Judikatūras krājums

ĢENERĀLADVOKĀTA
M. KAMPOSA SANČESA-BORDONAS [*M. CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA*] SECINĀJUMI,
sniegti 2024. gada 13. jūnijā [1]

Lieta C-242/23

Tecno*37
pret
Ministero dello Sviluppo Economico,
Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna,
piedaloties
FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari

(*Consiglio di Stato* (Valsts padome, Itālija) lūgums sniegt prejudiciālu nolēmumu)

Prejudiciālā nolēmuma tiesvedība – Pakalpojumu sniegšanas brīvība – Direktīva 2005/36/EK – 59. panta 3. punkts – Direktīva 2006/123/EK – 25. pants – Daudznozaru darbības – Valsts tiesību akti, atbilstoši kuriem nekustamā īpašuma aģentiem vispārīgi aizliegts nodarboties ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu kā uzņēmējdarbību – Direktīvas 2005/36 un Direktīvas 2006/123 saskaņošana – Direktīvas 2006/123 3. pants – Kolīzija ar citām Savienības tiesību normām – Neesamība – Direktīvas 2006/123 piemērojamība – Sevišķi svarīgi iemesli saistībā ar sabiedrības interesēm – Samērīgums

1. *Consiglio di Stato* (Valsts padome, Itālija) ir vērsusies Tiesā, šauboties par to, vai ar Savienības tiesībām ir saderīgs aizliegums vienlaicīgi kā profesionālo darbību veikt "*mediazione immobiliare*" (nekustamā īpašuma starpniecības darījumu sniegšanas) un "*amministrazione di condominio*" (nekustamā īpašuma pārvaldīšanas) darbības.

2. Iesniedzējtiesa it īpaši lūdz interpretēt Direktīvas 2005/36/EK [2] 59. panta 3. punktu, Direktīvas 2006/123/EK [3] 25. pantu un LESD 49. pantu.

[1] Oriģinālvaloda – spāņu.

[2] Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva (2005. gada 7. septembris) par profesionālo kvalifikāciju atzīšanu (OV 2005, L 255, 22. lpp.), kurā grozījumi izdarīti ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2013. gada 20. novembra Direktīvu 2013/55/ES (OV 2013, L 354, 132. lpp.).

[3] Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva (2006. gada 12. decembris) par pakalpojumiem iekšējā tirgū (OV 2006, L 376, 36. lpp.).

I. Atbilstošās tiesību normas

A. Savienības tiesības

1. Direktīva 2005/36

3. Šīs direktīvas 1. pantā "Mērķis" ir noteikts:

"Šī direktīva paredz noteikumus, saskaņā ar kuriem dalībvalsts, kas darbības sākšanai vai veikšanai reglamentētā profesijā savā teritorijā izvirza nosacījumu, ka vajadzīgas specifiskas profesionālās kvalifikācijas (turpmāk "uzņēmēja dalībvalsts"), saistībā ar darbības sākšanu vai veikšanu šajā profesijā atzīst profesionālās kvalifikācijas, kuras iegūtas vienā vai vairākās citās dalībvalstīs (turpmāk "izcelsmes dalībvalsts") un kuras ļauj š[ai] personai ar šādu kvalifikāciju veikt darbību tajā pašā profesijā šajā dalībvalstī.

[..]"

4. Minētās direktīvas 2. pantā "Joma" ir noteikts:

"1. Šī direktīva attiecas uz visiem dalībvalstu pilsoņiem, kas vai nu kā pašnodarbinātas personas, vai kā darbinieki vēlas veikt darbību reglamentētā profesijā, tostarp brīvajās profesijās, dalībvalstī, kas nav tā dalībvalsts, kurā viņi ieguvuši savu profesionālo kvalifikāciju.

[..]"

5. 4. pantā "Atzīšanas ietekme" ir paredzēts:

"1. Profesionālās kvalifikācijas atzīšana uzņēmējā dalībvalstī ļauj saņēmējiem minētajā dalībvalstī piekļūt tai pašai profesijai, kurā viņi ir kvalificēti izcelsmes dalībvalstī, un veikt to uzņēmējā dalībvalstī saskaņā ar tādiem pašiem nosacījumiem, kā uzņēmējas dalībvalsts pilsoņiem.

[..]"

6. Atbilstoši šīs direktīvas 59. pantam "Pārredzamība":

"[..]

3. Dalībvalstis izskata, vai prasības to tiesību sistēmā, kas ierobežo piekļuvi profesijai vai darbību tajā, atļaujot to tikai personām ar konkrētu profesionālo kvalifikāciju, tostarp arī profesionālo nosaukumu izmantošanu un profesionālās darbības, kuras atļauts veikt, izmantojot šādu nosaukumu, un kas šajā pantā minētas kā "prasības", atbilst šādiem principiem:

a) prasības nedrīkst būt tieši vai netieši diskriminējošas pilsonības vai dzīvesvietas dēļ;

b) prasībām jābūt pamatotām ar sevišķi svarīgām vispārējām interesēm;

c) prasībām jābūt piemērotām, lai nodrošinātu izvirzītā mērķa sasniegšanu, un tās nedrīkst pārsniegt to, kas vajadzīgs minētā mērķa sasniegšanai.

[..]”

2. Direktīva 2006/123

7. Atbilstoši šīs direktīvas 3. pantam “Saistība ar citiem Kopienas tiesību aktiem”:

“1. Ja šīs direktīvas noteikumi ir pretrunā ar kādiem noteikumiem citā Kopienas tiesību aktā, ar kuru regulē īpašus aspektus piekļuvei kādai pakalpojumu darbībai vai tās veikšanai konkrētās nozarēs vai konkrētās profesijās, šā cita Kopienas tiesību akta noteikumi prevalē, un tos piemēro attiecīgajās nozarēs vai profesijās.

[..]”

8. Direktīvas 4. pantā “Definīcijas” ir noteikts:

“[..]

8) “sevišķi svarīgi iemesli saistībā ar sabiedrības interesēm” ir iemesli, kas par tādiem atzīti Tiesas judikatūrā, tostarp šādi iemesli: sabiedriskā kārtība; valsts drošība; sabiedrības drošums; veselības aizsardzība; sociālā nodrošinājuma shēmas finansiālā līdzsvara saglabāšana; patērētāju, pakalpojumu saņēmēju un darba ņēmēju aizsardzība; tirdzniecības darījumu taisnīgums; krāpšanas apkarošana; vides un pilsētvides aizsardzība; dzīvnieku veselība; intelektuālais īpašums; valsts vēstures un mākslas mantojuma saglabāšana; sociālās politikas mērķi un kultūras politikas mērķi;

9) “kompetentā iestāde” ir jebkura struktūra vai iestāde, kurai dalībvalstī ir uzraudzības vai reglamentējoša loma attiecībā uz pakalpojumu darbībām, tostarp, jo īpaši, pārvaldes iestādes, tostarp tiesas, kas veic šādu uzdevumu, profesionālās organizācijas un tās profesionālās apvienības vai citas profesionālās organizācijas, kas, rīkojoties juridiski patstāvīgi, kolektīvi reglamentē piekļuvi pakalpojumu darbībām vai to veikšanu;

[..].”

