KONKLUŻJONIJIET TAL-AVUKAT ĠENERALI
CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
ippreżentati fit-13 ta' Ġunju 2024[1]

Kawża C-242/23

Tecno*37
vs
Ministero dello Sviluppo Economico,
Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna,
bl-intervent ta':
FIMAA — Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari

(talba għal deċiżjoni preliminari mressqa mill-Consiglio di Stato (il-Kunsill tal-Istat, l-Italja))

"Rinviju għal deċiżjoni preliminari — Libertà li jiġu pprovduti servizzi — Direttiva 2005/36/KE — Artikolu 59(3) — Direttiva 2006/123/KE — Artikolu 25 — Attivitajiet multidixxiplinari — Leġiżlazzjoni nazzjonali li tipprojbixxi b'mod ġenerali lill-aġenti immobiljari milli jeżerċitaw b'mod kummerċjali l-attività ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet immobbli — Rabta bejn id-Direttiva 2005/36 u d-Direttiva 2006/123 — Artikolu 3 tad-Direttiva 2006/123 — Kunflitt ma' dispożizzjonijiet oħra tad-dritt tal-Unjoni — Assenza — Applikabbiltà tad-Direttiva 2006/123 — Raġunijiet imperattivi ta' interess ġenerali — Proporzjonalità"

1. Il-Consiglio di Stato (il-Kunsill tal-Istat, l-Italja) jesprimi lill-Qorti tal-Ġustizzja d-dubji tiegħu dwar il-konformità mad-dritt tal-Unjoni tal-projbizzjoni li jiġu eżerċitati b'mod parallel u professjonali l-attivitajiet ta' "mediazione immobiliare" (intermedjazzjoni immobiljari) u ta' "amministrazione di condominio" (amministrazzjoni ta' komunità ta' proprjetarji ta' immobbli).

2. Il-qorti tar-rinviju titlob, b'mod partikolari, l-interpretazzjoni tal-Artikolu 59(3) tad-Direttiva 2005/36/KE[2], tal-Artikolu 25 tad-Direttiva 2006/123/KE[3] u tal-Artikolu 49 TFUE.

[1] Lingwa oriġinali: l-Ispanjol.

[2] Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tas-7 ta' Settembru 2005 dwar ir-Rikonoxximent ta' Kwalifiki Professjonali (ĠU 2005, L 255, p. 22, rettifika fil-ĠU 2007, L 271, p. 18, fil-ĠU 2008, L 93, p. 28 u fil-ĠU 2014, L 305, p. 115), fil-verżjoni tagħha emendata bid-Direttiva 2013/55/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-20 ta' Novembru 2013 (ĠU 2013, L 354, p. 132).

[3] Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-12 ta' Diċembru 2006 dwar is-servizzi fis-suq intern (ĠU 2006, L 376, p. 36).

I. Il-kuntest ġuridiku

A. Id-dritt tal-Unjoni

1. Id-Direttiva 2005/36

3. L-Artikolu 1 (“Għan”) jipprovdi:

“Din id-Direttiva tistabbilixxi regoli skond liema Stat Membru li jissoġġetta l-aċċess jew l-eżerċizzju ta’ professjoni regolata fit-territorju tiegħu għall-kondizzjoni ta’ pussess ta’ kwalifiki professjonali speċifiċi (minn hawn il quddiem imsejħa ‘l-Istat Membru ospitanti’) għandu jirrikonoxxi kwalifiki professjonali miksuba fi Stat Membru jew aktar (minn hawn ’il quddiem imsejħa ‘l-Istat Membru ta’ l-oriġini’) u li jippermettu li persuna li jkollha dawk il-kwalifiki teżerċita l-istess professjoni hemmhekk […].

[…]”.

4. L-Artikolu 2 (“Skop”) jistipula:

“1. Din id-Direttiva għandha tapplika għaċ-ċittadini kollha ta’ Stat Membru, inklużi dawk li jappartjenu għall-professjonijiet liberali, li jixtiequ jeżerċitaw professjoni regolata fi Stat Membru li huwa differenti minn dak li fih huma kisbu l-kwalifiki professjonali, fuq bażi ta’ xogħol għal rashom jew bħala impjegati.

[…]”.

5. L-Artikolu 4 (“Effetti tar-rikonoxximent”) jistabbilixxi:

“1. Ir-rikonoxximent tal-kwalifiki professjonali mill-Istat Membru ospitanti għandu jippermetti lill-benefiċjarji sabiex, f’dak l-Istat Membru, jaċċedu għall-istess professjoni bħal dik li huma kkwalifikati għaliha fl-Istat Membru ta’ oriġini u sabiex jeżerċitaw din il-professjoni fl-Istat Membru ospitanti bl-istess kondizzjonijiet bħaċ-ċittadini tiegħu.

[…]”.

6. Skont l-Artikolu 59 (“Trasparenza”):

“[…]

3. L-Istati Membri għandhom jeżaminaw jekk ir-rekwiżiti taħt is-sistema legali tagħhom li jillimitaw l-aċċess għal professjoni jew għat-twettiq tagħha għad-detenturi ta’ kwalifika professjonali speċifika, inkluż l-użu ta’ titli professjonali u l-attivitajiet professjonali permessi għal titlu bħal dan, imsemmija f’dan l-Artikolu bħala ‘rekwiżiti’, humiex kompatibbli mal-prinċipji li ġejjin:

a) ir-rekwiżiti ma jistgħux ikunu la direttament u lanqas indirettament diskriminatorji abbażi tan-nazzjonalità jew ir-residenza;

b) ir-rekwiżiti jridu jkunu ġustifikati minn raġunijiet imperattivi ta’ interess,ġenerali;

c) ir-rekwiżiti għandhom ikunu xierqa biex jiżguraw il-kisba tal-objettivi fil-mira u ma jridux imorru lil hinn minn dak li huwa meħtieġ sabiex jiksbu dak l-objettiv.

[…]".

2. Id-Direttiva 2006/123

7. Skont l-Artikolu 3 ("Relazzjoni ma' dispożizzjonijiet oħra tal-liġi Komunitarja"):

"1. Jekk id-dispożizzjonijiet ta' din id-Direttiva jmorru kontra dispożizzjoni ta' att Komunitarju ieħor li jirregola aspetti speċifiċi ta' aċċess għal jew l-eżerċizzju ta' attività ta' servizz fis-setturi speċifiċi jew għal professjonijiet speċifiċi, id-dispożizzjoni ta' l-att Komunitarju l-ieħor jipprevalu u għandhom japplikaw f'dawk is-setturi jew professjonijiet speċifiċi.

[…]".

8. L-Artikolu 4 ("Definizzjonijiet") jaqra:

"[…]

8) 'ir-raġunijiet aktar importanti fir-rigward ta' l-interess pubbliku' tfisser ir-raġunijiet rikonoxxuti bħala tali fil-każistika tal-Qorti tal-Ġustizzja, inklużi dawn ir-raġunijiet li ġejjin: politika pubblika, sigurtà pubblika; saħħa pubblika; il-preservazzjoni tal-bilanċ finanzjarju tas-sistema tas-sigurtà soċjali; il-protezzjoni tal-konsumatur; riċevituri ta' servizzi u ħaddiema; l-ekwità fi transazzjonijiet kummerċjali; il-ġlieda kontra l-frodi; il-protezzjoni ta' l-ambjent u ta' l-ambjent urban; is-saħħa ta' l-annimali; il-proprjetà intellettwali; il-konservazzjoni tal-wirt storiku u artistiku nazzjonali; l-objettivi tal-politika soċjali u l-objettivi tal-politika kulturali;

9) 'l-awtorità kompetenti' tfisser kull korp jew awtorità li għandha rwol ta' superviżjoni jew regolatorju fi Stat Membru f'relazzjoni ma' l-attivitajiet ta' servizz, li jinkludu, b'mod partikolari, l-awtoritajiet amministrattivi, inklużi qrati li jaġixxu bħala tali, il-korpi professjonali, u dawk l-assoċjazzjonijiet professjonali jew organizzazzjonijiet professjonali oħrajn li, fl-eżerċizzju ta' l-awtonomija legali tagħhom, jirregolaw b'mod kollettiv l-aċċess għall-attivitajiet tas-servizz jew l-eżerċizzju tagħhom;

[…]".

