

Lieta C-674/23

**Lūguma sniegt prejudiciālu nolēmumu kopsavilkums saskaņā ar Tiesas
Reglamenta 98. panta 1. punktu**

Iesniegšanas datums:

2023. gada 13. novembris

Iesniedzējtiesa:

Ustavno sodišče Republike Slovenije (Slovēnijas Republikas
Konstitucionālā tiesa, Slovēnija)

Datums, kurā pieņemts iesniedzējtiesas nolēmums:

2023. gada 26. oktobris

Pieteikuma iesniedzējas un lūguma iesniedzēja:

AEON NEPREMIČNINE, d.o.o.

AGENCIA d.o.o.

AGENCIJA KATJA d.o.o.

u.c.

STAN nepremičnīne d.o.o.

Državni svet Republike Slovenije (Slovēnijas Republikas Valsts
padome, Slovēnija)

Piedaloties:

Državni zbor Republike Slovenije (Slovēnijas Republikas Nacionālā
asambleja, Slovēnija)

Pamatlietas priekšmets

Privāttiesību subjektu pieteikums un *Državni svet* (Valsts padome, Slovēnija) lūgums uzsākt konstitucionalitātes izvērtēšanas procedūru attiecībā uz *Zakon o nepremičnīnskem posredovanju* (Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums, turpmāk tekstā – “*ZNPosr*”), kas ierobežo maksimāli pieļaujamo samaksu par starpniecības pakalpojumiem nekustamā īpašuma pirkšanā,

pārdošanā vai izīrēšanā; Eiropas Savienības Pamattiesību harta; privātās un ģimenes dzīves neaizskaramība, uzņēmējdarbības brīvība, patērētāju aizsardzība; Direktīva 2006/123, minimālie un/vai maksimālie tarifi, kuri ir jāievēro pakalpojumu sniedzējam.

Lūguma sniegt prejudiciālu nolēmumu priekšmets un juridiskais pamats

Savienības tiesību interpretācija; LESD 267. pants.

Prejudiciālie jautājumi

(1) Vai Eiropas Savienības Pamattiesību hartas 7., 16. un 38. pants kopsakarā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvas 2006/123/EK (2006. gada 12. decembris) par pakalpojumiem iekšējā tirgū 15. pantu ir jāinterpretē tādējādi, ka tie nepieļauj Eiropas Savienības dalībvalsts tiesisko regulējumu, saskaņā ar kuru maksimāli pieļaujamā samaksa par nekustamā īpašuma darījuma starpniecību viena un tā paša nekustamā īpašuma pirkšanas vai pārdošanas ietvaros nedrīkst pārsniegt 4 % no līgumā noteiktās cenas, ja tā ir starpniecība viena mājokļa ēkas, dzīvokļa vai dzīvojamās vienības pirkšanā vai pārdošanā, kurā pircējs ir fiziska persona?

(2) Vai Eiropas Savienības Pamattiesību hartas 7., 16. un 38. pants kopsakarā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvas 2006/123/EK (2006. gada 12. decembris) par pakalpojumiem iekšējā tirgū 15. pantu ir jāinterpretē tādējādi, ka tie nepieļauj Eiropas Savienības dalībvalsts tiesisko regulējumu, saskaņā ar kuru maksimāli pieļaujamā samaksa par starpniecību viena un tā paša nekustamā īpašuma īres līguma ietvaros nedrīkst pārsniegt 4 % no summas, kas iegūta, reizinot viena mēneša īres maksas summu ar mēnešu skaitu, uz kuriem nekustamais īpašums ir darīts pieejams, un katrā ziņā nedrīkst pārsniegt viena mēneša īres maksas summu, ja tā ir starpniecība viena mājokļa ēkas, dzīvokļa vai dzīvojamās vienības izīrēšanā, kurā īrnieks ir fiziska persona?

Atbilstošās Savienības tiesību normas

Eiropas Savienības Pamattiesību harta (turpmāk tekstā – “Harta”) 7., 16. un 38. pants.

Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2006/123/EK (2006. gada 12. decembris) par pakalpojumiem iekšējā tirgū (turpmāk tekstā – “Pakalpojumu direktīva”), 15. pants.

Atbilstošās valsts tiesību normas

Slovēnijas Republikas Konstitūcija (turpmāk tekstā – “Konstitūcija”).

74. pantā cita starpā ir paredzēta uzņēmējdarbības brīvība. Konstitūcijas 78. pantā ir noteikts, ka valsts rada saviem valstspiederīgajiem iespējas iegūt piemērotu mājokli.

Zakon o nepremičninskem posredovanju (Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums, turpmāk tekstā – “ZNP*osr*”).

ZNP*osr* 5. pants “Maksimāli pieļaujamā samaksa par starpniecību” ir formulēts šādi:

“(1) Pirkšanas vai pārdošanas gadījumā maksimāli pieļaujamā samaksa par starpniecību attiecībā uz vienu un to pašu nekustamo īpašumu nedrīkst pārsniegt 4 % no līgumā noteiktās cenas; šis ierobežojums tomēr neattiecas uz gadījumiem, kad nekustamā īpašuma līgumā noteiktā vērtība ir mazāka par 10 000 EUR.

(2) Īres līguma gadījumā maksimāli pieļaujamā samaksa par starpniecību attiecībā uz vienu un to pašu nekustamo īpašumu nedrīkst pārsniegt 4 % no līgumā noteiktās vērtības; minētā samaksa tomēr nedrīkst pārsniegt viena mēneša īres maksas summu un nedrīkst būt mazāka par 150 EUR. Iepriekšējā teikumā minētā līgumā noteiktā vērtība atbilst summai, kas iegūta, reizinot viena mēneša īres maksas summu ar mēnešu skaitu, uz kuriem nekustamais īpašums ir darīts pieejams.

(3) Samaksu par starpniecību nekustamo īpašumu sabiedrība var iekasēt vienīgi no klienta, pamatojoties uz līgumu par starpniecību darījumos ar nekustamiem īpašumiem.

(4) Līgums par starpniecību, kas ir pretrunā šī panta 1., 2. un 3. punktam, ir spēkā neesošs.

(5) Jebkurš konkrēta nekustamā īpašuma pārdošanas, īres vai pirkuma līguma, vai cita līguma [...] noteikums, kas ir pretrunā šī panta 1., 2. un 3. punktam, ir spēkā neesošs.

[..]”.

Īss pamatlīstas faktisko apstākļu un tiesvedības izklāsts

- 1 *Ustavno sodišče* (Konstitucionālā tiesa, Slovēnija) ir iesniegti divi privāttiesību subjektu pieteikumi un *Državni svet* (Valsts padome, Slovēnija) lūgums uzsākt konstitucionalitātes izvērtēšanas procedūru attiecībā uz ZNP*osr*, kurā – daļā, kas ir būtiska šī lūguma sniegt prejudiciālu nolēmumu vajadzībām – ir noteikts ierobežojums maksimāli pieļaujamajai samaksai par starpniecības pakalpojumiem nekustamā īpašuma pirkšanā vai pārdošanā, vai arī izīrēšanā. Procedūrā, kas uzsākta pēc puses pieteikuma, *Ustavno sodišče* veic minētā likuma abstraktu izvērtējumu.

