

SODBA SODIŠČA (tretji senat)

z dne 27. februarja 2025(*)

„Predhodno odločanje – Svoboda ustanavljanja – Storitve na notranjem trgu – Direktiva 2006/123/ES – Člen 15(2) in (3) – Najvišje obvezne tarife – Ponudnik storitev nepremičninskega posredovanja – Nacionalna ureditev, ki določa omejitve višine provizije, ki se lahko zaračuna za storitve posredovanja pri prodaji ali najemu nepremičnine s strani fizične osebe – Sorazmernost – Člena 16 in 38 Listine Evropske unije o temeljnih pravicah – Svoboda gospodarske pobude – Varstvo potrošnikov “

V zadevi C-674/23,

katere predmet je predlog za sprejetje predhodne odločbe na podlagi člena 267 PDEU, ki ga je vložilo Ustavno sodišče (Slovenija) s sklepom z dne 26. oktobra 2023, ki je na Sodišče prispel 13. novembra 2023, v postopkih

AEON NEPREMIČNINE, d. o. o., in drugi,

STAN nepremičnine, d. o. o.,

Državni svet Republike Slovenije,

ob udeležbi

Državnega zbora Republike Slovenije,

SODIŠČE (tretji senat),

v sestavi C. Lycourgos (poročevalec), predsednik senata, S. Rodin, N. Piçarra, sodnika, O. Spineanu-Matei, sodnica, in N. Fenger, sodnik,

generalni pravobranilec: A. Rantos,

sodni tajnik: A. Calot Escobar,

na podlagi pisnega postopka,

ob upoštevanju stališč, ki so jih predložili:

- za AEON NEPREMIČNINE, d. o. o., in druge B. Sedmak, odvetnik,
- za STAN nepremičnine, d. o. o., B. Mrva, odvetnik,
- za nizozemsko vlado M. K. Bulterman in J. M. Hoogveld, agenta,
- za Evropsko komisijo M. Mataija, G. Meessen in B. Rous Demiri, agenti,

na podlagi sklepa, sprejetega po opredelitvi generalnega pravobranilca, da bo v zadevi razsojeno brez sklepnih predlogov,

izreka naslednjo

Sodbo

1 Predlog za sprejetje predhodne odločbe se nanaša na razlago člena 15 Direktive 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu (UL 2006,

L 376, str. 36) ter členov 7, 16 in 38 Listine Evropske unije o temeljnih pravicah (v nadaljevanju: Listina).

- 2 Ta predlog je bil vložen v okviru dveh postopkov za oceno ustavnosti, ki so ju nepremičninske družbe in samostojni podjetniki posamezniki, med katerimi so družba AEON NEPREMIČNINE, d. o. o., in drugi in družba STAN nepremičnine, d. o. o., ter Državni svet Republike Slovenije sprožili v zvezi z nacionalno zakonodajo, ki se nanaša na storitve nepremičninskega posredovanja in ki določa omejitve višine provizije, ki se za te storitve lahko zaračuna pri nakupu, prodaji ali najemu nepremičnine.

Pravni okvir

Pravo Unije

- 3 V uvodnih izjavah od 5 do 7, 33, 40 in 64 Direktive 2006/123 je navedeno:

„(5) Zato je treba odpraviti ovire, ki ponudnikom storitev v državah članicah onemogočajo svobodo ustanavljanja, in ovire za prosti pretok storitev med državami članicami ter zagotoviti ponudnikom in prejemnikom pravno varnost, potrebno za dejansko uresničevanje teh dveh temeljnih svoboščin, ki jih zagotavlja Pogodba [DEU]. [...]

(6) Pri odpravljanju [...] ovir[, ki ponudnikom storitev v državah članicah onemogočajo svobodo ustanavljanja, in ovir za prosti pretok storitev med državami članicami] se ni mogoče zanašati le na neposredno uporabo členov [49] in [56 PDEU], ker bi bilo po eni strani sklicevanje nanju za vsak posamezen primer, sprožen proti zadevnim državam članicam zaradi kršenja postopkov, zlasti po širitvi, zelo zapleteno za nacionalne institucije in institucije [Unije], po drugi strani pa bi odprava številnih ovir zahtevala predhodno usklajevanje nacionalnih pravnih sistemov, vključno z vzpostavljanjem upravnega sodelovanja. Kot sta ugotovila Evropski parlament in Svet [Evropske unije], zakonodajni instrument [Unije] omogoča uresničitev dejanskega notranjega trga storitev.

(7) Ta direktiva določa splošen pravni okvir, ki se uporablja za najrazličnejše storitve in hkrati upošteva posebnosti vsake vrste dejavnosti ali poklica ter njunega sistema ureditve. Ta okvir temelji na dinamičnem in selektivnem pristopu, katerega prednostna naloga je odprava hitro odpravljivih ovir, za odpravo drugih ovir pa je treba uvesti postopke ocenjevanja, posvetovanja in dopolnilnega usklajevanja glede posebnih vprašanj, kar bo omogočilo postopno in usklajeno posodabljanje nacionalnih regulativnih sistemov za storitvene dejavnosti, kar je bistvenega pomena za uresničitev dejanskega notranjega trga storitev do leta 2010. [...] To usklajevanje nacionalnih zakonodajnih ureditev bi moralo zagotoviti visoko stopnjo pravne povezanosti na ravni [Unije] in visoko stopnjo zaščite ciljev splošnega pomena, zlasti varstvo potrošnikov, kar je bistveno za vzpostavitev zaupanja med državami članicami. [...]

[...]

(33) [...] Med storitvami, ki jih zajema ta direktiva, so tudi opravljanje storitev za podjetja in potrošnike, kot so pravno ali davčno svetovanje; poslovanje z nepremičninami (na primer nepremičninske agencije) [...].

[...]

(40) Pojem ‚pomembnih razlogov, ki se nanašajo na javni interes‘, na katerega se sklicujejo nekatere določbe te direktive, je razvilo Sodišče v svoji sodni praksi v zvezi s členoma [49] in [56 PDEU] in se lahko razvija še naprej. Pojem, kot ga v sodni praksi priznava Sodišče, zajema vsaj naslednje razloge: [...] cilje socialne politike; varstvo prejemnikov storitev; varstvo potrošnikov [...].