9. L-Artikolu 25 ("Attivitajiet multidixxiplinari") jordna:

"1. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-fornituri ma jkunux issuġġettati għal rekwiżiti li jobbligawhom jeżerċitaw xi attività speċifika esklużivament jew li jirristringu l-eżerċizzju konġunt jew bi sħab ta' attivitajiet differenti.

Madankollu, il-fornituri li ġejjin jistgħu jkunu soġġetti għal dawn ir-rekwiżiti:

a) il-professjonijiet regolati, sa fejn huwa ġustifikat sabiex jiggarantixxu l-konformità mar-regoli dwar l-etika u l-kondotta professjonali, li tvarja skond in-natura speċifika ta' kull professjoni, u meħtieġ sabiex tkun żgurata l-indipendenza u l-imparzjalità tagħhom;

b) il-fornituri taċ-ċertifikazzjoni, l-akkreditazzjoni, is-sorveljanza teknika, is-servizzi ta' prova sa fejn huwa ġustifikat sabiex jiżguraw l-indipendenza u imparzjalità tagħhom.

[…]".

B. Id-dritt Taljan

1. Il-Codice civile (il-Kodiċi Ċivili)

10. Fil-kapitolu ddedikat għall-kondominju tal-binjiet:

– L-Artikolu 1117 jiddefinixxi il-partijiet tal-immobbli li huma proprjetà komuni.

– L-Artikoli 1129 sa 1133 jirregolaw is-sistema legali tal-amministratur tal-kondominju, li jiġi fdat bir-rappreżentanza tal-komproprjetarji.

2. Il-Liġi Nru 39/1989[4]

11. L-Artikolu 5(3) jipprovdi:

"3. L-eżerċizzju tal-attività ta' aġent hija inkompatibbli mal-eżerċizzju ta' attività kummerċjali ta' produzzjoni, bejgħ, rappreżentazzjoni jew promozzjoni ta' beni tal-istess settur kummerċjali li fih titwettaq l-attività ta' aġent, jew mal-istatus ta' impjegat ma' impriżi ta' dawn l-oqsma, kif ukoll mal-attività mwettqa bħala impjegat ta' organu pubbliku jew bħala impjegat jew kollaboratur ta' impriżi li jipprovdu s-servizzi finanzjarji li għalihom jirreferi l-Artikolu 4 tad-Digriet Leġiżlattivi Nru 59, tas-26 ta' Marzu 2010, jew mal-eżerċizzju ta' professjonijiet intellettwali tal-istess settur kummerċjali li fih titwettaq l-attività ta' aġent, u fi kwalunkwe każ, f'sitwazzjonijiet ta' kunflitt ta' interessi".

II. Il-fatti, it-tilwima u d-domandi preliminari

12. Sa mill-1988, Tecno*37, isem li taħtu topera persuna li timpjega individwali (persuna fiżika), eżerċitat simultanjament l-attivitajiet ta' amministrazzjoni ta' komunitajiet ta' proprjetarji u ta' intermedjazzjoni immobiljari.

13. Fis-17 ta' Marzu 2020, wara lment, il-Ministeru għall-Iżvilupp Ekonomiku stieden lill-Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Bologna, Italia (il-Kamra tal-Kummerċ, Industrija, Artiġjanat u Agrikoltura ta' Bologna, l-Italja; iktar 'il quddiem, il-"KKIAA") tintervjeni fir-rigward ta' sitwazzjoni ta' eventwali inkompatibbiltà jew kunflitt ta' interessi ta' Tecno*37[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 (il-Liġi tat-3 ta' Frar 1989, Nru 39, dwar ir-Regolazzjoni tal-Professjoni ta' Intermedjarju) (GURI Nru 33, tad-9 ta' Frar 1989). Il-formulazzjoni tagħha kienet emendata bil-Legge 3 maggio 2019, n. 37. Disposizioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea — Legge europea 2018 (il-Liġi tat-3 ta' Mejju 2019, Nru 37, li Tistabbilixxi Dispożizzjonijiet għat-Twettiq tal-Obbligi li Jirriżultaw mill-Appartenenza tal-Italja għall-Unjoni Ewropea — il-Liġi Ewropea 2018) (GURI Nru 109, tal-11 ta' Mejju 2019). It-test kien is-suġġett ta' emendi ulterjuri pprovduti fid-digriet tar-rinviju. Hawnhekk qiegħda tiġi riprodotta l-formulazzjoni attwali tiegħu, introdotta wara riforma ġdida fl-2021.

[5] Ma huwiex ikkontestat li l-KKIAA hija entità kompetenti sabiex tirregola b'mod kollettiv l-aċċess għall-attivitajiet ta' servizzi jew għall-eżerċizzju tagħhom, skont l-Artikolu 4(9) tad-Direttiva 2006/123.

14. Wara li fetħet il-proċedura[6], il-KKIAA kkunsidrat li l-attività ta' amministrazzjoni ta' komunitajiet ta' proprjetarji mwettqa minn Tecno*37 ma kinitx sporadika u okkażjonali, iżda ta' natura professjonali, tipikament kummerċjali. Peress li Tecno*37 kienet ukoll intermedjarja immobiljari, il-KKIAA kkonstatat sitwazzjoni ta' inkompatibbiltà, fis-sens tal-Artikolu 5(3) tal-Liġi Nru 39/1989.

15. Fil-11 ta' Novembru 2020, il-KKIAA qablet li: i) tirreġistra fir-Repertorio economico amministrativo (REA) (ir-Reġistru Ekonomiku Amministrattiv) lill-impriża individwali Tecno*37 bħala li teżerċita l-attività ta' amministrazzjoni ta' komunitajiet ta' proprjetarji; ii) tipprojbixxiha milli tkompli topera fl-attività ta' intermedjazzjoni immobiljari; u iii) tirreġistra fir-REA t-tmiem ta' Tecno*37 bħala intermedjarja immobiljari.

16. Tecno*37 ippreżentat rikors kontra din id-deċiżjoni quddiem it-Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia-Romagna (il-Qorti Amministrattiva Reġjonali tal-Emilia-Romagna, l-Italja), li ċaħditu permezz tas-sentenza Nru 7/2022[7].

17. Tecno*37 ikkontestat is-sentenza tal-ewwel istanza quddiem il-Consiglio di Stato (il-Kunsill tal-Istat). B'mod partikolari, hija tallega li l-projbizzjoni astratta ta' eżerċizzju simultanju tal-attività professjonali ta' intermedjarju immobiljari ma' dik ta' amministratur ta' komunitajiet

18. F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Consiglio di Stato (il-Kunsill tal-Istat) għamel lill-Qorti tal-Ġustizzja tliet domandi preliminari, li minnhom nirriproduċi l-aħħar tnejn:

"2) Il-prinċipji u l-għanijiet tal-Artikolu 59(3) tad-Direttiva [2005/36] (kif emendata bid-Direttiva [2013/55]), kif ukoll dawk tal-Artikolu 25(1) tad-Direttiva [2006/123] u b'mod iktar ġenerali dawk tal-Artikolu 49 TFUE jipprekludu leġiżlazzjoni bħal dik Taljana prevista fl-Artikolu 5(3) tal-Liġi 39/1989 li tipprevedi, bħala prevenzjoni u b'mod ġenerali, li l-attività ta' aġent immobiljari ma hijiex kompatibbli mal-attività ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet immobbli għas-sempliċi raġuni li ż-żewġ attivitajiet huma eżerċitati b'mod konġunt u, għalhekk, mingħajr in-neċessità li l-Kmamar tal-Kummerċ iwettqu xi verifika *a posteriori* li tirrigwarda konkretament is-suġġett tal-intermedjazzjonijiet imwettqa u mingħajr ġustifikazzjoni ta' din l-inkompatibbiltà permezz ta' 'raġuni imperattiva ta' interess ġenerali' identifikata b'mod speċifiku u ipprovata jew, f'kull każ, mingħajr ma jintwera li l-imsemmija inkompatibbiltà ġenerali hija proporzjonali meta mqabbla mal-għan imfittex?

