



ΑΝΑΚΟΙΝΩΘΕΝ ΤΥΠΟΥ αριθ. 21/25

Λουξεμβούργο, 27 Φεβρουαρίου 2025

Απόφαση του Δικαστηρίου στην υπόθεση C-674/23 | AEON NEPREMIČNINE κ.λπ.

Υπηρεσίες μεσιτείας ακινήτων: το δίκαιο της Ένωσης δεν αντιτίθεται στην πρόβλεψη ανώτατου ορίου όσον αφορά την προμήθεια του μεσιτικού γραφείου, ανερχόμενου στο 4 % του τιμήματος της πώλησης ή του μισθώματος

Εντούτοις, ένα τέτοιο μέτρο πρέπει να είναι ανάλογο προς τους θεμιτούς σκοπούς τους οποίους επιδιώκει

Το Συνταγματικό Δικαστήριο της Σλοβενίας εξετάζει τη συνταγματικότητα του νόμου περί των υπηρεσιών μεσιτείας ακινήτων.

Ο νόμος αυτός προβλέπει ανώτατο όριο για την προμήθεια που χρεώνεται για τις εν λόγω υπηρεσίες σε περίπτωση αγοράς, πώλησης ή μίσθωσης ακινήτου. Όσον αφορά την αγορά ή την πώληση, η προμήθεια δεν μπορεί να υπερβαίνει το 4 % της συμβατικής τιμής ¹. Όσον αφορά τη μίσθωση, το ανώτατο όριο ανέρχεται στο 4 % του γινομένου του μηνιαίου μισθώματος και του αριθμού των μηνών για τους οποίους μισθώνεται το ακίνητο ². Σύμβαση μεσιτείας στην οποία δεν τηρείται αυτό το ανώτατο όριο θεωρείται άκυρη.

Το σλοβενικό Συνταγματικό Δικαστήριο, διατηρώντας αμφιβολίες ως προς τη συμβατότητα του ως άνω μέτρου με το δίκαιο της Ένωσης ³, υπέβαλε στο Δικαστήριο αίτηση προδικαστικής αποφάσεως. Οι αμφιβολίες του αφορούν το ανώτατο όριο που ισχύει για τις υπηρεσίες μεσιτείας σε σχέση με μονοκατοικία, διαμέρισμα ή οικιστική μονάδα που αγοράζονται ή μισθώνονται από φυσικό πρόσωπο.

Με την απόφασή του, το Δικαστήριο υπενθυμίζει ότι μέτρο όπως το προβλεπόμενο από τη σλοβενική νομοθεσία μπορεί να γίνει δεκτό εφόσον: i) δεν εισάγει διακρίσεις, ii) δικαιολογείται από επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος και iii) είναι σύμφωνο με την αρχή της αναλογικότητας.

Το ανώτατο όριο προμήθειας δεν φαίνεται να εισάγει διακρίσεις, δεδομένου ότι εφαρμόζεται ανεξάρτητα από τον τόπο της έδρας της οικείας μεσιτικής εταιρίας.

Όσον αφορά τη δικαιολόγηση, **η πρόβλεψη ανώτατου ορίου φαίνεται ικανή να διευκολύνει την πρόσβαση σε κατάλληλη στέγη σε προσιτές τιμές**, δεδομένου ότι το ποσό της προμήθειας πιθανώς μετακυλίεται στην τιμή πώλησης ή στο μίσθωμα. Τούτο είναι ιδιαίτερα σημαντικό για τα ευάλωτα άτομα – τους νέους, τους σπουδαστές καθώς και τους ηλικιωμένους. Το μέτρο αυτό μπορεί επίσης να συμβάλει **στην προστασία των καταναλωτών, ενισχύοντας τη διαφάνεια των τιμών και αποτρέποντας τις υπερβολικές χρεώσεις**.

Απόκειται στο σλοβενικό Συνταγματικό Δικαστήριο να εξακριβώσει αν η πρόβλεψη ανώτατου ορίου προμήθειας είναι αναγκαία για την επίτευξη των προαναφερθέντων σκοπών και μήπως υφίστανται μέτρα λιγότερο περιοριστικά τα οποία να καθιστούν δυνατή την επίτευξη του ίδιου αποτελέσματος. Συναφώς, το ως άνω δικαστήριο θα πρέπει να εξετάσει, μεταξύ άλλων, αν ο εθνικός νομοθέτης θα μπορούσε να έχει θεσπίσει μέτρο το οποίο να αφορά ειδικώς τους ευάλωτους καταναλωτές και αν η αμοιβή για τις υπηρεσίες μεσιτείας ακινήτων επιτρέπει στις εταιρίες οι οποίες τις παρέχουν να καλύπτουν τα έξοδά τους και να αποκομίζουν εύλογο κέρδος.

ΥΠΟΜΝΗΣΗ: Με την προδικαστική παραπομπή τα δικαστήρια των κρατών μελών μπορούν, στο πλαίσιο της ένδικης διαφοράς της οποίας έχουν επιληφθεί, να υποβάλουν στο Δικαστήριο ερώτημα σχετικό με την ερμηνεία του δικαίου της Ένωσης ή με το κύρος πράξεως οργάνου της Ένωσης. Το Δικαστήριο δεν αποφαινεται επί της διαφοράς που εκκρεμεί ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου. Στο εθνικό δικαστήριο εναπόκειται να επιλύσει τη διαφορά, λαμβάνοντας υπόψη την απόφαση του Δικαστηρίου. Η απόφαση αυτή δεσμεύει κάθε άλλο εθνικό δικαστήριο ενώπιον του οποίου ανακύπτει παρόμοιο ζήτημα.

Ανεπίσημο έγγραφο προοριζόμενο για τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, το οποίο δεν δεσμεύει το Δικαστήριο.

Το [πλήρες κείμενο και, εφόσον υπάρχει, η σύνοψη](#) της αποφάσεως είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα CURIA από την ημερομηνία δημοσίευσής της.

Επικοινωνία: Jacques René Zammit ☎ (+352) 4303 3355

Στιγμιότυπα από τη δημοσίευση της αποφάσεως διατίθενται από το «[Europe by Satellite](#)» ☎ (+32) 2 2964106

Ακολουθήστε μας!



¹ Το ανώτατο όριο δεν εφαρμόζεται όταν η κατά τη σύμβαση αξία του ακινήτου είναι μικρότερη από 10 000 ευρώ.

² Σε κάθε περίπτωση, η προμήθεια δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό ενός μηνιαίου μισθώματος ούτε να είναι μικρότερη του ποσού των 150 ευρώ.

³ Μεταξύ άλλων, με την [οδηγία 2006/123/ΕΚ](#) του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2006, σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά.