

C-674/23. sz. ügy**Az előzetes döntéshozatal iránti kérelemről a Bíróság eljárási szabályzata
98. cikkének (1) bekezdése alapján készített összefoglalás****A benyújtás napja:**

2023. november 13.

A kérdést előterjesztő bíróság:

Ustavno sodišče Republike Slovenije (Szlovénia)

Az előzetes döntéshozatalra utaló határozat kelte:

2023. október 26.

Kérelmezők és indítványozó fél:

AEON NEPREMIČNINE, d.o.o.

AGENCIA d.o.o.

AGENCIJA KATJA d.o.o.

és társai

STAN nepremičnine d.o.o.

Državni zbor Republike Slovenije

A másik fél az eljárásban:

Državni zbor Republike Slovenije

Az alapeljárás tárgya

Magánfelek kérelme és a Državni svet (államtanács, Szlovénia) indítványa a Zakon o nepremičninskem posredovanju (az ingatlanügynökségekről szóló törvény) (a továbbiakban: ZNPosr) alkotmányosságának felülvizsgálatára irányuló eljárás megindítása iránt, amely törvény korlátozza az ingatlanok adásvételével vagy bérbeadásával kapcsolatos közvetítői tevékenység díjának legmagasabb megengedett összegét; az Európai Unió Alapjogi Chartája; a magán- és a családi élet tiszteletben tartása, a vállalkozás szabadsága, a fogyasztóvédelem; a 2006/123

irányelv, a szolgáltató által tiszteletben tartandó legalacsonyabb és/vagy legmagasabb díjtételek.

Az előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgya és jogalapja

Az uniós jog értelmezése, az EUMSZ 267. cikk

Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések

1) Úgy kell-e értelmezni az Európai Unió Alapjogi Chartájának a belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 15. cikkével összefüggésben értelmezett 7., 16. és 38. cikkét, hogy azokkal ellentétes az Európai Unió valamely tagállamának azon szabályozása, amely szerint az ugyanazon ingatlan adásvételével kapcsolatos ingatlanközvetítés megengedett legmagasabb díja nem haladhatja meg a szerződéses ár 4%-át, ha a közvetítés olyan családi ház, lakás vagy lakóegység adásvételével kapcsolatos, amelynek vevője természetes személy?

2) Úgy kell-e értelmezni az Európai Unió Alapjogi Chartájának a belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 15. cikkével összefüggésben értelmezett 7., 16. és 38. cikkét, hogy azokkal ellentétes az Európai Unió valamely tagállamának azon szabályozása, amely szerint az ugyanazon ingatlan bérbeadásával kapcsolatos közvetítés megengedett legmagasabb díja nem haladhatja meg a havi bérleti díj összegének és az ingatlan rendelkezésre bocsátásával érintett hónapok számának szorzatából eredő összeg 4%-át, és semmiképpen sem haladhatja meg az egyszeri havi bérleti díj összegével megegyező összeget, ha olyan családi ház, lakás vagy lakóegység bérbeadásával kapcsolatos, amelynek bérlője természetes személy?

A hivatkozott uniós jogi rendelkezések

Az Európai Unió Alapjogi Chartája (a továbbiakban: Charta), 7., 16. és 38. cikk.

A belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv (a továbbiakban: szolgáltatási irányelv), 15. cikk

Hivatkozott nemzeti szabályok

A Szlovén Köztársaság alkotmánya (a továbbiakban: alkotmány)

A 74. cikk többek között kimondja a vállalkozás szabadságát. Az alkotmány 78. cikke szerint az állam megteremti a polgárok számára a megfelelő lakhatás lehetőségét.

Zakon o nepremičninskem posredovanju (az ingatlanügynökségekről szóló törvény) (ZNPosr)

A ZNPosr-nak „A megengedett legmagasabb közvetítói díj” című 5. cikke a következőképpen rendelkezik:

„(1) Adásvétel esetén ugyanazon ingatlan esetén a megengedett legmagasabb közvetítói díj nem haladhatja meg a szerződéses ár 4%-át; ez a korlátozás azonban nem érvényes, ha az ingatlan szerződéses értéke nem éri el a 10 000 eurót.