9. Minētās direktīvas 25. pantā “Daudznozaru darbības” ir paredzēts:

“1. Dalībvalstis nodrošina, ka pakalpojumu sniedzējiem nepiemēro prasības, kas tiem uzliek par pienākumu veikt tikai vienu konkrētu darbību vai kas ierobežo darbību apvienošanu vai to veikšanu partnerībā ar citām darbībām.

Tomēr šādas prasības var noteikt šādiem pakalpojuma sniedzējiem:

a) reglamentēto profesiju pārstāvjiem, ciktāl tas ir attaisnojams, lai garantētu atbilstību profesionālās ētikas un rīcības noteikumiem, kas var atšķirties atkarībā no katras profesijas īpatnībām, un nepieciešams, lai nodrošinātu to neatkarību un objektivitāti;

b) sertifikācijas, akreditācijas, tehniskās uzraudzības, testēšanas vai izmēģinājuma pakalpojumu sniedzējiem, ciktāl tas ir attaisnojams, lai nodrošinātu to neatkarību un objektivitāti.

[..]”

B. Itālijas tiesības

1. Codice civile (Civilkodekss)

10. Nodaļas par ēku kopīpašumu:

– 1117. pantā ir noteikts, kuras nekustamā īpašuma daļas ir kopīpašums.

– 1129.–1133. pants reglamentē pārvaldniekam, kuram uzticēta kopīpašnieku pārstāvība, piemērojamo tiesisko režīmu.

2. Likums Nr. 39/1989[4]

11. Tā 5. panta 3. punktā ir noteikts:

"3. Starpniecības pakalpojumu sniegšana ir nesavietojama ar tās nozares preču, attiecībā uz kuru tiek sniegti starpniecības pakalpojumi, ražošanas, pārdošanas, pārstāvības vai veicināšanas uzņēmējdarbības veikšanu un ar šāda uzņēmēja darbinieka statusu, kā arī ar publiskas struktūras darbinieka statusā veiktu darbību vai uzņēmumu, kas sniedz 2010. gada 26. marta Leģislatīvā dekrēta Nr. 59 4. pantā minētos finanšu pakalpojumus, līdzstrādnieka statusā veiktu darbību, vai strādājot ar to pašu preču nozari, attiecībā uz kuru tiek sniegti starpniecības pakalpojumi, saistītās intelektuālajās profesijās, un katrā ziņā interešu konflikta situācijās."

II. Fakti, tiesvedība un prejudiciālie jautājumi

12. Kopš 1988. gada *Tecno*37* kā individuālais komersants (fiziska persona) vienlaicīgi veica nekustamā īpašuma īpašnieku apvienības pārvaldīšanas un nekustamā īpašuma darījumu starpniecības darbības.

13. Pēc sūdzības saņemšanas Ekonomikas attīstības ministrija 2020. gada 17. martā aicināja *Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Bologna*, Itālija (Boloņas Tirdzniecības, rūpniecības, amatniecības un lauksaimniecības kamera, Itālija; turpmāk tekstā – "*CCIAA*") paust nostāju par iespējamo *Tecno*37* neatbilstības situāciju vai interešu konfliktu[5].

[4] Legge 3 febbraio 1989, n. 39 – Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253, concernente la disciplina della professione di mediatore (1989. gada 3. februāra Likums Nr. 39 par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka profesijas regulējumu) (GURI Nr. 33, 1989. gada 9. februāris). Tā formulējums tika grozīts ar Legge 3 maggio 2019, n. 37 – Disposizioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea – Legge europea 2018 (2019. gada 3. maija Likums Nr. 37, ar ko paredz noteikumus par to pienākumu izpildi, kuri izriet no Itālijas dalības Eiropas Savienībā – 2018. gada Eiropas likums; 2019. gada 11. maija GURI Nr. 109). Tekstā ir izdarīti vēlāki grozījumi, kas ir pārņemti lūgumā sniegt prejudiciālu nolēmumu. Šeit ir pārņemts to pašreizējais formulējums, kas tika ieviests ar 2021. gadā veikto jauno reformu.

[5] Ir vispārzināms ka *CCIAA* ir kompetenta iestāde, kas regulē kolektīvo piekļuvi pakalpojumu darbībām vai to veikšanu Direktīvas 2006/123 4. panta 9. punkta izpratnē.

14. *CCIAA* pēc lietas izskatīšanas[6] atzina, ka *Tecno*37* veiktajai ēku īpašnieku apvienību pārvaldnieka darbībai nebija sporādisks un gadījuma raksturs, bet gan profesionāls, uzņēmējdarbības raksturs. Tā kā *Tecno*37* bija arī nekustamā īpašuma starpnieks, *CCIAA* konstatēja neatbilstības situāciju Likuma Nr. 39/1989 5. panta 3. punkta izpratnē.

15. *CCIAA* 2020. gada 11. novembrī nolēma: i) reģistrēt *Repertorio economico amministrativo* (*REA*) (Ekonomikas un administratīvo datu reģistrs) individuālo uzņēmumu *Tecno*37* kā ēku īpašnieku apvienību pārvaldīšanas uzņēmumu; ii) aizliegt tam turpināt veikt nekustamā īpašuma darījumu starpniecības darbību un iii) reģistrēt *REA Tecno*37* nekustamā īpašuma darījumu starpnieka darbības pārtraukšanu.

16. *Tecno*37* cēla prasību par šo lēmumu *Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia-Romagna* (Emīlijas-Romanjas reģionālā administratīvā tiesa, Itālija), kas to noraidīja ar spriedumu Nr. 7/2022[7].

17. *Tecno*37* apstrīdēja pirmās instances spriedumu *Consiglio di Stato* (Valsts padome). Tā it īpaši apgalvo, ka abstraktais aizliegums vienlaikus veikt nekustamā īpašuma starpnieka un ēku īpašnieku apvienību pārvaldnieka profesionālo darbību ir pretrunā Savienības tiesībām.