[...]

- (64) Za vzpostavitev dejanskega notranjega trga storitev je treba odpraviti vse omejitve svobode ustanavljanja in prostega pretoka storitev, ki jih še vedno vsebujejo predpisi nekaterih držav članic in niso v skladu s členoma [49] in [56 PDEU]. Omejitve, ki jih je treba prepovedati in ki zlasti vplivajo na notranji trg storitev, se morajo sistematično odpraviti v najkrajšem možnem času.“

4 Točki 5 in 8 člena 4 Direktive 2006/123 vsebujeta ti opredelitvi pojmov:

- „(5) ‚ustanovitev‘ pomeni dejansko izvajanje gospodarske dejavnosti, kakor je navedeno v členu [49 PDEU], s strani ponudnika za nedoločen čas in s stalno infrastrukturo, kjer se dejavnost opravljanja storitev dejansko izvaja;

[...]

- (8) ‚pomembni razlogi, ki se nanašajo na javni interes‘ pomenijo razloge, ki jih kot takšne priznava sodna praksa Sodišča, vključno z naslednjimi razlogi: [...] varstvo potrošnikov, prejemnikov storitev in delavcev [...]“.

5 Člen 15 te direktive, naslovljen „Zahteve, ki so predmet ocenjevanja“, določa:

„[...]“

2. Države članice preverijo, ali njihov pravni sistem pogojuje začetek opravljanja ali opravljanje storitvene dejavnosti z upoštevanjem katere koli od naslednjih nediskriminatornih zahtev:

[...]

- (g) določenih najnižjih in/ali najvišjih tarif, ki jih mora ponudnik upoštevati;

[...]

3. Države članice preverijo, ali zahteve iz odstavka 2 izpolnjujejo naslednje pogoje:

- (a) nediskriminacija: zahteve ne smejo biti niti neposredno niti posredno diskriminatorne glede državljanstva ali v primeru podjetij glede kraja registriranega sedeža;
- (b) potreba: zahteve morajo biti utemeljene s pomembnimi razlogi, ki se nanašajo na javni interes;
- (c) sorazmernost: zahteve morajo biti take, da zagotavljajo izpolnitev zastavljenega cilja; ne smejo presegati tistega, kar je potrebno za uresničitev tega cilja, ter jih ni mogoče nadomestiti z drugimi, manj omejevalnimi ukrepi, s katerimi se lahko doseže iste rezultate.“

Slovensko pravo

6 Člen 5 Zakona o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr-C (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19) v različici, ki se uporablja za postopka v glavni stvari, določa:

- „(1) Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene cene, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR.

- (2) Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru najemne pogodbe za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 EUR. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja.

- (3) Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

- (4) Pogodba o posredovanju, ki je v nasprotju s prvim, drugim in tretjim odstavkom tega člena, je nična.
- (5) Določba prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe (v nadaljnjem besedilu: pogodba) za določeno nepremičnino, ki je v nasprotju s prvim, drugim in tretjim odstavkom tega člena, je nična.
- (6) Minister, pristojen za stanovanja, lahko v soglasju z ministrom, pristojnim za gospodarstvo, s podzakonskim aktom predpiše merila za oblikovanje cen storitev nepremičninskega posredovanja v okviru najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje iz prvega odstavka tega člena.
- (7) Določbe drugega odstavka tega člena se ne uporabljajo za pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti.“
- 7 Člen 13(1) Zakona o nepremičninskem posredovanju določa:
- „S pisno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.“
- 8 Člen 20 tega zakona določa:
- „(1) Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravnati nepristrano, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese.
- (2) Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora na to tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.“
- 9 Člen 25 navedenega zakona določa:
- „(1) Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.
- (2) Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje.
- (3) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe.
- (4) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.
- (5) Ne glede na prvi odstavek tega člena se nepremičninska družba in naročitelj lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba skladno s pogoji iz 25.a člena tega zakona pravico plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.
- [...]“
- 10 Člen 2(2) Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 57/08, 87/11, 27/17, 59/19 in 90/21) v različici, ki se uporablja za postopka v glavni stvari, določa, da so enostanovanjske stavbe samostojno stoječe enodružinske hiše, vile, atrijske hiše, vrstne hiše, počitniške hiše in podobno.

