

Byla C-674/23

Prašymo priimti prejudicinį sprendimą santrauka pagal Teisingumo Teismo procedūros reglamento 98 straipsnio 1 dalį

Gavimo data:

2023 m. lapkričio 13 d.

Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas:

Ustavno sodišče Republike Slovenije (Konstitucinis Teismas, Slovėnija)

Nutarties dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą priėmimo data:

2023 m. spalio 26 d.

Pareiškėjai ir prašymo pateikėja

AEON NEPREMIČNINE, d.o.o.

AGENCIA d.o.o.

AGENCIJA KATJA d.o.o.

ir kt.

STAN nepremičnine d.o.o.

Državni svet Republike Slovenije

Kita proceso šalis

Državni zbor Republike Slovenije

Pagrindinės bylos dalykas

Privačių asmenų konstitucinis skundas ir *Državni svet* (Valstybės taryba) prašymas inicijuoti *Zakon o nepremičninskem posredovanju* (Tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje įstatymas; toliau – *ZNPosr*), kuriuo ribojamas didžiausias leistinas mokestis už tarpininkavimo veiklą, susijusią su nekilnojamojo turto pirkimu, pardavimu ar nuoma, konstitucingumo patikrą; Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartija; teisė į privatų ir šeimos gyvenimą,

ekonominės iniciatyvos laisvė, vartotojų apsauga; Direktyva 2006/123, minimalūs ir (arba) maksimalūs tarifai, kurių turi paisyti paslaugų teikėjas.

Prašymo priimti prejudicinį sprendimą dalykas ir teisinis pagrindas

Sjungos teisės išaiškinimas, SESV 267 straipsnis

Prejudiciniai klausimai

1) Ar Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartijos 7, 16 ir 38 straipsniai, siejami su 2006 m. gruodžio 12 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2006/123/EB dėl paslaugų vidaus rinkoje 15 straipsniu, turi būti aiškinami taip, kad pagal juos draudžiami Europos Sąjungos valstybės narės teisės aktai pagal kuriuos maksimalus leistinas mokestis už tarpininkavimą nekilnojamojo turto srityje perkant ar parduodant tą patį nekilnojamąjį turtą, kai tarpininkaujama perkant ar parduodant individualų gyvenamąjį namą, butą ar gyvenamąjį būstą, kurio pirkėjas yra fizinis asmuo, negali būti didesnis nei 4 % sutarties kainos?

2) Ar Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartijos 7, 16 ir 38 straipsniai, siejami su 2006 m. gruodžio 12 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2006/123/EB dėl paslaugų vidaus rinkoje 15 straipsniu, turi būti aiškinami taip, kad pagal juos draudžiami Europos Sąjungos valstybės narės teisės aktai, pagal kuriuos maksimalus leidžiamas mokestis, tarpininkui mokamas pagal to paties pastato nuomos sutartį, negali sudaryti daugiau kaip 4 % sumos, apskaičiuojamos padauginus mėnesinio nuomos mokesčio sumą iš mėnesių, per kuriuos nekilnojamasis turtas buvo perduotas naudotis, skaičiaus, ir tuo atveju, kai tarpininkaujama nuomojant individualų namą, butą ar būstą nuomininkui, kuris yra fizinis asmuo, šis mokestis bet kuriuo atveju negali viršyti sumos, atitinkančios vieno mėnesinio nuomos mokesčio sumą?

Nurodytos Sąjungos teisės nuostatos

Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartija (toliau – Chartija), 7, 16 ir 38 straipsniai

2006 m. gruodžio 12 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2006/123/EB dėl paslaugų vidaus rinkoje (toliau – Paslaugų direktyva), 15 straipsnis

Nurodytos nacionalinės teisės nuostatos

Slovėnijos Respublikos Konstitucija (toliau – Konstitucija)

74 straipsnyje, be kita ko, nustatyta, kad ekonominė iniciatyva yra laisva. Konstitucijos 78 straipsnyje nustatyta, kad valstybė suteikia piliečiams galimybę gauti tinkamą būstą.

