Zbierka súdnych rozhodnutí

NÁVRHY GENERÁLNEHO ADVOKÁTA
MANUEL CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
prednesené 13. júna 2024[1]

Vec C-242/23

Tecno*37
proti
Ministero dello Sviluppo Economico
a
Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna
za účasti
FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari

[návrh na začatie prejudiciálneho konania, ktorý podala Consiglio di Stato (Štátna rada, Taliansko)]

„Návrh na začatie prejudiciálneho konania – Slobodné poskytovanie služieb – Smernica 2005/36/ES – Článok 59 ods. 3 – Smernica 2006/123/ES – Článok 25 – Viacodborové činnosti – Vnútroštátna právna úprava, ktorá realitným maklérom všeobecne zakazujú vykonávať činnosť správcu bytového domu ako podnikateľskú činnosť – Vzájomný vzťah medzi smernicou 2005/36 a smernicou 2006/123 – Článok 3 smernice 2006/123 – Rozpor s inými ustanoveniami práva Únie – Neexistencia – Uplatniteľnosť smernice 2006/123 – Závažné dôvody týkajúce sa verejného záujmu – Proporcionalita"

1. Consiglio di Stato (Štátna rada, Taliansko) predkladá Súdnemu dvoru svoje pochybnosti o súlade zákazu vykonávať súbežne „mediazione immobiliare" (realitné sprostredkovanie) a „amministrazione di condominio" (správa bytového domu) ako povolanie s právom Únie.

2. Vnútroštátny súd žiada najmä o výklad článku 59 ods. 3 smernice 2005/36/ES[2], článku 25 smernice 2006/123/ES[3] a článku 49 ZFEÚ.

[1] Jazyk prednesu: španielčina.

[2] Smernica Európskeho parlamentu a Rady zo 7. septembra 2005 o uznávaní odborných kvalifikácií (Ú. v. EÚ L 255, 2005, s. 22), zmenená smernicou Európskeho parlamentu a Rady 2013/55/EÚ z 20. novembra 2013 (Ú. v. EÚ, L 354, 2013, s. 132).

[3] Smernica Európskeho parlamentu a Rady z 12. decembra 2006 o službách na vnútornom trhu (Ú. v. EÚ L 376, 2006, s. 36).

I. Právny rámec

A. Právo Únie

1. Smernica 2005/36

3. Článok 1 („Účel“) stanovuje:

„Táto smernica stanovuje pravidlá, podľa ktorých členský štát, ktorý na svojom území umožňuje prístup k regulovanému povolaniu alebo výkon regulovaného povolania na základe osobitných odborných kvalifikácií (ďalej len ‚hostiteľský členský štát‘), uznáva odborné kvalifikácie získané v jednom alebo viacerých členských štátoch (ďalej len ‚domovský členský štát‘), a ktorý umožňuje osobe s takými odbornými kvalifikáciami vykonávať rovnaké povolanie v tomto štáte, na prístup k tomuto povolaniu a výkon tohto povolania.

…“

4. V článku 2 („Rozsah pôsobnosti“) sa uvádza:

„1. Táto smernica sa uplatňuje voči všetkým štátnym príslušníkom členského štátu, ktorí si želajú vykonávať regulované povolanie, vrátane tých, ktorí patria k slobodným povolaniam, v inom členskom štáte, ako je členský štát, v ktorom získali svoje odborné kvalifikácie, či už ako samostatne zárobkovo činná osoba alebo ako zamestnanec.

…“

5. Článok 4 („Účinky uznania“) stanovuje:

„1. Uznanie odbornej kvalifikácie zo strany hostiteľského členského štátu umožňuje príslušným osobám získať v tomto členskom štáte prístup k rovnakému povolaniu, ako je povolanie, pre ktoré sú kvalifikovaní v domovskom členskom štáte, a vykonávať ho v hostiteľskom členskom štáte za tých istých podmienok ako ich štátni príslušníci.

…“

6. Podľa článku 59 („Transparentnosť“):

„…

3. Členské štáty preskúmajú, či sú požiadavky ich právnych systémov obmedzujúce prístup k povolaniu alebo jeho vykonávaniu držiteľmi osobitnej odbornej kvalifikácie vrátane používania profesijných titulov a odborných činností povolených pre tento titul, ktoré sa v tomto článku uvádzajú ako ‚požiadavky‘, v súlade s týmito zásadami:

a) požiadavky nesmú byť ani priamo ani nepriamo diskriminačné na základe štátnej príslušnosti alebo bydliska;

b) požiadavky musia byť opodstatnené závažnými dôvodmi všeobecného záujmu;

c) požiadavky musia byť vhodné na zabezpečenie dosiahnutia sledovaných cieľov a nesmú presahovať rámec toho, čo je nevyhnutné na dosiahnutie cieľa.

…“

2. Smernica 2006/123

7. Podľa článku 3 („Vzťah k iným ustanoveniam práva Spoločenstva“):

„1. Ak existuje rozpor medzi ustanoveniami tejto smernice a ustanovením iného aktu Spoločenstva, ktorý upravuje osobitné aspekty prístupu k činnosti v oblasti služieb alebo jej výkonu v osobitných oblastiach alebo v osobitných povolaniach, má ustanovenie iného aktu Spoločenstva prednosť a uplatňuje sa na tieto osobitné oblasti alebo povolania.

…“

8. V článku 4 („Vymedzenie pojmov“) sa uvádza:

„…

8. ‚závažné dôvody týkajúce sa verejného záujmu‘ sú dôvody uznané ako také v judikatúre Súdneho dvora a zahŕňajú tieto dôvody: verejný poriadok, verejnú bezpečnosť, ochranu verejnosti, verejné zdravie, zachovanie finančnej rovnováhy systému sociálneho zabezpečenia, ochranu spotrebiteľa, príjemcov služieb a pracovníkov, poctivosť obchodných transakcií, boj proti podvodom, ochranu životného prostredia a mestského životného prostredia, zdravie zvierat, duševné vlastníctvo, ochranu národného historického a umeleckého dedičstva, ciele sociálnej politiky a ciele politiky v oblasti kultúry;

9. ‚príslušný orgán‘ je každý subjekt alebo orgán s funkciou dohľadu alebo regulačnou funkciou v členskom štáte vo vzťahu k činnostiam v oblasti služieb, predovšetkým správne orgány vrátane súdov, ktoré konajú vo svojej súdnej právomoci, profesijné orgány a tie profesijné združenia alebo iné profesijné organizácie, ktoré kolektívnym spôsobom v rámci výkonu svojej právnej autonómie regulujú prístup k činnostiam v oblasti služ[i]eb alebo ich výkon;

…“

9. Článok 25 („Viacodborové činnosti“) stanovuje:

„1. Členské štáty zabezpečia, aby sa na poskytovateľov nevzťahovali požiadavky, ktoré ich zaväzujú vykonávať výhradne danú konkrétnu činnosť alebo ktoré obmedzujú vykonávanie rôznych činností spoločne alebo v partnerstve.

