοιβή τους, συμπεριλαμβανομένης κάθε είδους χρέωσης και προμήθειας.

(η) Να μην αποδέχονται την ανάθεση εργασίας εάν κρίνουν ότι δεν κατέχουν τον απαιτούμενο βαθμό ειδίκευσης και πείρας καθώς και εάν έχουν συγγενική ή άλλη οικονομική σχέση ή συμφέροντα με τους εντολείς τους, που μπορεί να επηρεάσει την κρίση τους.

(θ) Να τηρούν αρχείο παραπόνων των εντολέων τους ή οποιουδήποτε άλλου, καθώς και τις απαντήσεις σε αυτά, οι οποίες οφείλουν να γίνονται με κατάλληλο και επαγγελματικό τρόπο και με στόχο την επίλυση του ζητήματος στο βαθμό που είναι εφικτό.

(ι) Να μην προσφέρουν ή αποδέχονται δώρα, φιλοξενία ή προμήθειες που μπορεί να επηρεάσουν το έργο τους και να οδηγήσουν σε ακατάλληλες και μη επαγγελματικές υποχρεώσεις.

(ια) Να λαμβάνουν υπόψη τους την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος κατά τη λήψη αποφάσεων και την παροχή συμβουλών.»

Τέλος, στα άρθρα 368 και 369 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ορίζονται τα εξής: «Άρθρο 368. 1. Το δικαστήριο μπορεί να διορίσει έναν ή περισσότερους πραγματογνώμονες, αν κρίνει πως πρόκειται για ζητήματα που απαιτούν, για να γίνουν αντιληπτά, ειδικές γνώσεις επιστήμης ή τέχνης. [...] Άρθρο 369. Οι πραγματογνώμονες βοηθούν το δικαστήριο με τη γνωμοδότησή τους στα ζητήματα που έθεσε. Αν είναι ανάγκη, το δικαστήριο διατάζει να παραστούν οι πραγματογνώμονες κατά την ενέργεια όλων ή ορισμένων διαδικαστικών πράξεων.»

III. Από τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου πρώτου, παράγραφος Γ', υποπαράγραφοι Γ.2, Γ.8, Γ.9 και Γ.10 του Ν.4152/2013, όπως ισχύει,

καθώς και από την επίσης προπαρατεθείσα διάταξη του άρθρου 1 παρ.4 του Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών, προκύπτει ότι στην αρμοδιότητα του Πειθαρχικού Συμβουλίου Πιστοποιημένων Εκτιμητών εμπíπτουν, αδιακρίτως, όλοι όσοι είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών. Συνεπώς, εμπíπτουν και εκείνοι οι πιστοποιημένοι εκτιμητές, στους οποίους, κατ'εφαρμογήν των διατάξεων των άρθρων 368επ. του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, ανατίθεται η διενέργεια πραγματογνωμοσύνης. Άλλωστε, όπως προκύπτει από τις διατάξεις αυτές του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, το δικαστήριο που διέταξε τη διενέργεια πραγματογνωμοσύνης και όρισε το πρόσωπο που θα τη διενεργήσει, ουδεμία αρμοδιότητα έχει να ασκήσει επί του πραγματογνώμονα έλεγχο σαν και αυτόν, την άσκηση του οποίου οι προπαρατεθείσες διατάξεις του Ν.4152/2013, όπως ισχύει, και την υπ' αριθ. 19928/292/2013 αποφάσεως του Υπουργείου Οικονομικών αναγνωρίζουν στο Πειθαρχικό Συμβούλιο Πιστοποιημένων Εκτιμητών. Τέλος, από τη διάταξη του άρθρου 369 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας προκύπτει μεν ότι ο πραγματογνώμονας είναι βοηθός του δικαστηρίου που τον όρισε, δεν προκύπτει όμως, ούτε δύναται να συναχθεί ότι είναι όργανο δικαιοδοτικού χαρακτήρα. Με τη διάταξη αυτή εξαιρείται μόνον η σημασία που τα καθήκοντα του πραγματογνώμονα έχουν για την ορθή απονομή του δικαίου ως κρατικής λειτουργίας. Οικόθεν εννοείται ότι προκειμένου περί δικαστικής πραγματογνωμοσύνης κατά τον Κ.Πολ.Δ. οι εκ των διατάξεων του Κώδικα Δεοντολογίας υποχρεώσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών υφίστανται, αναλόγως, έναντι αμφοτέρων των αντιδίκων πλευρών της δίκης περί της οποίας κάθε φορά πρόκειται.