18. Šādos apstākļos *Consiglio di Stato* (Valsts padome) ir uzdevusi Tiesai trīs prejudiciālus jautājumus, no kuriem es atspoguļošu pēdējos divus:

"2) Vai Direktīvas [2005/36] (kas grozīta ar Direktīvu [2013/55]) 59. panta 3. punkta, kā arī Direktīvas [2006/123] 25. panta 1. punkta un vispārīgāk LESD 49. panta principiem un mērķiem ir pretrunā tāds tiesiskais regulējums kā Itālijas tiesiskais regulējums, kas ietverts Likuma 39/1989 5. panta 3. punktā, kurā preventīvi un vispārēji paredzēta nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumu sniegšanas un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieka darbības nesavietojamība, pamatojoties vienkārši uz abu darbību apvienotu veikšanu un tātad bez nepieciešamības *Camere di Commercio* [tirdzniecības palātām] veikt jebkādu *a posteriori* pārbaudi par sniegto starpniecības pakalpojumu konkrēto priekšmetu, un nepamatojot to ar konkrēti identificētu un pierādītu "sevišķi svarīgu iemeslu saistībā ar sabiedrības interesēm" vai katrā ziņā nepierādot paredzētās vispārējās nesavietojamības samērīgumu attiecībā pret izvirzīto mērķi?

3) Vai nekustamā īpašuma darījumu starpnieks tomēr var veikt arī daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldnieka darbību, ja vien viņš nemēģina pārdot/nopirkt paša pārvaldāmo ēku, jo šādā gadījumā acīmredzami rastos interešu konflikts?"

III. Tiesvedība Tiesā

19. Lūgums sniegt prejudiciālu nolēmumu Tiesā tika reģistrēts 2023. gada 18. aprīlī.

[6] Šajā tiesvedībā *CCIAA* lūdza *Tecno*37* precizēt, vai tās kā ēku īpašnieku apvienību pārvaldnieka darbība ir vai nav uzņēmējdarbība. Nesaņemot atbildi, tā veica virkni pasākumu ar mērķi noskaidrot šo apstākli. Nodokļu iestāde informēja, ka 2018. gadā *Tecno*37* kā ēku īpašnieku apvienību pārvaldnieka apgrozījums bija daudz lielāks nekā ieņēmumi nekustamā īpašuma darījumu starpniecības jomā. Kā norāda *CCIAA*, *Tecno*37* darbojās divos birojos, kuros strādāja trīs darbinieki, un pārvaldīja 39 ēku īpašnieku apvienības.

[7] Pirmās instances tiesas ieskatā nesaderības galvenais iemesls bija gūto ienākumu no ēku īpašnieku apvienību pārvaldības darbības, kas pārsvarā tika veikta kā uzņēmējdarbība, nozīmība. Pastāv risks, ka pārvaldītie nekustamie īpašumi tiks nepamatoti privilegēti salīdzinājumā ar citiem pieejamiem nekustamiem īpašumiem, kas ir starpniekam raksturīgo objektivitātes un taisnīguma prasību pārkāpums. Lielais *Tecno*37* pārvaldīto ēku skaits, no kurām katra sastāv no vairākiem dzīvokļiem, var traucēt objektīvi un neitrāli izvēlēties piemērotus priekšlikumus par labu saviem klientiem, ja *Tecno*37* īpašnieks vienlaikus ir nekustamā īpašuma darījumu starpnieks.

20. Rakstveida apsvērumus iesniedza *Tecno*37*, *CCIAA*, Čehijas, Īrijas un Itālijas valdības, kā arī Eiropas Komisija. Visi (izņemot Čehijas valdību), kā arī *Federazione Italiana Mediatoriagenti D'Affari* (*FIMAA*) un Francijas valdība piedalījās tiesas sēdē, kas notika 2024. gada 9. aprīlī.

21. Pēc Tiesas lūguma šie secinājumi skars tikai pēdējos divus prejudiciālos jautājumus.

IV. Izvērtējums

A. Ievada apsvērumi

1. Valsts tiesību aktu saturs

22. Itālijas tiesību aktos ir ļoti plaši noteikts, ka starpniecības darbība "nav savienojama ar uzņēmējdarbības veikšanu saistībā ar preču ražošanu, pārdošanu, pārstāvību vai veicināšanu tajā pašā komercdarbības jomā, kurā tiek veikta starpniecības darbība".

23. Kategorijā "starpniecības darbība" ietilpst arī nekustamā īpašuma darījumu starpniecība. Tādēļ nekustamā īpašuma darījumu starpnieks nevar vienlaikus veikt nekustamā īpašuma īpašnieku apvienības pārvaldīšanu, jo tā ir saistīta ar preču pārstāvību tajā pašā uzņēmējdarbības nozarē [8].

24. Iesniedzējtiesa uzskata, ka Likuma Nr. 39/1989 5. panta 3. punkts "garantē patērētāju aizsardzību, paredzot noteikumu, kas novērš jebkādu faktisku interešu konfliktu starp starpnieku un tā starpniecības priekšmetu. [..] Nesaderība [..] aizliedz būt gan starpniekam (kas atbilstoši Civilkodeksa definīcijai ir subjekts, kas atrodas vienādās pozīcijās starp pusēm), gan pusei (materiālā nozīmē – kā starpniecības darbības priekšmeta preču vai pakalpojumu ražotājam vai tirgotājam; vai formālā nozīmē – kā šo preču aģentam vai pārstāvim). Katrā ziņā nesaderība attiecas tikai uz darbībām, kas saistītas ar uzņēmējdarbību" [9].

2. Direktīvas 2005/36 piemērošana

25. Iesniedzējtiesa lūdz Tiesu interpretēt Direktīvas 2005/36 59. panta 3. punktu. Tajā noteikts, ka dalībvalstīm ir jāpārbauda, vai to tiesību sistēmā prasības, kas ierobežo piekļuvi profesijai vai profesionālās darbības veikšanu tikai personām, kurām ir kvalifikāciju apliecinošs dokuments, ir saderīgas ar noteiktiem principiem [10].

26. Šis noteikums ir iekļauts direktīvā par profesionālo kvalifikāciju atzīšanu starp dalībvalstīm. Tas paredz, ka vienā (izcelsmes) dalībvalstī iegūta profesionālā kvalifikācija ar zināmiem nosacījumiem tiks atzīta citā (uzņēmējā) dalībvalstī.

[8] Atbilstoši Itālijas Civilkodeksa 1131. pantam ēku īpašnieku apvienību pārvaldnieki pārstāv kopīpašniekus, pārvaldot ēku kopējās daļas, kā tas noteikts tā paša kodeksa 1117. pantā. *Tecno*37* tiesas sēdē uzsvēra, ka minētā nesaderība patiesībā ir daudz plašāka (t.i., tā ir plašāka par nesaderību, kas izriet no starpniecības un nekustamo īpašumu īpašnieku apvienības pārvaldības saiknes), jo tā aptver visas citas darbības, uz kurām attiecas Likuma Nr. 39/1989 5. panta 3. punkta vispārīgais formulējums.

[9] Lūguma sniegt prejudiciālu nolēmumu 14. punkts.