3) L-aġent immobiljari jista', f'kull każ, jeżerċita wkoll l-attività ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet immobbli minbarra fil-każ li huwa jkun qiegħed[, fil-kwalità tiegħu ta' aġent,] jipprova jixtri/ibiegħ il-proprjetà immobbli li huwa qiegħed jamministra, peress li f'dan il-każ ikun hemm kunflitt ta' interessi?"

[6] Fil-kuntest ta' din il-proċedura, il-KKIAA talbet lil Tecno*37 tippreċiża jekk l-attività tagħha bħala amministratriċi ta' komunitajiet ta' proprjetarji kinitx ta' natura kummerċjali jew le. Fl-assenza ta' tweġiba, hija bdiet serje ta' proċeduri intiżi li jiċċaraw dan il-fatt. L-awtorità fiskali rrappurtat li, fl-2018, il-volum ta' negozju ta' Tecno*37 bħala amministratriċi ta' komunitajiet ta' proprjetarji kien ferm ogħla minn dak korrispondenti għall-intermedjazzjoni immobiljari. Skont il-KKIAA, Tecno*37 kienet twettaq il-funzjonijiet tagħha permezz ta' żewġ uffiċċji li fihom hija kellha tliet impjegati u kienet tamministra disgħa u tletin komunità ta' proprjetarji.

[7] Skont il-qorti tal-ewwel istanza, l-inkompatibbiltà tqum, qabel kollox, mill-ammont sinjifikattiv tad-dħul mill-attività ta' amministrazzjoni ta' komunitajiet ta' proprjetarji, li hija eżerċitata kummerċjalment b'mod predominanti. Jeżisti r-riskju li l-immobbli amministrati jingħataw preferenza indebita meta mqabbla mal-immobbli l-oħra disponibbli, li jikkostitwixxi ksur tar-rekwiżiti ta' oġġettività u imparzjalità tal-aġent. In-numru kbir ta' binjiet, li kull waħda tinkludi diversi appartamenti, li tammanistra Tecno*37 jista' jostakola l-għażla oġġettiva u imparzjali ta' proposti adegwati favur il-klijenti tagħha, meta, simultanjament, il-proprjetarju ta' Tecno*37 jeżerċita l-intermedjazzjoni immobiljari.

III. Il-proċedura quddiem il-Qorti tal-Ġustizzja

19. It-talba għal deċiżjoni preliminari ġiet irreġistrata fil-Qorti tal-Ġustizzja fit-18 ta' April 2023.

20. Ippreżentaw osservazzjonijiet bil-miktub Tecno*37, il-KKIAA, il-Gvern Ċek, Irlandiż u Taljan, kif ukoll il-Kummissjoni Ewropea. Dawn kollha (minbarra l-Gvern Ċek) flimkien mal-Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari (FIMAA) u l-Gvern Franċiż ipparteċipaw fis-seduta li nżammet fid-9 ta' April 2024.

21. Fuq talba tal-Qorti tal-Ġustizzja, il-konklużjonijiet ser jiffokaw fuq l-aħħar żewġ domandi preliminari.

IV. Evalwazzjoni

A. Osservazzjonijiet preliminari

1. Kontenut tal-leġiżlazzjoni nazzjonali

22. Il-leġiżlazzjoni Taljana tiddikjara, f'termini wesgħin ħafna, li l-attività ta' aġent "hija inkompatibbli mal-eżerċizzju ta' attività kummerċjali ta' produzzjoni, bejgħ, rappreżentazzjoni jew promozzjoni ta' beni tal-istess settur kummerċjali li fih titwettaq l-attività ta' aġent".

23. Il-kategorija ta' "attività ta' aġent" tinkludi l-intermedjazzjoni immobiljari. Konsegwentement, intermedjarju immobiljari ma jistax iwettaq simultanjament l-amministrazzjoni ta' komunità ta' proprjetarji ta' immobbli, peress li din tal-aħħar timplika r-rappreżentazzjoni fir-rigward ta' beni tal-istess settur kummerċjali [8].

24. Skont il-qorti tar-rinviju, l-Artikolu 5(3) tal-Liġi Nru 39/1989 "jiggarantixxi l-protezzjoni tal-konsumatur billi jistabbilixxi klawżola li tevita kwalunkwe kunflitt ta' interessi effettiv bejn l-intermedjarju u s-suġġett tal-intermedjazzjoni tiegħu. […] L-inkompatibbiltà […] tipprojbixxi li wieħed ikun fl-istess waqt intermedjarju (li skont id-definizzjoni tal-Kodiċi Ċivili huwa suġġett ekwidistanti bejn il-partijiet) u parti (fis-sens materjali, bħala manifattur jew negozjant ta' beni jew servizzi li huma s-suġġett tal-attività ta' intermedjazzjoni, jew fis-sens formali, bħala aġent jew rappreżentant ta' dawn il-beni). Fi kwalunkwe każ, l-inkompatibbiltà hija limitata għall-attivitajiet kummerċjali" [9].

[8] L-amministraturi ta' komunitajiet ta' proprjetarji jirrappreżentaw il-komproprjetarji, skont l-Artikolu 1131 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, fil-ġestjoni tal-partijiet komuni tal-binjiet, iddefiniti fl-Artikolu 1117 tal-istess kodiċi. Waqt is-seduta, Tecno*37 irrilevat li l-inkompatibbiltà inkwistjoni hija, fir-realtà, ferm ikbar (fi kliem ieħor, tmur lil hinn mill-konnessjoni bejn l-aġent u l-amministrazzjoni ta' komunità ta' proprjetarji ta' immobbli), peress li testendi għall-attivitajiet l-oħra kollha li jaqgħu fil-formulazzjoni ġenerali tal-Artikolu 5(3) tal-Liġi Nru 39/1989.

[9] Punt 14 tad-digriet tar-rinviju.

2. Applikazzjoni tad-Direttiva 2005/36

25. Il-qorti tar-rinviju titlob lill-Qorti tal-Ġustizzja l-interpretazzjoni tal-Artikolu 59(3) tad-Direttiva 2005/36. Skont dan l-artikolu, l-Istati Membri għandhom jeżaminaw jekk, skont is-sistema ġuridika tagħhom, ir-rekwiżiti li jirrestringu l-aċċess għal professjoni jew għall-eżerċizzju tagħha għad-detenturi ta' kwalifika professjonali speċifika humiex kompatibbli ma' prinċipji partikolari [10].

26. Din id-dispożizzjoni hija parti minn direttiva li tirrigwarda r-rikonoxximent ta' kwalifiki professjonali bejn l-Istati Membri. Għalhekk, tippreżupponi, li kwalifika professjonali miksuba fi Stat Membru (ta' oriġini) tiġi rrikonoxxuta, taħt ċerti kundizzjonijiet, fi Stat Membru ieħor (ospitanti).

27. Din il-konstatazzjoni hija kkorroborata mill-Artikolu 2(1) tad-Direttiva 2005/36: din "għandha tapplika għaċ-ċittadini kollha ta' Stat Membru […] li jixtiequ jeżerċitaw professjoni regolata fi Stat Membru li huwa differenti minn dak li fih huma kisbu l-kwalifiki professjonali, fuq bażi ta' xogħol għal rashom jew bħala impjegati".