IV. Εν προκειμένω, η υπό κρίση καταγγελία υποβλήθηκε στις 11-3-2014, ήτοι μετά τη θέση σε ισχύ του Ν.4152/2013 και τη συγκρότηση του παρόντος Πειθαρχικού Συμβουλίου, ο δε.....κατά του οποίου η καταγγελία αυτή στρέφεται, διενήργησε την πραγματογνωμοσύνη που του ανατέθηκε με την .....-2013 απόφαση του Εφετείου....., καθ' όν χρόνο είχε αποκτήσει την ιδιότητα του πιστοποιημένου εκτιμητή δια της εγγραφής του, στις 21-9-2013, στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με αριθμό μητρώου....., ιδιότητα, την οποία, άλλωστε, ο ίδιος μνημονεύει στην έκθεση της πραγματογνωμοσύνης του.

Συνεπώς, ως εξ όλων των ανωτέρω παρέπεται ότι η υπό κρίση καταγγελία του .....κατά του πιστοποιημένου εκτιμητή .....παραδεκτώς υποβλήθηκε ενώπιον του παρόντος Πειθαρχικού Συμβουλίου, το οποίο έχει αρμοδιότητα να την εκδικάσει.

V. Από τα στοιχεία του φακέλου της υποθέσεως προκύπτει ότι της διενεργείας της επίμαχης πραγματογνωμοσύνης προηγήθηκαν προπαρασκευαστικές αυτής ενέργειες εκ μέρους του.....Οι ενέργειες αυτές προκύπτουν από έγγραφα, στα οποία εκτυπώθηκε η ηλεκτρονική αλληλογραφία του .....με τους ..... Ωστόσο, μια ουσιώδης ενέργεια που προηγήθηκε της διενεργείας της πραγματογνωμοσύνης, η σύνταξη σχεδίου συμβάσεως, το οποίο επιγράφεται «Σύμβαση έργου διενέργεια- εκπόνηση μελέτης εκτίμηση ακινήτων», δεν φέρει μόνο την υπογραφή του .....αλλά και το όνομα της....., το οποίο συνοδεύετο από την εξής εγγραφή: «....., Πολιτικός Μηχανικός.....». Το εν λόγω σχέδιο φέρει επίσης αποτύπωμα σφραγίδας, επί του οποίου εμφανίζονται τα εξής: «.....// ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ .....// Α.Φ.Μ.[...]

ΔΟΥ [...] ΤΗΛ[...] FAX[...]» ενώ στο κάτω δεξιό μέρος κάθε σελίδας αναγράφεται: «.....».

Εξάλλου, όπως περαιτέρω προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου της υποθέσεως, το εν λόγω σχέδιο διαβιβάστηκε στους .....ηλεκτρονικώς, συνοδευθέν από κείμενο, το οποίο άρχιζε ως εξής: «Σας αποστέλλω την οικονομική μας προσφορά με το συνολικό κόστος της αμοιβής μας .....», συνέχιζε ως ακολούθως: «[...] Επίσης θα θέλαμε μέχρι την Παρασκευή 07-02-2014 να μας παραδοθεί ο φυσικός φάκελος κάθε ακινήτου [...]», και τελείωνε με την πρόταση: «Για οποιαδήποτε διευκρίνιση παρακαλώ επικοινωνήστε μαζί μου ή με τον κ.....». Τέλος, στην πρώτη παράγραφο του «σχεδίου» αναγράφεται ότι: «Σήμερα την 4<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014 μεταξύ των συμβαλλομένων αφενός των .....και αφετέρου της εταιρείας.....

/ .....συμφωνούνται τα παρακάτω:  
η δεύτερη των συμβαλλομένων..... /  
.....αναλάμβανε [sic] την εκπόνηση μελέτης εκτίμησης της αγοραίας αξίας των παρακάτω ακινήτων:.....».

Εξ όλων των ανωτέρω προκύπτει ότι οι προπαρασκευαστικές της επίμαχης πραγματογνωμοσύνης ενέργειες έγιναν από τον .....προσωπικώς, εν πάση δε περιπτώσει εν γνώσει του και υπ'ευθύνη του. Η εμφάνιση, όμως, επί του σχεδίου «οικονομικής προσφοράς» τού ονόματος της .....και της επωνυμίας της εταιρείας «.....», καθώς και η διαβίβαση του σχεδίου αυτού στους ..... από την .....με συνοδευτικό κείμενο διατυπωμένο στον πρώτο πληθυντικό, δεν συνάδει προς την προπαρατεθείσα διάταξη του άρθρου 2 του Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών, η οποία επιτάσσει όπως «οι πιστοποιημένοι εκτιμητές οφείλουν: [...] ζ) Να συλλέγουν και να αιτιολογούν τα απαραίτητα σε αυτούς στοιχεία και να συντάσσουν τις εκθέσεις εκτιμήσεως αυτοπροσώπως» και η οποία δέον να γίνει δεκτό, λόγω ταυτότητας του νομικού λόγου, ότι αφορά κάθε ενέργεια του εκτιμητή (-πραγματογνώμονα) εν σχέσει προς κάθε ζήτημα που σχετίζεται με τη δοθείσα σε αυτόν εντολή, ήτοι και τη μέριμνά του για την αμοιβή του.