Pamatlietas pušu galvenie argumenti

- 2 Konstitucionalitātes izvērtēšanas pieteikumu ir iesniegušas dažas (nekustamo īpašumu) komercsabiedrības vai individuāli komersanti, kuru komercdarbība ietver starpniecības pakalpojumu sniegšanu darījumos ar nekustamiem īpašumiem (turpmāk tekstā – “pieteikuma iesniedzējas”). Pieteikuma iesniedzējas uzskata, ka *ZNPosr* esot pretrunā Konstitūcijai, Cilvēktiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijai pievienotā Pirmā protokola 1. pantam, Hartas 16. pantam un Pakalpojumu direktīvai. Tās uzskata, ka likumdevējs nav pierādījis tādu sabiedrības interešu pastāvēšanu, kurām būtu reāla būtiska saistība ar to konstitucionālo tiesību aizskārumu. Pieteikuma iesniedzējas apgalvo un pierāda, ka nekustamo īpašumu starpniecības tirgus ir ļoti attīstīts, jo šīs darbības veikšanai ir reģistrētas vairāk nekā 990 nekustamo īpašumu sabiedrības, ņemot vērā arī to, ka reģistrā ir reģistrēti vairāk nekā 2100 nekustamā īpašuma darījumu starpnieki un ka nepastāv tiesību normas, kas kavētu piekļuvi tirgum. Vienlaikus minētās puses uzsver, ka nekustamā īpašuma lietotājiem un uzņēmumiem nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumi nav obligāti. To skatījumā, likumdevējs nav norādījis pamatojumu maksimāli pieļaujamās starpniecības samaksas noteikšanai, kam būtu reāla būtiska saistība ar nekustamā īpašuma darījumu starpniecības darbību. Pieteikuma iesniedzēju skatījumā, likumdevēja izvirzītā patērētāju aizsardzība ir uzskatāma par vispārīga rakstura mērķi un šādā kontekstā nav acīmredzama īpaši cieša saikne starp šo mērķi un pieteikuma iesniedzēju veikto darbību.
- 3 Tāpat likumdevēja atsauce uz Konstitūcijas 78. pantu (piemērots mājoklis) un valsts subsidēto mājokļu trūkums, kā arī augstas īres maksas tirgū neattaisnojot atšķirīgu secinājumu. Pieteikuma iesniedzējas norāda, ka apstrīdētais *ZNPosr* 5. pants neizraisīs valsts subsidēto mājokļu skaita palielināšanu vai mājokļu īres maksu samazināšanu tirgū. Konkrētāk, no likuma sagatavošanas darbiem neesot skaidrs, kāds attaisnojums pamato šādas sekas vai ieguldījumu mazaizsargāto kategoriju (jauniešu un vecāka gadagājuma cilvēku) mājokļu problēmas risināšanā virzienā uz mājokļu lielāku pieejamību un ilgtermiņa īri, kas būtu attiecīgajā likumā izvirzītie mērķi. Pieteikuma iesniedzēju skatījumā, tas vien, ka samaksa par nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumiem ir iespējama un vienreizēja maksa saistībā ar darījumiem ar nekustamo īpašumu, nerada šādas īpašas saiknes ar to veikto darbību.
- 4 Pieteikuma iesniedzēju skatījumā, apstrīdētais *ZNPosr* 5. pants neiztur samērīguma pārbaudi. Tās apgalvo, ka tiesību sistēmā jau ir ieviesti citi pasākumi Konstitūcijas 78. pantā paredzēto valsts pienākumu izpildei, kuri darbojas visā īres līguma darbības laikā un ir īpaši paredzēti mazaizsargātām kategorijām. Šādā kontekstā tās min iespēju iegūt mājokļus par ārpustirgus cenām un subsīdijas mājokļu īres maksu maksāšanai par tirgus cenām. Tās uzsver, ka samaksa par starpniecību ir vienreizēja maksa, īrējot nekustamo īpašumu, un rodas tikai tad, ja (neobligātie) nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumi vispār tiek pieprasīti. Apstrīdētais tiesiskais regulējums turklāt esot pretrunā Hartas 16. pantam un, precīzāk, tiesībām veikt saimniecisko darbību, kā arī tiesībām slēgt

līgumus. Noteiktā maksimālā komisijas maksa par starpniecību nekustamā īpašuma izīrēšanā esot ievērojami zemāka par izmaksām, kuras rodas saistībā ar starpniecību nekustamā īpašuma īrē un izīrēšanā. Pieteikuma iesniedzējas turklāt tieši norāda uz neatbilstību Pakalpojumu direktīvai. Būtībā identiskus apgalvojumus formulē arī institūcija, kas iesniedza konstitucionalitātes izvērtēšanas lūgumu.

