A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (első tanács)

2024. október 4.*

„Előzetes döntéshozatal – Szolgáltatásnyújtás szabadsága – 2006/123/EK irányelv – A 25. cikk (1) bekezdése – A több ágazatot átfogó tevékenységekre vonatkozó korlátozások – Szabályozott szakma – Nemzeti szabályozás, amely általános jelleggel összeegyeztethetetlenséget ír elő az ingatlanközvetítési és a társasházkezelői tevékenység együttes gyakorlása között – A függetlenség és a pártatlanság követelménye – A korlátozás arányossága – Az Európai Bizottság által valamely tagállammal szemben indított kötelezettségszegési eljárás megszüntetésének következményei”

A C-242/23. sz. ügyben,

az EUMSZ 267. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet a Consiglio di Stato (államtanács, Olaszország) a Bírósághoz 2023. április 18-án érkezett, 2023. április 11-i határozatával terjesztett elő

a **Tecno*37**

és

a **Ministero dello Sviluppo Economico**,

a **Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna**

között,

a **FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti D’Affari**

részvételével folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (első tanács),

tagjai: A. Arabadjiev tanácselnök, L. Bay Larsen, a Bíróság elnökhelyettese (előadó), T. von Danwitz, A. Kumin és I. Ziemele bírák,

főtanácsnok: M. Campos Sánchez-Bordona,

hivatalvezető: C. Di Bella tanácsos,

tekintettel az írásbeli szakaszra és a 2024. április 9-i tárgyalásra,

* Az eljárás nyelve: olasz.

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

– a Tecno*37 képviseletében A. Reggio d'Aci avvocato,

– a Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna képviseletében C. Carpani avvocata,

– a FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari képviseletében G. Passalacqua avvocato,

– az olasz kormány képviseletében G. Palmieri, meghatalmazotti minőségben, segítője: F. Varrone avvocato dello Stato,

– a cseh kormány képviseletében M. Smolek, T. Suchá és J. Vláčil, meghatalmazotti minőségben,

– Írország képviseletében M. Browne Chief State Solicitor, A. Joyce és M. Tierney, meghatalmazotti minőségben, segítőjük: I Boyle Harper BL,

– a francia kormány képviseletében R. Bénard és M. Guiresse, meghatalmazotti minőségben,

– az Európai Bizottság képviseletében L. Armati, M. Mataija és P. A. Messina, meghatalmazotti minőségben,

a főtanácsnok indítványának a 2024. június 13-i tárgyaláson történt meghallgatását követően,

meghozta a következő

Ítéletet

1 Az előzetes döntéshozatal iránti kérelem az EUMSZ 49. cikknek, a belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL 2006. L 376., 36. o.; helyesbítés: HL 2014. L 287., 33. o.) 25. cikke (1) bekezdésének, valamint a 2013. november 20-i 2013/55/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvvel (HL 2013. L 354., 132. o.) módosított, a szakmai képesítések elismeréséről szóló, 2005. szeptember 7-i 2005/36/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL 2005. L 255., 22. o.; helyesbítések: HL 2007. L 271., 18. o.; HL 2008. L 93., 28. o.; HL 2014. L 305., 115. o.; a továbbiakban: 2005/36 irányelv) 59. cikke (3) bekezdésének az értelmezésére vonatkozik.

2 E kérelmet azon jogvita keretében terjesztették elő, amely egyfelől egy Olaszországban székhellyel rendelkező társaság, a Tecno*37, másfelől pedig a Ministero dello Sviluppo Economico (gazdaságfejlesztési minisztérium, Olaszország) és a Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna (bolognai kereskedelmi, ipari, kézműipari és mezőgazdasági kamara, Olaszország) (a továbbiakban: CCIAA) között van folyamatban, és amelynek tárgyát az e társasággal szembeni azon általános tilalom képezi, amely arra vonatkozik, hogy egyszerre gyakoroljon ingatlanközvetítési és társasházkezelői tevékenységet.

Az uniós jog

A 2005/36 irányelv

3 A 2005/36 irányelv 1. cikkének első bekezdése a következőképpen rendelkezik:

„Ez az irányelv megállapítja azokat a szabályokat, amelyek szerint az a tagállam, amely a területén egy szabályozott szakma gyakorlásának megkezdését, illetve gyakorlását ahhoz köti, hogy az érintett személy egy adott szakmai képesítéssel rendelkezzen […], az adott szakma gyakorlásának megkezdése és gyakorlása érdekében el kell, hogy ismerje azokat a szakmai képesítéseket, amelyeket egy vagy több más tagállamban […] szereztek, és amelyek feljogosítják az adott képesítéssel rendelkező személyt a fogadó tagállam területén ugyanazon szakma gyakorlására.”