[10] Šīs prasības: a) nedrīkst būt tieši vai netieši diskriminējošas pilsonības vai dzīvesvietas dēļ; b) tām ir jābūt pamatotām ar sevišķi svarīgu iemeslu saistībā ar sabiedrības interesēm; c) tām ir jābūt piemērotām, lai nodrošinātu izvirzīto mērķu sasniegšanu, un tās nedrīkst pārsniegt nepieciešamo mērķa sasniegšanai.

27. To apstiprina Direktīvas 2005/36 2. panta 1. punkts, atbilstoši kuram šī direktīva "attiecas uz visiem dalībvalstu pilsoņiem kas vai nu kā pašnodarbinātas personas, vai kā darbinieki vēlas veikt darbību reglamentētā profesijā [..] dalībvalstī, kas nav tā dalībvalsts, kurā viņi ieguvuši savu profesionālo kvalifikāciju".

28. Šāda situācija nepastāv strīdā, ko izskata iesniedzējtiesa: gluži pretēji, jautājums ir par to, vai Itālijas pilsonis Itālijā var veikt gan nekustamā īpašuma darījumu starpnieka, gan ēku īpašnieku apvienību pārvaldnieka darbību.

29. Ņemot vērā šos apstākļus un nepastāvot pārrobežu elementam (t.i., neesot dalībvalsts valstspiederīgajam, kas vēlas veikt reglamentētu profesiju citā dalībvalstī), uzskatu, ka Direktīva 2005/36 šajā lietā nav piemērojama.

B. Otrais prejudiciālais jautājums

30. Pamatojoties uz turpmāk norādītajiem pieņēmumiem, iesniedzējtiesa jautā Tiesai, vai Itālijas tiesību akti atbilst Savienības tiesībām [11]:

– Likuma Nr. 39/1989 5. panta 3. punkts preventīvi un vispārīgi sankcionē nesavienojamību starp nekustamā īpašuma darījumu starpniecības darbību un ēku īpašnieku apvienību pārvaldīšanas darbību, pamatojoties tikai uz abu darbību vienlaicīgu veikšanu.

– Šādi konstatētā nesaderība neprasa, lai tirdzniecības kameras veiktu *a posteriori* pārbaudi, jo īpaši atsaucoties uz veiktās starpniecības priekšmetu.

– Nesaderība nav pamatota ar īpaši noteiktu un pārbaudītu sevišķi svarīgu iemeslu saistībā ar sabiedrības interesēm, jebkurā gadījumā nepierādot "paredzētās vispārējās nesaderības" samērīgumu ar izvirzīto mērķi.

31. Savienības tiesību normas, kuru interpretāciju ir lūgusi iesniedzējtiesa, ir Direktīvas 2005/36 59. panta 3. punkts, Direktīvas 2006/123 25. panta 1. punkts un "vispārīgāk" LESD 49. pants.

32. Saistībā ar šiem noteikumiem es jau izslēdzu, ka šajā lietā būtu piemērojams Direktīvas 2005/36 59. panta 3. punkts. Attiecībā uz pārējiem diviem atgādinu, "ka valsts pasākuma vienlaicīga pārbaude saistībā ar Direktīvas 2006/123 un LESD noteikumiem [..] nozīmētu, ka atkal tiek ieviesta katra atsevišķa gadījuma pārbaude atbilstoši primārajām tiesībām, un tas apdraudētu šajā direktīvā paredzēto saskaņošanu [12].

33. Šī judikatūra atbilst iepriekšējiem Tiesas nolēmumiem, kuros ir norādīts – "ja kāds jautājums ir harmonizēti reglamentēts Savienības līmenī, ikviens ar to saistīts valsts pasākums ir jāizvērtē, ņemot vērā šī harmonizēšanas pasākuma noteikumus" [13]. Konkrētāk, Tiesa piešķir vispārēju prioritāti Direktīvai 2006/123, norādot, ka, ja brīvības veikt uzņēmējdarbību ierobežojums ietilpst šīs direktīvas piemērošanas jomā, nav lietderīgi to izvērtēt arī LESD 49. panta kontekstā [14].

[11] Atbilstoši otrā prejudiciālā jautājuma burtiskajam formulējumam. Tomēr skat. šo secinājumu 44.–46. punktu.

[12] Spriedums, 2018. gada 30. janvāris, X un *Visser* (C-360/15 un C-31/16, EU:C:2018:44), 96. punkts.

[13] Spriedums, 2017. gada 29. novembris (C-265/16, EU:C:2017:913), 26. punkts.

[14] Spriedums, 2019. gada 26. jūnijs, Komisija/Grieķija (C-729/17, EU:C:2019:534), 54. punkts un tajā minētā judikatūra.

34. Tādēļ analīzes pamatā ir Direktīvas 2006/123 25. pants, kas iekļauts V nodaļā "Pakalpojumu kvalitāte", kurā ietverti noteikumi par daudzdisciplīnu darbībām. Tā interpretācija ir būtiska pat tad, ja situācija, uz kuru attiecas lūgums sniegt prejudiciālu nolēmumu, ir tikai iekšēja rakstura [15].

35. Faktiski Tiesa jau ir interpretējusi citu tās pašas Direktīvas 2006/123 V nodaļas pantu (24. pantu) attiecībā uz tīri iekšēja rakstura situāciju. Tā it īpaši atzina, ka šim pantam ir pretrunā valsts tiesiskais regulējums, kas pilnībā aizliedz reglamentētās profesijas pārstāvjiem uzrunāt klientus [16].

36. Direktīvas 2006/123 25. pantā, kas attiecas uz daudznozaru darbībām, ir ietverts vispārējs princips, ko papildina vairāki izņēmumi:

– Šis vispārējais princips nosaka, ka uz pakalpojumu sniedzējiem nedrīkst attiecināt prasības, kas tiem uzliek pienākumu veikt tikai konkrētu darbību vai kas ierobežo dažādu darbību vienlaicīgu vai apvienotu veikšanu.

– Izņēmums, kas šajā gadījumā ir svarīgs, attiecas uz reglamentētajām profesijām [17]. To režīms var atkāpties no vispārējā principa, t.i., no brīvības veikt daudznozaru darbības: a) ja tas ir pamatoti, lai nodrošinātu atbilstību ētikas prasībām, kas raksturīgas katras profesijas specifikai; un b) ja tas ir nepieciešams, lai nodrošinātu attiecīgās profesijas praktizētāju neatkarību un objektivitāti [18].

37. Tāpēc dalībvalstis ir tiesīgas noteikt stingrākus ierobežojumus nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem (ja šī profesija ir reglamentēta) attiecībā uz citu darbību vienlaicīgu veikšanu. Tā tas ir Itālijā.