Zakon o nepremičninskem posredovanju (Tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje įstatymas) (ZNP_{osr})

ZNP_{osr} 5 straipsnyje „Maksimalus leistinas tarpininkavimo mokestis“ nustatyta:

„(1) Didžiausia leistina tarpininkavimo mokesčio perkant ar parduodant tą patį nekilnojamojo turto objektą suma negali sudaryti daugiau kaip 4 % sutarties kainos; vis dėlto šis apribojimas netaikomas, kai nekilnojamojo turto objekto sutarties vertė yra mažesnė nei 10 000 EUR.

(2) Didžiausia leistina tarpininkavimo mokesčio sudarant to paties nekilnojamojo turto objekto nuomos sutartį suma negali sudaryti daugiau kaip 4 % sutarties vertės; vis dėlto šis mokestis negali būti nei didesnis už vieno mėnesio nuomos mokesčio sumą, nei mažesnis nei 150 EUR. Ankstesniame sakinyje nurodyta sutarties vertė atitinka sumą, apskaičiuojamą mėnesio nuomos mokestį padauginus iš mėnesių, per kuriuos nekilnojamojo turto objektas buvo perduotas naudotis, skaičiaus.

(3) Nekilnojamojo turto bendrovė gali išrašyti sąskaitą už tarpininkavimo paslaugas tik užsakovui, remdamasi tarpininkavimo nekilnojamojo turto pardavimo srityje sutartimi.

(4) Tarpininkavimo paslaugų sutartis, kuri prieštarauja šio straipsnio 1, 2 ir 3 dalims, yra niekinė.

(5) Bet kokia pardavimo, nuomos ar pirkimo sutartis arba kitos sutartis, susijusios su konkrečiu nekilnojamojo turto objektu, sąlyga, kuri prieštarauja šio straipsnio 1, 2 ir 3 dalims, yra niekinė.

<...>“.

Glaustas faktinių aplinkybių ir proceso pagrindinėje byloje aprašymas

- 1 *Ustavno sodišče* (Konstitucinis Teismas) gavo du privačių asmenų konstitucinius skundus ir *Državni svet* prašymą pradėti ZNP_{osr} konstitucingumo nagrinėjimo procedūrą, nes šio įstatymo dalyje, svarbioje teikiant šį prašymą priimti prejudicinį sprendimą, nustatytas maksimalus leistinas tarpininkavimo mokestis perkant, parduodant ar nuomojant nekilnojamojo turto objektą. Šalių prašymu pradėtam procese *Ustavno sodišče* abstrakčiai vertina minėtą įstatymą.

Svarbiausi pagrindinės bylos šalių argumentai

- 2 Kelios komercinės (nekilnojamojo turto) bendrovės ir individualūs verslininkai, kurių veikla yra tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje paslaugų teikimas (toliau – pareiškėjai), pateikė prašymą patikrinti konstitucingumą. Pareiškėjai tvirtina, kad *ZNPosr* prieštarauja Konstitucijai, Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos pirmojo protokolo 1 straipsniui, Chartijos 16 straipsniui ir Paslaugų direktyvai. Jie teigia, kad teisės aktų leidėjas neįrodė, jog egzistuoja viešasis interesas, kuris būtų iš esmės susijęs su jų konstitucinių teisių pažeidimu. Pareiškėjai teigia ir įrodo, kad nekilnojamojo turto tarpininkavimo rinka yra labai išvystyta, nes yra daugiau nei 990 nekilnojamojo turto bendrovių, įregistruotų šios veiklos vykdymo tikslais, taip pat į registrą įtraukta daugiau nei 2 100 nekilnojamojo turto agentų ir nėra teisės normų, trukdančių patekti į rinką. Kartu minėtos bylos šalys pabrėžia, jog tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje paslaugos nėra privalomos naudotojams ir sudarant nekilnojamojo turto sandorius. Jų teigimu, teisės aktų leidėjas nenurodė jokio motyvo, kuriuo būtų galima pagrįsti sprendimą nustatyti maksimalų leistiną tarpininkavimo mokestį, kuris būtų iš tikrųjų susijęs su tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veikla. Pareiškėjų teigimu, teisės aktų leidėjo nurodyta vartotojų apsauga yra bendro pobūdžio tikslas ir tokiomis aplinkybėmis nėra akivaizdu, kad ši tikslą ir šių šalių vykdomą veiklą sieja ypač glaudus ryšys.
- 3 Be to, kitokios išvados negalima pateisinti teisės aktų leidėjo nuoroda į Konstitucijos 78 straipsnį (tinkamas būstas) ir viešųjų būstų trūkumo problemą, susijusią su dideliais nuomos mokesčiais rinkoje. Pareiškėjai tvirtina, kad dėl ginčijamo *ZNPosr* 5 straipsnio viešųjų būstų skaičius nepadidės, o būsto nuomos rinkos kainos nesumažės. Konkrečiai kalbant, iš įstatymo parengiamųjų darbų aiškiai nematyti, kuo galima pateisinti panašų poveikį arba indėlį į pažeidžiamoms grupėms (jauni ir vyresnio amžiaus asmenys) aktualios būsto problemos sprendimą, siekiant užtikrinti didesnę prieigą prie būstų ir ilgesnės trukmės nuomą, o tai yra nagrinėjamu įstatymu siejami tikslai. Pareiškėjų teigimu, vien aplinkybė, kad tarpininkavimo mokestis nekilnojamojo turto srityje paslaugas yra galimos tik vieną kartą patiriamos išlaidos, susijusios su nekilnojamojo turto sandoriais, nesukuria konkretaus ryšio su jų vykdoma veikla.
- 4 Pareiškėjų nuomone, ginčijamas *ZNPosr* 5 straipsnis neatitinka proporcingumo kriterijaus. Jie tvirtina, kad teisės sistemoje jau yra nustatytos kitos priemonės, skirtos konkrečiam pagal Konstitucijos 78 straipsnį valstybei tenkančių pareigų įgyvendinimui, kurios daro poveikį per visą nuomos laikotarpį ir yra konkrečiai skirtos pažeidžiamoms grupėms. Šiomis aplinkybėmis jie mini galimybę gauti būstus ne rinkos kainomis ir galimybę gauti subsidiją būsto nuomai už rinkos kainą. Jie pabrėžia, kad tarpininkavimo mokestis yra vienkartinės išlaidos, susijusios su nekilnojamojo turto nuoma, ir mokamas tik tuomet, kai iš tikrųjų prašoma suteikti (neprivalomas) tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje paslaugas. Ginčijamos nuostatos prieštarauja Chartijos 16 straipsniui, o konkrečiai – teisei vykdyti ekonominę veiklą ir teisei sudaryti sutartis. Nustatytas maksimalus komisinis atlyginimas už tarpininkavimą perduodant nekilnojamąjį

turtą, iš esmės yra mažesnis už išlaidas, patiriamas tarpininkaujant nekilnojamojo turto įsigijimo ir nuomos srityje. Pareiškėjai taip pat aiškiai nurodo nesuderinamumą su Paslaugų direktyva. Iš esmės identiškus teiginius suformulavo ir prašymą atlikti konstitucingumo patikrą pateikusi institucija.

- 5 Pareiškėjai teigia, kad ginčijami teisės aktai, kiek jie susiję su nuoma, prieštarauja būsto politikos tikslams, nes ja siekiama remti butų nuomą ilgesniam laikotarpiui. Atsižvelgdami į didžiausio leidžiamo komisinio atlyginimo apskaičiavimą, jie teigia, kad užsakovams tinka trumpesni turto nuomos laikotarpiai, nes tokiu atveju maksimalus leidžiamas tarpininkavimo mokestis būna mažesnis. Kartu tai, kad didžiausios tarpininkavimo išlaidos yra nedidelės, skatina turtą nuomojančius subjektus dažniau keisti nuomininkus. Ginčijama teisėkūros priemonė taip pat nėra reikalinga pagal Paslaugų direktyvos 15 straipsnio 3 dalį, o šiame kontekste pareiškėjai kaip mažiau ribojančių priemonių pavyzdį nurodo nuomojamų viešųjų būstų skaičiaus didinimą, subsidijų nuomai už rinkos kainą mokėjimą, taip pat fiskalines, urbanistines ir kitų rūšių reguliavimo priemones, naudojamas siekiant paskatinti (viešųjų) būstų statybą.
- 6 Vienas iš pareiškėjų teigia, kad atsižvelgiant į tai, jog sudarant nuomos sutartis mokamas komisinis atlyginimas ribojamas, dėl išlaidų, kurias turi patirti, jis turėtų dirbti nuostolingai, o tai reiškia, kad jis turės nutraukti savo veiklą. Ši bylos šalis pabrėžia, kad komisinis atlyginimas yra praktiškai vienintelis atlygis už jo darbą.
- 7 *Državni zbor* (Nacionalinė Asamblėja) neatsakė į konstitucinį skundą ir prašymą patikrinti konstitucingumą. *Ustavno sodišče* turi teisę toliau nagrinėti konstitucinį skundą net ir negavęs kitos bylos šalies atsakymo.

Glaustas prašymo priimti prejudicinį sprendimą pagrindimas

- 8 Nagrinėjamos bylos dalykas yra įstatymo konstitucingumo nagrinėjimo procesas, pradėtas remiantis dviem konstituciniais skundais, ir procesas, pradėtas remiantis *Državni svet* prašymu. Taigi tai nėra procesas, kurį sudaro atskiros bylos, pareiškėjų iškeltų bendrosios kompetencijos teismuose.
- 9 Pareiškėjai ir prašymą dėl peržiūros pateikusi institucija taip pat tvirtina, kad ginčijami teisės aktai neatitinka Sąjungos teisės. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo teigimu, minėtų teisės subjektų rėmimasis Sąjungos teise negali būti laikomas bendrinium, o konstitucingumo nagrinėjimo proceso svarba ir reikšmė negali būti paneigtos. *Ustavno sodišče* teigimu, Sąjungos teisės išaiškinimas būtinas tam, kad jis galėtų priimti savo sprendimą. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas konstatuoja, kad Pagrindinių teisių chartijos 7, 16 ir 38 straipsnių, siejamų su Paslaugų direktyvos 15 straipsniu, išaiškinimas turi lemiamą reikšmę vertinant nagrinėjamą teisės aktą.
- 10 Tuo atveju, jei šioje byloje kiltų abejonių dėl tarpvalstybinio elemento buvimo, *Ustavno sodišče* pažymi, kad nagrinėjamu atveju kalbama apie *ZNPosr* konstitucingumo nagrinėjimo procesą, taigi, turimas omenyje ne individualus

vertinimas. Šioje byloje *Ustavno sodišče* vertina tam tikro įstatymo suderinamumą su Slovėnijos Konstitucija, atsižvelgdamas į visus subjektus, kuriems tokios nuostatos taikomos. Vykstant įstatymo konstitucingumo nagrinėjimo procesą negalima atmesti galimybės, kad ginčijamos nuostatos gali būti taikomos ir kitų valstybių narių piliečiams bei juridiniams asmenims, turintiems registruotas buveines kitose valstybėse narėse. Taip pat dėl šios priežasties, *Ustavno sodišče* teigimu, negalima pritarti teiginiui, kad visos ginčo aplinkybės susijusios tik su viena valstybe nare. Suformulavus šią prielaidą, šioje byloje taip pat reikia atsižvelgti į Paslaugų direktyvą, kuria įgyvendinamos SESV 49 ir 56 straipsniuose įtvirtintos pagrindinės laisvės ir kodifikuota Teisingumo Teismo suformuota jurisprudencija, kurioje tam tikri nacionaliniai reikalavimai pripažinti nesuderinamais su pagrindinėmis laisvėmis, kuriomis gali remtis ekonominės veiklos vykdytojai. Kalbant apie šio įstatymo vertinimą, akivaizdu, kad tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje paslaugos tikrai reikalingos (bent jau potencialiai) ir kitų Sąjungos valstybių narių subjektams.

- 11 *Ustavno sodišče* teigimu, nagrinėjamu atveju kalbama apie sudėtingą įvairių Chartijos aspektų ir apribojimų, kaip tai suprantama pagal Paslaugų direktyvą (siejant su įsisteigimo laisve), samplaiką. Pareiškėjų požiūriu, bet kuriuo atveju reikia atsižvelgti į ekonominės iniciatyvos laisvę, kuri apima teisę užsiimti ekonomine veikla, teisę sudaryti sutartis ir konkurencijos laisvę. Iš Teisingumo Teismo jurisprudencijos matyti, kad ekonominės iniciatyvos laisvė (laisvės sudaryti sutartis srityje) apima ir teisę nustatyti paslaugos kainą. Vis dėlto vartotojų apsauga gali būti pateisinama priežastis apriboti ekonominės iniciatyvos laisvę.
- 12 *Ustavno sodišče* mano, kad nagrinėjamoje jautrioje srityje priimant teisės aktus visų pirma turi būti siekiama suderinti Chartijoje įtvirtintas pagrindines teises ir principus bei užtikrinti teisingą jų pusiausvyrą. *Ustavno sodišče* nuomone, ekonominės iniciatyvos laisvės branduolys neužtikrina teisės į neribotą pilną visais teisės turėtojo komercinės veiklos aspektais. Kita vertus, indėlis į bendrą skaidrumą ir vartotojų apsaugą, kiek tai susiję su būsto, kaip pamatinės gyvenimo gėrybės, (ekonominiu) prieinamumu pavieniams saugomiems asmenims, turi neįkainojamą vertę, kurios negalima iš esmės aptarti atliekant ekonominę analizę. Savo jurisprudencijoje *Ustavno sodišče* iš principo vertina teisių (įskaitant ekonomines ir socialines) apribojimus, atsižvelgdamas į individualių žmogaus teisių svarbą ir kitas konstitucines vertybes (viešuosius interesus), turėdamas omenyje tai, kad ekonominė perspektyva gali būti nebent vienas iš vertinimo, kuris pats savaime nėra lemiamas, atskaitos taškų. Socialinis teisingumas irgi yra bendrojo intereso vertybė.
- 13 *Ustavno sodišče* pirmiausia kyla klausimas, į kurį neatsakė teisės aktų leidėjas, ar tinkamumo vertinimas, kiek į jį turi būti atsižvelgiama turint omenyje bendrąsias Chartijoje įtvirtintų teisių vertės prielaidas, gali turėti lemiamą įtaką aplinkybei, kad teisės aktų leidėjas nustato komisinių atlyginimų apribojimus vertikaliai susijusioje rinkoje (tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje rinkoje) ir reguliuodamas kainas neveikia tiesiogiai nekilnojamojo turto rinkoje.