Takéto požiadavky sa však môžu vzťahovať na týchto poskytovateľov:

a) regulované povolania, pokiaľ je to opodstatnené požiadavkou záruky súladu s pravidlami upravujúcimi profesijnú etiku a správanie, ktoré sa menia v závislosti od osobitnej povahy každého povolania a je to potrebné na zabezpečenie ich nezávislosti a nestrannosti;

b) poskytovatelia osvedčovacích a akreditačných služieb a služieb technického monitorovania, testovania alebo skúšobníctva, pokiaľ je to opodstatnené zabezpečením ich nezávislosti a nestrannosti.

…“

B. Talianske právo

1. Codice civile (Občiansky zákonník)

10. V rámci kapitoly, ktorá upravuje spoluvlastníctvo budov:

– článok 1117 vymedzuje časti nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom spoločného vlastníctva,

– články 1129 až 1133 upravujú právny režim správcu bytového domu, ktorý je poverený zastupovaním spoluvlastníkov.

2. Zákon č. 39/1989[4]

11. Článok 5 ods. 3 znie:

„3. Výkon sprostredkovateľskej činnosti je nezlučiteľný s výkonom podnikateľskej činnosti v oblasti výroby, predaja, zastupovania alebo propagácie tovarov súvisiacich s tým istým odvetvím tovarov, v ktorom sa vykonáva sprostredkovateľská činnosť, alebo s postavením zamestnanca tohto podnikateľa, ako aj s činnosťou vykonávanou ako zamestnanec verejného subjektu, resp. ako zamestnanec alebo spolupracovník podnikov poskytujúcich finančné služby uvedené v článku 4 legislatívneho dekrétu č. 59 z 26. marca 2010, alebo s výkonom profesií duševnej činnosti súvisiacich s tým istým odvetvím tovarov, v ktorom sa vykonáva sprostredkovateľská činnosť, a v každom prípade v situáciách konfliktu záujmov.“

II. Skutkový stav, spor vo veci samej a prejudiciálne otázky

12. Tecno*37, čo je obchodné meno, pod ktorým podniká individuálny podnikateľ (fyzická osoba), od roku 1988 súbežne vykonávala činnosti správy bytových domov a realitného sprostredkovania.

13. Dňa 17. marca 2020 Ministero per lo sviluppo economico (ministerstvo hospodárskeho rozvoja, Taliansko) na základe oznámenia vyzvalo Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Bologna, Taliansko (Obchodná, priemyselná, remeselná a poľnohospodárska komora Bologna, Taliansko; ďalej len „CCIAA“), aby zakročila v súvislosti s možnou nezlučiteľnosťou a/alebo konfliktom záujmov 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 (zákon č. 39 z 3. februára 1989 o právnej úprave povolania sprostredkovateľa) (GURI č. 33 z 9. februára 1989). Jeho znenie bolo zmenené prostredníctvom Legge 3 maggio 2019, n. 37. Disposizioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea – Legge europea 2018 (zákon č. 37 z 3. mája 2019, ktorým sa prijímajú ustanovenia pre plnenie povinností vyplývajúcich z členstva Talianska v Európskej únii – európsky zákon z roku 2018) (GURI č. 109 z 11. mája 2019). V jeho znení boli vykonané neskoršie zmeny, ktoré sú citované v rozhodnutí vnútroštátneho súdu. Tu je prevzaté súčasné znenie zavedené novou reformou v roku 2021.

[5] Je nesporné, že CCIAA je subjektom, ktorý má právomoc kolektívnym spôsobom regulovať prístup k činnostiam v oblasti služieb alebo ich výkon na účely článku 4 bodu 9 smernice 2006/123.

14. CCIAA po uskutočnení konania[6] konštatovala, že činnosť správy bytových domov, ktorú vykonávala Tecno*37, nie je občasná a príležitostná, ale má profesionálny, t. j. typicky podnikateľský charakter. Vzhľadom na to, že Tecno*37 bola tiež realitným maklérom, CCIAA konštatovala nezlučiteľnosť v zmysle článku 5 ods. 3 zákona č. 39/1989.

15. Dňa 11. novembra 2020 CCIAA rozhodla o i) zápise individuálneho podniku Tecno*37 do Repertorio economico amministrativo (správny ekonomický register, ďalej len „REA“) ako vykonávateľa činnosti správy bytových domov, ii) zákaze, aby Tecno*37 pokračovala vo výkone činnosti realitného sprostredkovania, a iii) zápise ukončenia činnosti Tecno*37 ako realitného makléra do REA.

16. Tecno*37 podala proti tomuto rozhodnutiu žalobu na Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia-Romagna (Regionálny správny súd Emilia Romagna, Taliansko), ktorý ju rozsudkom č. 7/2022 zamietol.[7]

17. Tecno*37 napadla prvostupňový rozsudok na Consiglio di Stato (Štátna rada). Najmä tvrdí, že abstraktný zákaz súbežného výkonu profesionálnej činnosti realitného makléra a profesionálnej činnosti správcu bytových domov je v rozpore s právom Únie.

18. Za týchto okolností Consiglio di Stato (Štátna rada) predkladá Súdnemu dvoru tri prejudiciálne otázky, z ktorých citujem dve posledné:

„2. Bránia zásady a ciele článku 59 ods. 3 smernice [2005/36] (zmenenej smernicou [2013/55]), ako aj článku 25 ods. 1 smernice [2006/123] a všeobecnejšie článku 49 ZFEÚ takej právnej úprave, akou je talianska právna úprava v článku 5 ods. 3 zákona č. 39/1989, ktorá preventívne a všeobecne stanovuje nezlučiteľnosť činnosti realitného sprostredkovania s činnosťou správy bytových domov na základe predpokladu samotného spoločného výkonu týchto dvoch činností, a teda bez toho, aby obchodné komory museli vykonať akékoľvek následne overenie, ktoré by sa konkrétne týkalo predmetu vykonávaných sprostredkovaní, a bez toho, aby to bolo odôvodnené konkrétne určeným a preukázaným ‚naliehavým dôvodom všeobecného záujmu', alebo v každom prípade bez preukázania primeranosti stanovenej všeobecnej nezlučiteľnosti vo vzťahu k sledovanému cieľu?

