



PRIOPĆENJE ZA MEDIJE br. 21/25

U Luxembourggu 27. veljače 2025.

Presuda Suda u predmetu C-674/23 | AEON NEPREMIČNINE i dr.

Usluge posredovanja u prometu nekretninama: pravu Unije ne protivi se ograničenje naknade agencija za nekretnine na 4 % prodajne cijene ili cijene najma

Međutim, takva mjera mora biti proporcionalna u odnosu na legitimne ciljeve koji se njome žele postići

Slovenski Ustavni sud provodi ocjenu ustavnosti Zakona o posredovanju u prometu nekretninama.

Tim se zakonom ograničava najviši dopušteni iznos naknade za usluge posredovanja u slučaju kupnje, prodaje ili najma nekretnina. Kad je riječ o kupnji ili prodaji, naknada ne može prelaziti 4 % ugovorene cijene¹. U pogledu najma, ograničenje je 4 % iznosa dobivenog množenjem iznosa mjesečne najamnine i broja mjeseci na koji se nekretnina iznajmljuje². Ugovor o posredovanju koji je protivan tom ograničenju smatra se ništavim.

Budući da nije siguran je li ta mjera u skladu s pravom Unije³, slovenski Ustavni sud pokrenuo je postupak pred Sudom. Njegove sumnje odnose se na ograničenje koje se primjenjuje na usluge posredovanja koje se odnose na obiteljsku kuću, stan ili stambenu jedinicu kad je kupac ili najamoprimac fizička osoba.

U svojoj presudi Sud podsjeća na to da se mjera poput one predviđene slovenskim zakonom može dopustiti ako: (i.) nije diskriminatorna (ii.) opravdana je važnim razlogom u općem interesu i (iii.) proporcionalna je.

Čini se da ograničenje naknada nije diskriminatorno jer se primjenjuje neovisno o sjedištu društva za poslovanje nekretninama o kojem je riječ.

Kad je riječ o tome je li mjera opravdana, **proizlazi da je to ograničenje takve prirode da promiče dostupnost odgovarajućeg smještaja po pristupačnim cijenama**, s obzirom na to da je iznos naknade vjerojatno odražen u prodajnoj cijeni ili cijeni najma. To je posebno važno za ranjive osobe – mlade, studente, kao i za starije osobe. Tom se mjerom također može doprinijeti **zaštiti potrošača povećanjem transparentnosti cijena i sprečavanjem primjene previsokih naknada**.

Na slovenskom Ustavnom sudu je da provjeri je li ograničenje naknada nužno za postizanje navedenih ciljeva i postoje li manje ograničavajuće mjere kojima se može postići isti rezultat. U tom je pogledu na njemu da razmotri, među ostalim, je li nacionalni zakonodavac mogao donijeti mjeru koja bi bila posebno usmjerena na ranjive potrošače i omogućuje li naknada za usluge posredovanja u prometu nekretninama društvima koja ih pružaju da pokriju svoje troškove i ostvare razumnu dobit.

NAPOMENA: Prethodni postupak omogućuje sudovima država članica da u okviru postupka koji se pred njima vodi upute Sudu pitanja o tumačenju prava Unije ili o valjanosti nekog akta Unije. Sud ne rješava spor pred nacionalnim sudom. Na nacionalnom je sudu da predmet riješi u skladu s odlukom Suda. Ta odluka jednako obvezuje i druge nacionalne sudove pred kojima bi se moglo postaviti slično pitanje.

Neslužbeni dokument za medije koji ne obvezuje Sud.

[Cjelovit tekst i, ovisno o slučaju, kratak prikaz](#) presude objavljuju se na stranici CURIA na dan objave.

Osoba za kontakt: Iliana Paliova ☎ (+352) 4303 4293.

Snimke s objave presuda dostupne su na „[Europe by Satellite](#)” ☎ (+32) 2 2964106.

Ostanite povezani!



¹ Ograničenje se ne primjenjuje kada je ugovorna vrijednost nekretnine manja od 10 000 eura.

² U svakom slučaju, naknada ne može prelaziti iznos jedne mjesečne najamnine i mora biti niža od 150 eura.

³ Osobito, [Direktiva 2006/123/EZ](#) Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2006. o uslugama na unutarnjem tržištu.