ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ
F. G. JACOBS
της 4ης Ιουνίου 1992 *

Κύριε Πρόεδρε,
Κύριοι δικαστές,

1. Για μία ακόμη φορά ζητείται από το Δικαστήριο να αποφανθεί επί της συμφωνίας προς το κοινοτικό δίκαιο της ισπανικής νομοθεσίας δυνάμει της οποίας η άσκηση του επαγγέλματος του κτηματομεσίτη επιτρέπεται μόνο σε άτομα κατέχοντα ορισμένους τίτλους χορηγούμενους από το ισπανικό κράτος. Την ίδια νομοθεσία αφορούσαν οι συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-330/90 και C-331/90, Ministerio Fiscal κατά López Brea και Hidalgo Palacios, στις οποίες το Δικαστήριο εξέδωσε την απόφαση της 28ης Ιανουαρίου 1992. Η νομοθεσία αυτή αποτέλεσε επίσης το αντικείμενο της υποθέσεως C-104/91, Colegio Oficial de Agentes de la Propriedad Inmobiliaria κατά Aguirre Borrell, Newman κ.λπ. στο πλαίσιο της οποίας το Δικαστήριο εξέδωσε την απόφαση της 7ης Μαΐου 1992.

2. Υπενθυμίζω ότι, όπως προκύπτει από τις υποθέσεις αυτές, δυνάμει των οικείων διατάξεων της ισπανικής νομοθεσίας (ειδικότερα του διατάγματος 3248/69 της 4ης Δεκεμβρίου 1969), η άσκηση του επαγγέλματος του κτηματομεσίτη επιτρέπεται μόνο σε άτομα τα οποία α) έχουν περατώσει τρία έτη πανεπιστημιακών σπουδών, β) έχουν επιτύχει σε εξετάσεις που διοργανώνει το Υπουργείο Δημοσίων Έργων και Μεταφορών και γ) έχουν εγγραφεί ως μέλη μιας επαγγελματικής οργανώσεως, γνωστής με το όνομα Colegio Oficial de Agentes de la Propriedad Inmobiliaria. Άτομα τα οποία δεν πληρούν τις ανωτέρω προϋποθέσεις διαπράττουν ποινικό αδίκημα αν ασκούν κτηματομεσιτικές δραστηριότητες. Προηγουμένως ήταν απαραίτητη η ισπανική ιθαγένεια για την άσκηση του εν λόγω επαγγέλματος. Ωστόσο, τώρα οι υπήκοοι των άλλων κρατών μελών τυγχάνουν της ίδιας μεταχειρίσεως με τους ισπανούς υπηκόους δυνάμει του διατάγματος 1464/88, της 2ας Δεκεμβρίου 1988, το οποίο εκδόθηκε για να θέσει σε εφαρμογή την οδηγία 67/43/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 12ης Ιανουαρίου 1967, περί πραγματοποιήσεως του δικαιώματος εγκαταστάσεως και της ελεύθερης παροχής υπηρεσιών όσον αφορά ορισμένες μη μισθωτές δραστηριότητες, μεταξύ των οποίων και οι μεσιτικές (ΕΕ ειδ. έκδ. 06/001, σ. 64). Εξέθεσα διά μακρών το περιεχόμενο της οδηγίας αυτής στις προτάσεις μου στην υπόθεση López Brea και Hidalgo Palacios.

3. Κατά της κατηγορουμένης της κύριας δίκης Michèle Ferrer Laderer, ασκήθηκε ποινική δίωξη διότι άσκησε τη δραστηριότητα του κτηματομεσίτη παρά το γεγονός ότι δεν πληροί τις απαιτούμενες από το ισπανικό δίκαιο προϋποθέσεις. Όπως και στην υπόθεση López Brea και Hidalgo Palacios, το αιτούν δικαστήριο είναι το Juzgado de lo Penal n° 4 de Alicante. Τα υποβαλλόμενα στο Δικαστήριο προδικαστικά ερωτήματα είναι τα εξής:

« 1) Είναι ισχυρά το άρθρο 1 του διατάγματος της 4ης Δεκεμβρίου 1969 και το βασιλικό διάταγμα 1464/88, με τα οποία

* Γλώσσα του πρωτοτύπου: η αγγλική.

ορίζεται ότι η διαμεσολάβηση και μεσιτεία σε θέματα αγοραπωλησίας και μισθώσεως αγροτικών και αστικών ακινήτων, ενυποθήκων δανείων επί των ακινήτων αυτών, συμβάσεως μισθώσεως αγροτικών και αστικών ακινήτων, εκχωρήσεως, μεταβιβάσεως και παροχής συμβουλών σχετικά με την αξία των ακινήτων αυτών σε περίπτωση πωλήσεως, εκχωρήσεως ή μεταβιβάσεως αποτελούν δραστηριότητες που ασκούνται αποκλειστικά από κτηματομεσίτες, ενόψει των διατάξεων των άρθρων 3, 2 και 5 της οδηγίας 67/43 του Συμβουλίου; Από την έναρξη της ισχύος της εν λόγω οδηγίας, μπορούν τα κράτη μέλη να χορηγούν, όσον αφορά τον εν λόγω τομέα που αφορά ακίνητα, το αποκλειστικό δικαίωμα ασκήσεως των συναφών δραστηριοτήτων σε συγκεκριμένη επαγγελματική ομάδα;