38. Tomēr tās nav beznosacījuma pilnvaras. Lai gan nav nepieciešams atsaukties uz primārajām tiesībām, jo, lai sniegtu atbildi iesniedzējtiesai, pietiek interpretēt Direktīvas 2006/123 [19] noteikumus, ir jānorāda, ka pamatbrīvību ierobežojumus var atzīt par pamatotiem, ja to pamatā ir sevišķi svarīgi iemesli saistībā ar sabiedrības interesēm un ja tie nepārsniedz to, kas nepieciešams izvirzīto mērķu sasniegšanai [20].

39. Direktīvas 2006/123 25. panta 1. punkta otrās daļas a) apakšpunkts atļauj dalībvalstīm noteikt reglamentētajām profesijām prasības, kas ierobežo daudznozaru darbību veikšanu, tikai tad, ja ir izpildītas divas prasības, kuras faktiski sakrīt ar LESD 49. un 56. pantā noteiktajām prasībām.

15 Atsaucos uz saviem 2024. gada 14. marta secinājumiem lietā *FA.RO. di* YK & C. (C-16/23, EU:C:2024:240), 41. punkts, kuros izklāstīju, ka "konstatējums, ka strīda pamatā esošā situācija ir tīri valsts iekšēja situācija, tomēr neietekmē Direktīvas 2006/123 par pakalpojumu sniedzēju brīvību veikt uzņēmējdarbību noteikumu piemērojamību. Tiesa jau ir atzinusi, ka šīs tiesību normas ir piemērojamas situācijai, kuras elementi ir saistīti ar vienu vienīgu dalībvalsti". Šajā sakarā un attiecībā uz Direktīvas 2006/123 III nodaļas noteikumiem citēju 2018. gada 30. janvāra spriedumus X un *Visser* (C-360/15 un C-31/16, EU:C:2018:44), 99.–110. punkts; 2020. gada 22. septembra spriedumu *Cali Apartments* (C-724/18 un C-727/18, EU:C:2020:743), 56. punkts, un 2023. gada 20. aprīļa spriedumu *Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (Comune di Ginosa)* (C-348/22, EU:C:2023:301), 40. punkts.

16 Spriedums, 2011. gada 5. aprīlis, *Société fiduciaire nationale d'expertise comptable* (C-119/09, EU:C:2011:208), rezolutīvā daļa.

17 Nav šaubu, ka Itālijā nekustamā īpašuma darījumu starpniecība ir reglamentēta profesija. Tas izriet no lūguma sniegt prejudiciālu nolēmumu, atsaucoties uz Komisijas paziņojumu Eiropas Parlamentam, Padomei, Eiropas Ekonomikas un Sociālo lietu komitejai un Reģionu komitejai par profesionālo pakalpojumu regulējuma reformu ieteikumiem (COM/2016/ 0820 final). Šā paziņojuma II.6. punktā par nekustamā īpašuma aģentiem norādīts, ka šī profesija ir reglamentēta 14 dalībvalstīs, citstarp arī Itālijā.

18 Saskaņā ar Direktīvas 2006/123 101. apsvērumu "pakalpojumu saņēmējiem un jo īpaši patērētājiem ir nepieciešams un ir viņu interesēs [..], ka pakalpojumu sniedzējiem ir iespēja piedāvāt daudznozaru pakalpojumus, un lai ierobežojumi šajā sakarā tiktu samazināti tikai līdz tam, kas nepieciešams, lai nodrošinātu reglamentēto profesiju objektivitāti, neatkarību un integritāti".

19 Atbilstoši Direktīvas 2006/123 otrajam un piektajam apsvērumam tās mērķis ir tieši novērst ierobežojumus attiecībā uz brīvību veikt uzņēmējdarbību un pakalpojumu brīvu apriti starp dalībvalstīm.

20 Spriedumi, 2014. gada 12. jūnijs, *Digibet un Albers* (C-156/13, EU:C:2014:1756), 22. punkts), un 2013. gada 24. janvāris, *Stanleybet* u.c. (C-186/11 un C-209/11, EU:C:2013:33), 27. punkts.

40. Tādēļ es analizēšu attiecīgo valsts pasākumu izejot no šī dubultā aspekta.

1. Ierobežojuma attaisnojums

41. Direktīvas 2006/123 25. panta 1. punkta otrās daļas a) apakšpunktā starp pieļaujamajiem *attaisnojumiem* vienlaicīgu daudznozaru darbību veikšanas ierobežošanai ir attaisnojumi, kuru mērķis ir nodrošināt atbilstību profesionālās ētikas prasībām, kas raksturīgas katrai reglamentētajai profesijai.

42. Itālijas valdība norāda, ka nekustamā īpašuma darījumu starpnieka un ēku īpašnieku apvienību pārvaldnieka profesiju paralēlas veikšanas aizliegums ir pamatots ar patērētāju aizsardzību un reglamentētās profesijas (starpnieka profesijas) neatkarības un objektivitātes nodrošināšanu.

43. Šim skaidrojumam tiek piebilsts, ka, nepastāvot nesaderībai, rastos risks, ka nekustamā īpašuma darījumu starpnieka pārvaldīto dzīvokļu īpašnieki tiktu nepamatoti privileģēti, tādējādi kaitējot citiem īpašniekiem, kas piedāvā savu īpašumu tirgū. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieks, uz kuru šis ierobežojums neattiecas, varētu novirzīt potenciālos pircējus uz īpašumiem, kurus viņš pats pārvalda.

44. Tomēr *Consiglio di Stato* (Valsts padome), šķiet, nepiekrīt šādam skaidrojumam. Uzdodot otro jautājumu, tā vēlas uzzināt, vai Savienības tiesības pieļauj tādu tiesisko regulējumu kā Itālijas tiesību akti, kas paredz preventīvu un vispārēju nesaderību "nepamatojot to ar konkrēti identificētu un pierādītu "sevišķi svarīgu iemeslu saistībā ar sabiedrības interesēm"" [21].

45. Ja tas tā būtu (t.i., ja nebūtu vispārējas nozīmes pamatojuma), jautājums pats par sevi novestu pie noraidošas atbildes. Trūktu Direktīvas 2006/123 25. panta 1. punkta otrās daļas a) apakšpunktā prasītā pirmā un obligātā elementa.

46. *Consiglio di Stato* (Valsts padome) apgalvojums tomēr ir jālasa, ņemot vērā to, ko tā pati ir izklāstījusi lūguma sniegt prejudiciālu nolēmumu 13. un 14. punktā. Šajos punktos tā norāda:

– Nelabvēlīgās sekas, ko vienlaicīga abu darbību veikšana var radīt, ietekmējot nekustamā īpašuma darījumu starpnieka objektivitāti [22].

– Patērētāju aizsardzība būtu labāk aizsargāta, "paredzot noteikumu, kas nepieļauj interešu konfliktu starp starpnieku un starpniecības priekšmetu".