(2) Bérleti szerződés esetén ugyanazon ingatlan esetében a megengedett legmagasabb közvetítói díj nem haladhatja meg a szerződéses érték 4%-át; ez a díj azonban nem haladhatja meg az egyszeri havi bérleti díj összegét, és nem lehet kevesebb 150 eurónál. Az előző mondatban említett szerződéses érték a havi bérleti díj összege és azon hónapok számának szorzatából adódó összegnek felel meg, amelyekre az ingatlant rendelkezésre bocsátják.

(3) Az ingatlanközvetítő társaság közvetítói díjat kizárólag ingatlanközvetítói szerződés alapján számíthat fel a megbízónak.

(4) Az e cikk (1), (2) és (3) bekezdésébe ütköző közvetítói szerződés semmis.

(5) Az adott ingatlanra vonatkozó adásvételi, bérleti, haszonbérleti vagy egyéb [...] szerződésben szereplő minden olyan rendelkezés, amely ellentétes e cikk (1), (2) és (3) bekezdésével, semmis.

[...].”

A tényállás és az alapeljárás rövid bemutatása

- 1 Az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság, Szlovénia) magánszemélyek által benyújtott két kérelem és a szlovén államtanács által benyújtott indítvány érkezett a ZNPosr alkotmányosságának felülvizsgálatára irányuló eljárás megindítása iránt, amely törvény a jelen előzetes döntéshozatal iránti kérelem szempontjából releváns részében korlátozza az ingatlanok adásvételével vagy bérbeadásával kapcsolatos közvetítés megengedett legmagasabb díját. Az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) a fél kérelmére indított eljárás keretében elvégzi a fent említett törvény elvi értékelését.

Az alapeljárás feleinek alapvető érvei

- 2 Több olyan kereskedelmi (ingatlanokkal foglalkozó) társaság vagy egyéni vállalkozó nyújtott be alkotmányossági felülvizsgálat iránti kérelmet, akik vagy amelyek kereskedelmi tevékenysége ingatlanközvetítói szolgáltatások nyújtásából áll (a továbbiakban: kérelmezők). A kérelmezők azt állítják, hogy a ZNPosr ellentétes az alkotmánnyal, az emberi jogok és alapvető szabadságok védelméről szóló egyezmény első jegyzőkönyvének 1. cikkével, a Charta 16. cikkével és a

szolgáltatási irányelvvel. Azzal érvelnek, hogy a jogalkotó nem bizonyította olyan közérdek fennállását, amely valós érdemi kapcsolatban áll alkotmányos jogaik sérelmével. A kérelmezők előadják és bizonyítják, hogy az ingatlanközvetítői piac igen fejlett, mivel több mint 990, ingatlanokkal foglalkozó társaság van bejegyezve e tevékenység folytatására, figyelembe véve azt is, hogy több mint 2100 ingatlanközvetítő van bejegyezve a nyilvántartásba, és hogy nincsenek piacra jutást akadályozó szabályok. A fent említett felek egyúttal kiemelik, hogy az ingatlanközvetítői szolgáltatás az ingatlanhasználók és az ingatlanokkal kapcsolatos ügyletek esetében nem kötelező. Álláspontjuk szerint a jogalkotó nem jelölte meg, milyen indokok alapján állapíthatna meg a közvetítői tevékenység tekintetében olyan maximálisan megengedett összeget, amely valóban érdemi kapcsolatban áll az ingatlanközvetítői tevékenységgel. A kérelmezők álláspontja szerint a jogalkotó által hivatkozott fogyasztóvédelem általános jellegű célt jelent, és ebben az összefüggésben e cél és a fent említett felek által folytatott tevékenység között nem áll fenn egyértelműen különösen szoros kapcsolat.

