



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΔΕΕ: Η ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΜΗΘΕΙΑ ΜΕΣΙΤΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΑΝΤΙΘΕΤΗ ΜΕ ΤΟ ΕΝΩΣΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

WWW.SIOUFASLAW.GR

Με την απόφασή του στην υπόθεση C-674/23 το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ) εξέτασε την πρόβλεψη ανώτατου ορίου στην προμήθεια των μεσιτικών υπηρεσιών στη Σλοβενία υπό το πρίσμα του δικαίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

❖ Σύντομο ιστορικό της υπόθεσης

Το Συνταγματικό Δικαστήριο της Σλοβενίας υπέβαλε αίτηση προδικαστικής απόφασης στο Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ), ζητώντας διευκρινίσεις σχετικά με τη συμβατότητα της εν λόγω εθνικής νομοθεσίας με τις αρχές της ΕΕ, και ιδίως με την ελευθερία παροχής υπηρεσιών.

❖ Το Νομοθετικό Πλαίσιο στη Σλοβενία

Ο νόμος περί μεσιτείας ακινήτων της Σλοβενίας προβλέπει ότι:





- Η προμήθεια που μπορεί να χρεώσει ένα μεσιτικό γραφείο δεν μπορεί να υπερβαίνει το 4% της τιμής πώλησης ή αγοράς ακινήτου.
- Σε περίπτωση μίσθωσης, το ανώτατο όριο ανέρχεται στο 4% του γινομένου του μηνιαίου μισθώματος επί τον αριθμό των μηνών της μίσθωσης.
- Οποιαδήποτε σύμβαση μεσιτείας που παραβιάζει το ανώτατο αυτό όριο είναι άκυρη.

❖ Το Ερώτημα του Συνταγματικού Δικαστηρίου της Σλοβενίας

Το Συνταγματικό Δικαστήριο εξέφρασε τις επιφυλάξεις του σχετικά με το κατά πόσον το παραπάνω μέτρο συνάδει με το δίκαιο της ΕΕ, κυρίως με την ελευθερία παροχής υπηρεσιών (άρθρο 56 ΣΛΕΕ). Ειδικότερα, αμφισβήτησε αν το ανώτατο όριο:

- Παραβιάζει την αρχή της μη διάκρισης.
- Εμποδίζει την ελεύθερη παροχή υπηρεσιών από μεσιτικά γραφεία άλλων κρατών μελών.
- Υπερβαίνει το αναγκαίο μέτρο για την επίτευξη θεμιτών σκοπών δημοσίου συμφέροντος.

❖ Κριτήρια συμβατότητας της σλοβενικής νομοθετικής πρόβλεψης με το ενωσιακό δίκαιο σύμφωνα με την απόφαση του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης

- ✓ **Μη Διάκριση:** Το ΔΕΕ αποφάνθηκε ότι το μέτρο δεν εισάγει διακρίσεις, καθώς εφαρμόζεται οριζόντια, ανεξαρτήτως της χώρας προέλευσης του παρόχου των υπηρεσιών.
- ✓ **Θεμιτός Σκοπός Δημοσίου Συμφέροντος:** Το Δικαστήριο αποδέχεται ότι η καθιέρωση ανώτατου ορίου στην προμήθεια μπορεί να δικαιολογείται από επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος, όπως η διευκόλυνση πρόσβασης των πολιτών σε κατάλληλη και προσιτή κατοικία, η ενίσχυση της διαφάνειας των τιμών, η πρόληψη υπερβολικών χρεώσεων και η προστασία ευάλωτων ομάδων -όπως φοιτητές, ηλικιωμένοι και νέοι.
- ✓ **Αρχή της Αναλογικότητας:** Το κρίσιμο ζήτημα που θέτει το ΔΕΕ είναι κατά πόσο το μέτρο είναι σύμφωνο με την αρχή της αναλογικότητας, δηλαδή σωρευτικά:
 - α) Αν είναι κατάλληλο και αναγκαίο για την επίτευξη των επιδιωκόμενων σκοπών.
 - β) Αν θα μπορούσαν να εφαρμοστούν λιγότερο περιοριστικά μέτρα, όπως για παράδειγμα η θέσπιση ειδικών ρυθμίσεων μόνο για ευάλωτους καταναλωτές.



γ) Αν διασφαλίζεται ότι τα μεσιτικά γραφεία μπορούν να καλύπτουν τα λειτουργικά τους κόστη και να εξασφαλίζουν εύλογο κέρδος.

Ασφαλώς το ΔΕΕ υπογράμμισε ότι «εναπόκειται στο σλοβενικό Συνταγματικό Δικαστήριο να εξακριβώσει αν η πρόβλεψη ανώτατου ορίου προμήθειας είναι αναγκαία για την επίτευξη των προαναφερθέντων σκοπών και για το αν υφίστανται μέτρα λιγότερο περιοριστικά τα οποία να καθιστούν δυνατή την επίτευξη του ίδιου αποτελέσματος». Κατ' επέκταση, σύμφωνα με το ΔΕΕ «το ως άνω δικαστήριο θα πρέπει να εξετάσει, μεταξύ άλλων, αν ο εθνικός νομοθέτης θα μπορούσε να έχει θεσπίσει μέτρο το οποίο να αφορά ειδικώς τους ευάλωτους καταναλωτές και αν η αμοιβή για τις υπηρεσίες μεσιτείας ακινήτων επιτρέπει στις εταιρίες οι οποίες τις παρέχουν να καλύπτουν τα έξοδά τους και να αποκομίζουν εύλογο κέρδος».

❖ Συμπεράσματα και Νομικές Επιπτώσεις

Η απόφαση του ΔΕΕ αποτελεί ένα ακόμη παράδειγμα της λεπτομερούς ισορροπίας που απαιτείται μεταξύ αφενός των θεμελιωδών ελευθεριών της εσωτερικής αγοράς της ΕΕ και αφετέρου της δυνατότητας των κρατών μελών να ρυθμίζουν τις αγορές τους για λόγους δημοσίου συμφέροντος. Η υπόθεση έχει ιδιαίτερη σημασία για την ενωσιακή αγορά ακινήτων, τις μεσιτικές επιχειρήσεις που παρέχονται στα πλαίσια αυτής, την προστασία των καταναλωτών και τη νομοθετική αυτονομία των κρατών μελών στο πλαίσιο της εσωτερικής αγοράς.

**Ελισσάβετ-Άννα Βάλβη
Δικηγόρος**

**Δ.Μ.Σ. Χρηματοοικονομικού και Θεσμικού Πλαισίου των Αγορών Χρήματος και Κεφαλαίου,
Τμήμα Χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής Διοικητικής, Πανεπιστήμιο Πειραιώς
LL.M. in Forensics, Criminology and Law,
Law School, Maastricht University**