Postopka v glavni stvari in vprašanji za predhodno odločanje

- 11 Družba AEON NEPREMIČNINE in drugi in družba STAN nepremičnine, ki opravljajo storitve nepremičninskega posredovanja, ter Državni svet Republike Slovenije so pri Ustavnem sodišču (Slovenija), ki je predložitveno sodišče, vložili pobudi oziroma zahtevo za začetek postopka za oceno ustavnosti Zakona o nepremičninskem posredovanju, ki določa omejitev višine provizije, ki se lahko zaračuna za storitve posredovanja v primeru nakupa, prodaje ali najema nepremičnine.
- 12 Natančneje, ta postopka za oceno ustavnosti se nanašata na odstavka 1 in 2 člena 5 tega zakona, ki določata tako omejitev, ter na odstavka 4 in 5 tega člena, ki za primer kršitve odstavkov 1 in 2 tega člena določata sankcijo ničnosti pogodbe o posredovanju ali upoštevni določil katere koli druge pogodbe.
- 13 Ustavno sodišče pojasnjuje, da je bila omejitev provizije, ki se za storitve nepremičninskega posredovanja lahko zaračuna pri nakupu ali prodaji, na 4 % od pogodbene cene uvedena leta 2003 s sprejetjem Zakona o nepremičninskem posredovanju. Za najemne pogodbe se omejitev uporablja od 10. avgusta 2019.
- 14 Predložitveno sodišče navaja, da mora preučiti skladnost Zakona o nepremičninskem posredovanju s členom 15 Direktive 2006/123 ter s členi 7, 16 in 38 Listine.
- 15 Najprej, predložitveno sodišče pojasnjuje, prvič, da je pogoj prepovedi diskriminacije iz člena 15(3)(a) te direktive izpolnjen, saj se omejitev višine provizij, ki jo določa Zakon o nepremičninskem posredovanju, uporablja neodvisno od državljanstva ali kraja sedeža ponudnika storitev nepremičninskega posredovanja. Drugič, predložitveno sodišče poudarja, da je nacionalni zakonodajalec s sprejetjem tega zakona sledil ciljem, za katere se šteje, da so pomembni razlogi, ki se nanašajo na javni interes, v smislu člena 15(3)(b) navedene direktive in sodne prakse Sodišča. Namen sprejetja navedenega zakona je namreč odpraviti nedostopnost stanovanj, zlasti za ranljive osebe, to je za mlade, posebej študente, in starejše, ter zagotoviti varstvo potrošnikom z vidika preglednosti cen in pomanjkanja razpoložljivih stanovanj.
- 16 Poleg tega predložitveno sodišče meni, da je v obravnavanem primeru upoštevni več temeljnih pravic, ki izhajajo iz Listine, in sicer svoboda gospodarske pobude iz člena 16 Listine na eni strani ter pravica do stanovanja in varstvo potrošnikov, ki sta zagotovljena s členom 7 oziroma členom 38 Listine, na drugi. V zvezi s tem naj bi bilo treba v okviru preizkusa skladnosti Zakona o nepremičninskem posredovanju s pravom Unije zagotoviti pravično ravnotežje med temi različnimi pravicami.
- 17 Kar zadeva zahtevo po sorazmernosti, ki izhaja iz člena 15(3)(c) Direktive 2006/123, se navedeno sodišče sprašuje, ali ta zakon omogoča uresničitev ciljev, na katere se sklicuje nacionalni zakonodajalec.
- 18 V zvezi s tem predložitveno sodišče navaja, da omejitev višine provizij za storitve nepremičninskega posredovanja ne vpliva neposredno na cene na nepremičninskem trgu. Vendar meni, da je zaradi napetosti na nepremičninskih trgih, na katerih je tržna moč skoncentrirana na strani ponudbe, mogoče razumno šteti, da se bo znesek posredniške provizije prevalil na osebe, ki iščejo stanovanje.
- 19 Poleg tega predložitveno sodišče navaja, da ob neobstoju pojasnil nacionalnega zakonodajalca ni mogoče sklepati, da omejitev višine provizije, ki se lahko zaračuna za storitve nepremičninskega posredovanja, odločilno prispeva k dostopnosti stanovanj. Ob tem pa priznava, da ta ukrep v povezavi z drugimi ukrepi lahko prispeva k uresnitvi zastavljenih ciljev. Tako meni, da Zakon o nepremičninskem posredovanju omogoča doseganje ciljev, na katere se sklicuje nacionalni zakonodajalec, čeprav ob neobstoju analize tega zakonodajalca ni mogoče ugotoviti, da ta zakon znatno prispeva k doseganju teh ciljev v smislu sodne prakse Sodišča. Presoja učinkovitosti možnih ukrepov v okviru stanovanjske politike naj bi bila namreč izjemno zapletena.
- 20 Po mnenju predložitvenega sodišča so najvišje tarife, ker ne preprečujejo cenovne konkurence, manj omejevalne od najnižjih tarif.
- 21 Predložitveno sodišče poudarja, da ni mogoče z gotovostjo sklepati, da je imel nacionalni zakonodajalec na voljo drug enakovreden ukrep, s katerim bi se manj kršile pravice, podeljene z

Listino.

- 22 Poleg tega naj dejstvo, da ta ukrep ni omejen na posebej ranljive osebe, ne bi nujno pomenilo, da je navedeni ukrep nesorazmeren.
- 23 Predložitveno sodišče se sprašuje tudi, ali dejstvo, da so nekatere nepremičninske družbe prenehale opravljati ali bodo verjetno prenehale opravljati dejavnost posredovanja pri najemu nepremičnin s strani fizičnih oseb, zlasti pri kratkoročnih najemih, ki dopuščajo le nizke provizije, vpliva na sorazmernost omejitve višine provizije, ki se lahko zaračuna za storitve nepremičninskega posredovanja.
- 24 V zvezi s tem navedeno sodišče – ob upoštevanju dejstva, da ta ukrep ne vpliva na druge dejavnosti nepremičninskih družb na področju storitev posredovanja in da je provizija za storitve posredovanja pri pogodbi o najemu pred novo ureditvijo znašala od ene najemnine in pol do dveh najemnin, kar ob upoštevanju drugih stroškov, ki so običajno povezani z najemom, kot so stroški varščine, selitve in opreme, ni nepomemben strošek – meni, da omejitev višine take provizije izpolnjuje pogoje sorazmernosti iz člena 15(3)(c) Direktive 2006/123.
- 25 Nazadnje, predložitveno sodišče pojasnjuje, da je predlog za sprejetje predhodne odločbe omejen na položaj, v katerem se storitve nepremičninskega posredovanja nanašajo na enostanovanjsko stavbo, stanovanje ali bivalno enoto, katere kupec ali najemnik je fizična oseba.
- 26 V teh okoliščinah je Ustavno sodišče prekinilo odločanje in Sodišču v predhodno odločanje predložilo ti vprašanji:
- „1. Ali je treba 7., 16. in 38. člen [Listine] v zvezi s 15. členom Direktive [2006/123] razlagati tako, da nasprotujejo [nacionalni] ureditvi [...], po kateri sme najvišje dovoljeno plačilo za nepremičninsko posredovanje pri nakupu ali prodaji za isto nepremičnino znašati največ 4 odstotke od pogodbene cene, kadar gre za posredovanje pri nakupu ali prodaji enostanovanjske stavbe, stanovanja ali bivalne enote s fizično osebo kot kupcem?
2. Ali je treba 7., 16. in 38. člen [Listine] v zvezi s 15. členom Direktive [2006/123] razlagati tako, da nasprotujejo [nacionalni] ureditvi [...], po kateri sme najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje pri najemni pogodbi za isto nepremičnino znašati največ 4 odstotke od zmnožka zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katere se nepremičnina oddaja, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine, kadar gre za posredovanje pri najemu enostanovanjske stavbe, stanovanja ali bivalne enote s fizično osebo kot najemnikom?“