VI. Από την επισκόπηση του σχεδίου «συμβάσεως έργου», το οποίο, ως ελέχθη ανωτέρω, διαβιβάστηκε στον καταγγέλοντα..... δια της.....προκύπτει ότι στο επάνω δεξιό μέρος της πρώτης σελίδας του αναγράφεται «.....04 Ιανουαρίου 2014» καθώς και ότι η πρώτη παράγραφος του κειμένου του αρχίζει ως εξής: «Σήμερα, την 4<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014 μεταξύ των συμβαλλομένων αφενός ... και αφετέρου .....». Η αναγραφή της ημερομηνίας της 4 Ιανουαρίου επί του εν λόγω σχεδίου μαρτυρεί ότι ο .....είχε έρθει σε επικοινωνία με τις αντιδίκους του καταγγέλοντος σε χρόνο προγενέστερο εκείνου της ορκωμοσίας του, η οποία έλαβε χώρα στις .....-2014, ήτοι σε χρόνο, κατά τον οποίο όφειλε να απέχει από κάθε ενέργεια, η οποία, όπως αυτή, θα ηδύνατο να προκαλέσει, σύμφωνα δε με την ήδη κρινομένη καταγγελία προκάλεσε στον καταγγέλοντα αβεβαιότητα περί το αμερόληπτο της ασκήσεως των καθηκόντων του κατά παράβαση της προπαρατεθείσης διατάξεως του άρθρου 3 παρ.1, περ.ια του Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών, σύμφωνα με την οποία «οι πιστοποιημένοι εκτιμητές οφείλουν:.....ια) Με κάθε τρόπο να καλλιεργούν το αίσθημα εμπιστοσύνης των εντολέων τους και να αποφεύγουν κάθε ενέργεια που θέτει σε αμφιβολία την εντιμότητα, την προσήλωση στο καθήκον ή την ηθική ακεραιότητά τους». Το γεγονός ότι η αναγραφή της ημερομηνίας της 4

Ιανουαρίου επαναλήφθηκε και εντός του κειμένου του εν λόγω «σχεδίου» δεν καταλείπει αμφιβολία ότι δεν οφείλεται σε παραδρομή. Περαιτέρω, το γεγονός ότι ο καταγγέλων....., σε πολύ μεταγενέστερο χρόνο, την .....2014, δήλωσε, εγγράφως, ενώπιον του Εφετείου .....κατά την ημέρα συζητήσεως της προμνησθείσης αιτήσεως εξαιρέσεως που είχε υποβάλλει κατά του....., ότι «...για την επιστημονική επάρκεια και την εμπειρία του κ. Πραγματογνώμονα ουδένα λόγω έχουμε να αμφιβάλλομε, όπως δεν εκφέρομε αντιρρήσεις ούτε διατηρούμε κάποιο ίχνος αμφιβολίας αναφορικά με την διάθεση και την ικανότητά του να κρίνει με γνώμονα τα επιστημονικά και μόνο κριτήρια ...», δεν αίρει την πειθαρχική ευθύνη του....., αφού πάντως παρέβη την ανωτέρω διάταξη του Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών, στο πλαίσιο δε της παρούσης πειθαρχικής δίκης ο καταγγέλων .....εξακολουθεί να εμμένει στις υπό κρίση αιτιάσεις του.