28. It-tilwima li għandha quddiemha l-qorti tar-rinviju ma tippreżentax sitwazzjoni ta' din in-natura: għall-kuntrarju, tirrigwarda l-kwistjoni dwar jekk ċittadin Taljan jistax jeżerċita fl-Italja, fl-istess waqt, l-attivitajiet ta' intermedjarju immobiljari u ta' amministratur ta' komunitajiet ta' proprjetarji.

29. F'dawn iċ-ċirkustanzi, fl-assenza ta' kwalsiasi element transkonfinali (jiġifieri, mingħajr il-preżenza ta' ċittadin ta' Stat Membru li jixtieq jeżerċita professjoni rregolata fi Stat Membru ieħor), inqis li d-Direttiva 2005/36 ma tapplikax għal din il-kawża.

B. It-tieni domanda preliminari

30. Il-qorti tar-rinviju tistaqsi lill-Qorti tal-Ġustizzja dwar il-konformità tal-leġiżlazzjoni Taljana mad-dritt tal-Unjoni, billi titlaq minn dawn il-preżunzjonijiet [11]:

– L-Artikolu 5(3) tal-Liġi Nru 39/1989 jissanzjona, b'mod preventiv u ġenerali, l-inkompatibbiltà bejn l-attività ta' intermedjazzjoni immobiljari u dik ta' amministrazzjoni ta' komunitajiet ta' proprjetarji, sempliċement abbażi tal-eżerċizzju konġunt ta' dawn iż-żewġ attivitajiet.

– L-inkompatibbiltà hekk stabbilita ma teħtieġx li l-Kmamar tal-Kummerċ iwettqu verifika *a posteriori*, li tkun tirrigwarda, b'mod konkret, is-suġġett tal-intermedjazzjoni mwettqa.

– L-inkompatibbiltà ma hijiex motivata minn raġuni imperattiva ta' interess ġenerali, speċifikament individwalizzata u vverifikata, fi kwalunkwe każ, mingħajr ma tintwera l-proporzjonalità tal-"imsemmija inkompatibbiltà ġenerali" fir-rigward tal-għan li jrid jintlaħaq.

[10] Dawn ir-rekwiżiti: a) ma jistgħux ikunu la direttament u lanqas indirettament diskriminatorji abbażi tan-nazzjonalità jew tar-residenza; b) iridu jkunu ġġustifikati minn raġunijiet imperattivi ta' interess ġenerali; c) għandhom ikunu xierqa sabiex jiżguraw il-kisba tal-għanijiet li jridu jintlaħqu u ma għandhomx imorru lil hinn minn dak li huwa meħtieġ sabiex jintlaħaq l-għan.

[11] Riflessi fil-formulazzjoni litterali tat-tieni domanda preliminari. Ara, madankollu, il-punti 44 sa 46 ta' dawn il-konklużjonijiet.

31. Id-dispożizzjonijiet tad-dritt tal-Unjoni li tagħhom il-qorti tar-rinviju titlob l-interpretazzjoni huma l-Artikolu 59(3) tad-Direttiva 2005/36, l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123, u "b'mod iktar ġenerali", l-Artikolu 49 TFUE.

32. Minn dawn id-dispożizzjonijiet, diġà eskludejt l-applikabbiltà tal-Artikolu 59(3) tad-Direttiva 2005/36 għal din il-kawża. Fir-rigward tat-tnejn l-oħra, infakkar li l-"eżami flimkien ta' miżura nazzjonali fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 2006/123 u ta' dawk tat-Trattat FUE […] iwassal biex jiġi introdott eżami każ b'każ, abbażi tad-dritt primarju, u b'dan il-mod tiġi mminata l-armonizzazzjoni mfittxija stabbilita mill-imsemmija direttiva"[12].

33. Din il-ġurisprudenza ssegwi sentenzi preċedenti tal-Qorti tal-Ġustizzja, li fihom iddikjarat li, "meta domanda tkun is-suġġett ta' armonizzazzjoni fuq livell tal-unjoni, il-miżuri nazzjonali relatati magħha għandhom ikunu evalwati fir-rigward tad-dispożizzjonijiet ta' din il-miżura ta' armonizzazzjoni"[13]. B'mod iktar konkret, il-Qorti tal-Ġustizzja tagħti prijorità ġenerali lid-Direttiva 2006/123, billi ssostni li, meta restrizzjoni għal-libertà ta' stabbiliment tkun taqa' fil-kamp ta' applikazzjoni ta' din id-direttiva, ma jkunx hemm lok li din tiġi eżaminata wkoll fid-dawl tal-Artikolu 49 TFUE[14].

34. Għalhekk, l-analiżi għandha tkun limitata għall-Artikolu 25 tad-Direttiva 2006/123, li jaqa' fil-Kapitolu V ("Kwalità tas-servizzi") li jinkludi d-dispożizzjonijiet li jirrigwardaw l-attivitajiet multidixxiplinari. L-interpretazzjoni tiegħu hija rilevanti, anki jekk is-sitwazzjoni inkwistjoni fir-rinviju għal deċiżjoni preliminari tirriżulta purament interna[15].

35. Fil-fatt, il-Qorti tal-Ġustizzja diġà interpretat artikolu ieħor (l-Artikolu 24) tal-istess Kapitolu V tad-Direttiva 2006/123 għal sitwazzjoni purament interna. B'mod konkret, hija sostniet li dan l-artikolu jipprekludi dispożizzjoni nazzjonali li tipprojbixxi totalment lill-membri ta' professjoni rregolata milli jwettqu atti ta' solleċitazzjoni ta' klijenti prospettivi[16].

36. L-Artikolu 25 tad-Direttiva 2006/123, li jirrigwarda l-attivitajiet multidixxiplinari jinkludi prinċipju ġenerali kkwalifikat b'diversi eċċezzjonijiet:

– Il-prinċipju ġenerali huwa li l-fornituri ta' servizzi ma għandhomx ikunu suġġetti għal rekwiżiti li jobbligawhom jeżerċitaw xi attività speċifika esklużivament jew li jirrestringu l-eżerċizzju konġunt jew bi sħab ta' attivitajiet differenti.

[12] Sentenza tat-30 ta' Jannar 2018, X u Visser (C-360/15 u C-31/16, EU:C:2018:44, punt 96).

[13] Sentenza tad-29 ta' Novembru 2017, VCAST (C-265/16, EU:C:2017:913, punt 26).

[14] Sentenza tas-26 ta' Ġunju 2019, Il-Kummissjoni vs Il-Greċja (C-729/17, EU:C:2019:534, punt 54) u l-ġurisprudenza ċċitata.

[15] Nirreferi għall-konklużjonijiet tiegħi tal-14 ta' Marzu 2024, fil-kawża FA.RO. di YK & C. (C-16/23, EU:C:2024:240, punt 41), li fihom esponejt kif "[i]l-konstatazzjoni li s-sitwazzjoni inkwistjoni hija purament interna madankollu ma taffettwax l-applikabbiltà tad-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 2006/123 dwar il-libertà ta' stabbiliment tal-fornituri. Il-Qorti tal-Ġustizzja diġà ddeċidiet li dawn id-dispożizzjonijiet japplikaw għal sitwazzjoni li l-elementi tagħha huma limitati għas-sitwazzjoni interna ta' Stat Membru wieħed". F'dan il-kuntest u fir-rigward tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu III tad-Direttiva 2006/123, ġew iċċitati s-sentenzi tat-30 ta' Jannar 2018, X u Visser (C-360/15 u C-31/16, EU:C:2018:44, punti 99 sa 110); tat-22 ta' Settembru 2020, Cali Apartments (C-724/18 u C-727/18, EU:C:2020:743, punt 56); u tal-20 ta' April 2023, Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (il-Belt ta' Ginosa) (C-348/22, EU:C:2023:301, punt 40).

[16] Sentenza tal-5 ta' April 2011, Société fiduciaire nationale d'expertise comptable (C-119/09, EU:C:2011:208, dispożittiv).