2) Μπορούν τα κράτη μέλη να περιορίζουν ή να αποκλείουν με οποιονδήποτε τρόπο την εφαρμογή της οδηγίας;

3) Ενόψει των διατάξεων της οδηγίας, μπορεί το ισπανικό κράτος να απαιτεί από τους υπηκόους των άλλων κρατών μελών της Κοινότητας, στα οποία η άσκηση των δραστηριοτήτων αυτών δεν εξαρτάται από παρόμοιους όρους, την κατοχή τίτλων ή τη συμμετοχή σε εξετάσεις, όπως συμβαίνει στην Ισπανία, ώστε να είναι δυνατή η εγγραφή τους στον οικείο επαγγελματικό σύλλογο και η χορήγηση αδείας ασκήσεως επαγγέλματος; »

4. Παρατηρώ ότι τα δύο πρώτα ερωτήματα είναι όμοια προς εκείνα που υποβλήθηκαν στο Δικαστήριο στην υπόθεση López Brea και Hidalgo Palacios, όπου το Δικαστήριο έκρινε ότι εθνική νομοθεσία η οποία επιφυλάσσει ορισμένες δραστηριότητες που εμπίπτουν στον τομέα των συναλλαγών επί ακινήτων στα πρόσωπα τα οποία ασκούν το ρυθμιζόμενο επάγγελμα του κτηματομεσίτη δεν είναι αντίθετη προς την οδηγία 67/43.

5. Στην υπόθεση αυτή κατηγορούμενοι ήταν ισπανοί υπήκοοι και η περίσταση ήταν καθαρά εσωτερική, καθόσον δεν είχε καμία σχέση με άλλο κράτος μέλος. Στην παρούσα υπόθεση το τρίτο ερώτημα προϋποθέτει ότι η κατηγορουμένη έχει την ιθαγένεια άλλου κράτους μέλους. Ωστόσο, από τα έγγραφα που έχει στη διάθεσή του το Δικαστήριο προκύπτει ότι η Ferrer Laderer είναι υπήκοος Ελβετίας, η οποία ασφαλώς δεν είναι επί του παρόντος κράτος μέλος. Κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση επιβεβαιώθηκε η πληροφορία ότι η Ferrer Laderer είναι ελβετικής καταγωγής και ελέχθη ότι είναι σύζυγος ισπανού υπηκόου. Όπως όμως σημείωσε ο εκπρόσωπος της Επιτροπής, από τις συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-297/88 και C-197/89, Dzodzi (Συλλογή 1990, σ. I-3763) προκύπτει ότι το γεγονός αυτό δεν συνεπάγεται την εφαρμογή των κανόνων της Συνθήκης περί ελεύθερης κυκλοφορίας των προσώπων· η περίπτωση εξακολουθεί να είναι καθαρά εσωτερική. Ακόμη, καθώς φαίνεται, η Ferrer Laderer δεν έχει αποκτήσει σχετικούς επαγγελματικούς τίτλους σε άλλο κράτος μέλος. Ο εκπρόσωπος του Colegio Oficial de Agentes de la Propriedad Inmobiliaria, το οποίο παρίσταται ως πολιτική αγωγή στην παρούσα υπόθεση, ισχυρίστηκε κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση ότι δεν απέκτησε σχετικούς τίτλους ούτε σε άλλο κράτος μέλος ούτε στην Ελβετία. Ο εκπρόσωπος της Ferrer Laderer δεν αντέκρουσε τον ισχυρισμό αυτό.

6. Ασφαλώς, όλα τα πραγματικά ζητήματα υπάγονται στην αρμοδιότητα του εθνικού

δικαστηρίου. Εάν, όπως φαίνεται πιθανό, η Ferrer Laderer δεν έχει την ιθαγένεια άλλου κράτους μέλους εκτός της Ισπανίας και δεν έχει αποκτήσει τα απαραίτητα προσόντα σε άλλο κράτος μέλος είναι σαφές ότι, στην περίπτωση αυτή, ούτε η οδηγία 67/43 ασκεί επιρροή ούτε τα σχετικά άρθρα της Συνθήκης ΕΟΚ (ιδίως τα άρθρα 52 επ.), όπως εξάλλου συνέβη και στην περίπτωση των López Brea και Hidalgo Palacios. Οι διατάξεις αυτές επιβάλλουν στα κράτη μέλη την υποχρέωση να επιφυλάσσουν στους υπηκόους των άλλων κρατών μελών την ίδια μεταχείριση με τους ημεδαπούς. Εντούτοις, δεν παρέχουν δικαιώματα σε ιδιώτες υπηκόους των κρατών που δεν είναι μέλη της Κοινότητας.