3. Môže realitný maklér v každom prípade vykonávať aj činnosť správcu bytového domu, pokiaľ sa neusiluje o predaj/kúpu budovy, ktorú spravuje, pretože v takom prípade by jasne vznikol konflikt záujmov?“

[6] V rámci uvedeného konania CCIAA vyzvala Tecno*37, aby spresnila, či jej činnosť správcu bytových domov má alebo nemá podnikateľský charakter. Keďže nedostala odpoveď, uskutočnila súbor opatrení zameraných na objasnenie tejto okolnosti. Daňový úrad jej oznámil, že v roku 2018 bol obrat Tecno*37 ako správcu bytových domov oveľa vyšší než obrat z realitného sprostredkovania. Podľa CCIAA Tecno*37 vykonávala svoje funkcie prostredníctvom dvoch kancelárií, v ktorých mala troch zamestnancov, a spravovala 39 bytových domov.

[7] Podľa prvostupňového súdu bola nezlučiteľnosť spôsobená predovšetkým výškou príjmov z činnosti správcu bytových domov vykonávanej prevažne ako podnikateľská činnosť. Existuje riziko, že spravované nehnuteľnosti budú neoprávnene zvýhodnené v porovnaní s inými dostupnými nehnuteľnosťami, čo predstavuje porušenie požiadaviek nestrannosti a nezaujatosti, ktoré sú vlastné sprostredkovateľovi. Veľký počet budov – z ktorých každá pozostáva z niekoľkých bytov –, v ktorých Tecno*37 pôsobí ako správca, môže pri súčasnom vykonávaní realitného sprostredkovania majiteľom Tecno*37 brániť objektívnemu a nestrannému výberu vhodných ponúk v prospech jej klientov.

III. Konanie na Súdnom dvore

19. Návrh na začatie prejudiciálneho konania bol doručený do kancelárie Súdneho dvora 18. apríla 2023.

20. Písomné pripomienky predložili Tecno*37, CCIAA, česká, írska a talianska vláda, ako aj Európska komisia. Všetky tieto oprávnené subjekty (okrem českej vlády), ako aj Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari (FIMAA) a francúzska vláda sa zúčastnili na pojednávaní, ktoré sa konalo 9. apríla 2024.

21. Na základe žiadosti Súdneho dvora sa budem v týchto návrhoch zaoberať len dvoma poslednými prejudiciálnymi otázkami.

IV. Posúdenie

A. Úvodné poznámky

1. Obsah vnútroštátnej právnej úpravy

22. Talianska právna úprava pomocou veľmi širokej formulácie stanovuje, že sprostredkovateľská činnosť „je nezlučiteľn[á] s výkonom podnikateľskej činnosti v oblasti výroby, predaja, zastupovania alebo propagácie tovarov súvisiacich s tým istým odvetvím tovarov, v ktorom sa vykonáva sprostredkovateľská činnosť".

23. Kategória „sprostredkovateľskej činnosti" zahŕňa realitné sprostredkovanie. V dôsledku toho realitný maklér nemôže súbežne vykonávať správu bytového domu, lebo jej súčasťou je zastupovanie súvisiace s tým istým odvetvím tovarov. [8]

24. Podľa vnútroštátneho súdu článok 5 ods. 3 zákona č. 39/1989 „zaručuje ochranu spotrebiteľa prostredníctvom ustanovenia podmienky, ktorá zabraňuje akémukoľvek skutočnému konfliktu záujmov medzi sprostredkovateľom a jeho predmetom sprostredkovania. … Nezlučiteľnosť… [spôsobuje, že] je zakázané byť súčasne maklérom (ktorý podľa definície občianskeho zákonníka je subjektom s rovnakým odstupom od strán) a stranou (v hmotnom zmysle ako výrobca alebo obchodník s tovarom alebo službami, ktoré sú predmetom sprostredkovateľskej činnosti, alebo vo formálnom zmysle ako agent alebo zástupca v súvislosti s uvedeným tovarom). V každom prípade sa nezlučiteľnosť obmedzuje na podnikateľské činnosti". [9]

[8] Správcovia bytových domov zastupujú vlastníkov bytov podľa článku 1131 talianskeho Občianskeho zákonníka pri správe spoločných častí budov vymedzených v článku 1117 tohto zákonníka. Tecno*37 na pojednávaní zdôraznila, že sporná nezlučiteľnosť je v skutočnosti oveľa širšia (teda prekračuje rámec nezlučiteľnosti vyplývajúcej zo súvislosti medzi sprostredkovaním a správou bytového domu), lebo sa vzťahuje na všetky ostatné činnosti, ktoré spadajú pod všeobecnú formuláciu článku 5 ods. 3 zákona č. 39/1989.

[9] Bod 14 rozhodnutia vnútroštátneho súdu.

2. Uplatnenie smernice 2005/36

25. Vnútroštátny súd žiada Súdny dvor o výklad článku 59 ods. 3 smernice 2005/36. Podľa neho členské štáty musia preskúmať, či sú požiadavky ich právnych systémov obmedzujúce prístup k povolaniu alebo jeho vykonávaniu držiteľmi osobitnej odbornej kvalifikácie v súlade s určitými zásadami. [10]

26. Toto ustanovenie je súčasťou smernice o uznávaní odborných kvalifikácií členskými štátmi. Predpokladá teda, že odborná kvalifikácia získaná v (domovskom) členskom štáte sa za určitých podmienok uzná v inom (hostiteľskom) členskom štáte.

27. Toto tvrdenie potvrdzuje článok 2 ods. 1 smernice 2005/36: táto smernica „sa uplatňuje voči všetkým štátnym príslušníkom členského štátu, ktorí si želajú vykonávať regulované povolanie… v inom členskom štáte, ako je členský štát, v ktorom získali svoje odborné kvalifikácie, či už ako samostatne zárobkovo činná osoba alebo ako zamestnanec“.

28. V spore, ktorý má rozhodnúť vnútroštátny súd, nejde o takú situáciu: naopak jeho predmetom je otázka, či taliansky štátny príslušník môže vykonávať v Taliansku činnosť realitného makléra a zároveň činnosť správcu bytových domov.

29. Za uvedených podmienok, keď neexistuje akýkoľvek cezhraničný prvok (teda keď nejde o štátneho príslušníka členského štátu, ktorý si želá vykonávať regulované povolanie v inom členskom štáte), sa domnievam, že smernica 2005/36 sa na tento spor neuplatní.

B. Druhá prejudiciálna otázka

30. Vnútroštátny súd sa pýta Súdny dvor na súlad talianskej právnej úpravy s právom Únie na základe týchto predpokladov: [11]

– článok 5 ods. 3 zákona č. 39/1989 preventívne a všeobecne stanovuje nezlučiteľnosť činnosti realitného sprostredkovania s činnosťou správy bytových domov na základe predpokladu samotného spoločného výkonu týchto dvoch činností,

– vzhľadom na takto stanovenú nezlučiteľnosť nie je potrebné, aby obchodné komory museli vykonať akékoľvek následne overenie, ktoré by sa konkrétne týkalo predmetu vykonávaných sprostredkovaní,

– táto nezlučiteľnosť nie je odôvodnená konkrétne určeným a preukázaným naliehavým dôvodom všeobecného záujmu, pričom v každom prípade nie je preukázaná primeranosť „stanovenej všeobecnej nezlučiteľnosti“ vo vzťahu k sledovanému cieľu.

31. Ustanoveniami práva Únie, na výklad ktorých sa pýta vnútroštátny súd, sú článok 59 ods. 3 smernice 2005/36, článok 25 ods. 1 smernice 2006/123 a „všeobecnejšie“ článok 49 ZFEÚ.

[10] Uvedené požiadavky: a) nesmú byť ani priamo ani nepriamo diskriminačné na základe štátnej príslušnosti alebo bydliska, b) musia byť opodstatnené závažnými dôvodmi všeobecného záujmu a c) musia byť vhodné na zabezpečenie dosiahnutia sledovaných cieľov a nesmú presahovať rámec toho, čo je nevyhnutné na dosiahnutie cieľa.

[11] Ktoré sú vyjadrené v doslovnom znení druhej prejudiciálnej otázky. Pozri však body 44 až 46 nižšie.

32. Pokiaľ ide o uvedené ustanovenia, už som vylúčil uplatnenie článku 59 ods. 3 smernice 2005/36 v tomto prípade. Čo sa týka ďalších dvoch ustanovení, pripomínam, že „súčasné preskúmavanie vnútroštátneho opatrenia vzhľadom na ustanovenia smernice 2006/123 a ustanovenia Zmluvy o FEÚ… by znamenalo opätovné zavedenie skúmania v každom jednotlivom prípade na základe primárneho práva, čo by poprelo cielenú harmonizáciu, ktorú vykonala táto smernica“. [12]

33. Uvedená judikatúra je v súlade s predchádzajúcimi rozhodnutiami Súdneho dvora, v ktorých sa rozhodlo, že „pokiaľ je… určitá otázka upravená harmonizovaným spôsobom na úrovni Únie, každé vnútroštátne opatrenie, ktoré sa jej týka, treba posudzovať vo vzťahu k ustanoveniam tohto harmonizačného právneho predpisu“. [13] Súdny dvor konkrétne priznáva smernici 2006/123 všeobecnú prednosť, pričom konštatuje, že pokiaľ obmedzenie slobody usadiť sa patrí do pôsobnosti uvedenej smernice, nie je potrebné preskúmať ho aj so zreteľom na článok 49 ZFEÚ. [14]

34. Rozbor teda musí byť obmedzený na článok 25 smernice 2006/123 zaradený do kapitoly V („Kvalita služieb“), ktorý obsahuje ustanovenia týkajúce sa viacodborových činností. Jeho výklad je relevantný, aj keď situácia, ktorej sa týka návrh na začatie prejudiciálneho konania, má čisto vnútroštátny charakter. [15]

35. Súdny dvor v skutočnosti už vyložil iný článok (článok 24) tej istej kapitoly V smernice 2006/123 na účely situácie, ktorá mala čisto vnútroštátny charakter. Konkrétne rozhodol, že uvedenému článku odporovala vnútroštátna právna úprava, ktorá členom regulovaného povolania úplne zakazovala vykonávať získavanie klientov. [16]

36. Článok 25 smernice 2006/123, ktorý upravuje viacodborové činnosti, obsahuje všeobecnú zásadu, ktorá je zmiernená viacerými výnimkami:

– všeobecnou zásadou je, že na poskytovateľov služieb sa nemajú vzťahovať požiadavky, ktoré ich zaväzujú vykonávať výhradne danú konkrétnu činnosť alebo ktoré obmedzujú vykonávanie rôznych činností spoločne alebo v partnerstve;

– výnimkou, ktorá je relevantná v tomto prípade, je výnimka týkajúca sa regulovaných povolaní. [17] Pravidlá, ktoré sa na ne vzťahujú, nemusia byť v súlade so všeobecnou zásadou, teda so slobodou vykonávať viacodborové činnosti: a) pokiaľ je to opodstatnené požiadavkou záruky súladu s pravidlami upravujúcimi profesijnú etiku a správanie, ktoré sú spojené s osobitnou

[12] Rozsudok z 30. januára 2018, X a Visser (C-360/15 a C-31/16, EU:C:2018:44, bod 96).

[13] Rozsudok z 29. novembra 2017, VCAST (C-265/16, EU:C:2017:913, bod 26).

[14] Rozsudok z 26. júna 2019, Komisia/Grécko (C-729/17, EU:C:2019:534, bod 54 a tam citovaná judikatúra).

[15] Odkazujem na návrhy, ktoré som predniesol 14. marca 2024 vo veci FA.RO. di YK & C. (C-16/23, EU:C:2024:240, bod 41), v ktorých som vysvetlil, že „konštatovanie, že situácia, ktorá je predmetom sporu, má čisto vnútroštátny charakter, však nemá vplyv na uplatniteľnosť ustanovení smernice 2006/123 týkajúcich sa slobody poskytovateľov usadiť sa. Súdny dvor už konštatoval, že tieto ustanovenia sa uplatnia na situáciu, ktorá sa vo všetkých ohľadoch obmedzuje len na jeden členský štát“. V tomto kontexte som – pokiaľ ide o ustanovenia kapitoly III smernice 2006/123 – citoval rozsudky z 30. januára 2018, X a Visser (C-360/15 a C-31/16, EU:C:2018:44, body 99 až 110); z 22. septembra 2020, Cali Apartments (C-724/18 a C-727/18, EU:C:2020:743, bod 56), a z 20. apríla 2023, Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (Obec Ginosa) (C-348/22, EU:C:2023:301, bod 40).