Pristojnost Sodišča

- 27 Družba STAN nepremičnine ugovarja pristojnosti Sodišča za odločanje o predlogu za sprejetje predhodne odločbe. Trdi, da lahko o zadevah v glavni stvari odloči le Ustavno sodišče, in sicer na podlagi slovenskega prava, zlasti člena 74 Ustave Republike Slovenije, ki zagotavlja svobodo gospodarske pobude. Poleg tega naj tudi po odgovoru Sodišča na navedeni predlog vprašanje neustavnosti nacionalne zakonodaje iz postopka v glavni stvari ne bi bilo urejeno. S postopkom pred Sodiščem naj bi se le podaljšal nezakonit pravni položaj, ob tem da naj bi bilo nujno, da Ustavno sodišče odloči čim prej.
- 28 V zvezi s tem je treba opozoriti, prvič, da sistem sodelovanja, ki ga določa člen 267 PDEU, temelji na jasni ločitvi nalog med nacionalnimi sodišči in Sodiščem. V okviru postopka, ki je bil uveden na podlagi tega člena, morajo nacionalne določbe razlagati sodišča držav članic, in ne Sodišče, ki prav tako ni pristojno za odločanje o skladnosti pravil nacionalnega prava z določbami prava Unije. Sodišče pa je pristojno, da nacionalnemu sodišču da vse napotke za razlago prava Unije, ki mu bodo omogočili presojo združljivosti določb nacionalnega prava s predpisi Unije (sodba z dne 13. junija 2024, DG de la Función Pública, Generalitat de Catalunya in Departamento de Justicia de la Generalitat de Catalunya, C-331/22 in C-332/22, EU:C:2024:496, točka 33 in navedena sodna praksa).

- 29 Ugotoviti pa je treba, da se predlog za sprejetje predhodne odločbe nanaša na razlago prava Unije, zlasti člena 15 Direktive 2006/123, kar očitno spada v pristojnost Sodišča (glej v tem smislu sodbo z dne 29. julija 2024, CU in ND (Socialna pomoč – Posredna diskriminacija), C-112/22 in C-223/22, EU:C:2024:636, točka 26 in navedena sodna praksa).
- 30 Drugič, opozoriti je treba, da je v okviru sodelovanja med Sodiščem in nacionalnimi sodišči, uvedenega s členom 267 PDEU, le nacionalno sodišče pristojno, da ob upoštevanju posebnosti zadeve presodi potrebo po predhodni odločbi, da bi lahko izdalo sodbo, in tudi upoštevnost vprašanj, ki jih postavi Sodišču. Zato Sodišče, kadar se vprašanja, ki jih postavijo nacionalna sodišča, nanašajo na razlago ali veljavnost določbe prava Unije, načeloma mora odločiti (sodba z dne 29. julija 2024, LivaNova, C-713/22, EU:C:2024:642, točka 41 in navedena sodna praksa).
- 31 Iz tega sledi, da okoliščina, da mora predložitveno sodišče po izdaji te sodbe sprejeti odločitev v postopkih za oceno ustavnosti Zakona o nepremičninskem posredovanju, ali celo dejstvo – ob predpostavki, da je resnično – da mora odločiti čim prej, nikakor ne moreta vplivati na pristojnost Sodišča za odgovor na predlog za sprejetje predhodne odločbe.
- 32 Iz zgoraj navedenega izhaja, da je Sodišče pristojno za odločanje o predlogu za sprejetje predhodne odločbe.

Vprašanja za predhodno odločanje

- 33 Ker predložitveno sodišče s postavljenima vprašanjema prosi za razlago členov 7, 16 in 38 Listine ter člena 15 Direktive 2006/123, je treba za to, da bi se na ti vprašanja podal koristen odgovor, preveriti, ali se ti členi uporabljajo za postopka v glavni stvari.
- 34 Na prvem mestu, kar zadeva člen 15 Direktive 2006/123, morajo države članice v skladu z odstavkom 1 tega člena najprej preveriti, ali njihov pravni sistem določa katero od zahtev iz odstavka 2 tega člena, in če je odgovor pritrdilen, nato zagotoviti, da je ta zahteva v skladu s pogoji iz odstavka 3 istega člena, nazadnje pa po potrebi prilagoditi svoje zakone in druge predpise tako, da bodo združljivi s temi pogoji.
- 35 V zvezi s tem je treba ugotoviti, da člen 15(2)(g) Direktive 2006/123 med „zahtevami“ nacionalnih pravnih sistemov, katerih združljivost s pogoji iz odstavka 3 tega člena 15 je treba preveriti, določa „najnižje in/ali najvišje tarife, ki jih mora ponudnik upoštevati“.
- 36 Nacionalna ureditev, kakršna je ta v postopku v glavni stvari, ki v primeru, v katerem je kupec ali najemnik fizična oseba, pri nakupu, prodaji ali najemu nepremičnine omejuje najvišjo dovoljeno provizijo za storitve nepremičninskega posredovanja, opravljanje dejavnosti storitev nepremičninskega posredovanja pogojuje z zahtevo take vrste, kot so zahteve, ki so določene v tem členu 15(2)(g), in mora zato izpolnjevati pogoje iz odstavka 3 tega člena 15.
- 37 Iz tega sledi, da se člen 15 Direktive 2006/123 uporablja za postopka v glavni stvari.
- 38 Na drugem mestu, kar zadeva uporabo členov Listine, ki so navedeni v postavljenih vprašanjih za predhodno odločanje, in po potrebi kar zadeva obseg, v katerem mora Sodišče te člene upoštevati pri razlagi člena 15 Direktive 2006/123, iz sodne prakse Sodišča izhaja, da če država članica trdi, da je ukrep, katerega avtorica je in s katerim se omejuje temeljna svoboda, zagotovljena s Pogodbo DEU, kakor je konkretizirana v tem členu 15, utemeljen z nujnim razlogom v splošnem interesu, priznanim s pravom Unije, je treba za tak ukrep šteti, da se z njim izvaja pravo Unije v smislu člena 51(1) Listine, tako da mora biti skladen s temeljnimi pravicami, ki jih priznava Listina (glej v tem smislu sodbo z dne 6. oktobra 2020, Komisija/Madžarska (Visokošolsko izobraževanje), C-66/18, EU:C:2020:792, točka 214).
- 39 Prvič, glede člena 7 Listine je treba ugotoviti, da ta zagotavlja, da ima vsakdo pravico do spoštovanja svojega zasebnega in družinskega življenja, stanovanja ter komunikacij.