4 Ugyanezen irányelv 2. cikke (1) bekezdésének első albekezdése a következőképpen rendelkezik:

„Ezt az irányelvet a tagállamok minden olyan állampolgárára alkalmazni kell, aki önálló vállalkozóként vagy munkavállalóként, beleértve a szabadfoglalkozásúakat, egy attól eltérő tagállamban kíván egy szabályozott szakmát gyakorolni, mint amelyben szakmai képesítését szerezte.”

5 Az említett irányelven belül „Az elismerés joghatásai” című 4. cikk (1) bekezdése a következőképpen rendelkezik:

„A szakmai képesítésnek a fogadó tagállam általi elismerése révén a jogosultak a fogadó tagállamban megkezdhetik annak a szakmának a gyakorlását, amelyre vonatkozóan a saját tagállamukban képzettséggel rendelkeznek, és ezt a szakmát a fogadó tagállamban ugyanolyan feltételek mellett gyakorolhatják, mint a fogadó tagállam állampolgárai.”

6 Ugyanezen irányelv 59. cikkének (3) bekezdése a következőképpen rendelkezik:

„A tagállamok megvizsgálják, hogy a jogrendszerükben foglalt olyan követelmények, amelyek egy adott képesítés birtokosa számára korlátozzák a szakma gyakorlásának megkezdését vagy a szakma gyakorlását, ideértve a szakmai címek használatát és az ilyen címeken gyakorolt szakmai tevékenységeket (e cikk további részében: »a követelmények«), összhangban vannak-e a következő elvekkel:

a) a követelmények sem közvetlenül, sem közvetve nem jelentenek hátrányos megkülönböztetést az állampolgárság, vagy a lakóhely alapján;

b) a követelményeket a közérdeken alapuló kényszerítő körülményeknek kell alátámasztaniuk;

c) a követelményeknek alkalmasaknak kell lenniük a kitűzött cél elérésének biztosítására, és nem haladhatják meg az adott cél eléréséhez szükséges mértéket.”

A 2006/123 irányelv

7 A 2006/123 irányelv (2), (5), (7) és (101) preambulumbekezdésének szövege a következő:

„(2) A versenyképes szolgáltatási piac nélkülözhetetlen a gazdasági növekedés ösztönzéséhez és a munkahelyteremtéshez az Európai Unióban. […] A fogyasztók számára szélesebb körű választási lehetőséget, valamint jobb és olcsóbb szolgáltatásokat biztosíthatna egy olyan szabad piac, amely a tagállamokat arra késztetné, hogy megszüntessék a határokon átnyúló szolgáltatásnyújtás korlátozásait, ugyanakkor növeljék az átláthatóságot, és bővítsék a fogyasztók számára nyújtott tájékoztatást.

[…]

(5) Szükséges ezért a szolgáltatók letelepedési szabadságát, valamint a szolgáltatások tagállamok közötti szabad mozgását gátló akadályok elhárítása, valamint e két – a Szerződésben meghatározott – alapvető szabadság gyakorlásához szükséges jogbiztonság garantálása a szolgáltatások igénybevevői és a szolgáltatók számára. Mivel a szolgáltatások belső piacán létező akadályok egyrészt azokat a szolgáltatókat érintik, akik egy másik tagállam területén kívánnak letelepedni, másrészt azokat, akik egy másik tagállam területén szolgáltatást nyújtanak, de ott nem kívánnak letelepedni, szükséges biztosítani a szolgáltatók számára, hogy szolgáltatási tevékenységüket a belső piacon belül valamely tagállamban való letelepedés útján, vagy a szolgáltatások szabad mozgásának jogával élve fejleszthessék. Lehetővé kell tenni, hogy a szolgáltatók – az egyes tagállamokra vonatkozó növekedési stratégiájuk függvényében – választhassanak az említett két szabadság között.

[…]

(7) Ez az irányelv olyan általános jogi keretet hoz létre, amely előnyös a szolgáltatások széles köre számára, miközben figyelembe veszi a tevékenységek és szakmák valamennyi típusának sajátosságait és szabályozási rendszerét. […]

[…]

(101) A szolgáltatást igénybe vevők, különösen a fogyasztók érdekében szükség van annak biztosítására, hogy a szolgáltatóknak lehetőségük legyen több ágazatot átfogó szolgáltatásokat nyújtani, valamint arra, hogy az ebben a tekintetben fennálló korlátozások a szabályozott szakmák pártatlanságának, függetlenségének és tisztességének biztosításához szükséges mértékre szorítkozzanak. […]”

8 Ezen irányelv „Tárgy” című 1. cikke az (1) bekezdésében a következőképpen rendelkezik:

„Ez az irányelv általános rendelkezéseket állapít meg a szolgáltatók letelepedési szabadságának gyakorlása és a szolgáltatások szabad mozgásának megkönnyítése érdekében, a szolgáltatások magas színvonalának megőrzése mellett.”

9 Az említett irányelv „Több ágazatot átfogó tevékenységek” című 25. cikkének (1) bekezdése a következőképpen rendelkezik:

„(1) A tagállamok biztosítják, hogy a szolgáltatókra ne vonatkozzanak olyan követelmények, amelyek egy adott konkrét tevékenység kizárólagos folytatására kötelezik őket, vagy amelyek különböző tevékenységek közös vagy partneri keretek között történő folytatását korlátozzák.

Ilyen követelmények azonban vonatkozhatnak a következő szolgáltatókra:

a) a szabályozott szakmák, amennyiben ez az egyes szakmák sajátos természetének megfelelő szakmai etikai és magatartási szabályoknak való megfelelés biztosításához indokolt, valamint függetlenségük és pártatlanságuk biztosításához szükséges;

b) minősítést, akkreditációt, műszaki ellenőrzést végző, vizsgálatokra vagy kísérletekre irányuló szolgáltatásokat nyújtó szolgáltatók, amennyiben ez függetlenségük és pártatlanságuk biztosításához indokolt.”

Az olasz jog

10 Az 1989. február 3-i legge n. 39 – Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253, concernente la disciplina della professione di mediatore (a közvetítői szakma szabályozásáról szóló, 1958. március 21-i 253. sz. törvény módosításáról és kiegészítéséről szóló, 1989. február 3-i 39. sz. törvény) (a GURI 1989. február 9-i 33. száma, a továbbiakban: 39/89. sz. törvény) 5. cikkének 3. és 3 bis bekezdésének szövege a következő:

„3. A közvetítési tevékenységgel összeegyeztethetetlen az annak végzésével érintett termékterülethez tartozó javak üzletszerű gyártása, értékesítése, képviselete vagy népszerűsítése, illetve az ilyen vállalkozás alkalmazottjának minősége, valamint a közvetítési tevékenység végzésével érintett termékterülethez tartozó, állami szervezet alkalmazottjaként vagy a 2010. március 26-i 59. sz. felhatalmazáson alapuló törvényerejű rendelet 4. cikkében meghatározott pénzügyi szolgáltatásokat nyújtó vállalkozások alkalmazottjaként vagy munkatársaként végzett tevékenység, illetve a szellemi foglalkozások és azok egyébként összeférhetetlenségi helyzetekben történő folytatása.

3-bis. A 3. bekezdés rendelkezéseitől eltérően az ingatlanügynöki tevékenység összeegyeztethető az 1993. szeptember 1-jei 385. sz. felhatalmazáson alapuló törvényerejű rendelet szerinti, a bankról és hitelről szóló egységes szerkezetbe foglalt törvény 128-sexies. és azt követő cikkei által szabályozott hitelközvetítői tevékenységet végző vállalkozások munkavállalójaként vagy együttműködő partnereként végzett tevékenységgel. A hitelközvetítői tevékenység gyakorlása továbbra is az ágazatra vonatkozó szabályozás és az ahhoz kapcsolódó ellenőrzések hatálya alá tartozik.”

Az alapeljárás és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések

11 A Tecno*37 olyan egyéni vállalkozás, amely ingatlanügynökként egyszerre végez társasházkezelői és ingatlanközvetítési tevékenységet.

12 A gazdaságfejlesztési minisztérium 2020. március 17-én egy bejelentés alapján felkérte a CCIAA-t, hogy végezzen ellenőrzéseket azzal kapcsolatban, hogy fennáll-e egy esetleges összeegyeztethetetlenségi vagy összeférhetetlenségi helyzet annak következtében, hogy a Tecno*37 halmozta az ingatlanközvetítési és a társasházkezelői tevékenységeket.

13 A CCIAA – miután megállapította, hogy 1988. január 1. óta a Tecno*37 üzletszerű tevékenység keretében foglalkozott társasházak adminisztrációjával és kezelésével oly módon, hogy ezzel egyidejűleg 1988. július 1. óta ingatlanközvetítési tevékenységet is folytatott – úgy ítélte meg, hogy a 39/89. sz. törvény 5. cikkének (3) bekezdése értelmében vett összeegyeztethetetlenségi helyzetről van szó.

14 Következésképpen a CCIAA úgy határozott, hogy a Tecno*37-et bejegyzi a társasházkezelők adóügyi közigazgatási nyilvántartásába, és megtiltja vele szemben az ingatlanközvetítési tevékenység folytatását.

15 A Tecno*37 e határozattal szemben keresetet indított a Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia-Romagna (Emilia-Romagna tartomány közigazgatási bírósága, Olaszország) előtt, amely elutasította azt az indokkal, hogy a társasházkezelői tevékenység keretében kezelt ingatlanok indokolatlanul előnyben részesíthetők a piacon rendelkezésre álló ingatlanokhoz képest, ebből pedig következmények származhatnak azon pártatlanságra nézve, amelyet az ingatlanközvetítőknek tanúsítaniuk kell.

16 A Tecno*37 fellebbezést nyújtott be ezen ítélettel szemben a Consiglio di Statóhoz (államtanács, Olaszország) – vagyis a kérdést előterjesztő bírósághoz –, többek között arra hivatkozva, hogy a szóban forgó tevékenységek halmozásának tilalma sérti az uniós jogot.

17 Közelebbről, szerinte a 39/89. sz. törvény 5. cikkének (3) bekezdését elvontan és általánosítva alkalmazzák, ami ahhoz vezet, hogy mindig megállapítják az összeegyeztethetetlenséget az ingatlanközvetítési tevékenység és a társasházkezelői tevékenység között, kizárva ezzel az összeférhetetlenség kockázatának esetről esetre történő bármiféle értékelését, az ilyen összeegyeztethetetlenség pedig ellentétes a Bíróság ítélkezési gyakorlatával.

18 A kérdést előterjesztő bíróság mindenekelőtt kiemeli, hogy az Európai Bizottság 2018. július 19-én kötelezettségszegési eljárást indított Olaszországgal szemben (INFR(2018)2175) azon kérdést illetően, hogy a 39/89. sz. törvény 5. cikkének (3) bekezdése összeegyeztethető-e az uniós joggal.

19 Ezen eljárásban a Bizottság azt sérelmezte Olaszországgal szemben, hogy a nemzeti jog több rendelkezése, köztük a 39/89. sz. törvény 5. cikkének (3) bekezdése sérti a 2006/123 irányelv 25. cikkének (1) bekezdését, a 2005/36 irányelv 59. cikkének (3) bekezdését és az EUMSZ 49. cikket, mivel e nemzeti rendelkezés abszolút összeegyeztethetetlenséget írt elő egyrészt az ingatlanközvetítési tevékenység gyakorlása, másrészt pedig bármilyen köz- vagy magánfoglalkoztatás, valamint bármely egyéb olyan vállalkozási vagy szakmai tevékenység között, amelyet önálló munkavállalóként vagy egyéni vállalkozóként végeznek.

20 E bíróság jelzi, hogy az olasz hatóságok – elismerve, hogy a 39/89. sz. törvény 5. cikkének (3) bekezdése aránytalan hatásokkal járhat – több alkalommal módosították e rendelkezést.

21 Az említett bíróság kiemeli, hogy ennek folyományaként a Bizottság 2022. szeptember 29-én megszüntette a kötelezettségszegési eljárást, mivel a 39/89. sz. törvény 5. cikkének (3) bekezdése már nem ír elő abszolút tilalmat a több ágazatot átfogó tevékenységek együttes gyakorlására nézve.

22 E tekintetben a kérdést előterjesztő bíróság arra keresi a választ, hogy az eljárás ilyen megszüntetése milyen következményekkel jár a 39/89. sz. törvény 5. cikke (3) bekezdésének az uniós joggal való összeegyeztethetőségét illetően, e jogszabály azon változatából kiindulva, amely a kötelezettségszegési eljárás folyományaként elfogadott módosításból ered.