[16] Rozsudok z 5. apríla 2011, Société fiduciaire nationale d’expertise comptable (C-119/09, EU:C:2011:208, výrok).

[17] Je nesporné, že v Taliansku je realitné sprostredkovanie regulovaným povolaním. Vyplýva to z rozhodnutia vnútroštátneho súdu, v ktorom je citované oznámenie Komisie Európskemu parlamentu, Rade, Európskemu hospodárskemu a sociálnemu výboru a Výboru regiónov o odporúčaniach reforiem v oblasti regulácie odborných služieb (COM/2016/0820 final). V bode II.6 tohto oznámenia, ktorý sa týka realitných maklérov, sa uvádza, že toto povolanie je regulované v 14 členských štátoch, medzi ktorými sa nachádza Taliansko.

povahou každého povolania, a b) potrebné na zabezpečenie nezávislosti a nestrannosti tých, ktorí vykonávajú toto povolanie. [18]

37. Členské štáty sú teda oprávnené uložiť realitným maklérom (ak je toto povolanie regulované) prísnejšie obmedzenia, pokiaľ ide o spoločný výkon iných činností. Tak je to v Taliansku.

38. Toto oprávnenie však nie je bezpodmienečné. Aj keď nie je potrebné použiť primárne právo, lebo na zodpovedanie otázok vnútroštátneho súdu stačí vyložiť ustanovenia smernice 2006/123, [19] nie je zbytočné uviesť, že obmedzenia základných slobôd možno považovať za odôvodnené, ak sú založené na naliehavých dôvodoch všeobecného záujmu, a v prípade, že je to tak, ak nejdú nad rámec toho, čo je nevyhnutné na dosiahnutie sledovaných cieľov [20].

39. Článok 25 ods. 1 druhý pododsek písm. a) smernice 2006/123 pritom dovoľuje, aby členské štáty uložili pre regulované povolania požiadavky obmedzujúce vykonávanie viacodborových činností, len v prípade, ak sú splnené dve podmienky, ktoré sa v skutočnosti zhodujú s podmienkami stanovenými v článkoch 49 a 56 ZFEÚ.

40. Sporné vnútroštátne opatrenie teda preskúmam z týchto dvoch hľadísk.

1. Odôvodnenie obmedzenia

41. V článku 25 ods. 1 druhom pododseku písm. a) smernice 2006/123 sú medzi prípustnými *odôvodneniami* na obmedzenie súbežného výkonu viacodborových činností uvedené odôvodnenia, ktorých cieľom je zaručiť dodržiavanie pravidiel upravujúcich profesijnú etiku a správanie, ktoré sú charakteristické pre každé regulované povolanie.

42. Talianska vláda vysvetľuje, že zákaz súbežného vykonávania povolania realitného makléra a povolania správcu bytových domov je odôvodnený ochranou spotrebiteľa a zaručením nezávislosti a nestrannosti regulovaného povolania (povolania makléra).

43. Okrem uvedeného vysvetlenia uvádza, že ak by neplatila nezlučiteľnosť, existovalo by riziko, že vlastníci bytových domov, ktorých správu vykonáva osoba, ktorá je zároveň realitným maklérom, budú neoprávnene zvýhodnení na úkor iných vlastníkov, ktorí ponúkajú svoje nehnuteľnosti na trhu. Realitný maklér, na ktorého sa nevzťahuje predmetné obmedzenie, by mohol prednostne ponúkať potenciálnym kupujúcim nehnuteľnosti, ktoré sám spravuje.

44. Consiglio di Stato (Štátna rada) však zrejme neakceptuje také vysvetlenie. Zo znenia jej druhej otázky vyplýva, že chce vedieť, či právo Únie bráni právnej úprave, akou je talianska právna úprava, ktorá preventívne a všeobecne stanovuje nezlučiteľnosť „bez toho, aby to bolo odôvodnené konkrétne určeným a preukázaným ‚naliehavým dôvodom všeobecného záujmu'". [21]

[18] Podľa odôvodnenia 101 smernice 2006/123 sa tak dosiahne „v záujme príjemcov, najmä spotrebiteľov…, aby poskytovatelia mali možnosť ponúkať viacodborové služby a aby boli obmedzenia v tomto ohľade obmedzené na to, čo je potrebné na zabezpečenie nestrannosti a nezávislosti a integrity regulovaných povolaní".

[19] Podľa jej odôvodnení 2 a 5 je účelom smernice 2006/123 práve odstrániť obmedzenia slobody usadiť sa a voľného pohybu služieb medzi členskými štátmi.

[20] Rozsudky z 12. júna 2014, Digibet a Albers (C-156/13, EU:C:2014:1756, bod 22), a z 24. januára 2013, Stanleybet a i. (C-186/11 a C-209/11, EU:C:2013:33, bod 27).

[21] Druhá prejudiciálna otázka *in fine*.

45. Ak by to bolo tak (teda ak by neexistovalo žiadne odôvodnenie týkajúce sa všeobecného záujmu), na túto otázku by sa muselo automaticky odpovedať záporne. Chýbal by prvý a nevyhnutný prvok spomedzi prvkov, ktoré vyžaduje článku 25 ods. 1 druhý pododsek písm. a) smernice 2006/123.

46. Formuláciu, ktorú použila Consiglio di Stato (Štátna rada), však treba chápať vzhľadom na to, čo uvádza v bodoch 13 a 14 svojho návrhu na začatie prejudiciálneho konania. V uvedených bodoch poukazuje na:

– nepriaznivé dôsledky pre nestrannosť realitného makléra, ktoré môže spôsobiť súbežné vykonávanie oboch činností, [22]

– ochranu spotrebiteľa, ktorá sa lepšie zaručí prostredníctvom „ustanovenia podmienky, ktorá zabraňuje akémukoľvek skutočnému konfliktu záujmov medzi maklérom a samotným predmetom sprostredkovania“.

47. Z abstraktného hľadiska môže byť zabezpečenie nestrannosti makléra prostredníctvom preventívneho systému nezlučiteľnosti opodstatnené, ak je jednou z požiadaviek týkajúcich sa profesijnej etiky a správania príslušníkov uvedeného (regulovaného) povolania zachovanie rovnakého odstupu od strán, ktoré by bolo ohrozené prostredníctvom spoločného vykonávania iných činností.