Atsižvelgiant į tai, pagal *ZNP* 5 straipsnio 3 dalį nekilnojamojo turto bendrovė gali užsakovui išrašyti sąskaitą dėl tarpininkavimo mokesčio tik remdamasi tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje sutartimi. Taigi teisiniu požiūriu neleidžiama ekonominę naštą, atitinkančią komisinio atlyginimo sumą, tiesiogiai perkelti pirkėjui ar nuomininkui, kai jis tuo pačiu metu nėra tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje paslaugos užsakovas. Iš tikrųjų kitoks sprendimas yra niekinis, kaip tai suprantama pagal minėto straipsnio 4 dalį. *Ustavno sodišče* teigimu, atsižvelgiant į prastėjančias apgyvendinimo sąlygas ir didėjančią įtampą nekilnojamojo turto rinkose, kurios yra išbalansuotos pasiūlos naudai, bet kuriuo atveju galima tikėtis, kad komisinio atlyginimo suma (kuri, nesant reguliavimo priemonės, galėtų būti netgi didesnė) iš esmės bus perkelta būsto ieškantiems asmenims. Tai tiesiogiai taikoma visoms sutartims, sudaromoms padedant nekilnojamojo turto tarpininkams. Kitų sutarčių atveju poveikis dėl įtakos nekilnojamojo turto kainoms gali būti tik netiesioginis. Šiomis aplinkybėmis nekilnojamojo turto tarpininko komisinio atlyginimo dydis nėra asmens, prašančio įsigyti ar išsinuomoti būstą, veiksmų pasekmė, kai jis nėra tarpininkavimo sandorio nekilnojamojo turto srityje vykdytojas. Tokiu atveju tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje išlaidos taip pat nėra pirmiausia susijusios su šio asmens interesais ir negali daryti įtakos atlygio mokesčiui. Nesant teisės aktų leidėjo paaiškinimo, *Ustavno sodišče* gali manyti, kad tai padeda įgyvendinti siekiamus tikslus, tačiau negali (be teisės aktų leidėjo analizės) daryti išvados, kad indėlis yra reikšmingas. Atsižvelgiant į tai, *Ustavno sodišče* kyla klausimas, ar toks reikšmingas poveikis turėtų būti suprantamas, be kita ko, atsižvelgiant į pagal Chartiją saugomos teisės svarbą, o ne tik į teisės aktų leidėjui nustatytą reikalavimą, kurį pastarasis įrodytų atlikdamas (ekonominę) analizę ir kiekybiškai įvertintų priemonės poveikį. Atsižvelgiant į teisės aktų leidėjo siekiamų tikslų, susijusių su pačia Chartija, kuri, kaip teigia *Ustavno sodišče*, šioje byloje yra vertinimo ašis, svarbą, *Ustavno sodišče* kyla klausimas, ar, nepaisant pirma nurodytų abejonių, nagrinėjamu atveju tenkinama tinkamumo sąlyga. Be to, *Ustavno sodišče* teigimu, priimti teisės aktai gali padėti geriau susidaryti bendrą įspūdį apie visas kainas, nes, vartotojų požiūriu, jie taip pat padeda numatyti komisinio atlyginimo dydį ir netgi galimą poveikį pirkimo kainai ar nuomos mokesčio dydžiui.

- 14 Net jei valstybė narė, kuri siekdama pateisinti Paslaugų direktyvos 15 straipsnyje numatytą reikalavimą, remtusi privalomuoju bendrojo intereso pagrindu, turi įrodyti, kad jos teisės aktai yra tinkami ir būtini jos siekiamam teisėtam tikslui pasiekti, ši įrodinėjimo pareiga negali būti tokia didelė, kad iš šios valstybės narės būtų reikalaujama pateikti patvirtinamųjų įrodymų, jog tomis pačiomis aplinkybėmis šio tikslo nebūtų galima pasiekti jokia kita įsivaizduojama priemone. Kadangi teisės aktų leidėjas nepateikė paaiškinimų, *Ustavno sodišče* negali pritarti išvadai, kad ribojant komisinio atlyginimo dydį iš esmės prisidedama prie būsto (ekonominio) prieinamumo didinimo. Atsižvelgiant į teisės aktų leidėjo siekiamų tikslų svarbą – jie atsispindi ir Chartijoje, kuri, kaip teigia *Ustavno sodišče*, nagrinėjamu atveju yra vertinimo pagrindas –, *Ustavno sodišče* kyla klausimas, ar šioje byloje būtinumo sąlyga, nepaisant pirmiau nurodytų abejonių, turi būti laikoma įvykdyta, nes ji turi įtakos pagal Chartiją atliekamam