23 Egyébiránt e bíróság egyrészt úgy véli, hogy ha egy ingatlanközvetítő egyidejűleg társasházkezelői tevékenységet is végez, pártatlansága sérülhet. E közvetítő ugyanis ösztönözve lehet arra, hogy a potenciális vásárlókat az általa kezelt ingatlanok felé terelje más hasonló olyan ingatlanok rovására, amelyeket nem ő kezel.

24 Másrészt, az említett bíróság úgy véli, hogy a 39/89. sz. törvény 5. cikke (3) bekezdésének célja a fogyasztók védelmének biztosítása, amennyiben e rendelkezés lehetővé teszi bármiféle összeférhetetlenség elkerülését.

25 Az említett bíróság előtt folyamatban lévő jogvita elbírálása szempontjából ugyanakkor továbbra is kétséges, hogy az e szabályozás által előírt korlátozások összeegyeztethetők-e az uniós joggal.

26 E körülmények között a Consiglio di Stato (államtanács) felfüggesztette az eljárást, és előzetes döntéshozatal céljából a következő kérdéseket terjesztette a Bíróság elé:

„1) Úgy kell-e érteni, hogy a 39/1989 törvény 2018/2175. sz. kötelezettségszegési eljárást követően átfogalmazott 5. cikkének (3) bekezdése – különösen a kötelezettségszegési eljárás megszüntetése miatt – jelenleg teljeskörűen megfelel az [uniós] jognak?

2) Ellentétes-e a [2005/36] irányelv 59. cikkének (3) bekezdésében, valamint a [2006/123] irányelv 25. cikkének (1) bekezdésében és általánosabban véve az EUMSZ 49. cikkben foglalt elvekkel és célokkal a [39/89. sz.] törvény 5. cikkének (3) bekezdésében szereplő olasz szabályozáshoz hasonló olyan szabályozás, amely megelőző jelleggel és általánosságban, pusztán már a két tevékenység együttes gyakorlását feltételezve rögzíti az ingatlanközvetítési tevékenység és a társasházkezelői tevékenység összeegyeztethetetlenségét, anélkül hogy a kereskedelmi kamaráknak konkrétan a végzett közvetítések tárgyát illetően utólagos vizsgálatot kellene végezniük, továbbá anélkül, hogy ezt az összeegyeztethetetlenséget konkrétan meghatározott és bizonyított »közérdeken alapuló kényszerítő indok« támasztaná alá, mindenesetre pedig anélkül, hogy az előírt általános összeegyeztethetetlenség követett céllal való arányossága bizonyítást nyerne?

3) Végezheti-e az ingatlanközvetítő egyébként a társasházkezelői tevékenységét is, kivéve ha az általa kezelt épületet próbálja értékesíteni/megvásárolni, mivel ilyen esetben összeférhetetlenség valósulna meg?”

Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésekről

Az első kérdésről

27 Az állandó ítélkezési gyakorlat szerint a nemzeti bíróságok és a Bíróság között az EUMSZ 267. cikkel bevezetett együttműködési eljárás keretében a Bíróság feladata, hogy a nemzeti bíróságnak az előtte folyamatban lévő ügy eldöntéséhez hasznos választ adjon. Ennek érdekében a Bíróságnak adott esetben át kell fogalmaznia az elé terjesztett kérdéseket (2024. május 16-i Toplofikatsia Sofia [Az alperes lakóhelyének fogalma] ítélet, C-222/23, EU:C:2024:405, 63. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

28 E körülmények között az előzetes döntéshozatalra előterjesztett első kérdést át kell fogalmazni, és meg kell állapítani, hogy azzal a kérdést előterjesztő bíróság lényegében arra vár választ, hogy az EUMSZ 258. cikket akként kell-e értelmezni, hogy a valamely tagállammal szembeni kötelezettségszegési eljárás Bizottság általi megszüntetése azt vonja maga után, hogy összeegyeztethető az uniós joggal az a nemzeti szabályozás, amely ezen eljárás tárgyát képezte.