- 3 Hasonlóképpen, a jogalkotónak a magas piaci bérleti díjakkal összefüggésben az alkotmány 78. cikkére (megfelelő lakhatás) és az állami lakások hiányára való hivatkozása sem indokolna eltérő következtetést. A kérelmezők azzal érvelnek, hogy a ZNPosr vitatott 5. cikke nem fogja növelni az állami lakások számát, és nem fogja csökkenteni a lakásbérletek piaci árát. Különösen a törvény előkészítő munkálataiból nem derül ki egyértelműen, hogy mi indokolja az ilyen hatásokat, illetve hogyan járulna hozzá a törvény a kiszolgáltatott csoportok (fiatalok és idősek) lakhatási problémáinak megoldásához, a lakáshoz való jobb hozzáférhetőség és a hosszabb távú bérleti szerződések érdekében, amelyek a szóban forgó törvény által kitűzött célok lennének. A kérelmezők álláspontja szerint önmagában az a tény, hogy az ingatlanközvetítői szolgáltatások díja az ingatlanokkal kapcsolatos ügyletekkel összefüggésben egyszeri alkalommal felmerülő lehetséges költséget jelent, nem elegendő ahhoz, hogy az általuk végzett tevékenységgel fennálló ilyen különleges összefüggést állapítson meg.
- 4 A kérelmezők véleménye szerint a ZNPosr vitatott 5. cikke nem felel meg az arányossági tesztnek. Azt állítják, hogy a jogrendszer már elismerte az alkotmány 78. cikke alapján az államra háruló kötelezettségek konkretizálására irányuló egyéb olyan intézkedések bevezetését, amelyek a bérleti szerződés teljes időtartamára érvényesek, és kifejezetten a kiszolgáltatott csoportokat célozzák. Ebben az összefüggésben említik a nem piaci áron való lakáshoz jutás és a piaci ár alapján megállapított lakbértámogatás lehetőségét. Hangsúlyozzák, hogy a közvetítői díj az ingatlan bérbeadásával kapcsolatos egyszeri kiadás, és kizárólag akkor merül fel, ha a (nem kötelező) ingatlanközvetítői szolgáltatás nyújtását ténylegesen kéri. A vitatott szabályozás egyúttal a Charta 16. cikkével, nevezetesen a gazdasági tevékenység folytatásához való joggal és a szerződéskötéshez való joggal is ellentétes. Az ingatlanok bérbeadása keretében végzett közvetítésre vonatkozóan megállapított legmagasabb jutalék lényegesen alacsonyabb, mint az ingatlanok bérvétele és bérbeadása keretében végzett közvetítéssel kapcsolatban felmerülő költségek. A kérelmezők kifejezetten hivatkoznak a szolgáltatási irányelvvel való összeegyeztethetlenségre is.

Lényegében azonos állításokat tesz az alkotmányossági felülvizsgálat iránti indítványt előterjesztő szerv is.

- 5 A felek előadják, hogy a vitatott szabályozás a bérleti szerződésekre vonatkozó része ellentétes a lakáspolitikai céljaival, amely politika a hosszabb távú lakásbérleteket támogatja. A megengedett legmagasabb jutalék kiszámítására tekintettel azzal érvelnek, hogy a megbízóknak jobban megéri az ingatlan rövidebb időtartamra történő bérbeadása, mivel a közvetítés megengedett legmagasabb díja ebben az esetben alacsonyabb. Ugyanakkor az a tény, hogy a legmagasabb közvetítói díj alacsony, arra ösztönzi a bérleményt felkínáló feleket, hogy gyakrabban cseréljenek bérlőt. A vitatott jogalkotási intézkedés nem is szükséges a szolgáltatási irányelv 15. cikkének (3) bekezdése értelmében, és a kérelmezők ezzel összefüggésben a kevésbé korlátozó intézkedések példaként a bérbeadásra kínált állami lakások számának növelésére, a piaci ár alapján megállapított bérleti díjak megfizetéséhez nyújtott támogatásokra, valamint az (állami) lakásépítést ösztönző adóügyi, városrendezési és egyéb szabályozási intézkedésekre hivatkoznak.
- 6 Az egyik kérelmező azt állítja, hogy a bérleti szerződések megkötésével kapcsolatos díjak korlátozása következtében a felmerülő költségek miatt veszteségesen kell dolgoznia, ami azt jelenti, hogy fel kell hagynia tevékenységével. E kérelmező hangsúlyozza, hogy a jutalék a gyakorlatban az egyetlen díjazás a munkájáért.
- 7 A Državni zbor (nemzetgyűlés) nem válaszolt a kérelemre és az alkotmányossági felülvizsgálat iránti indítványra. Az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) jogosult a kérelem elbírálását az ellenérdekű fél válasza nélkül is folytatni.