47. No abstrakta viedokļa raugoties, starpnieka objektivitātes garantēšana, izmantojot nesavienojamības novēršanas sistēmu, var būt pamatota, ja viena no šīs (reglamentētās) profesijas ētiskajām prasībām būtu vienlīdzīgas attieksmes saglabāšana starp pusēm, ko varētu apdraudēt vienlaicīga citu darbību veikšana.

[21] Otrā prejudiciālā jautājuma beigu daļa.

[22] Iesniedzējtiesas ieskatā nekustamā īpašuma starpnieka, kurš vienlaikus darbojas kā nekustamā īpašuma pārvaldnieks, objektivitāte varētu būt apšaubāma. Pārvaldot lielu skaitu daudzdzīvokļu māju, viņš varētu novirzīt potenciālos pircējus uz viņa pārvaldītajiem īpašumiem, tādējādi radot kaitējumu citiem tikpat interesantiem īpašumiem.

48. Attiecībā uz patērētāju aizsardzību es jau norādīju, ka Direktīvas 2006/123 101. apsvērumā daudznozaru pakalpojumu sniegšana (un jebkādi ierobežojumi, lai nodrošinātu reglamentēto profesiju objektivitāti un neatkarību) ir saistīta ar "saņēmējiem un jo īpaši patērētājiem" un viņu interesēm. Šī saikne ir ietverta arī Direktīvas 2006/123 4. panta 8. punktā, kurā sevišķi svarīgos iemeslos saistībā ar sabiedrības interesēm ir iekļauta arī patērētāju aizsardzība [23].

49. Tādēļ būtībā nav nekādu šķēršļu, lai dalībvalstis atsauktos uz abiem iepriekš minētajiem iemesliem kā pamatojumiem Direktīvas 2006/123 25. panta 1. punkta otrās daļas a) apakšpunktu izpratnē.

50. Tomēr iesniedzējtiesai ir pēdējais vārds par to, vai atbilstoši valsts tiesību aktiem aizliegums paralēli veikt abas darbības ir pamatots. Šādā gadījumā problēma būtu ne ierobežojošā režīma abstraktais pamatojums, bet gan tas, vai tas pārsniedz to, kas ir nepieciešams tā mērķa sasniegšanai.

a) Ierobežojuma nepieciešamība un samērīgums

51. *Tecno*37* apšauba pasākuma likumību ņemot vērā tā nepieciešamību un samērīgumu. Tā apgalvo, ka patērētāju aizsardzības un nekustamā īpašuma darījumu starpnieku neatkarības un objektivitātes nodrošināšanas mērķus varētu sasniegt ar mazāk radikāliem pasākumiem. Būtu pietiekami, ja aizliegums attiektos tikai uz gadījumiem, ja starpnieks vienā un tajā pašā īpašumā darbojas kā starpnieks un vienlaikus arī kā kopīpašuma pārvaldnieks.

52. Gan Komisija, gan Čehijas valdība savos rakstveida apsvērumos pēc būtības pauž tādu pašu viedokli [24].

53. Tiesa jau ir nospriedusi, "ka dalībvalstij, kura lai pierādītu, ka tās ieviestais daudznozaru darbības aizliegums ir nepieciešams, lai nodrošinātu [..] neatkarību un objektivitāti [un kas] atsaucas [..] uz Direktīvas 2006/123 25. panta 1. punkta otrās daļas a) apakšpunktā paredzēto izņēmumu, ir jānorāda konkrēti fakti, uz kuriem varētu balstīt tās argumentāciju" [25].

54. Itālijas valdība, manuprāt, nav norādījusi šādus "precīzus datus". Tā drīzāk ir izvērsusi argumentāciju, kas galu galā šķietami saista abu darbību vienlaicīgas veikšanas nesavienojamību ar interešu konflikta esamību konkrētā, nevis abstraktā izteiksmē. Lai gan tā atsaucas uz argumentiem [26], lai aizstāvētu preventīvo nesaderību, kas izriet no Likuma Nr. 39/1989 5. panta 3. punkta, tās apsvērumi vājina vai pat izkropļo šīs nesaderības vispārējo tvērumu, jo:

– Tā norāda, ka aizlieguma mērķis ir nepieļaut, ka nekustamā īpašuma darījumu starpnieki tiek mudināti virzīt potenciālos pircējus uz īpašumiem, kuros viņi darbojas kā pārvaldnieki, atstājot novārtā citus tikpat interesantus nekustamos īpašumus [27].

[23] Tiesas sēdē *Tecno*37* norādīja, ka personas, kas vienlaikus ir arī ēku īpašnieku apvienību pārvaldnieks, starpniecības darbība par labu patērētājiem palielina pieredzi attiecībā uz problēmām, kas var rasties saistībā ar iegādājamā nekustamā īpašuma kopīgajiem elementiem.

[24] Attiecīgi Čehijas valdības un Komisijas rakstveida apsvērumu 11. un 65. punkts.

[25] Spriedums, 2020. gada 27. februāris, Komisija/Beļģija (Grāmatveži) (C-384/18, EU:C:2020:124; turpmāk tekstā – "spriedums Komisija/Beļģija (Grāmatveži)"), 48. punkts, kurā ir minēts 2019. gada 4. jūlija spriedums Komisija/Vācija (C-377/17, EU:C:2019:562), 74. punkts. Tiesas sēdē puses un personas, kas iestājušās lietā, plaši apsprieda to ietekmi uz šo lietu.

[26] Rakstveida apsvērumu 44., 45., 47. un 48. punkts.

[27] Šajā sakarā tā atsaucas uz pirmās instances tiesas spriedumu pamattiesvedībā.

– Tā apgalvo, ka saskaņā ar vispārpieņemto loģiku un pieredzi katru reizi, kad kāds no pārvaldītajiem dzīvokļiem tiek nodots pārdošanai, ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir arī tā pārvaldnieks, pastāv konkrēts interešu konflikta risks.

55. Šie apgalvojumi, atkārtošu, šķiet, maina Likumā Nr. 39/1989 ietvertā vispārējā aizlieguma būtību, aizstājot to ar citu, mazāk intensīvu aizliegumu, kas vērsts uz *konkrētu* interešu konfliktu, ko rada (vai var radīt) abu darbību vienlaicīga veikšana, *ja abas darbības tiek veiktas attiecībā uz vienu un to pašu nekustamo īpašumu*.

56. Pierādījums šai pārveidošanai (vispārējais aizliegums izzustu, aizstājot to ar aizliegumu izvairīties no interešu konflikta saistībā ar to pašu īpašumu) ir tas, ka Itālijas valdība iestājas par to, ka starpnieka un pārvaldnieka darbības iespējamā nesavienojamība nebūtu jāvērtē saskaņā ar *a priori* noteiktu kritēriju, bet gan, pamatojoties uz katra atsevišķā gadījuma novērtējumu, ņemot vērā katras situācijas īpatnības, lai izvairītos no īsta interešu konflikta rašanās [28].