VII. α) Όπως προκύπτει από την επίμαχη έκθεση πραγματογνωμοσύνης, ο κ....., προκειμένου να αναγάγει την αξία των γενομένων προς τους .....παροχών του πατέρα τους....., στήριξε τους εκτιμητικούς του υπολογισμούς στη μεταβολή της αγοραστικής αξίας της χρύσης λίρας, έπραξε δε τούτο συμμορφούμενος στην.....2012 απόφαση του Εφετείου....., με την οποία διατάχθηκε η διενέργεια της πραγματογνωμοσύνης και με την οποία αφ'ενός διατάχθηκε η διενέργεια της επίμαχης πραγματογνωμοσύνης και αφ'ετέρου υποδείχθηκε ως μέθοδος εκτιμήσεως η μεταβολή της αγοραίας αξίας της χρυσής λίρας. Όπως περαιτέρω προκύπτει από την εκθέση πραγματογνωμοσύνης, η εν λόγω αναγωγή εχώρησε *lege artis*, αφ'ενός δια της διαιρέσεως της αγοραστικής αξίας που η χρυσή λίρα είχε κατά τον χρόνο πραγματογνωμοσύνης εκάστης παροχής (1966, 1976, 1992) δια του δείκτη τιμών καταναλωτή του χρόνου αυτού, και αφ'ετέρου δια της διαιρέσεως της αγοραστικής αξίας που η χρυσή λίρα είχε κατά τον χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου .....(2006) δια του δείκτη τιμών καταναλωτή του χρόνου αυτού (2006). Ακολουθως, όμως, όπως προκύπτει από την έκθεση πραγματογνωμοσύνης, το πηλίκο της πρώτης διαιρέσεως διαιρέθηκε δια του πηλίκου της δεύτερης, και όχι, ως έδει, αντιστρόφως, δοθέντος ότι η αξία, στην οποία εκάστη παροχή ανερχόταν το 2006, ισούται με το πηλίκο της αγοραστικής αξίας της χρύσης λίρας το 2006 προς αυτήν του 1976 (και όχι αντιστρόφως), πολλαπλασιαζόμενο, εν συνεχεία, το πηλίκο αυτό επί την σε χρυσές λίρες αξίας εκάστης παροχής.

β) Από την έκθεση πραγματογνωμοσύνης προκύπτει ότι η εμπορική αξία των χώρων κυρίας χρήσεως αφ'ενός, και ημιυπαιθρίων χώρων αφ'ετέρου, οριζόντιας ιδιοκτησίας επί οδού....., στη συνοικία....., εσφαλμένως προσδιορίσθηκε επί τη βάση της ίδιας τιμής μονάδος/μ<sup>2</sup>. Και τούτο διότι οι ημιυπαιθριοί χώροι δεν αναλογούν σε ποσοστό επί του οικοπέδου, και ως εκ τούτου η εύλογη τιμή πωλήσεώς τους ανέρχεται μόνο στο κόστος κατασκευής επαυξημένο κατά το εργολαβικό όφελος, ενώ η εμπορική αξία χώρων κύριας χρήσεως ισούται με το κόστος κατασκευής τους, το εργολαβικό όφελος σύν την αξία του επί του οικοπέδου ποσοστού συνιδιοκτησίας, το οποίο αναλογεί στους χώρους κυρίας χρήσεως.

γ) Από την έκθεση πραγματογνωμοσύνης προκύπτει ότι υπόγειος χώρος οικοδομής επί της οδού .....(βλ. σελ.13 του

Παραρτήματος 2 της εκθέσεως πραγματογνωμοσύνης) έχει τιμή μονάδος 1.100/μ<sup>2</sup>. Η τιμή αυτή προσδιορίσθηκε στο ύψος τιμής μονάδος άλλου διαμερίσματος (και ορόφου) πλησιόχωρης οικοδομής, το οποίο ελήφθη υπ'όψιν ως συγκριτικό στοιχείο (βλ. συγκριτικό στοιχείο 1, σελ.13 του Παραρτήματος 2 της εκθέσεως πραγματογνωμοσύνης). Ο προσδιορισμός, όμως, της τιμής μονάδος/μ<sup>2</sup> του εν λόγω υπογείου χώρου είναι εσφαλμένος, δοθέντος ότι, κατά κοινή πείρα, η τιμή μονάδος υπογείου χώρου είναι κατώτερη της τιμής μονάδος/μ<sup>2</sup> υπέργειου χώρου.

δ) Από την έκθεση πραγματογνωμοσύνης προκύπτει (βλ. Παράρτημα 3 της έκθεσης αυτής), ότι η αξία οικοπέδου, με κτίσμα εντός αυτού, στη θέση «.....» υπολογίσθηκε χωρίς να αφαιρεθεί, κατά τον υπολογισμό αυτόν, το ρυματομούμενο τμήμα του οικοπέδου, το οποίο όμως έπρεπε να αφαιρεθεί, αφού συνιστά βάρος που ευλόγως απομειώνει την αξία του ακινήτου.