Az előzetes döntéshozatalra utalás indokainak rövid bemutatása

- 8 A jelen ügy egy törvény alkotmányosságának felülvizsgálata iránti eljárásra vonatkozik, amelyet két felülvizsgálati kérelem alapján indítottak, valamint a szlovén államtanács által benyújtott indítvány alapján indított eljárásra. A jelen ügyben tehát nem kérelmezők által rendes bíróságok előtt indított egyedi eljárásokból eredő eljárásról van szó.
- 9 A vizsgálatot kérelmező felek és az indítványt előterjesztő szerv arra is hivatkoznak, hogy a vitatott jogszabály nem felel meg az uniós jognak. Az említettek által az uniós jogra való hivatkozás a kérdést előterjesztő bíróság álláspontja szerint nem minősíthető általánosnak, és nem tagadható meg annak az alkotmányossági felülvizsgálati eljárás szempontjából való relevanciája és helytállósága. Az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) véleménye szerint az európai uniós jog értelmezése szükséges ahhoz, hogy határozatot hozzon. A kérdést előterjesztő bíróság megállapítja, hogy a vitatott szabályozás megítélése szempontjából az Alapjogi Chartának a szolgáltatási irányelv 15. cikkével összefüggésben értelmezett 7., 16. és 38. cikkének értelmezése meghatározó.

- 10 Amennyiben a jelen ügyben kétség merülne fel a határokon átnyúló elem meglétét illetően, az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) megjegyzi, hogy a jelen ügyben a ZNPosr alkotmányosságának felülvizsgálatára irányuló eljárásról van szó, tehát nem egyedi elbírálásról. Az ilyen eljárásokban az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) a törvénynek a szlovén alkotmánnyal való összeegyeztethetőségét az összes olyan személy figyelembevételével értékeli, akire az említett rendelkezések vonatkoznak. A valamely törvény alkotmányosságára irányuló eljárásban nem zárható ki, hogy a vitatott szabályok más tagállamok állampolgáira és más tagállamokban székhellyel rendelkező jogi személyekre is alkalmazandók. Ez a másik ok, amiért az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) véleménye szerint nem lehet alátámasztani azt az érvelést, hogy a jogvita minden eleme egyetlen tagállamon belül áll fenn. Mindezek alapján a jelen ügyben figyelembe kell venni a szolgáltatási irányelvet is, amely az EUMSZ 49. és EUMSZ 56. cikkben foglalt alapvető szabadságokat hajtja végre, és kodifikált formában foglalja össze a Bíróság állandó ítélkezési gyakorlatát, amely egyes nemzeti követelményeket összeegyeztethetetlennek nyilvánított azon alapvető szabadságokkal, amelyekre a gazdasági szereplők hivatkozhatnak. A jelen törvény értékelését illetően az ingatlanközvetítői szolgáltatásokra minden bizonnyal (legalábbis potenciálisan) az Európai Unió más tagállamainak jogalanyai is igényt tartanak.
- 11 Az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) véleménye szerint a jelen ügyben a Chartában foglalt különböző szempontok és a szolgáltatási irányelv értelmében vett korlátozások (a letelepedés szabadságával összefüggésben) bonyolult összefonódásáról van szó. A kérelmezők szempontjából azonban figyelembe kell venni a vállalkozás szabadságát, amely magában foglalja a gazdasági tevékenység folytatásához való jogot, a szerződéskötéshez való jogot és a verseny szabadságát. A Bíróság ítélkezési gyakorlatából következik, hogy a vállalkozás szabadsága (a szerződéskötés szabadsága keretében) magában foglalja a szolgáltatás árának meghatározásához való jogot is. A fogyasztóvédelem azonban megfelelő indok lehet a vállalkozás szabadságának korlátozására.
- 12 Az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) úgy véli, hogy a szóban forgó érzékeny ágazatban a jogi szabályozás kialakításának mindenekelőtt a harmonizációra, valamint a Chartában foglalt alapvető jogok és elvek közötti megfelelő egyensúlyra kell törekednie. Az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) értelmezésében a vállalkozás szabadságának alapja nem biztosítja a korlátlan nyereséghez való jogot a jogosult kereskedelmi tevékenységének minden területén. Másrészt a lakhatáshoz mint a létfenntartás alapvető eszközéhez való (gazdasági) hozzáférhetőséggel összefüggésben az általános átláthatósághoz és a fogyasztóvédelemhez való hozzájárulás a védett személyek számára felbecsülhetetlen értéket képvisel, amely lényegében nem kezelhető gazdasági elemzés keretében. Ítélezési gyakorlatában az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) főszabály szerint a jogok (beleértve a gazdasági és szociális jogokat is) korlátozását az egyéni emberi jogok jelentőségének figyelembevételével és más alkotmányos értékek (közérdekek) összefüggésében értékeli, szem előtt tartva, hogy a gazdasági szempont legfeljebb az értékelés

egyik kiindulópontja lehet, ami önmagában nem döntő. A társadalmi igazságosság szintén közérdekkel összefüggő érték.

