



TLAČOVÉ KOMUNIKÉ Č. 21/25

Luxemburg 27. februára 2025

Rozsudok Súdneho dvora vo veci C-674/23 | AEON NEPREMIČNINE a i.

Služby sprostredkovania nehnuteľností: právo Únie nebráni hornej hranici provízie realitnej kancelárie vo výške 4 % z kúpnej ceny alebo z nájomného

Takéto opatrenie však musí byť primerané vo vzťahu k legitímnym cieľom, ktoré má dosiahnuť

Slovinský ústavný súd skúma ústavnosť zákona o službách sprostredkovania nehnuteľností.

Tento zákon stanovuje hornú hranicu provízie uplatňovanej na tieto služby v prípade kúpy, predaja alebo nájmu nehnuteľnosti. Provízia nesmie pri kúpe alebo predaji presiahnuť 4 % zmluvnej ceny.¹ Pokiaľ ide o nájom, horná hranica je stanovená na 4 % zo sumy, ktorá vznikne vynásobením výšky mesačného nájomného počtom mesiacov, na ktoré sa nehnuteľnosť prenájíma.² Zmluva o sprostredkovaní, ktorá je v rozpore s touto hornou hranicou, je neplatná.

Slovinský ústavný súd si nebol istý, či je toto opatrenie v súlade s právom Únie,³ a preto sa obrátil na Súdny dvor. Jeho pochybnosti sa týkajú hornej hranice vzťahujúcej sa na služby sprostredkovania týkajúce sa rodinného domu, bytu alebo bytovej jednotky, ktoré kupuje alebo si prenájíma fyzická osoba.

Súdny dvor vo svojom rozsudku pripomenul, že také opatrenie, ako je opatrenie stanovené slovinským zákonom, možno pripustiť, ak: (i) nie je diskriminačné, (ii) je odôvodnené naliehavým dôvodom všeobecného záujmu a (iii) je primerané. Horná hranica provízií sa nezdá byť diskriminačná, keďže sa uplatňuje bez ohľadu na sídlo dotknutej realitnej spoločnosti.

Pokiaľ ide o odôvodnenie, **horná hranica sa zdá byť takej povahy, že podporuje dostupnosť vhodného bývania za prijateľné ceny**, keďže výška provízie sa pravdepodobne premietne do kúpnej ceny alebo nájomného. Je to obzvlášť dôležité v prípade zraniteľných osôb – mladých ľudí, študentov a starších ľudí. Tiež to môže prispieť k **ochrane spotrebiteľov zvýšením transparentnosti cien a zabránením uplatňovania nadmerných cien**.

Úlohou slovinského ústavného súdu bude, aby overil, či je horná hranica provízií nevyhnutná na dosiahnutie vyššie uvedených cieľov a či neexistujú menej obmedzujúce opatrenia umožňujúce dosiahnuť rovnaký výsledok. V tejto súvislosti mu prináleží okrem iného preskúmať, či vnútroštátny zákonodarcia mohol zaviesť opatrenie osobitne zamerané na zraniteľných spotrebiteľov a či odmena za služby sprostredkovania nehnuteľností umožňuje spoločnostiam, ktoré ich poskytujú, pokryť ich náklady a dosiahnuť primeraný zisk.

UPOZORNENIE: Návrh na začatie prejudiciálneho konania umožňuje súdom členských štátov v rámci sporu, ktorý rozhodujú, položiť Súdnemu dvoru otázky o výklade práva Únie alebo o platnosti aktu Únie. Súdny dvor nerozhoduje vnútroštátny spor. Vnútroštátnemu súdu prináleží, aby rozhodol vec v súlade s rozhodnutím Súdneho dvora. Týmto rozhodnutím sú rovnako viazané ostatné vnútroštátne sudy, na ktoré bol podaný návrh s podobným problémom.

Neoficiálny dokument pre potreby médií, ktorý nezaväzuje Súdny dvor.

[Úplné znenie rozsudku a jeho prípadné zhrnutie](#) sa uverejňujú na internetovej adrese CURIA v deň vyhlásenia rozsudku.

Kontaktná osoba pre tlač: Iliana Paliova ☎ (+352) 4303 4293.

Obrazový záznam z vyhlásenia rozsudku je k dispozícii na „[Europe by Satellite](#)“ ☎ (+32) 2 2964106.

Zostaňte v spojení!



¹ Horná hranica sa neuplatňuje, ak je zmluvná hodnota nehnuteľnosti nižšia ako 10 000 eur.

² Provízia nesmie byť v žiadnom prípade vyššia ako mesačná výška nájomného a nižšia ako 150 eur.

³ Konkrétne [smernica Európskeho parlamentu a Rady 2006/123/ES z 12. decembra 2006](#) o službách na vnútornom trhu.