– L-eċċezzjoni rilevanti f'dan il-każ hija dik li tirrigwarda l-professjonijiet irregolati [17]. Is-sistema tagħhom tista' ma tkunx konformi mal-prinċipju ġenerali, jiġifieri, mal-libertà li jiġu eżerċitati attivitajiet multidixxiplinari: a) jekk dan ikun iġġustifikat sabiex tiġi ggarantita l-konformità mar-regoli dwar l-etika u l-kondotta professjonali inerenti għan-natura speċifika ta' kull professjoni; u b) jekk dan ikun meħtieġ sabiex tkun żgurata l-indipendenza u l-imparzjalità ta' min jeżerċita din il-professjoni [18].

37. Għalhekk, l-Istati Membri jistgħu jimponu fuq l-intermedjarji immobiljari (meta din il-professjoni tkun irregolata) restrizzjonijiet iktar rigoruż fir-rigward tal-eżerċizzju konġunt ta' attivitajiet oħra. Dan huwa l-każ fl-Italja.

38. Madankollu, din il-fakultà ma hijiex inkundizzjonata. Għalkemm ma huwiex neċessarju li nirreferu għad-dritt primarju, peress li sabiex tingħata risposta lill-qorti tar-rinviju huwa suffiċjenti li jiġu interpretati d-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 2006/123 [19], għandu jiġi nnotat li r-restrizzjonijiet għal-libertajiet fundamentali jistgħu jitqiesu ġġustifikati jekk ikunu bbażati fuq raġunijiet imperattivi ta' interess ġenerali, u f'każ affermattiv, jekk ma jkunux imorru lil hinn minn dak li huwa neċessarju sabiex jintlaħqu l-għanijiet imfittxija [20].

39. Għalhekk, il-punt (a) tat-tieni subparagrafu tal-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123 jawtorizza lill-Istati Membri jimponu, għall-professjonijiet irregolati, rekwiżiti li jirrestringu t-twettiq ta' attivitajiet multidixxiplinari biss jekk jiġu ssodisfatti żewġ rekwiżiti, li fir-realtà, jikkorrispondu għal dawk tal-Artikoli 49 u 56 TFUE.

40. Għalhekk, ser nanalizza l-miżura nazzjonali inkwistjoni minn dan l-angolu doppju.

1. Ġustifikazzjoni tar-restrizzjoni

41. Il-punt (a) tat-tieni subparagrafu tal-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123 jinkludi fost il-*ġustifikazzjonijiet* ammissibbli għar-restrizzjoni tat-twettiq simultanju ta' attivitajiet multidixxiplinari dawk li huma intiżi li jiggarantixxu l-konformità mar-regoli tal-etika u l-kondotta professjonali proprji għal kull professjoni rregolata.

42. Il-Gvern Taljan jispjega li l-projbizzjoni tal-eżerċizzju parallel tal-professjonijiet ta' intermedjarju immobiljari u ta' amministratur ta' komunitajiet ta' proprjetarji hija ġġustifikata mill-protezzjoni tal-konsumaturi u mis-salvagwardja tal-indipendenza u l-imparzjalità tal-professjoni rregolata (dik ta' intermedjarju).

[17] Ma huwiex ikkontestat li fl-Italja, l-intermedjazzjoni immobiljari hija professjoni rregolata. Dan jirriżulta mid-digriet tar-rinviju, li jiċċita l-Komunikazzjoni tal-Kummissjoni lill-Parlament Ewropew, lill-Kunsill, lill-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew u lill-Kumitat tar-Reġjuni dwar rakkomandazzjonijiet ta' riforma għar-regolamentazzjoni tas-servizzi professjonali (COM/2016/0820 final). Fil-punt II.6 ta' din il-komunikazzjoni, dwar l-intermedjarji immobiljari, huwa indikat li l-professjoni hija rregolata f'erbatax-il Stat Membru, fosthom l-Italja.

[18] Skont il-premessa 101 tad-Direttiva 2006/123, dan huwa "[…] fl-interess tar-riċevituri, b'mod partikolari l-konsumaturi, li jiġi żgurat li jkun possibbli għall-forniturі li joffru servizzi multi-dixxiplinari u li r-restrizzjonijiet f'dan ir-rigward ikunu limitati għal dak li hu meħtieġ sabiex tiġi żgurata l-imparzjalità u l-indipendenza kif ukoll l-integrità tal-professjonijiet regolati".

[19] Skont il-premessi 2 u 5 tagħha, id-Direttiva 2006/123 hija intiża, preċiżament, li telimina r-restrizzjonijiet għal-libertajiet ta' stabbiliment u ta' moviment liberu tas-servizzi bejn l-Istati Membri.

[20] Sentenzi tat-12 ta' Ġunju 2014, Digibet u Albers (C-156/13, EU:C:2014:1756, punt 22), kif ukoll tal-24 ta' Jannar 2013, Stanleybet *et* (C-186/11 u C-209/11, EU:C:2013:33, punt 27).

43. Ma' din l-ispjegazzjoni l-Gvern Taljan iżid li, mingħajr l-inkompatibbiltà, ikun jeżisti riskju li l-proprjetarji tal-kondominji amministrati minn persuna, li tkun ukoll, fl-istess waqt, intermedjarju immobiljari, ikunu indebitament iffavoriti, għad-detriment ta' proprjetarji oħra li jqiegħdu l-proprjetajiet tagħhom fuq is-suq. Intermedjarju immobiljari li ma jkunx suġġett għar-restrizzjoni jkun jista' jidderiġi lill-akkwirenti potenzjali lejn l-immobbli li huwa stess ikun jamministra.

44. Madankollu, il-Consiglio di Stato (il-Kunsill tal-Istat) ma jidhirx li jaċċetta tali spjegazzjoni. Skont il-formulazzjoni tat-tieni domanda tiegħu, jixtieq ikun jaf jekk id-dritt tal-Unjoni jipprojbixxix leġiżlazzjoni, bħal dik Taljana, li tistabbilixxi b'mod preventiv u ġenerali l-inkompatibbiltà "mingħajr ġustifikazzjoni [....] permezz ta' 'raġuni imperattiva ta' interess ġenerali' identifikata b'mod speċifiku u ipprovata" [21].

45. Jekk dan kien il-każ (jiġifieri, jekk ma kienx hemm ebda ġustifikazzjoni ta' interess ġenerali), id-domanda twassal fiha nnifisha għal risposta negattiva. L-ewwel element indispensabbli minn dawk meħtieġa mill-punt (a) tat-tieni subparagrafu tal-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123 ikun nieqes.

46. Madankollu, id-dikjarazzjoni testwali tal-Consiglio di Stato (il-Kunsill tal-Istat) għandha tinqara fid-dawl ta' dak li huwa stess jesponi fil-punti 13 u 14 tad-digriet tar-rinviju tiegħu. F'dawn il-punti, huwa jirreferi għall-:

– konsegwenzi sfavorevoli li l-eżerċizzju simultanju ta' dawn iż-żewġ attivitajiet jista' jkollu fuq l-imparzjalità tal-intermedjarju immobiljari [22].

– protezzjoni tal-konsumatur, li tkun difiża aħjar bil-"previżjoni ta' klawżola li tevita kull kunflitt ta' interessi bejn l-intermedjarju u s-suġġett tal-intermedjazzjoni nnifisha".

47. Minn perspettiva astratta, il-garanzija tal-imparzjalità tal-intermedjarju permezz ta' sistema preventiva ta' inkompatibbiltajiet tista' tkun iġġustifikata, meta din il-professjoni (irregolata) tkun tinkludi fir-regoli tal-etika u l-kondotta tagħha ż-żamma ta' distanza ugwali bejn il-partijiet, li tkun mhedda permezz tal-eżerċizzju konġunt ta' attivitajiet oħra.