48. Pokiaľ ide o ochranu spotrebiteľa, už som vysvetlil, že podľa odôvodnenia 101 smernice 2006/123 je ponúkanie viacodborových služieb (a prípadné obmedzenia na zabezpečenie nestrannosti a nezávislosti regulovaných povolaní) spojené so „záujm[om] príjemcov, najmä spotrebiteľov“. Táto súvislosť je navyše nepriamo vyjadrená v článku 4 bode 8 smernice 2006/123, v ktorom je medzi závažnými dôvodmi týkajúcimi sa verejného záujmu uvedená ochrana spotrebiteľa. [23]

49. Nič teda v zásade nebráni tomu, aby členský štát uviedol ako odôvodnenia na základe článku 25 ods. 1 druhého pododseku písm. a) smernice 2006/123 dve vyššie uvedené odôvodnenia.

50. Prináleží však vnútroštátnemu súdu, aby definitívne rozhodol, či je zákaz súbežne vykonávať obe činnosti v jeho vnútroštátnom práve odôvodnený. Ak by sa uznalo, že je to tak, problémom by nebolo abstraktné odôvodnenie reštriktívnej právnej úpravy, ale skôr to, či táto právna úprava ide nad rámec toho, čo je nevyhnutné na dosiahnutie jej cieľa.

a) Nevyhnutnosť a proporcionalita obmedzenia

51. Tecno*37 spochybňuje zákonnosť opatrenia z hľadiska jeho nevyhnutnosti a proporcionality. Uvádza, že ciele týkajúce sa ochrany spotrebiteľa a zaručenia nezávislosti a nestrannosti realitných maklérov by sa mohli dosiahnuť pomocou menej drastických opatrení. Domnieva sa, že postačuje obmedziť zákaz na prípady, v ktorých maklér v súvislosti s tou istou nehnuteľnosťou vystupuje ako maklér a zároveň ako správca bytového domu.

[22] Podľa vnútroštátneho súdu by mohla byť ohrozená nestrannosť realitného makléra, ktorý súčasne vykonáva činnosť správcu bytového domu. V dôsledku správy veľkého počtu bytových domov by mohol byť motivovaný prednostne ponúkať potenciálnym kupujúcim nehnuteľnosti, ktoré spravuje, na úkor iných, rovnako zaujímavých nehnuteľností.

[23] Na pojednávaní Tecno*37 tvrdila, že sprostredkovanie osobou, ktorá je zároveň správcom bytového domu, navyše prináša v prospech spotrebiteľov skúsenosti s problémami, ktoré môžu vzniknúť v súvislosti so spoločnými časťami kupovanej nehnuteľnosti.

52. Tak Komisia, ako aj česká vláda vo svojich písomných pripomienkach v podstate zaujali rovnaké stanovisko. [24]

53. Súdny dvor už rozhodol, že „členský štát, ktorý uvádza… výnimku stanovenú v článku 25 ods. 1 druhom pododseku písm. a) smernice 2006/123 s cieľom preukázať, že zákaz viacodborových činností, ktorý zaviedol, je nevyhnutný na zabezpečenie nezávislosti a nestrannosti [príslušníkov regulovaného povolania], musí predložiť konkrétne skutočnosti na podporu svojej argumentácie“. [25]

54. Talianska vláda podľa môjho názoru neuvádza tieto „konkrétne skutočnosti“. Formuluje skôr úvahy, podľa ktorých je zrejme nezlučiteľnosť spoločného vykonávania oboch činností napokon spojená s existenciou konfliktu záujmov v konkrétnom prípade, a nie z abstraktného hľadiska. Aj keď uvádza tvrdenia [26] na obhajobu preventívnej nezlučiteľnosti vyplývajúcej z článku 5 ods. 3 zákona č. 39/1989, jej pripomienky obmedzujú, či dokonca narúšajú všeobecnú pôsobnosť tejto nezlučiteľnosti, lebo:

– pripomína, že cieľom zákazu je zabrániť tomu, aby realitný maklér mohol byť motivovaný prednostne ponúkať potenciálnym kupujúcim nehnuteľnosti, v súvislosti s ktorými vykonáva funkcie správcu, pričom im nebude ponúkať iné, rovnako atraktívne nehnuteľnosti, [27]

– tvrdí, že podľa bežnej logiky a praxe vždy, keď sa jeden z bytov, ktorý je predmetom správy, ponúka na predaj, existuje konkrétne riziko konfliktu záujmov, pokiaľ je realitný maklér zároveň správcom bytového domu.

55. Pripomínam, že z týchto tvrdení podľa všetkého vyplýva zmena povahy všeobecného zákazu, ktorý je obsiahnutý v zákone č. 39/1989, pričom tento zákaz je nahradený menej intenzívnym zákazom, ktorý je zameraný na *konkrétny* konflikt záujmov, ktorý spoločné vykonávanie oboch činností spôsobí (alebo môže spôsobiť), *ak sa obe činnosti vykonávajú v súvislosti s tou istou nehnuteľnosťou*.

56. Dôkazom o tejto zmene (zanikol by všeobecný zákaz, ktorý by sa nahradil zákazom vzniku konfliktu záujmov v súvislosti s tou istou nehnuteľnosťou) je, že talianska vláda tvrdí, že prípadná nezlučiteľnosť činnosti makléra s činnosťou správcu bytového domu sa nemá posudzovať podľa vopred stanoveného kritéria, ale naopak na základe individuálneho posúdenia, pri ktorom sa zohľadnia špecifiká danej situácie, aby sa zabránilo skutočnému konfliktu záujmov. [28]

57. Dodáva, že v tom istom zmysle by dotknuté osoby mohli preukázať, že v konkrétnom prípade neexistuje „spomenutá nezlučiteľnosť, predložením vhodných dokumentov [na preukázanie toho, že] uvedené činnosti sa vykonávajú za odlišných praktických a konkrétnych okolností bez ohľadu na to, či sa vykonávajú v rámci podnikania alebo povolania“. [29]

[24] Bod 11 písomných pripomienok českej vlády a bod 65 písomných pripomienok Komisie.

[25] Rozsudok z 27. februára 2020, Komisia/Belgicko (Účtovníci) [C-384/18, EU:C:2020:124; ďalej len „rozsudok Komisia/Belgicko (Účtovníci)“, bod 48], v ktorom je citovaný rozsudok zo 4. júla 2019, Komisia/Nemecko (C-377/17, EU:C:2019:562, bod 74). Na pojednávaní účastníci konania a vedľajší účastníci konania podrobne diskutovali o ich vplyve na prejednávanú vec.