7. Δεδομένου ότι με το τρίτο ερώτημα του αιτούντος εθνικού δικαστηρίου ζητείται ρητά να αποφανθεί σχετικά με την κατάσταση των υπηκόων των άλλων κρατών μελών, μπορεί να λεχθεί ότι αν, παρά τις προαναφερθείσες ενδείξεις, αποδειχθεί ότι η Ferrer Laderer είναι υπήκοος άλλου κράτους μέλους εκτός της Ισπανίας και ότι απέκτησε τα σχετικά προσόντα σ' αυτό το άλλο κράτος μέλος, οι ισπανικές αρχές οφείλουν, όπως έχει γίνει δεκτό με την απόφαση Aguirre Borrell, Newman κ.λπ., να εξετάσουν τον βαθμό στον οποίο τα προσόντα αυτά αντιστοιχούν προς τα απαιτούμενα από την ισπανική νομοθεσία. Αν αντιστοιχούν μερικώς προς τα προσόντα αυτά μπορεί να ζητηθεί από τη Ferrer Laderer να αποδείξει, ιδίως με εξετάσεις, ότι έχει τις γνώσεις και την ικανότητα που δεν πιστοποιούνται βάσει των τίτλων που απέκτησε στο άλλο κράτος μέλος. Τυχόν αρνητική απόφαση πρέπει να παραθέτει τους λόγους στους οποίους αυτή βασίζεται και να είναι επιδεκτική δικαστικού ελέγχου.

8. Στις γραπτές παρατηρήσεις του ο εκπρόσωπος της Ferrer Laderer προέβαλε, με εξυπνάδα άξια του Δον Κιχώτη, τον περίεργο ισχυρισμό ότι η ισπανική νομοθεσία οδηγεί σε κατάχρηση δεσπόζουσας θέσεως εκ μέρους των ασκούντων στην Ισπανία το κανονιστικώς ρυθμιζόμενο επάγγελμα του κτηματομεσίτη και ότι έχει ως αποτέλεσμα τη χορήγηση κρατικής ενισχύσεως υπέρ των ατόμων αυτών. Πρέπει απλώς να σημειωθεί ότι το εθνικό δικαστήριο δεν ζήτησε την ερμηνεία του άρθρου 86 ή των άρθρων 92 έως 94 της Συνθήκης και ότι, εν πάση περιπτώσει, δύσκολα μπορώ να αντιληφθώ τον τρόπο με τον οποίο η εν λόγω νομοθεσία μπορεί να έχει τα αποτελέσματα αυτά.

9. Συνεπώς, προτείνω να δοθεί η ακόλουθη απάντηση στα ερωτήματα που υπέβαλε στο Δικαστήριο το Juzgalo de lo Penal n° 4 de Alicante:

« 1) Η οδηγία 67/43/ΕΟΚ του Συμβουλίου δεν αντιβαίνει προς την εθνική νομοθεσία η οποία επιτρέπει την άσκηση ορισμένων σχετικών με συναλλαγές επί ακινήτων δραστηριοτήτων μόνο στους ασκούντες το κανονιστικώς ρυθμιζόμενο επάγγελμα του κτηματομεσίτη.

2) Η οδηγία 67/43/ΕΟΚ του Συμβουλίου δεν παρέχει στους υπηκόους κρατών που δεν είναι μέλη της Κοινότητας το δικαίωμα να ασκούν σε κράτος μέλος το επάγγελμα του κτηματομεσίτη αν δεν έχουν τα προσόντα που απαιτούνται από τη νομοθεσία αυτού του κράτους μέλους για την πρόσβαση στο επάγγελμα του κτηματομεσίτη.

3) Όταν υπήκοος κράτους μέλους επιθυμεί να ασκήσει το επάγγελμα του κτηματομεσίτη σε άλλο κράτος μέλος, στο οποίο η άσκηση του επαγγέλματος αυτού επιτρέπεται μόνο στους κατόχους ειδικών προσόντων, οι αρμόδιες αρχές του δευτέρου κράτους μέλους πρέπει να εξετάζουν κατά πόσο τα προσόντα τα οποία ενδεχομένως έχει αποκτήσει ο ενδιαφερόμενος στο πρώτο κράτος μέλος είναι αντίστοιχα προς τα απαιτούμενα στο δεύτερο κράτος μέλος. Όταν τα προσόντα που αποκτήθηκαν στο πρώτο κράτος μέλος δεν αντιστοιχούν πλήρως προς τα απαιτούμενα στο δεύτερο κράτος μέλος, μπορεί να ζητηθεί από τον ενδιαφερόμενο να αποδείξει, ιδίως με εξετάσεις, ότι έχει τη γνώση και τις ικανότητες που δεν πιστοποιούνται από τους τίτλους που απέκτησε στο πρώτο κράτος μέλος. Όταν δεν αναγνωρίζεται η πλήρης ισοτιμία των τίτλων που αποκτήθηκαν στο πρώτο κράτος μέλος, ο ενδιαφερόμενος δικαιούται να πληροφορηθεί τους λόγους της σχετικής αποφάσεως και πρέπει να έχει τη δυνατότητα να την προσβάλλει δικαστικώς, ώστε να είναι δυνατό να ελεγχθεί η συμφωνία της προς το κοινοτικό δίκαιο.