48. Fir-rigward tal-protezzjoni tal-konsumaturi, diġà esponejt kif il-premessa 101 tad-Direttiva 2006/123 torbot l-offerta ta' servizzi multidixxiplinari (u l-eventwali restrizzjonijiet sabiex jiġu żgurati l-imparzjalità u l-indipendenza tal-professjonijiet irregolati) mal-"interess tar-riċevituri, b'mod partikolari l-konsumaturi". Madankollu, din ir-rabta ma tidhirx fil-punt 8 tal-Artikolu 4 tad-Direttiva 2006/123, li fost ir-raġunijiet imperattivi ta' interess ġenerali jinkludi l-protezzjoni tal-konsumaturi [23].

49. Għalhekk, bħala prinċipju ma hemmx ostakoli sabiex Stat Membru jinvoka, bħala ġustifikazzjonijiet skont il-punt (a) tat-tieni subparagrafu tal-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123, dawn it-tnejn li għadni kemm semmejt.

[21] L-aħħar parti tat-tieni domanda preliminari.

[22] Skont din il-qorti, l-imparzjalità ta' intermedjarju immobiljari li jeżerċita simultanjament l-attività ta' amministratur ta' komunjoni ta' proprjetajiet immobbli tista' tkun kompromessa. Il-ġestjoni ta' numru kbir ta' binjiet ta' appartamenti tista' twasslu jidderieġi lill-akkwirenti potenzjali lejn l-immobbli li huwa jiġġestixxi, bi preġudizzju għal oħrajn ukoll interessanti.

[23] Waqt is-seduta, Tecno*37 argumentat li l-intermedjazzjoni ta' xi ħadd li fl-istess waqt huwa amministratur ta' komunitajiet ta' proprjetarji żżid, favur il-konsumaturi, l-esperjenza dwar il-problemi li jistgħu jqumu fir-rigward tal-elementi komuni tal-immobbli li jkun ser jiġi akkwistat.

50. Madankollu, il-qorti tar-rinviju għandha l-aħħar kelma dwar jekk, fid-dritt intern tagħha, il-projbizzjoni ta' eżerċizzju b'mod parallel taż-żewġ attivitajiet hijiex iġġustifikata. Jekk dan ikun il-każ, il-kwistjoni ma tkunx daqstant il-ġustifikazzjoni astratta ta' sistema restrittiva, iżda jekk din tmurx lil hinn minn dak li huwa neċessarju sabiex jintlaħaq l-għan tagħha.

a) Neċessità u proporzjonalità tar-restrizzjoni

51. Tecno*37 tikkontesta l-legalità tal-miżura mill-perspettiva tan-neċessità u tal-proporzjonalità tagħha. Hija targumenta li l-għanijiet ta' protezzjoni tal-konsumaturi u ta' garanzija tal-indipendenza u l-imparzjalità tal-intermedjarji immobiljari jistgħu jintlaħqu b'miżuri inqas drastiċi. Ikun suffiċjenti li l-projbizzjoni tkun limitata għall-każijiet fejn, fir-rigward tal-istess immobbli, l-intermedjarju jaġixxi bħala tali, u fl-istess waqt, bħala amministratur tal-kondominju.

52. Fl-osservazzjonijiet bil-miktub tagħhom, kemm il-Kummissjoni kif ukoll il-Gvern Ċek jieħdu, essenzjalment, din l-istess pożizzjoni [24].

53. Il-Qorti tal-Ġustizzja diġà ddikjarat "li Stat Membru li jinvoka […] l-eċċezzjoni prevista fil-punt (a) tat-tieni subparagrafu tal-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123 sabiex jipprova li l-projbizzjoni ta' attivitajiet multidixxiplinari li huwa introduċa hija neċessarja sabiex jiġu żgurati l-indipendenza u l-imparzjalità [tal-membri ta' professjoni rregolata], għandu jipproduċi provi preċiżi li jippermettu li jiġu ssostanzjati l-argumenti tiegħu" [25].

54. Fil-fehma tiegħi, il-Gvern Taljan ma jibbażax ruħu fuq dawn il-"provi preċiżi". Pjuttost, huwa jagħmel raġunament li, finalment, donnu jorbot l-inkompatibbiltà tal-eżerċizzju konġunt taż-żewġ attivitajiet mal-preżenza ta' kunflitt ta' interessi speċifiku, u mhux astratt. Anki meta jinvoka argumenti [26] sabiex jiddefendi l-inkompatibbiltà preventiva li tirriżulta mill-Artikolu 5(3) tal-Liġi Nru 39/1989, l-osservazzjonijiet tiegħu jnaqqsu, jew saħansitra, jiżnaturaw l-portata ġenerali ta' din l-inkompatibbiltà, peress li:

– Ifakkar li l-projbizzjoni hija intiża li tevita li l-intermedjarju immobiljari jkun inkoraġġut jidderiġi lill-akkwirenti potenzjali lejn immobbli li fir-rigward tagħhom jeżerċita l-funzjonijiet ta' amministratur, filwaqt li jittraskura oħrajn daqstant attraenti [27].

– Jikkunsidra li, skont il-loġika u l-esperjenza komuni, kull darba li wieħed mill-appartamenti li jkun is-suġġett ta' amministrazzjoni jitqiegħed għall-bejgħ, jekk l-intermedjarju immobiljari jkun, fl-istess waqt, amministratur tal-kondominju, ikun jeżisti riskju konkret ta' kunflitt ta' interessi.

55. Nirrepeti li dawn l-allegazzjonijiet, donnhom jibdlu n-natura tal-projbizzjoni ġġeneralizzata kontenuta fil-Liġi Nru 39/1989, billi jissostitwixxuha b'waħda inqas intensa, li tirrigwarda l-kunflitt ta' interessi konkret li l-eżerċizzju konġunt taż-żewġ attivitajiet joħloq (jew jista' joħloq), meta t-tnejn jitwettqu fir-rigward tal-istess immobbli.

[24] Il-punti 11 u 65, rispettivament, fl-osservazzjonijiet bil-miktub tal-Gvern Ċek u tal-Kummissjoni.

[25] Sentenza tas-27 ta' Frar 2020, Il-Kummissjoni vs Ir-Renju tal-Belġju (Kontabilisti) (C-384/18, EU:C:2020:124; iktar 'il quddiem, is-"sentenza Il-Kummissjoni vs Ir-Renju tal-Belġju (Kontabilisti)", punt 48), li tiċċita s-sentenza tal-4 ta' Lulju 2019, Il-Kummisjoni vs Il-Ġermanja (C-377/17, EU:C:2019:562, punt 74). Waqt is-seduta, il-partijiet u l-intervenjenti ddiskutew b'mod estensiv dwar l-effett tagħha fuq il-kawża inkwistjoni.

[26] Punti 44, 45, 47 u 48 tal-osservazzjonijiet bil-miktub tiegħu.

[27] Għal dan il-għan, huwa jiċċita s-sentenza tal-qorti tal-ewwel istanza fil-kawża prinċipali.

56. Prova ta' din il-bidla (tneħħija tal-projbizzjoni ġġeneralizzata, u sostituzzjoni tagħha b'dik li tevita kunflitt ta' interessi fir-rigward tal-istess immobbli) hija li l-Gvern Taljan jipproponi li l-inkompatibbiltà eventwali bejn l-attività tal-intermedjarju u dik tal-amministratur ta' kondominji ma għandhiex tiġi evalwata skont kriterju stabbilit *a priori*, iżda pjuttost, abbażi ta' evalwazzjoni każ b'każ, li tieħu inkunsiderazzjoni l-partikolaritajiet ta' kull sitwazzjoni sabiex jiġi evitat kunflitt ta' interessi reali [28].

57. F'dan l-istess sens, huwa jżid li l-partijiet interessati jistgħu jipprovaw li fir-realtà, ma teżistix "l-imsemmija inkompatibbiltà, billi jipproduċu dokumenti xierqa [sabiex juru] li l-attivitajiet iċċitati jitwettqu f'kuntesti prattiċi u konkreti differenti, irrispettivament mill-fatt li jitwettqu b'mod kummerċjali jew bħala attività professjonali" [29].