- 40 V zvezi s tem je Sodišče razsodilo, da je pravica do stanovanja temeljna pravica, zagotovljena s tem členom 7 (sodbi z dne 10. septembra 2014, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, točka 65, in z dne 9. novembra 2023, Všeobecná úverová banka, C-598/21, EU:C:2023:845, točka 85).
- 41 Navesti pa je treba, da je šlo v zadevah, v katerih sta bili izdani ti sodbi, za položaj, v katerem so se morale zadevne osebe soočiti z izgubo svojega družinskega stanovanja. V obravnavanem primeru se ureditev iz postopkov v glavni stvari nanaša na položaj, v katerem želi fizična oseba kupiti ali najeti svoje prihodnje stanovanje. V takem položaju ne gre za vprašanje „spoštovanja stanovanja“ v smislu navedenega člena 7.
- 42 Poleg tega je treba opozoriti, da mora Sodišče v skladu s členom 52(3) Listine – katerega namen je zagotoviti potrebno usklajenost med pravicami iz Listine in njim ustrezajočimi pravicami, zagotovljenimi z Evropsko konvencijo o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin, podpisano 4. novembra 1950 v Rimu – ne da bi posegalo v avtonomijo prava Unije, pri razlagi, ki jo je podalo v zvezi s pravicami, zagotovljenimi s členom 7 Listine, njim ustrezajoče pravice, zagotovljene s členom 8(1) te konvencije, kot jih razlaga Evropsko sodišče za človekove pravice, upoštevati kot minimalno raven varstva (glej v tem smislu sodbo z dne 8. decembra 2022, Orde van Vlaamse Balies in drugi, C-694/20, EU:C:2022:963, točka 26 in navedena sodna praksa).
- 43 V zvezi s tem iz sodne prakse Evropskega sodišča za človekove pravice izhaja, da člen 8 navedene konvencije ne priznava pravice do zagotovitve stanovanja kot take (ESČP, 18. januar 2001, Chapman proti Združenemu kraljestvu, CE:ECHR:2001:0118JUD002723895, točka 99).
- 44 Iz tega sledi, da na predlog za sprejetje predhodne odločbe ni treba odgovoriti z vidika člena 7 Listine.
- 45 Drugič, kar zadeva morebitno preučitev nacionalne ureditve iz postopka v glavni stvari glede na člen 16 Listine, je Sodišče razsodilo, da preučitev omejitve, uvedene z nacionalno ureditvijo, z vidika člena 49 PDEU zajema tudi morebitne omejitve pri uresničevanju pravic in svoboščin, določenih v členih od 15 do 17 Listine, tako da ločena preučitev svobode gospodarske pobude, določene v členu 16 Listine, ni potrebna (sodba z dne 7. septembra 2022, Cilevičs in drugi, C-391/20, EU:C:2022:638, točka 56 in navedena sodna praksa).
- 46 Kot pa je razvidno iz uvodnih izjav od 5 do 7 in 64 Direktive 2006/123, se s to direktivo uresničuje pravica do ustanavljanja iz člena 49 PDEU (glej v tem smislu sodbo z dne 16. junija 2015, Rina Services in drugi, C-593/13, EU:C:2015:399, točka 40).
- 47 Iz tega sledi, da kadar se nacionalni ukrep preizkusi z vidika člena 15 Direktive 2006/123, ločena preučitev svobode gospodarske pobude iz člena 16 Listine ni potrebna.
- 48 Vendar je treba ta člen 15 Direktive 2006/123 vsekakor razlagati ob upoštevanju člena 16 Listine.
- 49 Poleg tega, tretjič, je treba pri razlagi člena 15(3) Direktive 2006/123 upoštevati člen 38 Listine, ki zahteva, da politike Unije zagotavljajo visoko raven varstva potrošnikov.
- 50 Iz zgornjih preudarkov tako izhaja, da predložitveno sodišče z vprašanjema, ki ju je treba obravnavati skupaj, v bistvu sprašuje, ali je treba člen 15(3) Direktive 2006/123 v povezavi s členoma 16 in 38 Listine razlagati tako, da nasprotuje nacionalni ureditvi, kakršna je ta v postopku v glavni stvari, ki pri nakupu ali najemu enostanovanjske stavbe, stanovanja ali bivalne enote s strani fizične osebe določa omejitev višine provizije, ki se lahko zaračuna za storitve nepremičninskega posredovanja, in sicer:
- v primeru nakupa ali prodaje nepremičnine, katere pogodbena vrednost je večja ali enaka 10.000 EUR, na 4 % od pogodbene cene in
 - v primeru najema na 4 % od zmnožka zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katero se nepremičnina oddaja, pri čemer ta provizija ne sme preseči zneska enomesečne najemnine.
- 51 Ukrep, kakršen je ta v postopkih v glavni stvari, ki določa omejitev višine provizij za storitve nepremičninskega posredovanja, se glede na kumulativne pogoje iz člena 15(3) Direktive 2006/123 lahko dopusti, če ta ukrep ni neposredno ali posredno diskriminatoren glede na državljanstvo zadevne

osebe ali – v primeru podjetij – glede na kraj registriranega sedeža, če je utemeljen s pomembnimi razlogi, ki se nanašajo na javni interes, ter če je primeren za zagotovitev izpolnitve zastavljenega cilja in ne presega tega, kar je potrebno za uresničitev tega cilja, z drugimi manj omejevalni ukrepi pa ni mogoče doseči enakega rezultata.