- 13 Az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) mindenekelőtt – a jogalkotó válaszában – a hiányában – azt a kérdést veti fel, hogy az a tény, hogy a jogalkotó egy vertikálisan összefüggő piacon (az ingatlanközvetítői piacon) írja elő a jutalék korlátozását, és az árszabályozás révén nem avatkozik be közvetlenül az ingatlanpiacon, döntő hatással lehet-e a megfelelőség értékelésére, amennyiben azt a Chartában rögzített jogok általános értékelőfeltevéseinek fényében kell figyelembe venni. E tekintetben a ZNPosr 5. cikkének (3) bekezdése szerint az ingatlanokkal foglalkozó társaság a közvetítői díjat csak ingatlanközvetítői szerződés alapján számlázhatja ki a megbízó részére. Jogi szempontból tehát nem megengedett a jutalék összegének megfelelő gazdasági tehernek a vevőre vagy a bérlőre történő közvetlen átruházása, ha ez utóbbi nem az ingatlanközvetítői szolgáltatás megbízója is egyben. Az ettől eltérő megoldás ugyanis a fent említett cikk (4) bekezdése alapján semmis. Az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) véleménye szerint a lakáshoz jutás romló feltételeire és az azon ingatlanpiacra vonatkozó feszültségek súlyosbodására tekintettel, ahol a piaci erők a kínálat javára nem kiegyensúlyozottak, mindenképpen arra kell számítani, hogy a jutalék összege (amely szabályozási beavatkozás hiányában akár magasabb is lehetne) alapvetően a lakáskereső felekre hárul. Ez közvetlenül vonatkozik minden olyan szerződésre, amelyet ingatlanközvetítők segítségével kötöttek. A fennmaradó szerződések esetében a hatás csak közvetett lehet az ingatlanárakra gyakorolt hatás miatt. Ennek fényében az ingatlanközvetítői jutalék összege nem a lakásvásárlást vagy -bérlést igénylő személy magatartásának következménye, hanem az ingatlanközvetítési ügylet megbízó fele. Ebben az esetben az ingatlanközvetítésre fordított költség elsősorban nem is az adott személy érdeke, és nem befolyásolhatja a díj összegét sem. A jogalkotó általi pontosítások hiányában az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) úgy ítélheti meg, hogy fennáll a kitűzött célok eléréséhez való hozzájárulás, de (a jogalkotó általi elemzés hiányában) nem vonhatja le azt a következtetést, hogy ez releváns hozzájárulás. Ennek fényében az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) felteszi a kérdést, hogy az ilyen értelemben vett releváns hatást elsősorban a Charta által védett jog jelentősége szempontjából kell-e értelmezni, és nem kizárólag a jogalkotóhoz intézett azon követelmény értelmében, hogy a jogalkotó (gazdasági) elemzéssel bizonyítsa és számszerűsítse az intézkedés hatását. Tekintettel a jogalkotó által követett célok jelentőségére, amelyek összefonódnak magával az Chartával, amelyben az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) véleménye szerint a jelen ügyben az értékelés súlypontja van, az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) felveti a kérdést, hogy a fentiekben kiemelt kételyek ellenére a jelen ügyben teljesül-e a megfelelőségre vonatkozó feltétel. Ugyanakkor az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) álláspontja szerint az elfogadott szabályozás hozzájárulhat az árak jobb általános áttekinthetőségéhez, mivel a fogyasztók szempontjából is hozzájárul ahhoz, hogy előre kiszámítható legyen a jutalékok összege és annak a vételár vagy a bérleti díj összegére gyakorolt esetleges hatásának mértéke.