58. Dan l-approċċ tal-Gvern Taljan jikkoinċidi parzjalment ma' dak propost dak iż-żmien mill-Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (l-Awtorità għall-Protezzjoni tal-Kompetizzjoni u tas-Suq, l-Italja), fl-opinjoni tat-18 ta' Frar 2015, Nru AS1173, fir-rigward tal-emenda tal-Artikolu 5(3) tal-Liġi Nru 39/1989 [30].

59. Fil-fehma ta' din l-awtorità, il-projbizzjoni ġġeneralizzata kienet "sproporzjonata u mhux neċessarja sabiex tiżgura l-imparzjalità u l-indipendenza tal-intermedjarju fl-eżerċizzju tal-attività proprja tiegħu". Hija żżid li "sabiex tiġi ppreservata l-indipendenza u l-imparzjalità tal-intermedjarju, jidher li huwa suffiċjenti li jiġi pprojbit l-eżerċizzju tal-attività ta' intermedjarju biss fil-każijiet li fihom ikunu jistgħu jiġu kompromessi l-indipendenza tiegħu u l-istatus tiegħu ta' terz fir-relazzjoni ta' aġent, pereżempju, fil-każijiet fejn l-aġent ikun marbut ma' waħda mill-partijiet b'relazzjoni ta' subordinazzjoni, dipendenza jew ta' rappreżentanza".

60. Għalhekk, li kieku dan kien il-qari li kellu jingħata lill-ordinament ġuridiku Taljan [31], il-prevenzjoni ta' kunflitti ta' interessi konkreti biss [32] kienet tiġġustifika l-inkompatibbiltà inkwistjoni. Għall-kuntrarju dawn il-kunflitti ma jqumux meta, anki fir-rigward ta' proprjetajiet immobbli, l-intermedjarju ma jwettaqx fir-rigward tagħhom il-funzjoni simultanja ta' amministratur tal-kondominju.

61. F'dan l-istess sens, għalkemm, fl-aħħar mill-aħħar, kollox iwassal sabiex jiġi evitat kunflitt ta' interessi fir-rigward tal-akkwist ta' immobbli partikolari, il-projbizzjoni preventiva u assoluta tibqa' mingħajr bażi u ma hijiex indispensabbli sabiex jintlaħaq l-iskop imfittex. Ninsisti li l-projbizzjoni ġenerali ssir sproporzjonata jekk tkun intiża li tittratta l-kunflitti ta' interessi singulari li jistgħu, ipotetikament, iseħħu meta l-amministrazzjoni u l-intermedjazzjoni fir-rigward tal-istess immobbli jkunu jikkoinċidu.

62. Fid-dawl tal-formulazzjoni tat-tieni domanda preliminari fit-termini diġà deskritti, il-kunsiderazzjonijiet preċedenti jwassluni nissuġġerixxi risposta affermattiva.

[28] Punt 54 tal-osservazzjonijiet bil-miktub tal-Gvern Taljan.

[29] Punt 55 tal-osservazzjonijiet bil-miktub tal-Gvern Taljan.

[30] Opinjoni annessa mal-osservazzjonijiet bil-miktub ta' Tecno*37.

[31] Ma huwiex ċar li dan il-qari huwa l-uniku jew l-iktar wieħed ġust għat-test tal-Liġi Taljana. Skont nota tal-Ministeru għall-Iżvilupp Ekonomiku tat-22 ta' Mejju 2019, l-inkompatibbiltà ġenerali tal-attivitajiet ta' amministratur ta' kondominji u ta' intermedjarju immobiljari għandha tkun ibbażata fuq il-fatt li din il-professjoni twettaq, fost oħrajn, attivitajiet kummerċjali ta' rappreżentazzjoni. Meta l-eżerċizzju konġunt ta' attivitajiet jitwettaq fuq l-istess proprjetà, jidħol kunflitt ta' interessi konkret bħala kawża ta' inkompatibbiltà addizzjonali. Konsegwentement, jekk ikun hemm raġuni ta' inkompatibbiltà ġenerali, ma jkunx neċessarju li tiġi eżaminata każ b'każ l-eżistenza ta' kunflitt ta' interessi. Ara l-punt 47 tal-osservazzjonijiet bil-miktub tal-Kummissjoni.

[32] Punt 14 tad-digriet tar-rinviju. Skont dan id-digriet, ir-restrizzjoni għall-eżerċizzju konġunt tal-professjonijiet ta' aġent immobiljari u ta' amministratur ta' komunjoni ta' proprjetajiet immobbli hija intiża li tipprevjeni kwalunkwe kunflitt ta' interessi bejn l-aġent immobiljari u s-suġġett innifsu tal-intermedjazzjoni.

63. Ir-restrizzjoni tal-inkompatibbiltà għall-eventwali kunflitti ta' interessi li jistgħu jirriżultaw meta l-amministrazzjoni u l-intermedjazzjoni fir-rigward tal-istess immobbli jkunu jikkoinċidu, timplika li l-kontroll fuq l-attivitajiet inkompatibbli jkun ibbażat fuq evalwazzjonijiet każwali, u mhux fuq projbizzjoni ġġeneralizzata bħal dik analizzata hawnhekk.

64. Il-Gvern Taljan jsostni li ma jistax jimponi fuq il-KKIAA l-kompitu li tivverifika n-newtralità ta' kull tranżazzjoni speċifika, sabiex jiġi evalwat jekk jeżistix kunflitt ta' interessi qabel l-eventwali eżerċizzju taż-żewġ attivitajiet fir-rigward tal-istess immobbli [33].

65. Madankollu, nifhem li dan il-kompitu ma jippreżentax diffikultajiet insormontabbli jekk il-leġiżlatur nazzjonali jadotta l-miżuri adegwati. Waħda minnhom diġà ġiet inkluża fl-ordinament tiegħu, billi dan jimponi li l-kuntratti ta' bejgħ ta' proprjetajiet immobbli għandhom jindikaw l-intervent ta' intermedjarju immobiljari [34]. Dan il-mekkaniżmu jista' jiġi kkompletat billi jkun meħtieġ ukoll, li dawn il-kuntratti ta' bejgħ jinkludu dikjarazzjonijiet espressi li l-intermedjarju immobbiljari ma huwiex, fl-istess waqt, l-amministratur tal-kondominju li fih ikun jinsab l-immobbli akkwistat [35].

66. Fil-qosor, kif kien il-każ fil-kawża li tat lok għas-sentenza Il-Kummissjoni vs Il-Belġju (Kontabilisti):

– Ir-Repubblika Taljana ma wrietx għaliex il-projbizzjoni inkwistjoni hija l-unika miżura li permezz tagħha jistgħu jintlaħqu l-għanijiet imfittxija. Miżuri li jikkawżaw inqas preġudizzju lil-libertà li jiġu pprovduti servizzi, u li josservaw iktar il-kriterju li jispira l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123, jistgħu jkunu suffiċjentement effikaċi sabiex jintlaħqu dawn l-għanijiet [36].

– Il-kontroll *ex post* mill-Kmamar tal-Professjonisti jkun jikkostitwixxi miżura inqas restrittiva sabiex jintlaħaq l-għan ta' garanzija tal-indipendenza u l-imparzjalità tal-intermedjarji immobiljari [37]. Dan il-kontroll iffaċilitat mid-dikjarazzjonijiet li għandhom isiru b'mod obbligatorju fil-kuntratti ta' bejgħ, jista' jsir mingħajr ma jiġu imposti piżijiet burokratiċi addizzjonali fuq il-partijiet [38] u mingħajr ma tiġi imposta fuq l-intermedjarji projbizzjoni ġġeneralizzata, bħal dik inkwistjoni, li tmur lil hinn minn dak li huwa neċessarju għas-salvagwardja tal-indipendenza u l-imparzjalità tagħhom.

