



TISKOVÁ ZPRÁVA Č. 21/25

V Lucemburku dne 27. února 2025

Rozsudek Soudního dvora ve věci C-674/23 | AEON NEPREMIČNINE a další

Služby zprostředkování nemovitostí: unijní právo nebrání stanovení horní hranice provize realitní kanceláře na 4 % prodejní ceny nebo nájmu

Takové opatření však musí být přiměřené ve vztahu k legitimním cílům, kterých má dosáhnout

Slovinský ústavní soud přezkoumává ústavnost zákona o službách zprostředkování nemovitostí.

Tento zákon stanoví horní hranici provize uplatňované za tyto služby v případě nabytí, prodeje nebo pronájmu nemovitosti. Provize nesmí při nabytí nebo prodeji přesáhnout 4 % smluvní ceny¹. Pokud jde o pronájem, horní hranice je stanovena na 4 % z částky, která vznikne vynásobením výše měsíčního nájemného počtem měsíců, na které je nemovitost pronajata². Smlouva o zprostředkování, která je v rozporu s touto horní hranicí, je považována za neplatnou.

Slovinský ústavní soud, který si není jistý, pokud jde o soulad tohoto opatření s unijním právem³, se obrátil na Soudní dvůr. Jeho pochybnosti se týkají horní hranice uplatňované na zprostředkovatelské služby týkající se rodinného domu, bytu nebo obytné jednotky, které byly nabyty nebo pronajaty fyzickou osobou.

Soudní dvůr ve svém rozsudku připomněl, že takové opatření, jako je opatření stanovené slovinským právem, lze připustit, pokud i) není diskriminační, ii) je opodstatněno naléhavým důvodem obecného zájmu a iii) je přiměřené.

Horní hranice provizí se nejeví jako diskriminační, jelikož se použije nezávisle na místě sídla dotčené realitní společnosti.

Pokud jde o odůvodnění, zdá se, že **horní hranice může podpořit dostupnost vhodného bydlení za přijatelné ceny** vzhledem k tomu, že výše provize se pravděpodobně odrazí v kupní ceně nebo v nájemném. To je obzvláště důležité pro zranitelné osoby – mladé lidi, studenty, jakož i starší osoby. Toto opatření může rovněž přispět k **ochraně spotřebitele zvýšením cenové transparentnosti a zabráněním uplatňování nadměrných sazeb**.

Slovinskému ústavnímu soudu přísluší ověřit, zda je horní hranice provizí nezbytná k dosažení výše uvedených cílů a zda neexistují méně omezující opatření umožňující dosáhnout stejného výsledku. V tomto ohledu bude muset mimo jiné přezkoumat, zda vnitrostátní zákonodárce mohl zavést opatření specificky zaměřené na zranitelné spotřebitele a zda odměna za služby zprostředkování nemovitostí umožňuje společnostem, které je poskytují, pokrýt náklady a dosáhnout přiměřeného zisku.

UPOZORNĚNÍ: Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce umožňuje soudům členských států, aby v rámci sporu, který projednávají, položily Soudnímu dvoru otázky týkající se výkladu práva Unie nebo platnosti aktu Unie. Soudní dvůr nerozhoduje ve sporu před vnitrostátním soudem. Vnitrostátní soud musí věc rozhodnout v souladu s rozhodnutím Soudního dvora. Toto rozhodnutí je stejně závazné pro ostatní vnitrostátní soudy, které případně budou projednávat podobný problém.

Neoficiální dokument pro potřeby sdělovacích prostředků, který nezavazuje Soudní dvůr.

[Úplné znění rozsudku, a případně jeho shrnutí](#) jsou zveřejněny na internetové stránce CURIA v den vyhlášení.

Kontaktní osoba pro tisk: Jarosław Zasada ☎ (+352) 4303 2793.

Obrazový záznam z vyhlášení rozsudku je dostupný na [Europe by Satellite](#) ☎ (+32) 2 2964106.

Zůstaňte ve spojení!



¹ Horní hranice se nepoužije, pokud je smluvní hodnota nemovitosti nižší než 10 000 eur.

² Provize v žádném případě nesmí být vyšší než měsíční nájemné a nižší než 150 eur.

³ Zejména směrnice Evropského parlamentu a Rady [2006/123/ES](#) ze dne 12. prosince 2006 o službách na vnitřním trhu.