



KOMUNIKAT PRASOWY nr 21/25

Luksemburg, 27 lutego 2025 r.

Wyrok Trybunału w sprawie C-674/23 | AEON NEPREMIČNINE i in.

Usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami: prawo Unii nie stoi na przeszkodzie pułapowi prowizji stosowanej przez agencję nieruchomości w wysokości 4 % ceny sprzedaży lub najmu nieruchomości

Taki środek musi być jednak proporcjonalny w stosunku do zgodnych z prawem celów, do których osiągnięcia zmierza

Słoweński trybunał konstytucyjny bada zgodność z konstytucją ustawy o usługach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Ustawa ta określa pułap prowizji stosowanej w odniesieniu do tych usług w przypadku nabycia, sprzedaży lub najmu nieruchomości. Jeśli chodzi o nabycie lub sprzedaż, prowizja nie może wynosić więcej niż 4 % ceny umownej¹. W odniesieniu do najmu, pułap wynosi 4 % kwoty wynikającej z pomnożenia kwoty miesięcznego czynszu najmu przez liczbę miesięcy, na które nieruchomość jest wynajmowana². Umowę pośrednictwa, która nie przestrzega owego pułapu, uznaje się za nieważną.

Z uwagi na to, że słoweński trybunał konstytucyjny nie ma pewności co do zgodności tego środka z prawem Unii³, zwrócił się do Trybunału Sprawiedliwości z wnioskiem o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym. Jego wątpliwości dotyczą pułapu mającego zastosowanie do usług pośrednictwa w odniesieniu do nabycia lub najmu przez osobę fizyczną jednorodzinnego domu mieszkalnego, mieszkania lub lokalu mieszkalnego.

W swoim wyroku Trybunał przypomniał, że środek taki jak przewidziany w ustawie słoweńskiej może zostać dopuszczony, jeżeli: i) nie ma charakteru dyskryminującego, (ii) jest uzasadniony nadrzędnym interesem publicznym oraz (iii) jest proporcjonalny.

Pułap prowizji nie wydaje się mieć charakteru dyskryminującego, ponieważ ma zastosowanie niezależnie od miejsca statutowej siedziby danej spółki prowadzącej działalność w branży nieruchomości.

Jeśli chodzi o uzasadnienie, wydaje się, że **rzeczony pułap może przyczyniać się do promowania dostępności odpowiednich mieszkań po przystępnych cenach**, ponieważ kwota prowizji jest prawdopodobnie odzwierciedlona w cenie sprzedaży lub czynszu nieruchomości. Jest to szczególnie ważne w przypadku osób o szczególnych potrzebach – ludzi młodych, studentów i osób starszych. Środek ten może również przyczynić się do **ochrony konsumentów poprzez wzmocnienie przejrzystości cen i uniemożliwienie stosowania nadmiernie wysokich taryf**.

Do słoweńskiego trybunału konstytucyjnego będzie należało zbadanie, czy pułap prowizji jest konieczny do osiągnięcia wyżej wymienionych celów i czy nie istnieją mniej restrykcyjne środki pozwalające na osiągnięcie tego samego skutku. W tym względzie trybunał ten będzie musiał zbadać między innymi, czy ustawodawca krajowy mógł wprowadzić środek skierowany konkretnie do konsumentów wymagających ochrony i czy wynagrodzenie z tytułu usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami umożliwia spółkom świadczącym te usługi pokrycie ich kosztów

i osiągnięcie rozsądnego zysku.

UWAGA: Odesłanie prejudycjalne pozwala sądom państw członkowskich, w ramach rozpatrywanego przez nie sporu, zwrócić się do Trybunału z pytaniem o wykładnię prawa Unii lub o ocenę ważności aktu Unii. Trybunał nie rozpoznaje sporu krajowego. Do sądu krajowego należy rozstrzygnięcie sprawy zgodnie z orzeczeniem Trybunału. Orzeczenie to wiąże w ten sam sposób inne sądy krajowe, które spotkają się z podobnym problemem.

Dokument nieoficjalny, sporządzony na użytek mediów, który nie wiąże Trybunału Sprawiedliwości.

[Pełny tekst i, w stosownym wypadku, streszczenie](#) wyroku są publikowane na stronie internetowej CURIA w dniu ogłoszenia.

Osoba odpowiedzialna za kontakty z mediami: Jarosław Zasada ☎ (+352) 4303 2793.

Nagranie wideo z ogłoszenia wyroku jest dostępne przez „[Europe by Satellite](#)” ☎ (+32) 22964106.

Pozostańmy w kontakcie!



¹ Pułap ten nie ma zastosowania, w przypadku gdy wartość umowna nieruchomości jest niższa niż 10 000 EUR.

² W każdym wypadku prowizja nie może być wyższa niż kwota jednego miesięcznego czynszu ani nie może być niższa niż 150 EUR.

³ W szczególności [dyrektywa 2006/123/WE](#) Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotycząca usług na rynku wewnętrznym.