- 14 Még ha annak a tagállamnak, amely a szolgáltatási irányelv 15. cikke értelmében vett követelmény igazolása érdekében közérdeken alapuló kényszerítő okra hivatkozik, bizonyítania is kell, hogy jogszabálya megfelelő és szükséges az általa követett jogos cél eléréséhez, ez a bizonyítási teher nem terjedhet odáig, hogy a tagállamtól megköveteljék annak pozitív bizonyítását, hogy a megjelölt cél azonos körülmények között más elképzelhető intézkedéssel nem lenne elérhető. Tekintettel a jogalkotó általi pontosítás hiányára, az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) nem vonhatja le azt a következtetést, hogy a jutalékok összegének korlátozása elsősorban a lakhatás (gazdasági) hozzáférhetőségéhez járul hozzá. Figyelembe véve a jogalkotó által követett azon célok jelentőségét, amelyek a Chartában is tükröződnek, amelyben az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) véleménye szerint a jelen ügyben az értékelés lényege rejlik, az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) felveti a kérdést, hogy a jelen ügyben a szükségesség követelménye a fent említett kétségek ellenére teljesítettnek tekintendő-e, amennyiben az a Charta szerinti értékelést érinti. Az intézkedések körének és hatékonyságának kérdése a lakáspolitikai terén igen összetett lehet. Ennek fényében az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) véleménye szerint figyelembe kell venni bizonyos ténybeli korlátokat is, amelyek nem teszik lehetővé az állam széleskörű, tetszés szerinti beavatkozását a lakáskínálati oldalon. Bizonyossággal nem lehet arra következtetni, hogy a jogalkotónak lehetősége van arra, hogy (időbeli szempontból is) azonos értékű, a Charta által védett helyzeteket kisebb mértékben érintő más intézkedést fogadjon el. Az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) véleménye szerint a fent említett körülmények is hozzájárulhatnak azon indokoláshoz, amely szerint a nemzeti jogalkotó hatáskörét a jelen ügyben tágan és oly módon kell érteni, hogy a vitatott jogszabály szükségességét is adottnak kell tekinteni.
- 15 A kérelmezők a jutalék korlátozásával kapcsolatban a bérleti szerződések esetében azt állítják, hogy a szabályozás e részben ellehetetleníti kereskedelmi tevékenységüket, legalábbis a rövid távú bérleti szerződések tekintetében, amelyek csak alacsony összegű jutalékot tesznek lehetővé. Az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) (a jogalkotó válaszában hiányában) nem zárhatja ki annak lehetőségét, hogy a kérelmezők (egyes kérelmezők) (részben) felhagytak vagy fel fognak hagyni a bérleti szerződések megkötésével kapcsolatos ingatlanközvetítői szolgáltatások nyújtásával. Nem tud nyilatkozni a piaci jutalékok mértékéről sem a szabályozás hiányában és/vagy az egyes kérelmezők költséghatékonyságáról vagy annak hiányáról. Ilyen körülmények között az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) a Chartában meghatározott értékelőfeltevéseket mérlegelve felveti a kérdést, hogy az a kifejezett félelem, hogy az ingatlanokkal foglalkozó társaságok (vagy egyes társaságok) (részben) felhagytak vagy fel fognak hagyni az ingatlanok természetes személyek általi bérbeadásának közvetítésével kapcsolatos tevékenységgel, önmagában azt jelenti-e, hogy a vitatott intézkedés ebben a részében szigorú értelemben véve nem arányos. Az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) felteszi a kérdést, hogy a Chartában meghatározott értékelőfeltevésekkel összhangban ebben az ügyben úgy kell-e tekinteni, hogy a szerződéskötés szabadsága olyan mértékben korlátozott, hogy a szóban forgó korlátozás a vállalkozás szabadságának lényegét érinti.

- 16 Mivel a Bíróság még nem hozott ítéletet valamely törvényi szabályozás értékeléséről a Charta különböző szempontjai közötti megfelelő egyensúly megállapításából kiindulva és ebben az összefüggésben a letelepedés védett szabadságának (vagy a szolgáltatásnyújtás védett szabadságának) a szolgáltatási irányelvhez való viszonyáról sem a lakhatáshoz mint a létfenntartás alapvető eszközehez való (gazdasági) hozzáférhetőség védelmének sajátos körülményei között, az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) úgy határozott, hogy két kérdést terjeszt elő a Bíróság elé előzetes döntéshozatalra. Ebben az összefüggésben az Ustavno sodišče (alkotmánybíróság) tudatában van annak, hogy végső soron neki, mint kérdést előterjesztő bíróságnak kell megvizsgálnia, hogy ezek a követelmények teljesülnek-e. Úgy véli, hogy a felvetett kérdések az uniós jog egységes értelmezését igénylik, amelyre vonatkozóan a Bíróság rendelkezik hatáskörrel.

MUNKADOKUMENTUM