- 5 Pieteikuma iesniedzējas apgalvo, ka apstrīdētais tiesiskais regulējums – daļā, kas attiecas uz īri – esot pretrunā mājokļu politikas mērķiem veicināt dzīvokļu izīrēšanu ilgtermiņā. Ņemot vērā maksimāli pieļaujamās komisijas maksas aprēķināšanu, tās apgalvo, ka klientiem ir izdevīgāks īsāks īpašuma izīrēšanas termiņš, jo šajā gadījumā maksimāli pieļaujamā samaksa par starpniecību ir mazāka. Vienlaikus apstāklis, ka maksimāli pieļaujamie starpniecības izdevumi ir zemi, mudinot namīpašniekus biežāk mainīt īrniekus. Apstrīdētais likumdošanas pasākums turklāt neesot nepieciešams Pakalpojumu direktīvas 15. panta 3. punkta izpratnē un šajā kontekstā kā mazāk ierobežojošo pasākumu piemēru pieteikuma iesniedzējas min izīrēšanai pieejamo valsts subsidēto mājokļu skaita palielināšanu, subsidiiju nodrošināšanu īres maksu maksāšanai par tirgus cenām, kā arī pasākumus nodokļu jomā, pilsētplānošanā un citus normatīvos pasākumus (valsts subsidēto) mājokļu būvniecības veicināšanai.
- 6 Viena no pieteikuma iesniedzējām apgalvo, ka sakarā ar komisijas maksu ierobežojumu īres līgumu noslēgšanas kontekstā, ņemot vērā izdevumus, kuri tai jāsedz, tai būtu jāstrādā ar zaudējumiem, kas nozīmē, ka tai būs jāatsakās no savas darbības. Tā uzsver, ka praksē komisijas maksa ir vienīgā samaksa par tās darbu.
- 7 *Državni zbor* (Nacionālā asambleja, Slovēnija) neatbildēja uz pieteikumu un lūgumu izvērtēt atbilstību konstitūcijai. *Ustavno sodišče* ir tiesīga izvērtēt pieteikumu arī bez otras puses atbildes.

Īss lūguma sniegt prejudiciālu nolēmumu motīvu izklāsts

- 8 Šis lietas priekšmets ir likuma konstitucionalitātes izvērtēšanas procedūra, kas uzsākta pēc diviem aplūkojamiem pieteikumiem, kā arī procedūra, kas uzsākta pēc *Državni svet* lūguma. Tātad šī procedūra neizriet no atsevišķām pieteikuma iesniedzēju uzsāktajām tiesvedībām vispārējās jurisdikcijas tiesās.
- 9 Pieteikuma iesniedzējas un iestāde, kas iesniedza lūgumu, tostarp apgalvo, ka apstrīdētais tiesiskais regulējums neatbilstot Savienības tiesībām. Šo subjektu izdarītā atsauce uz Savienības tiesībām, iesniedzējtiesas skatījumā, nevar būt kvalificēta kā vispārīga, kā arī nevar noliegt tās būtiskumu un atbilstību konstitucionalitātes izvērtēšanas procedūras nolūkiem. *Ustavno sodišče* uzskata, ka Savienības tiesību interpretācija ir nepieciešama, lai tā varētu pieņemt nolēmumu. Iesniedzējtiesa konstatē, ka apstrīdētā tiesiskā regulējuma vērtējumā izšķiroša ir Pamattiesību hartas 7., 16. un 38. panta interpretācija kopsakarā ar Pakalpojumu direktīvas 15. pantu.

- 10 Ja aplūkojamajā gadījumā rodas šaubas par pārrobežu elementa esamību, *Ustavno sodišče* norāda, ka šīs tiesvedības priekšmets ir *ZNPosr* konstitucionalitātes izvērtēšanas procedūra, nevis individuāls vērtējums. Šajā procedūrā *Ustavno sodišče* izvērtē likuma saderību ar Slovēnijas Konstitūciju, ņemot vērā visus subjektus, kuriem šīs tiesību normas tiek piemērotas. Likuma konstitucionalitātes izvērtēšanas procedūrā nevar tikt izslēgts, ka apstrīdētās tiesību normas var būt piemērojamas arī citu dalībvalstu valstspiederīgajiem, kā arī citās dalībvalstīs reģistrētajām juridiskajām personām. Arī šī iemesla dēļ, *Ustavno sodišče* skatījumā, nevar tikt atbalstīta tēze, saskaņā ar kuru visi strīda elementi aprobežojoties tikai ar vienu dalībvalsti. Šādos apstākļos šajā lietā ir jāņem vērā arī Pakalpojumu direktīva, ar kuru ir īstenotas LESD 49. un 56. pantā noteiktās pamatbrīvības un kodificēta Tiesas pastāvīgā judikatūra, kurā atsevišķas valstu prasības tika atzītas par nesaderīgām ar pamatbrīvībām, uz kurām var atsaukties saimnieciskās darbības subjekti. Runājot par attiecīgā likuma izvērtējumu, nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus noteikti pieprasa (vismaz šāda iespēja pastāv) arī subjekti no citām Savienības dalībvalstīm.
- 11 *Ustavno sodišče* skatījumā, aplūkojamajā gadījumā jautājums ir par vairāku Hartas aspektu un ierobežojumu Pakalpojumu direktīvas izpratnē sarežģītu savstarpējo savijumu (saistībā ar uzņēmējdarbības brīvību). Pieteikuma iesniedzēju skatījumā, katrā ziņā ir būtiska uzņēmējdarbības brīvība, kas ietver tiesības veikt saimniecisko darbību, tiesības slēgt līgumus un brīvu konkurenci. No Tiesas judikatūras izriet, ka uzņēmējdarbības brīvība (līgumu slēgšanas brīvības kontekstā) ietver arī tiesības noteikt pakalpojuma cenu. Tomēr patērētāju aizsardzība var būt attaisnojošs pamats, lai ierobežotu uzņēmējdarbības brīvību.
- 12 *Ustavno sodišče* uzskata, ka, pārvaldot tiesisko regulējumu tik jūtīgā jomā kā aplūkojamajā gadījumā, vispirms ir jātiecas saskaņot un rast pareizo līdzsvaru starp Hartā paredzētajām tiesībām un pamatprincipiem. *Ustavno sodišče* izpratnē, uzņēmējdarbības brīvības kodols negarantē tiesības uz neierobežotu peļņu visos tiesību subjekta saimnieciskās darbības aspektos. Otrkārt, ieguldījumam vispārējā pārredzamībā un patērētāju aizsardzībā saistībā ar mājokļa kā pamata eksistenciālā labuma (ekonomisko) pieejamību aizsargātajām personām ir nenovērtējama vērtība, ko būtībā nevar izskatīt ekonomiskās analīzes ietvaros. *Ustavno sodišče* savā judikatūrā principiāli izvērtē tiesību (tostarp ekonomisko un sociālo tiesību) ierobežojumus, ņemot vērā individuālo cilvēktiesību nozīmi un pārējās konstitucionālās vērtības (sabiedrības intereses), paturot prātā, ka ekonomiskais aspekts var būt tikai viens no vērtējuma sākumpunktiem, taču pats par sevi tas nav izšķirošs. Arī sociālais taisnīgums ir vērtība, kas ietilpst sabiedrības interesēs.
- 13 *Ustavno sodišče* vispirms apstākļos, kad nav likumdevēja atbildes, jautā, vai piemērotības vērtējumu var izšķiroši ietekmēt apstākļi – ciktāl tas ir jāņem vērā, ievērojot Hartā noteikto tiesību vērtības vispārējos priekšnoteikumus – ka likumdevējs nosaka komisijas maksu ierobežojumus vertikāli saistītā tirgū (nekustamā īpašuma darījumu starpniecības tirgū) un ar cenu regulēšanu tieši neiejaucas nekustamā īpašuma tirgū. Šajā ziņā saskaņā ar *ZNPosr* 5. panta 3. punktu nekustamā īpašuma sabiedrība var iekasēt samaksu par starpniecību