- 52 Na prvem mestu, kar zadeva pogoj iz člena 15(3)(a) Direktive 2006/123, predložitveno sodišče navaja, da omejitev višine provizij za storitve nepremičninskega posredovanja ni diskriminatorna, ker se ta omejitev uporablja ne glede na kraj, v katerem ima zadevna nepremičninska družba sedež.
- 53 Na drugem mestu, kar zadeva pogoj iz člena 15(3)(b) te direktive, v skladu s katerim morajo biti zadevne zahteve utemeljene s pomembnimi razlogi, ki se nanašajo na javni interes, predložitveno sodišče navaja, da je nacionalni zakonodajalec z določitvijo omejitve višine provizij za storitve nepremičninskega posredovanja pri nakupu, prodaji in najemu nepremičnin po eni strani želel spodbujati dostopnost primernih stanovanj po dostopnih cenah za ranljive osebe, to je za mlade, zlasti študente, in starejše, po drugi strani pa prispevati k varstvu potrošnikov s povečanjem preglednosti cen, glede na pomanjkanje razpoložljivih stanovanj, zlasti tistih, ki so namenjena dajanju v najem.
- 54 V zvezi s tem je Sodišče varstvo potrošnikov priznalo kot pomemben razlog, ki se nanaša na javni interes (glej v tem smislu sodbi z dne 15. oktobra 2015, Grupo Itevelesa in drugi, C-168/14, EU:C:2015:685, točka 74, in z dne 4. julija 2019, Komisija/Nemčija, C-377/17, EU:C:2019:562, točka 70). To je poleg tega potrjeno v uvodni izjavi 40 Direktive 2006/123 in prispeva k temu, da ta direktiva izpolnjuje zahteve iz člena 38 Listine.
- 55 Pomembni razlogi, ki se nanašajo na javni interes, so lahko tudi zahteve, s katerimi se spodbuja dostop do stanovanj za ranljive osebe ali osebe z nizkimi dohodki (glej po analogiji sodbi z dne 8. maja 2013, Libert in drugi, C-197/11 in C-203/11, EU:C:2013:288, točke od 50 do 52, in z dne 22. septembra 2020, Cali Apartments, C-724/18 in C-727/18, EU:C:2020:743, točka 68).
- 56 Iz tega sledi, da ukrep določitve omejitve višine provizij za storitve nepremičninskega posredovanja, kakršen je ta v postopku v glavni stvari, izpolnjuje pogoj iz člena 15(3)(b) Direktive 2006/123.
- 57 Na tretjem mestu, pogoj sorazmernosti iz člena 15(3)(c) te direktive pomeni, da mora biti zadevni ukrep tak, da zagotavlja uresničitev zastavljenega cilja, da ne presega tega, kar je potrebno za doseg tega cilja, in da ne obstajajo manj omejevalni ukrepi, s katerimi bi bilo mogoče doseči enak rezultat.
- 58 Najprej je treba poudariti, da mora na koncu predložitveno sodišče, ki je edino pristojno za presojo dejanskega stanja v postopkih v glavni stvari in razlago nacionalne zakonodaje, ugotoviti, ali in v kolikšnem obsegu ta zakonodaja izpolnjuje ta pogoj sorazmernosti. V ta namen mora to sodišče dokaze, ki jih predložijo organi zadevne države članice, objektivno preučiti z uporabo statističnih podatkov ali z drugimi sredstvi (glej v tem smislu sodbi z dne 23. decembra 2015, Scotch Whisky Association in drugi, C-333/14, EU:C:2015:845, točka 56, in z dne 17. oktobra 2024, FA.RO. di YK & C., C-16/23, EU:C:2024:886, točka 92).
- 59 Sodišče, ki mora predložitvenemu sodišču dati koristen odgovor, pa je pristojno, da mu da oporne točke na podlagi spisa zadev v glavni stvari in pisnih stališč, ki so mu bila predložena, tako da to sodišče lahko razsodi (sodba z dne 17. oktobra 2024, FA.RO. di YK & C., C-16/23, EU:C:2024:886, točka 93 in navedena sodna praksa).
- 60 Poleg tega je Sodišče razsodilo, da se od zadevne države članice ne zahteva, naj pozitivno dokaže, da cilja, ki se želi doseči, v enakih razmerah ne bi bilo mogoče doseči z nobenim predstavljenim ukrepom. V praksi bi se namreč s tako zahtevo zadevni državi članici odvzela njena regulativna pristojnost na zadevnem področju (glej v tem smislu sodbo z dne 4. julija 2019, Komisija/Nemčija, C-377/17, EU:C:2019:562, točka 64).
- 61 To velja še toliko bolj, ker mora biti država članica „zahtevo, ki je predmet ocenjevanja“, sposobna utemeljiti s pomembnim razlogom, ki se nanaša na javni interes, že od uvedbe te zahteve, torej hipotetično, ne da bi nujno imela empirične dokaze o rezultatih navedene zahteve v primerjavi z rezultati drugih ukrepov (sodba z dne 4. julija 2019, Komisija/Nemčija, C-377/17, EU:C:2019:562, točka 65).