Εξ άλλου, η λόγω παλαιότητας απομείωση της αξίας του ευρισκομένου εντός τού εν λόγω οικοπέδου κτίσματος, η οποία απομείωση υπολογίσθηκε σε 20%, είναι μικρότερη εκείνης, της εύλογης, που έπρεπε να γίνει δεκτή, δοθέντος ότι, ακόμη και κατά τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας (ο οποίος δεν αποτελεί μέθοδο αποτίμησης εμπορικής, αλλά φορολογικής αξίας) η απομείωση της αξίας ιδιοκτησίας αποτελούμενης από γη και από κτίσμα επ'αυτής παλαιότητας 20 ετών, ανέρχεται σε 30%, δεδομένου δε ότι η αξία του οικοπέδου δεν απομειώνεται λόγω παλαιότητας, η απομείωση της αξίας του κτίσματος εν προκειμένω έπρεπε να υπολογισθεί κατά πολύ άνω του 20%.

Τέλος, ο υπολογισμός της αξίας του ως άνω οικοπέδου κατά την υπολειμματική μέθοδο (βλ. Παράρτημα 4, σελ.15 της εκθέσεως) ορθώς εχώρησε επί τη βάσει του κόστους κατασκευής κτιρίου σε αυτό της τάξεως 1.000/μ<sup>2</sup>, και όχι κατωτέρου ποσού, δεδομένου ότι η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται επί τη (θεωρητική) παραδοχή ότι επί του οικοπέδου πρόκειται να κατασκευασθεί νέο κτίσμα κατασκευής και αξίας ανάλογης προς τα ήδη υφιστάμενα νεόδμητα της περιοχής.

ε) Από την έκθεση πραγματογνωμοσύνης προκύπτει ότι η αξία κτίσματος, παλαιότητας τουλάχιστον 60 ετών, επί ακινήτου στη θέση .....(βλ. Παράρτημα 4, σελ.15 της εκθέσεως πραγματογνωμοσύνης) απομειώθηκε κατά 40%, ήτοι 0,7% περίπου κατ'έτος. Το ποσοστό όμως αυτό απομειώσεως είναι ιδιαίτερος χαμηλό, δοθέντος ότι η απομείωση της αξίας κτισμάτων της ίδιας παλαιότητας και χρήσεως κυμαίνεται κατ'έτος, όπως σταθερά γίνεται δεκτό στην πρακτική των εκτιμητών της χώρας, σε 1-2%, ήτοι εν προκειμένω η αξία του θα έπρεπε να απομειωθεί κατά 60% τουλάχιστον.

Άπασες οι ανωτέρω, υπό τα στοιχεία α) έως ε), τεχνικές πλημμέλειες της επίμαχης εκθέσεως πραγματογνωμοσύνης εχώρησαν αφ'ενός κατά παράβαση των προπαρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 2, παρ.1, περ.β και περ.στ του Κώδικα Δεοντολογίας, σύμφωνα με τις οποίες οι πιστοποιημένοι εκτιμητές οφείλουν «να ασκούν το επάγγελμά τους και να παρέχουν τις υπηρεσίες τους, σύμφωνα με τους κανόνες της επιστήμης και της τέχνης» και «να καταβάλλουν τη μέγιστη δυνατή επιμέλεια κατά την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών», και αφ'ετέρου κατ' απόκλιση από τα ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα [βλ. Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2012 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), έκδοση έβδομη, ελληνόγλωσση

έκδοση 2012 από: Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών και Σύλλογο Εκτιμητών Ελλάδος].

VIII. Για τους ανωτέρω, υπό τα στοιχεία V έως VII, λόγους οι οποίοι στοιχούν στις προβαλλόμενες με την υπό κρίση καταγγελία αιτιάσεις, το παρόν Πειθαρχικό Συμβούλιο κρίνει ομοφώνως ότι προσήκει, σύμφωνα με την οικεία διάταξη της προπαρατεθείσης υποπαραγράφου Γ.10 της παραγράφου Γ' του άρθρου πρώτου του Ν.4153/2013, η επιβολή της πειθαρχικής ποινής του προστίμου ύψους 2.000,00 ευρώ στον καταγγελλόμενο πιστοποιημένο εκτιμητή .....του .....(ΑΦΜ: .....και ταχ. δ/ση κατοικίας και επαγγέλματος:....., Τ.Κ.....).

Κρίθηκε και αποφασίστηκε στις 13 Ιουνίου 2014, και εκδόθηκε στην Αθήνα στις 30 Σεπτεμβρίου 2014.

**Ο Πρόεδρος**

**Η Γραμματέας**

**Παναγιώτης Τσούκας**

**Πανδώρα Σύρου**