vienīgi no klienta, pamatojoties uz līgumu par starpniecību darījumos ar nekustamo īpašumu. Tāpēc no juridiskā viedokļa nav pieļaujama komisijas maksas apmēram atbilstošā ekonomiskā sloga tiešā pārnešana uz pircēju vai īrnieku, ja tas vienlaikus nav arī nekustamā īpašuma darījuma starpniecības pakalpojuma klients. Faktiski saskaņā ar minētā panta 4. punktu citāds risinājums ir spēkā neesošs. *Ustavno sodišče* skatījumā, ņemot vērā mājokļa pieejamības nosacījumu pasliktināšanos un spriedzes saasināšanos nekustamā īpašuma tirgos, kur tirgus spēks koncentrējas piedāvājuma pusē, katrā ziņā ir pamatoti sagaidīt, ka komisijas maksas apmērs (kas regulējoša pasākuma neesamības gadījumā varētu būt arī augstāks) galvenokārt tiks pārnests uz subjektiem, kuri pieprasa mājokli. Tas tieši attiecas uz visiem līgumiem, kas noslēgti ar nekustamā īpašuma darījumu starpnieku palīdzību. Ietekme uz citiem līgumiem var būt tikai netieša, jo tiek ietekmēta nekustamā īpašuma cena. Tādos apstākļos nekustamā īpašuma darījumu starpnieka komisijas maksas apmērs nav atkarīgs no tās personas rīcības, kura interesējas par mājokļa iegādi vai īrēšanu, ja šī persona nav nekustamā īpašuma starpniecības sabiedrības klients. Šajā gadījumā izdevumi par nekustamā īpašuma darījumu starpniecību nav prioritāte pat minētās personas interesēs un minētā persona nevar ietekmēt samaksas apmēru. Tā kā likumdevējs nav sniedzis paskaidrojumus, *Ustavno sodišče* var uzskatīt, ka pastāv ieguldījums izvirzīto mērķu sasniegšanā, bet nevar (tā kā likumdevējs nav sniedzis analīzi) secināt, ka tas ir būtisks ieguldījums. Šādos apstākļos *Ustavno sodišče* jautā, vai būtiska ietekme šajā nozīmē ir jāsaprot galvenokārt no Hartā aizsargāto tiesību nozīmīguma viedokļa, nevis vienīgi no likumdevējam adresētās prasības pierādīt, izmantojot (ekonomisko) analīzi, un kvantitatīvi izteikt pasākuma ietekmi. Ņemot vērā likumdevēja izvirzīto mērķu nozīmi, kuri savijas ar pašu Hartu, kurā, *Ustavno sodišče* skatījumā, šajā lietā atrodas vērtējuma smaguma centrs, *Ustavno sodišče* jautā, vai nosacījums par piemērotību aplūkojamajā gadījumā ir izpildīts, neskatoties uz iepriekš izklāstītajām bažām. Vienlaikus *Ustavno sodišče* uzskata, ka pieņemtais tiesiskais regulējums var veicināt labāku redzējumu uz cenām kopumā, jo, tostarp no patērētāju viedokļa, tas palīdz prognozēt komisijas maksu summas un arī šāda veida iespējamās ietekmes apmēru uz pirkuma cenas vai īres maksas maksājuma summu.

14. Lai gan dalībvalstij, kura, lai attaisnotu prasību Pakalpojumu direktīvas 15. panta izpratnē, atsauca uz būtisku sabiedrības interešu iemeslu, ir jāpierāda, ka tās tiesiskais regulējums ir piemērots un nepieciešams, lai sasniegtu tās izvirzīto leģitīmo mērķi, šis pierādīšanas pienākums nevar sniegties līdz punktam, lai pieprasītu šai dalībvalstij sniegt pozitīvus pierādījumus tam, ka minētais mērķis identiskos apstākļos nevarētu tikt sasniegts ar kādu citu iedomājamo pasākumu. Tā kā likumdevējs nav sniedzis skaidrojumus, *Ustavno sodišče* nevar atbalstīt secinājumu, ka komisijas maksu apmēra ierobežošana ir uzskatāma galvenokārt par ieguldījumu mājokļu (ekonomiskās) pieejamības nodrošināšanā. Ņemot vērā, cik svarīgi ir likumdevēja izvirzītie mērķi, kas ir ietverti arī Hartā, kurā, *Ustavno sodišče* skatījumā, aplūkojamajā gadījumā atrodas vērtējuma smaguma centrs, *Ustavno sodišče* jautā, vai aplūkojamajā gadījumā nosacījums par nepieciešamību ir uzskatāms par izpildītu, neskatoties uz iepriekš izklāstītajām bažām, ciktāl tas ietekmē vērtējumu saskaņā ar Hartu. Jautājums par pasākumu klāstu un to