[26] Body 44, 45, 47 a 48 jej písomných pripomienok.

[27] Na tento účel uvádza rozsudok prvostupňového súdu v spore vo veci samej.

[28] Bod 54 písomných pripomienok talianskej vlády.

[29] Bod 55 písomných pripomienok talianskej vlády.

58. Tento prístup talianskej vlády sa čiastočne zhoduje s prístupom, ktorý v minulosti podporil Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (Úrad pre ochranu hospodárskej súťaže a trhu, Taliansko) v stanovisku č. AS1173 z 18. februára 2015 týkajúcom sa zmeny článku 5 ods. 3 zákona č. 39/1989. [30]

59. Podľa názoru uvedeného úradu bol všeobecný zákaz „neprimeraný a zbytočný na účely zabezpečenia nestrannosti a nezávislosti makléra pri výkone jeho vlastnej činnosti“. Tento úrad ďalej uviedol, že „na zachovanie nezávislosti a nestrannosti makléra sa zdá postačujúce zakázať vykonávanie činnosti sprostredkovateľa len v prípadoch, v ktorých môže byť ohrozená jeho nezávislosť a jeho postavenie tretej osoby vo vzťahu k sprostredkovaniu, napríklad v prípadoch, v ktorých je maklér prepojený s jednou zo strán vzťahom podriadenosti, závislosti alebo zastupovania“.

60. Ak by sa pritom taliansky právny poriadok mal vykladať takto, [31] sporná nezlučiteľnosť by bola odôvodnená len predchádzaním konkrétnym konfliktom záujmov [32]. Uvedené konflikty naopak nevznikajú, ak – aj keď ide o nehnuteľnosti – maklér v súvislosti s nimi nevykonáva súbežne funkciu správcu bytového domu.

61. V tom istom zmysle, ak nakoniec všetko smeruje k zabráneniu prípadnému konfliktu záujmov týkajúcemu sa kúpy konkrétnej nehnuteľnosti, preventívny a absolútny zákaz nie je opodstatnený a nie je nevyhnutný na dosiahnutie sledovaného cieľa. Pripomínam, že všeobecný zákaz je neprimeraný, ak je jeho cieľom zabrániť individuálnym konfliktom záujmov, ktoré hypoteticky môžu vzniknúť, ak je predmetom správy a sprostredkovania tá istá nehnuteľnosť.

62. Vzhľadom na to, že druhá prejudiciálna otázka je sformulovaná tak, ako som už uviedol, na základe vyššie uvedených úvah navrhujem odpovedať na ňu kladne.

63. Obmedzenie nezlučiteľnosti na prípadné konflikty záujmov, ktoré môžu vzniknúť, ak je predmetom správy a sprostredkovania tá istá nehnuteľnosť, znamená, že kontrola týkajúca sa nezlučiteľných činností bude založená na individuálnych posúdeniach, a nie na všeobecnom zákaze, ako je ten, ktorý je predmetom prejednávanej veci.

64. Talianska vláda tvrdí, že nemôže zaťažovať CCIAA úlohou spočívajúcou v overovaní neutrality každej konkrétnej transakcie, aby sa posúdilo, či vznikne konflikt záujmov, pokiaľ sa budú obe činnosti prípadne vykonávať v súvislosti s tou istou nehnuteľnosťou. [33]

65. Domnievam sa však, že uvedená úloha nespôsobuje neprekonateľné ťažkosti, ak vnútroštátny zákonodarca prijme primerané opatrenia. Jedno z nich už bolo začlenené do jeho právneho poriadku, keďže sa vyžaduje, aby v zmluvách o kúpe nehnuteľností bola uvedená účasť realitného

[30] Stanovisko predložené ako príloha písomných pripomienok Tecno*37.

[31] Nie je zrejmé, že uvedený výklad je jediný ani že najviac zodpovedá zneniu talianskeho zákona. Podľa oznámenia ministerstva pre hospodársky rozvoj z 22. mája 2019 je všeobecná nezlučiteľnosť činnosti správcu bytových domov s činnosťou realitného makléra založená na tom, že príslušníci tohto povolania vykonávajú okrem iného podnikateľské činnosti týkajúce sa zastupovania. Ak je predmetom spoločného vykonávania činností tá istá nehnuteľnosť, môže dôjsť ku konkrétnemu konfliktu záujmov ako dodatočnému dôvodu nezlučiteľnosti. Ak teda existuje všeobecný dôvod nezlučiteľnosti, už nie je potrebné individuálne skúmať existenciu konfliktu záujmov. Pozri bod 47 písomných pripomienok Komisie.

[32] Bod 14 rozhodnutia vnútroštátneho súdu. Podľa tohto rozhodnutia obmedzenie spoločného vykonávania povolania realitného makléra a povolania správcu bytového domu má za cieľ zabrániť akémukoľvek konfliktu záujmov medzi realitným maklérom a samotným predmetom sprostredkovania.

[33] Bod 49 jej písomných pripomienok.

makléra.[34] Tento mechanizmus by sa mohol doplniť tým, že by sa navyše vyžadovalo, aby súčasťou uvedených kúpnych zmlúv boli výslovné vyhlásenia o tom, že realitný maklér nie je zároveň správcom bytového domu, ku ktorému patrí kupovaná nehnuteľnosť.[35]

66. Aby som to zhrnul, tak ako to bolo vo veci, v ktorej bol vydaný rozsudok Komisia/Belgicko (Účtovníci):

– Talianska republika nepreukázala dôvod, pre ktorý by bol predmetný zákaz jediným opatrením umožňujúcim dosiahnuť sledované ciele. Opatrenia, ktoré menej zasahujú do slobodného poskytovania služieb a viac zodpovedajú hľadisku, z ktorého vychádza článok 25 ods. 1 smernice 2006/123, by mohli byť dostatočne účinné na dosiahnutie týchto cieľov;[36]

– kontrola *ex post* profesijnými komorami by predstavovala menej obmedzujúce opatrenie na dosiahnutie cieľa spočívajúceho v zaručení nezávislosti a nestrannosti realitných maklérov.[37] Táto kontrola, ktorú uľahčujú vyhlásenia, ktoré musia byť povinne uvedené v zmluvách o predaji, by sa mohla vykonávať bez toho, aby strany museli znášať dodatočné byrokratické prekážky,[38] a bez toho, aby sa maklérom uložil všeobecný zákaz, o aký ide v prejednávanej veci, ktorý ide nad rámec toho, čo je nevyhnutné na zabezpečenie ich nezávislosti a nestrannosti.