vertinimui. Iš tikrųjų klausimas dėl priemonių įvairovės ir jų veiksmingumo būsto politikoje gali būti labai sudėtingas. Šiomis aplinkybėmis, *Ustavno sodišče* nuomone, taip pat reikia atsižvelgti į tam tikrus faktinius apribojimus, dėl kurių valstybės *ad libitum* kišimasis į būsto pasiūlą negalimas. Negalima tvirtai daryti išvados, kad teisės aktų leidėjas turi galimybę priimti kitokią (taip pat ir laiko atžvilgiu) tokios pat vertės priemonę, kuri turėtų mažesnę poveikį pagal Chartiją saugomoms situacijoms. *Ustavno sodišče* teigimu, minėtomis aplinkybėmis taip pat iš dalies galima pateisinti tai, kad nacionalinės teisės aktų leidėjo kompetencija šioje byloje būtų aiškinama plačiai, kad būtų pripažįstamas ir ginčijamo teisės akto būtinumas.

- 15 Dėl komisinio atlyginimo ribojimo nuomos sutarčių atveju pareiškėjai teigia, kad dėl šią dalį reglamentuojančių teisės aktų jų veiklos vykdymas tampa neįmanomas, bent jau kiek tai susiję su trumpalaikė nuoma, už kurią mokamas tik nedidelis komisinis atlyginimas. *Ustavno sodišče* (negavęs atsakymo iš teisės aktų leidėjo) negali atmesti galimybės, kad pareiškėjai (kai kurie iš jų), sudarydami nuomos sutartis, nutraukė arba (iš dalies) nutrauks tarpininkavimo nekilnojamojo turto paslaugų teikimą. Jis taip pat negali priimti sprendimo dėl rinkos komisinio atlyginimo dydžio, nes jis neregamentuojamas, ir (arba) dėl to, ar pavienių pareiškėjų veikla yra ekonomiškai efektyvi išlaidų atžvilgiu. Šiomis aplinkybėmis *Ustavno sodišče*, atsižvelgiant į Chartijoje nustatytas vertybines sąlygas, kyla klausimas, ar vien nuogaštavimai, kad nekilnojamojo turto bendrovės (ar kai kurios iš jų) nutrauks arba (iš dalies) nutrauks tarpininkavimo veiklą fizinių asmenų nekilnojamojo turto nuomos srityje, savaime reiškia, kad šiuo atžvilgiu ginčijama priemonė nėra proporcinga siaurąja prasme. *Ustavno sodišče* kelia klausimą, ar, atsižvelgiant į Chartijoje nustatytas sąlygas, nagrinėjamu atveju reikia manyti, kad autonomiškumas sudarant sutartis taip sumažėjo, kad nagrinėjamas apribojimas daro poveikį pačiai teisės į ekonominės iniciatyvos laisvę esmei.
- 16 Kadangi Teisingumo Teismas dar nepriėmė sprendimo dėl teisės aktų vertinimo, grindžiamo teisinga įvairių Chartijos nuostatų pusiausvyra, ir, tokiomis aplinkybėmis, taip pat dėl saugomos įsisteigimo laisvės (arba laisvės teikti paslaugas) santykio su Paslaugų direktyva konkrečiomis būsto, kaip egzistencinės svarbos turto (ekonominio) prieinamumo, apsaugos aplinkybėmis, *Ustavno sodišče* nusprendė pateikti Teisingumo Teismui du klausimus, kad būtų priimtas prejudicinis sprendimas. Šiomis aplinkybėmis *Ustavno sodišče* supranta, kad *in fine* jis, kaip prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, turės patikrinti, ar minėti reikalavimai tenkinami. Jis mano, kad reikalingas vienodas Sąjungos teisės išaiškinimas iškeltais klausimais, kurių atlikti yra kompetentingas Teisingumo Teismas.