efektivitāti mājokļu politikā patiešām var būt ļoti sarežģīts. Tādos apstākļos, *Ustavno sodišče* skatījumā, ir jāņem vērā arī daži faktiskie ierobežojumi, kuri nepieļauj plašu un patvaļīgu valsts iejaukšanos mājokļu piedāvājuma pusē. Nevar droši secināt, ka likumdevējam ir iespēja pieņemt citu pasākumu (arī no laika perspektīvas) ar identisku vērtību, kas mazākā mērā ietekmē ar Hartu aizsargātās aizsargājamās situācijas. *Ustavno sodišče* skatījumā, arī iepriekš minētie apstākļi var atbalstīt pamatojumu, saskaņā ar kuru valsts likumdevēja kompetence šajā gadījumā ir saprotama plašā nozīmē, tādējādi, ka ir jākonstatē arī apstrīdētā tiesiskā regulējuma nepieciešamības esamība.

- 15 Attiecībā uz komisijas maksas ierobežošanu īres līgumu gadījumā pieteikuma iesniedzējas apgalvo, ka tiesiskais regulējums šajā jomā neļauj veikt to darbību, vismaz attiecībā uz īstermiņa īri, kas pieļauj tikai zemas komisijas maksas. *Ustavno sodišče* (tā kā likumdevējs nav sniedzis atbildi) nevar izslēgt, ka pieteikuma iesniedzējas (dažas no tām) pārtrauca vai (daļēji) pārtrauks sniegt nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus īres līgumus slēgšanā. Tāpat, ja nav regulējuma, tā nevar komentēt komisijas maksu apmēru tirgū un/vai atsevišķu pieteikuma iesniedzēju ekonomisko efektivitāti, vai neefektivitāti, izmaksu ziņā. Šādos apstākļos *Ustavno sodišče*, ņemot vērā Hartā noteikto vērtību priekšnoteikumus, jautā, vai paustās bažas par to, ka nekustamo īpašumu sabiedrības (vai dažas no tām) pārtrauc vai (daļēji) pārtrauks veikt starpniecības darbību nekustamā īpašuma izīrēšanā fiziskajām personām, nozīmē, pašas par sevi, ka apstrīdētais pasākums šajā daļā nav samērīgs šaurā nozīmē. *Ustavno sodišče* jautā, vai atbilstoši Hartā izteikto vērtību priekšnoteikumiem šajā gadījumā būtu jāuzskata, ka līgumu slēgšanas autonomija ir samazināta tiktāl, ka attiecīgais ierobežojums aizskar pašu tiesību uz uzņēmējdarbības brīvību būtību.
- 16 Tā kā Tiesa vēl nav izteikusies par tāda tiesiskā regulējuma vērtējumu, kura sākumpunkts ir noteikt taisnīgu līdzsvaru starp dažādiem Hartas aspektiem, un šādā kontekstā arī saistībā ar saikni ar Pakalpojumu direktīvu, aizsargāto uzņēmējdarbības brīvību (vai pakalpojumu sniegšanas brīvību), īpašos apstākļos, kad jāaizsargā mājokļu kā pamata eksistenciālā labuma (ekonomiskā) pieejamība, *Ustavno sodišče* nolēma uzdot Tiesai divus prejudiciālus jautājumus. Šādā kontekstā *Ustavno sodišče* apzinās, ka galu galā tai kā iesniedzējtiesai ir jāpārbauda, vai minētās prasības ir izpildītas. Tā uzskata, ka uzdotajiem jautājumiem ir nepieciešama Savienības tiesību vienota interpretācija, kas ir Tiesas kompetencē.