C. Tretia prejudiciálna otázka

67. Vnútroštátny súd sa pýta, či „môže realitný maklér… vykonávať aj činnosť správcu bytového domu, pokiaľ sa usiluje o predaj/kúpu budovy, ktorú spravuje, pretože v takom prípade by jasne vznikol konflikt záujmov“.

1. Prípustnosť

68. Írska vláda tvrdí, že tretia prejudiciálna otázka je neprípustná, lebo jej cieľom je získať od Súdneho dvora poradné stanovisko na základe skutkových predpokladov, ktoré nezodpovedajú sporu vo veci samej. Na podporu tejto námietky uvádza:

– činnosť, ktorú vykonáva „property broker“, sa odlišuje od činnosti, ktorú vykonáva „property agent“. Prvá uvedená osoba má podľa rozhodnutia vnútroštátneho súdu rovnaký odstup od strán, pričom druhá uvedená osoba môže naopak v írskom modeli konať na účet ktoréhokoľvek z účastníkov transakcie (predávajúceho alebo kupujúceho);

– prejudiciálna otázka vychádza z nesprávneho predpokladu, že ak sa „property agent“ bude podieľať na kúpe alebo predaji nehnuteľnosti, ktorú spravuje ako správca, nevyhnutne vznikne

[34] Podľa článku 35 ods. 22 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 (zákonný dekrét č. 223 zo 4. júla 2006, ktorým sa prijímajú naliehavé ustanovenia na ekonomické a sociálne oživenie, na znižovanie a racionalizáciu verejných výdavkov, ako aj opatrenia v oblasti daňových príjmov a boja proti daňovým únikom) (GURI č. 153 zo 4. júla 2006) je každá zmluvná strana v rámci opatrenia proti podvodom a daňovým únikom povinná vyhlásiť, či využila služby makléra. *Zákonný dekrét č. 223/2006 bol v zmenenom znení zmenený na zákon č.* 248 zo *4. augusta 2006* (riadna príloha GURI č. 183 z 11. augusta 2006).

[35] Komisia navrhuje (bod 62 jej písomných pripomienok) zavedenie opatrení, ktoré by ukladali osobitné povinnosti týkajúce sa transparentnosti a informovania o vykonávaní oboch funkcií.

[36] Rozsudok Komisia/Belgicko (Účtovníci), bod 54.

[37] Rozsudok Komisia/Belgicko (Účtovníci), body 57 a 58.

[38] Odkazy na administratívne zjednodušenie sa opakujú v preambule smernice 2006/123 a sú vyjadrené v jej znení (najmä v kapitole II).

konflikt záujmov. Hoci k tomu môže dôjsť, ak ide o neutrálneho „property broker“, nedôjde k tomu, ak tento sprotredkovateľ koná napríklad na účet predávajúceho.

69. K návrhom na začatie prejudiciálneho konania týkajúcim sa výkladu práva Únie sa viaže prezumpcia relevantnosti. Okrem toho prináleží vnútroštátnemu súdu, aby na vlastnú zodpovednosť vymedzil skutkový a právny rámec, pričom úlohou Súdneho dvora nie je overovať jeho správnosť. Súdny dvor môže odmietnuť rozhodnúť o jednom z týchto návrhov len vo výnimočných prípadoch, ktoré spresnil Súdny dvor. [39]

70. Na základe tohto predpokladu treba námietku írskej vlády zamietnuť. Ako už bolo uvedené, realitní makléri sú v Taliansku nezávislými odborne kvalifikovanými osobami, ktoré majú rovnaký odstup od účastníkov transakcie, na ktorej sa podieľajú. To, či ich postavenie je alebo nie je zhodné s postavením iných subjektov pôsobiacich na tomto trhu v Írsku, je na účely prejednávanej veci irelevantné.

71. Hmotnoprávnym základom, ktorý poskytol vnútroštátny súd a ktorého sa musí Súdny dvor pridržiavať, je, že nezávislí realitní makléri, ktorí zabezpečujú správu nehnuteľností, by mohli „byť motivovaní“ prednostne ponúkať potenciálnym kupujúcim uvedené nehnuteľnosti, a to na úkor ich nestrannosti.

72. Tretia prejudiciálna otázka, ktorej účelom je spresniť, či uvedený prípadný konflikt záujmov vznikne, ak sa realitný maklér podieľa na predaji alebo kúpe budovy, ktorú spravuje, je teda prípustná.

2. Posúdenie

73. Pokiaľ ide o vecnú stránku položenej otázky, domnievam sa, že sú postačujúce vyššie uvedené úvahy týkajúce sa rozsahu spornej nezlučiteľnosti, ktorá je spojená s existenciou konfliktu záujmov týkajúceho sa tej istej nehnuteľnosti.

V. Návrh

74. Na základe vyššie uvedeného navrhujem, aby Súdny dvor odpovedal na druhú a tretiu prejudiciálnu otázku, ktoré mu položila Consiglio di Stato (Štátna rada, Taliansko), takto:

Článok 25 ods. 1 smernice Európskeho parlamentu a Rady 2006/123/ES z 12. decembra 2006 o službách na vnútornom trhu

sa má vykladať v tom zmysle, že

bráni vnútroštátnej právnej úprave, ktorá preventívne a všeobecne zakazuje spoločné vykonávanie regulovaného povolania realitného makléra a činnosti správcu bytových domov.

[39] Je to tak v prípade, ak je zjavné, že požadovaný výklad práva Únie nemá nijakú súvislosť s existenciou alebo predmetom sporu vo veci samej, pokiaľ ide o hypotetický problém alebo ak Súdny dvor nedisponuje skutkovými ani právnymi okolnosťami potrebnými na užitočnú odpoveď na otázky vnútroštátneho súdu. Pozri napríklad rozsudok zo 14. septembra 2023, TGSS (Odmietnutie príspevku k dôchodku za materstvo) (C-113/22, EU:C:2023:665, body 30 a 31).

Nebráni zákazu spoločného vykonávania oboch činností, ak môže viesť ku konfliktu záujmov, lebo služby realitného sprostredkovania poskytuje odborne kvalifikovaná osoba v súvislosti s bytovým domom, ktorého správa jej bola zverená.