57. Tāpat tā piebilst, ka ieinteresētās personas varētu pierādīt, ka "minētā nesaderība nepastāv, jo īpaši, iesniedzot atbilstošus dokumentus, [lai pierādītu], ka iepriekš minētās darbības tiek veiktas dažādos praktiskos un īpašos kontekstos neatkarīgi no tā, vai tās tiek veiktas kā uzņēmējdarbība vai kā profesionāla darbība" [29].

58. Šāda Itālijas valdības pieeja daļēji saskan ar pieeju, ko savulaik atbalstīja *Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato* (Konkurences un tirgus aizsardzības iestāde, Itālija) savā 2015. gada 18. februāra atzinumā Nr. AS1173 par Likuma Nr. 39/1989 5. panta 3. punkta grozījumiem [30].

59. Minētā iestāde uzskata, ka vispārējais aizliegums ir "nesamērīgs un nav nepieciešams, lai garantētu starpnieka objektivitāti un neatkarību tā darbības veikšanā". Tā piebilst, ka, "lai saglabātu starpnieka neatkarību un objektivitāti, šķiet pietiekami aizliegt starpnieka darbību tikai tajos gadījumos, kad varētu būt apdraudēta viņa neatkarība un viņa kā trešās personas statuss starpniecības attiecībās, piemēram, gadījumos, kad starpnieku ar vienu no pusēm saista pakļautības, atkarības vai pārstāvības attiecības".

60. Ja Itālijas tiesību sistēma būtu jāinterpretē šādi [31], tad tikai konkrētu interešu konfliktu [32] novēršana attaisnotu attiecīgo nesaderību. Turpretī šādi konflikti nerodas, ja starpnieks, pat ja runa ir par nekustamo īpašumu, vienlaikus neveic arī kopīpašuma pārvaldnieka funkcijas.

61. Tādējādi, ja galu galā viss ir vērsts uz to, lai izvairītos no iespējama interešu konflikta, iegādājoties konkrētu nekustamo īpašumu, preventīvam un absolūtam aizliegumam nav satura un tas nav nepieciešams, lai sasniegtu paredzēto mērķi. Uzskatu, ka vispārējais aizliegums kļūst nesamērīgs, ja tā mērķis ir novērst individuālus interešu konfliktus, kas hipotētiski var rasties, ja pārvaldīšana un starpniecība attiecas uz vienu un to pašu īpašumu.

[28] Itālijas valdības rakstveida apsvērumu 54. punkts.

[29] Itālijas valdības rakstveida apsvērumu 55. punkts.

[30] Atzinums pievienots kā pielikums *Tecno*37* rakstveida apsvērumiem.

[31] Nav skaidrs, vai šī interpretācija ir vienīgā un vai tā visvairāk atbilst Itālijas likuma tekstam. Saskaņā ar Ekonomikas attīstības ministrijas 2019. gada 22. maija piezīmi kopīpašuma pārvaldnieka un nekustamā īpašuma darījumu starpnieka darbības vispārējā nesavienojamība būtu pamatojama ar to, ka šajā profesijā cita starpā tiek veikta arī reprezentatīva uzņēmējdarbība. Ja darbību vienlaicīga veikšana ir saistīta ar vienu un to pašu īpašumu, kā papildu nesaderības iemesls varētu būt konkrēts interešu konflikts. Tādējādi, ja pastāv vispārējs nesaderības cēlonis, interešu konflikta esamība vairs nav jāanalizē katrā gadījumā atsevišķi. Skat. Komisijas rakstveida apsvērumu 47. punktu.

[32] Lūguma sniegt prejudiciālu nolēmumu 14. punkts. Atbilstoši tam nekustamā īpašuma aģenta un pārvaldnieka profesiju vienlaicīgas veikšanas ierobežojums ir paredzēts, lai novērstu interešu konfliktu starp nekustamā īpašuma aģentu un pašu starpniecības priekšmetu.

62. Tā kā otrais prejudiciālais jautājums ir formulēts jau minētajā redakcijā, iepriekš minēto apsvērumu dēļ ierosinu uz to atbildēt apstiprinoši.

63. Nesaderības attiecināšana tikai uz iespējamiem interešu konfliktiem, kas varētu rasties, ja pārvaldīšana un starpniecība attiektos uz vienu un to pašu īpašumu, nozīmē, ka nesaderīgu darbību kontrole balstītos uz *ad casum* novērtējumiem, nevis uz vispārēju aizliegumu, kāds aplūkots šajā lietā.

64. Itālijas valdība norāda, ka tā nevar apgrūtināt *CCIAA* ar uzdevumu pārbaudīt katra konkrētā darījuma neitralitāti, lai novērtētu, vai pastāv interešu konflikts gadījumā, ja abas darbības tiek veiktas sakarā ar vienu un to pašu nekustamo īpašumu [33].

65. Tomēr, kā saprotu, šis uzdevums nerada nepārvaramas grūtības, ja valsts likumdevējs veic atbilstošus pasākumus. Viens no tiem jau ir transponēts, nosakot, ka nekustamā īpašuma pārdošanas aktos ir jānorāda nekustamā īpašuma darījumu starpnieka iesaistīšanās [34]. Šo mehānismu varētu papildināt, nosakot arī prasību, ka šajos pārdošanas aktos būtu jāiekļauj skaidras deklarācijas par to, ka nekustamā īpašuma darījumu starpnieks vienlaikus nav arī tā kopīpašuma pārvaldnieks, kuram pieder iegādātais nekustamais īpašums [35].

66. Kopumā, tāpat kā lietā, kas tika izšķirta ar spriedumu Komisija/Beļģija (Grāmatveži):

– Itālijas Republika nav pierādījusi, kāpēc apstrīdētais aizliegums būtu vienīgais pasākums, ar kuru varētu sasniegt izvirzītos mērķus. Lai sasniegtu šos mērķus, pietiekami efektīvi varētu būt pasākumi, kas mazāk ietekmētu pakalpojumu sniegšanas brīvību un vairāk ievērotu Direktīvas 2006/123 25. panta 1. punktā noteikto kritēriju [36].

– Profesionālo kameru veikta *ex post* kontrole būtu mazāk ierobežojošs pasākums, lai sasniegtu attiecīgo mērķi garantēt nekustamā īpašuma darījumu starpnieku neatkarību un objektivitāti [37]. Šo kontroli, ko atvieglotu deklarācijas, kas obligāti būtu jāiekļauj pārdošanas aktos, varētu veikt, neapgrūtinot puses ar papildu birokrātiskiem šķēršļiem [38] un neparedzot starpniekiem vispārēju aizliegumu, kā tas ir šajā gadījumā, kas pārsniedz to, kas ir nepieciešams, lai nodrošinātu viņu neatkarību un objektivitāti.