- 62 V zvezi s tem je treba opozoriti, da imajo države članice sicer široko polje proste presoje pri izbiri ukrepov, s katerimi bi lahko uresničile cilje svoje socialne politike, vendar to polje proste presoje ne upravičuje kršenja pravic, ki jih imajo posamezniki na podlagi določb Pogodb, ki določajo njihove temeljne svoboščine (sodba z dne 21. decembra 2016, AGET Iraklis, C-201/15, EU:C:2016:972, točka 81 in navedena sodna praksa), kot so – kar zadeva med drugim pravico do ustanavljanja, zagotovljeno s členom 49 PDEU – konkretizirane z Direktivo 2006/123.
- 63 Ob upoštevanju teh uvodnih ugotovitev je treba opozoriti, prvič, da je, kot je navedeno v točki 53 te sodbe, namen omejitve višine provizij za storitve nepremičninskega posredovanja po eni strani spodbujati dostopnost primernih stanovanj po dostopnih cenah za ranljive osebe, to je za mlade, zlasti študente, in starejše, po drugi strani pa prispevati k varstvu potrošnikov s povečanjem preglednosti cen.
- 64 Ker se z omejitvijo višine provizij za storitve nepremičninskega posredovanja povečuje preglednost tarif, ki jih zaračunavajo nepremičninske družbe, in je z njo tem družbam preprečeno zaračunavanje pretiranih cen za posredovanje, se zdi, da lahko ta omejitev prispeva k varstvu potrošnikov. Predložitveno sodišče v zvezi s tem navaja, da lahko taka omejitev dejansko prispeva k preglednosti cen, saj potrošnikom omogoča, da ugotovijo, kakšen bo znesek zaračunane provizije, zlasti kakšen bo njen delež v prodajni ceni ali najemnini.
- 65 Predložitveno sodišče namreč pojasnjuje, da se glede na poslabšanje pogojev za dostop do stanovanj in gibanje cen na nepremičninskih trgih v Sloveniji znesek provizije, ki se zaračuna za storitve nepremičninskega posredovanja, verjetno odraža v prodajni ceni ali najemnini, ki se plača za nepremičnino.
- 66 Če je tako, je treba ugotoviti, da se z omejitvijo višine te provizije očitno spodbuja dostopnost primernih stanovanj po dostopnih cenah, zlasti za ranljive osebe.
- 67 Drugič, kar zadeva omejitev zadevnega ukrepa na to, kar je potrebno za dosego zastavljenih ciljev, in neobstoj drugih, manj omejujočih ukrepov, s katerimi bi bilo mogoče doseči enak rezultat, je treba navesti, na eni strani, da je iz predloga za sprejetje predhodne odločbe razvidno, da se omejitev višine provizije, ki se lahko zaračuna za storitve nepremičninskega posredovanja, ne nanaša le na ranljive osebe, ampak na vsako fizično osebo, ki kupi ali najame nepremičnino.
- 68 Iz tega sledi, da se ta ukrep nanaša na nedoločeno in potencialno veliko število oseb ter ni zasnovan tako, da bi posebej varoval le ranljive osebe, čeprav je bilo to varstvo eden od ciljev, ki jih je slovenski zakonodajalec želel doseči ob sprejetju navedenega ukrepa.
- 69 Poleg tega predložitveno sodišče navaja, da se storitve nepremičninskega posredovanja, za katere se uporablja omejitev višine zadevnih provizij, nanašajo na nakup, prodajo ali najem enostanovanjske stavbe, stanovanja ali bivalne enote.
- 70 V skladu s členom 2(2) Stanovanjskega zakona v različici, ki se uporablja v postopkih v glavni stvari, pa so enostanovanjske stavbe samostojno stoječe enodružinske hiše, vile, atrijske hiše, vrstne hiše in počitniške hiše. Iz tega sledi – kar mora preveriti navedeno sodišče – da se omejitev višine provizij za storitve nepremičninskega posredovanja uporablja tudi, kadar se te storitve nanašajo na nakup, prodajo ali najem stanovanj, ki se uporabljajo za druge namene kot za glavno prebivališče.
- 71 Ugotoviti pa je treba, da take okoliščine sicer načeloma lahko pomenijo indic, na podlagi katerega bi bilo mogoče šteti, da neki ukrep presega tisto, kar bi bilo potrebno za doseganje cilja varstva ranljivih oseb, ki se želi doseči, vendar načelo sorazmernosti ne preprečuje nujno tega, da imajo od tega ukrepa korist vsi potrošniki (glej po analogiji sodbi z dne 20. aprila 2010, Federutility in drugi, C-265/08, EU:C:2010:205, točka 40, in z dne 11. aprila 2019, Repsol Butano in DISA Gas, C-473/17 in C-546/17, EU:C:2019:308, točka 64).
- 72 Kljub temu mora predložitveno sodišče preučiti zlasti možnost in primernost sprejetja ukrepov, ki so bolj ciljno namenjeni ranljivim potrošnikom. V zvezi s tem so upoštevni elementi izvedljivost in ekonomski učinki takih ukrepov.

- 73 V zvezi s tem predložitveno sodišče navaja, da je vprašanje nabora morebitnih ukrepov, ki jih slovenski zakonodajalec lahko sprejme, in njihove učinkovitosti pri stanovanjski politiki izjemno kompleksno, ker obstajajo nekatere dejanske omejitve, to je prostorske, urbanistične in javnofinančne omejitve, ki državi ne omogočajo poljubno široke intervencije na strani ponudbe stanovanj.
- 74 Pobudnice in vlagatelj zahteve iz postopkov v glavni stvari omenjajo manj omejujoče ukrepe, za katere menijo, da so mogoči v okviru dajanja v najem, in sicer povečanje števila javnih najemnih stanovanj, subvencioniranje tržnih najemnin ter davčne, prostorske in druge regulativne ukrepe za spodbujanje gradnje javnih stanovanj. Komisija pa navaja ukrepe, ki bi podpirali ponudbo cenovno dostopnih stanovanj ali kupcem in najemnikom zagotavljali ustrezne informacije o tarifah za posredovanje.
- 75 Predložitveno sodišče bo moralo preveriti, ali obstajajo drugi ukrepi, ki so manj omejujoči od omejitve višine provizij za storitve nepremičninskega posredovanja in s katerimi je mogoče doseči cilj te omejitve, ki je spodbujanje dostopnosti primernih stanovanj po dostopnih cenah za ranljive osebe.
- 76 Poleg tega predložitveno sodišče, kar zadeva najvišji znesek, s katerim so omejene provizije za storitve nepremičninskega posredovanja, trdi, da so nekatere nepremičninske družbe prenehale opravljati ali bodo verjetno prenehale opravljati dejavnost posredovanja pri najemu nepremičnin s strani fizičnih oseb, zlasti pri kratkoročnih najemih, ki dopuščajo le nizke provizije. Cena storitev nepremičninskega posredovanja naj bi bila namreč omejena na znesek, ki naj tem družbam ne bi omogočal kritja stroškov njihovih storitev.
- 77 V zvezi s tem je treba opozoriti, da člen 16 Listine zajema pravico do opravljanja gospodarske ali trgovske dejavnosti, pogodbeno svobodo in svobodno konkurenco ter se med drugim nanaša na svobodo pri določanju cene, ki se zahteva za neko storitev (glej v tem smislu sodbo z dne 21. decembra 2021, Bank Melli Iran, C-124/20, EU:C:2021:1035, točka 79).
- 78 Vendar v skladu s sodno prakso Sodišča svoboda gospodarske pobude ni absolutna pravica, temveč jo je treba upoštevati glede na njeno vlogo v družbi. Ta svoboščina je lahko podvržena širokemu spektru posegov organov javne oblasti, ki lahko v splošnem interesu določijo omejitve za izvajanje gospodarske dejavnosti (glej v tem smislu sodbi z dne 22. januarja 2013, Sky Österreich, C-283/11, EU:C:2013:28, točki 45 in 46, in z dne 2. junija 2022, Skeyes, C-353/20, EU:C:2022:423, točki 48 in 65).
- 79 Predložitveno sodišče bo moralo v zvezi s tem preučiti konkretno raven plačila, ki ga prejmejo družbe, ki opravljajo storitve nepremičninskega posredovanja, in zlasti, ali je znesek, ki je posledica omejitve višine provizij za storitve nepremičninskega posredovanja iz postopka v glavni stvari, določen na pre nizki ravni, da bi se z njim krili stroški teh družb ter da bi se jim omogočila razumen dobiček in cenovna konkurenca. V obravnavanem primeru je treba navesti, da je iz predloga za sprejetje predhodne odločbe razvidno, da ta omejitev ne vpliva na druge dejavnosti posredovanja, ki jih opravljajo navedene družbe, kot sta posredovanje med gospodarskimi subjekti in posredovanje pri najemu nepremičnin, ki niso namenjene za stanovanjsko rabo.
- 80 Kar zadeva, na drugi strani, preučitev – z vidika drugega cilja ukrepa iz postopkov v glavni stvari, ki je s povečanjem preglednosti cen prispevati k varstvu potrošnikov – vprašanja, ali ta ukrep ne presega tega, kar je potrebno, in ali obstajajo drugi, manj omejujoči ukrepi, s katerimi bi bilo mogoče doseči enak rezultat, bo moralo predložitveno sodišče preveriti zlasti, ali bi bilo mogoče s sprejetjem ukrepov, s katerimi se potrošnikom kot kupcem in najemnikom dajo na voljo koristne informacije o cenah storitev posredovanja, doseči enak rezultat, kot je ta, ki se želi doseči z omejitvijo višine zadevnih provizij. V zvezi s tem bi lahko zadostovalo, da se od nepremičninskih družb, ki opravljajo storitve posredovanja, zahteva, da te kupce in najemnike jasno in dovolj zgodaj obvestijo o znesku provizije, ki jo bodo zaračunale, in o tem, ali bo tak znesek vključen v končno ceno, določeno v zadevni pogodbi.
- 81 Informacije, ki jih ima na voljo Sodišče, pa temu ne omogočajo, da bi predložitvenemu sodišču dalo dodatne napotke, na podlagi katerih bi to lahko preverilo, ali bi se lahko s takimi ukrepi, kar zadeva varstvo potrošnikov s povečanjem preglednosti cen, dosegel enak rezultat kot z ukrepom omejitve višine provizij iz postopka v glavni stvari.