[33] Punt 49 tal-osservazzjonijiet bil-miktub tiegħu.

[34] Skont il-punt 22 tal-Artikolu 35 tad-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 fiscale (id-Digriet Liġi tal-4 ta' Lulju 2006, Nru 223, li Jistabbilixxi Dispożizzjonijiet Urġenti għall-Irkuprar Ekonomiku u Soċjali, għall-Kontroll u r-għar-Razzjonalizzazzjoni tal-Infiq Pubbliku, u Azzjoni fil-Qasam tad-Dħul Fiskali u tal-Ġlieda Kontra l-Frodi Fiskali) (GURI Nru 153, tal-4 ta' Lulju 2006), bħala miżura kontra l-frodi u l-evażjoni fiskali, kull parti hija obbligata tiddikjara jekk tkunx użat is-servizzi ta' intermedjarju. Id-Digriet Liġi Nru *223/2006 kien ikkonvertit, b'emendi, fil-Liġi tal-4 ta' Awwissu 2006*, Nru 248 (Suppliment Ordinarju tal-GURI Nru 183, tal-11 ta' Awwissu 2006).

[35] Il-Kummissjoni tipproponi (il-punt 62 tal-osservazzjonijiet bil-miktub tagħha) l-introduzzjoni ta' miżuri li jimponu obbligi speċifiċi ta' trasparenza u informazzjoni dwar l-eżerċizzju taż-żewġ funzjonijiet.

[36] Sentenza Il-Kummissjoni vs Il-Belġju (Kontabilisti), punt 54.

[37] Sentenza Il-Kummissjoni vs Il-Belġju (Kontabilisti), punti 57 u 58.

[38] Ir-riferimenti għas-simplifikazzjoni amministrattiv huma rrepetuti fil-preambolu tad-Direttiva 2006/123 u huma riflessi fit-test tagħha (b'mod partikolari, fil-Kapitolu II).

C. It-tielet domanda preliminari

67. Il-qorti tar-rinviju tixtieq tkun taf jekk l-aġent immobiljari jistax jeżerċita wkoll l-attività ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet immobbli, minbarra fil-każ li huwa jkun qiegħed jipprova jixtri jew ibigħ il-proprjetà immobbli li huwa qiegħed jamministra, peress li f'dan il-każ ikun hemm kunflitt ta' interessi.

1. Ammissibbiltà

68. Il-Gvern Irlandiż isostni li t-tielet domanda preliminari hija inammissibbli, peress li hija intiża li tikseb mill-Qorti tal-Ġustizzja opinjoni konsultattiva abbażi ta' premessi fattwali li ma jikkorrispondux għall-kawża prinċipali. Insostenn ta' din l-oġġezzjoni huwa jsostni:

– L-attività ta' "property broker" hija differenti minn dik ta' "property agent". Skont id-digriet tar-rinviju, l-ewwel wieħed iżomm distanza ugwali mill-partijiet; għall-kuntrarju, it-tieni wieħed, fil-mudell Irlandiż, jista' jaġixxi għan-nom ta' xi waħda mill-partijiet tat-tranżazzjoni (bejjiegħ jew xerrej).

– Id-domanda preliminari hija bbażata fuq il-bażi żbaljata li jkun hemm neċessarjament kunflitt ta' interessi meta "property agent" jintervjeni fix-xiri jew fil-bejgħ ta' proprjetà immobbli li huwa jamministra bħala amministratur. Minkejja li dan jista' jkun il-każ fir-rigward ta' "property broker" newtrali, dan jista' ma jkunx il-każ jekk, pereżempju, l-intermedjarju jaġixxi għan-nom ta' bejjiegħ.

69. It-talbiet għal deċiżjoni preliminari li jirrigwardaw l-interpretazzjoni tad-dritt tal-Unjoni jgawdu minn preżunzjoni ta' rilevanza. Hija wkoll il-qorti nazzjonali li għandha tiddefinixxi, taħt ir-responsabbiltà tagħha, il-kuntest fattwali u leġiżlattiv, li l-eżattezza tiegħu ma hijiex kwistjoni li għandha tiġi vverifikata mill-Qorti tal-Ġustizzja. Din tista' tastjeni milli tiddeċiedi dwar waħda minn dawn it-talbiet f'każijiet eċċezzjonali biss, li l-Qorti tal-Ġustizzja ppreċiżat [39].

70. Abbażi ta' din il-premessa, l-oġġezzjoni tal-Gvern Irlandiż għandha tiġi miċħuda. Kif imsemmi iktar 'il fuq, l-intermedjarji immobiljari huma, fl-Italja, professjonisti indipendenti u ekwidistanti mill-partijiet tat-tranżazzjoni li fiha jintervjenu. Jekk l-istatus tagħhom jikkorrispondix għal dak ta' atturi oħra ta' dan is-suq fl-Irlanda huwa irrilevanti għal każ inkwistjoni.

71. Il-bażi materjali pprovduta minn din il-qorti, li fuqha għandha tibbaża ruħha l-Qorti tal-Ġustizzja, hija dik li l-intermedjarji immobiljari indipendenti li jiġġestixxu l-amministrazzjoni tal-immobbi jistgħu "jkunu indotti" jidderiġu lix-xerrejja potenzjali lejn dawn l-immobbli, għad-detriment tal-imparzjalità tagħhom.

72. Għalhekk, it-tielet domanda preliminari, li tirrigwarda l-preċiżazzjoni dwar jekk jirriżultax kunflitt ta' interessi meta l-intermedjarju immobiljari jintervjeni fil-bejgħ jew fix-xiri tal-binja li huwa jamministra, hija ammissibbli.

[39] Dan meta jirriżulta b'mod ċar li l-interpretazzjoni tad-dritt tal-Unjoni mitluba ma jkollha ebda rabta mar-realtà u lanqas mas-suġġett tal-kawża prinċipali, meta l-problema tkun ta' natura ipotetika jew meta l-Qorti tal-Ġustizzja ma jkollhiex l-elementi ta' fatt u ta' liġi neċessarji sabiex tagħti risposta utli lill-qorti tar-rinviju. Ara, pereżempju, is-sentenza tal-14 ta' Settembru 2023, TGSS (Rifjut tal-benefiċċju tal-maternità) (C-113/22, EU:C:2023:665), punti 30 u 31.

2. Evalwazzjoni

73. Dwar il-mertu tad-domanda magħmula, naħseb li l-kunsiderazzjonijiet preċedenti dwar il-portata tal-inkompatibbiltà inkwistjoni, marbuta mal-eżistenza ta' kunflitt ta' interessi dwar l-istess immobbli, huma suffiċjenti.

V. Konklużjoni

74. Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet preċedenti, nissuġġerixxi lill-Qorti tal-Ġustizzja tirrispondi kif ġej għat-tieni u t-tielet domanda preliminari tal-Consiglio di Stato (il-Kunsill tal-Istat, l-Italja):

"L-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-12 ta' Diċembru 2006 dwar is-servizzi fis-suq intern,

għandu jiġi interpretat fis-sens li:

jipprekludi leġiżlazzjoni nazzjonali li tipprojbixxi, b'mod preventiv u ġġeneralizzat, l-eżerċizzju konġunt tal-professjoni rregolata ta' intermedjarju immobiljari u tal-attività ta' amministrazzjoni ta' komunitajiet ta' proprjetarji.

ma jipprekludix il-projbizzjoni tal-eżerċizzju konġunt taż-żewġ attivitajiet meta dan ikun jista' jagħti lok għal kunflitt ta' interessi, minħabba li s-servizz ta' intermedjazzjoni immobiljari jiġi pprovdut minn professjonist fir-rigward ta' komproprjetà immobbli li l-amministrazzjoni tagħha tkun ġiet fdata lilu".