C. Trešais prejudiciālais jautājums

67. Iesniedzējtiesa vēlas noskaidrot, vai nekustamā īpašuma aģents var darboties arī kā ēku īpašnieku apvienības pārvaldnieks, ja vien viņš neplāno pārdot vai pirkt ēku, kuru viņš pārvalda, jo tādā gadījumā varētu rasties interešu konflikts.

[33] Tās rakstveida apsvērumu 49. punkts.

[34] Saskaņā ar 2006. gada 4. jūlija *Decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonchè interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscal*e (Dekrētlikums Nr. 223, ar ko nosaka steidzamus noteikumus ekonomikas un sociālajai reaktivizācijai, valsts izdevumu kontrolei un racionalizācijai, kā arī pasākumiem nodokļu ieņēmumu jomā un cīņai pret krāpšanu nodokļu jomā; 2006. gada 4. jūlija *GURI* Nr. 153), 35. panta 22. punktu, lai cīnītos pret krāpšanu nodokļu jomā un izvairīšanos no nodokļu maksāšanas, katrai pusei ir pienākums paziņot, vai tā ir izmantojusi starpnieka pakalpojumus. *Dekrētlikums Nr. 223/2006, veicot grozījumus, tika aizstāts ar 2006. gada 4. augusta Likumu* Nr. 248 (2006. gada 11. augusta *GURI* Nr. 183 kārtējais papildinājums).

[35] Komisija ierosina (tās rakstveida apsvērumu 62. punkts) ieviest pasākumus, ar kuriem tiktu noteikti īpaši pārredzamības un ziņošanas pienākumi saistībā ar šo abu funkciju veikšanu.

[36] Spriedums Komisija/Beļģija (Grāmatveži), 54. punkts.

[37] Spriedums Komisija/Beļģija (Grāmatveži), 57. un 58. punkts.

[38] Atsauces uz administratīvo vienkāršošanu ir atkārtotas Direktīvas 2006/123 preambulā un atspoguļotas tās tekstā (jo īpaši II nodaļā).

1. Pieņemamība

68. Īrijas valdība norāda, ka trešais prejudiciālais jautājums ir nepieņemams, jo tā mērķis ir saņemt Tiesas konsultatīvu atzinumu, pamatojoties uz faktiem, kas neattiecas uz sākotnējo strīdu. Lai pamatotu šo iebildumu, tā norāda:

– "*Property broker*" darbība atšķiras no "*property agent*" darbības. Atbilstoši lūgumam sniegt prejudiciālu nolēmumu pirmais minētais atrodas vienādā attālumā no pusēm; savukārt atbilstīgi Īrijas modelim otrais minētais var rīkoties vienas vai otras darījuma puses (pārdevēja vai pircēja) vārdā.

– Prejudiciālais jautājums balstās uz kļūdainu pieņēmumu, ka interešu konflikts obligāti rodas, ja "*propierty agent*" ir iesaistīts tāda īpašuma pirkšanā vai pārdošanā, kuru viņš pārvalda kā nekustamā īpašuma pārvaldnieks. Lai gan tas tā var būt, ja runa ir par neitrālu "*property broker*", tas tā nebūs, ja viņš darbojas, piemēram, pārdevēja vārdā.

69. Uz lūgumiem sniegt prejudiciālu nolēmumu par Savienības tiesību interpretāciju ir attiecināma nozīmīguma prezumpcija. Turklāt valsts tiesai, uzņemoties atbildību, ir jānosaka lietas faktiskie un tiesiskie apstākļi, kuru atbilstība īstenībai Tiesai nav jāpārbauda. Tiesa var atteikties lemt par kādu no šiem lūgumiem tikai izņēmuma gadījumos, kurus Tiesa ir precizējusi [39].

70. Pamatojoties uz šo premisu, Īrijas valdības iebildums ir jānoraida. Kā jau minēju iepriekš, Itālijā nekustamā īpašuma darījumu starpnieki ir neatkarīgi profesionāļi, kas ir vienlīdz attālināti no tā darījuma pusēm, kurā viņi ir iesaistīti. Tas, vai viņu statuss sakrīt vai nesakrīt ar citu šā tirgus dalībnieku statusu Īrijā, šajā lietā nav būtiski.

71. Iesniedzējtiesas norādītais materiālais pamats, kas Tiesai ir jāievēro, ir tāds, ka neatkarīgie nekustamā īpašuma darījumu starpnieki, kas nodarbojas ar nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, varētu tikt "pamudināti" virzīt potenciālos pircējus uz attiecīgiem nekustamajiem īpašumiem, tādējādi apdraudot viņu objektivitāti.

72. Tādēļ trešais jautājums, kura mērķis ir noteikt, vai šāds potenciāls interešu konflikts rodas, ja nekustamā īpašuma starpnieks ir iesaistīts viņa pārvaldītās ēkas pārdošanā vai pirkšanā, ir pieņemams.

2. Vērtējums

73. Attiecībā uz uzdotā jautājuma būtību uzskatu, ka iepriekš minētie apsvērumi par strīdīgās nesaderības apmēru, kas saistīts ar interešu konflikta esamību attiecībā uz to pašu nekustamo īpašumu, ir pietiekami.

[39] Tādējādi tikai tad, ja lūgtā Savienības tiesību interpretācija acīmredzami neattiecas uz pamatlietas faktisko situāciju vai tās priekšmetu, vai arī gadījumos, kad izvirzītā problēma ir hipotētiska vai kad Tiesai nav zināmi faktiskie vai juridiskie apstākļi, kas nepieciešami, lai iesniedzējtiesai sniegtu noderīgu atbildi. Skat. it īpaši spriedumu, 2023. gada 14. septembris, *TGSS* (Maternitātes piemaksas atteikums) (C-113/22, EU:C:2023:665), 30. un 31. punkts.

V. Secinājumi

74. Ņemot vērā iepriekš minēto, ierosinu Tiesai uz *Consiglio di Stato* (Valsts padome, Itālija) uzdoto otro un trešo prejudiciālo jautājumu atbildēt šādi:

Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvas 2006/123/EK (2006. gada 12. decembris) par pakalpojumiem iekšējā tirgū 25. panta 1. punkts

ir jāinterpretē tādējādi, ka

tam pretrunā ir tāds valsts tiesiskais regulējums, kurā preventīvi un vispārīgi aizliegts vienlaicīgi veikt reglamentēto nekustamā īpašuma darījumu starpnieka profesiju un ēku īpašnieku apvienību pārvaldnieka darbību.

Tam nav pretrunā aizliegums vienlaicīgi veikt abas šīs darbības, ja tas varētu radīt interešu konfliktu tādēļ, ka profesionālis sniedz nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus saistībā ar viņam pārvaldīšanā uzticētu kopīpašumu.