82 Nazadnje je treba opozoriti, da če predložitveno sodišče – kot se zdi, da izhaja iz predloga za sprejetje predhodne odločbe – meni, da sta cilja, ki ju je slovenski zakonodajalec navedel v utemeljitev omejitve višine provizij za storitve nepremičninskega posredovanja, in sicer na eni strani spodbujanje dostopnosti primernih stanovanj po dostopnih cenah za ranljive osebe in na drugi strani prispevanje k varstvu potrošnikov s povečanjem preglednosti cen, nerazdružljiva in da eden ni drugotnega pomena glede na drugega, bi morebitna ugotovitev, da ta ukrep ne presega tistega, kar je potrebno za doseg enega od teh ciljev, in da za doseg zadevnega cilja ne obstajajo drugi, manj omejujoči ukrepi, s katerimi bi bilo mogoče doseči enak rezultat, pomenila, da navedeni ukrep kot celota izpolnjuje pogoje iz člena 15(3)(c) Direktive 2006/123.

83 Iz vseh zgornjih preudarkov izhaja, da je treba na vprašanji za predhodno odločanje odgovoriti, da je treba člen 15(3) Direktive 2006/123 v povezavi s členoma 16 in 38 Listine razlagati tako, da ne nasprotuje nacionalni ureditvi, ki pri nakupu ali najemu enostanovanjske stavbe, stanovanja ali bivalne enote s strani fizične osebe določa omejitve višine provizije, ki se lahko zaračuna za storitve nepremičninskega posredovanja, in sicer:

- v primeru nakupa ali prodaje nepremičnine, katere pogodbeni vrednost je večja ali enaka 10.000 EUR, na 4 % od pogodbene cene in
- v primeru najema na 4 % od zmnožka zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katero se nepremičnina oddaja, pri čemer ta provizija ne sme preseči zneska enomesečne najemnine,

če ta ureditev ne presega tega, kar je potrebno za doseganje zastavljenih ciljev, in če ne obstajajo drugi, manj omejujoči ukrepi, s katerimi bi bilo mogoče doseči enak rezultat.

Stroški

84 Ker je ta postopek za stranke v postopkih v glavni stvari ena od stopenj v postopkih pred predložitvenim sodiščem, to odloči o stroških. Stroški za predložitev stališč Sodišču, ki niso stroški omenjenih strank, se ne povrnejo.

Iz teh razlogov je Sodišče (tretji senat) razsodilo:

Člen 15(3) Direktive 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu v povezavi s členoma 16 in 38 Listine Evropske unije o temeljnih pravicah

je treba razlagati tako, da

ne nasprotuje nacionalni ureditvi, ki pri nakupu ali najemu enostanovanjske stavbe, stanovanja ali bivalne enote s strani fizične osebe določa omejitve višine provizije, ki se lahko zaračuna za storitve nepremičninskega posredovanja, in sicer:

- **v primeru nakupa ali prodaje nepremičnine, katere pogodbeni vrednost je večja ali enaka 10.000 EUR, na 4 % od pogodbene cene in**
- **v primeru najema na 4 % od zmnožka zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katero se nepremičnina oddaja, pri čemer ta provizija ne sme preseči zneska enomesečne najemnine,**

če ta ureditev ne presega tega, kar je potrebno za doseganje zastavljenih ciljev, in če ne obstajajo drugi, manj omejujoči ukrepi, s katerimi bi bilo mogoče doseči enak rezultat.

Spineanu-Matei

Fenger

Razglašeno na javni obravnavi v Luxembourg, 27. februarja 2025.

Sodni tajnik

Predsednik senata

A. Calot Escobar

C. Lycourgos

* Jezik postopka: slovenščina.