29 E tekintetben ki kell emelni, hogy a Bíróság állandó ítélkezési gyakorlata szerint a Bizottság arra vonatkozó határozata, hogy megindítja-e, vagy sem, a kötelezettségszegés megállapítása iránti eljárást, a Bizottság diszkrecionális mérlegelési jogköre gyakorlásának minősül, amely felett a Bíróság nem gyakorolhat bírósági felülvizsgálatot (lásd ebben az értelemben: 2020. július 16-i Bizottság kontra Románia [Pénzmosás elleni küzdelem] ítélet, C-549/18, EU:C:2020:563, 49. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat). A Szerződés őreként betöltött szerepére tekintettel ugyanis kizárólag a Bizottság rendelkezik hatáskörrel annak eldöntésére, hogy célszerű-e kötelezettségszegés megállapítása iránti eljárást indítani. Kizárólag a Bíróság rendelkezik hatáskörrel annak eldöntésére is, hogy indokolással ellátott vélemény megküldésével célszerű-e lefolytatni a pert megelőző eljárást, mint ahogy neki van lehetősége arra is – de nem köteles rá –, hogy ezen eljárás végén a Bírósághoz forduljon annak érdekében, hogy a Bíróság állapítsa meg a feltételezett kötelezettségszegést (2015. július 16-i Bizottság kontra Bulgária ítélet, C-145/14, EU:C:2015:502, 24. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

30 Ugyanez a mérlegelési jogkör jellemzi tehát annak a határozatnak a Bizottság általi elfogadását is, amely megszünteti az ilyen eljárást.

31 E diszkrecionális mérlegelési jogkörre tekintettel a kötelezettségszegési eljárás lefolytatásával vagy megszüntetésével kapcsolatos döntés nem lehet meghatározó valamely nemzeti szabályozás uniós joggal való összeegyeztethetőségének értékelése szempontjából.

32 E tekintetben a Bíróság már kimondta, hogy a Bizottság nem jogosult arra, hogy a kötelezettségszegés megállapítása iránti eljárás keretében véglegesen meghatározza valamely tagállam jogait és kötelezettségeit, vagy biztosítékot nyújtson valamely meghatározott magatartás uniós joggal való összeegyeztethetőségét illetően (lásd ebben az értelemben: 2003. március 20-i Bizottság kontra Németország ítélet, C-135/01, EU:C:2003:171, 24. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat). Az EUMSZ 260. cikk (1) bekezdése értelmében ugyanis kizárólag a Bíróság rendelkezik hatáskörrel annak megállapítására, hogy egy tagállam nem teljesítette a Szerződésekből eredő valamely kötelezettségét.

33 A fenti megfontolásokra tekintettel az első kérdésre azt a választ kell adni, hogy az EUMSZ 258. cikket akként kell értelmezni, hogy a valamely tagállammal szembeni kötelezettségszegési eljárás Bizottság általi megszüntetése nem vonja maga után azon nemzeti szabályozás uniós joggal való összeegyeztethetőségét, amely ezen eljárás tárgyát képezte.

A második és a harmadik kérdésről

34 Második és harmadik kérdésével, amelyeket célszerű együttesen vizsgálni, a kérdést előterjesztő bíróság lényegében arra vár választ, hogy az EUMSZ 49. cikket, a 2006/123 irányelv 25. cikkének (1) bekezdését és a 2005/36 irányelv 59. cikkének (3) bekezdését akként kell-e értelmezni, hogy azokkal ellentétes az olyan nemzeti szabályozás, amely általános jelleggel előírja az ingatlanközvetítési tevékenység és a társasházkezelői tevékenység összeegyeztethetetlenségét.

Az elfogadhatóságról

35 Ami először is a kérdést előterjesztő bíróságnak az EUMSZ 49. cikk értelmezésére vonatkozó kérdéseit illeti, emlékeztetni kell arra, hogy az EUM-Szerződésnek a letelepedés szabadságára vonatkozó rendelkezései főszabály szerint nem alkalmazandók olyan helyzetekre, amelyeknek minden eleme egyetlen tagállamra korlátozódik (lásd ebben az értelemben: 2022. január 18-i Thelen Technopark Berlin ítélet, C-261/20, EU:C:2022:33, 50. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

36 Így a Bíróság, amelyhez a nemzeti bíróság olyan helyzetben fordult, amelynek valamennyi eleme egyetlen tagállamra korlátozódik, az utóbbi bíróság erre vonatkozó tájékoztatása nélkül nem tekintheti úgy, hogy az EUM-Szerződés alapvető szabadságokra vonatkozó rendelkezéseire vonatkozó, előzetes döntéshozatal keretében kért értelmezés szükséges az említett bíróság előtt folyamatban lévő jogvita megoldásához. Az előzetes döntéshozatalra utaló határozatból ugyanis ki kell tűnniük azon konkrét elemeknek, amelyek alapján kapcsolat állapítható meg egy minden elemében az érintett tagállam területére korlátozódó jogvita tárgya vagy körülményei, illetve az EUMSZ 49. cikk között (lásd ebben az értelemben: 2022. január 18-i Thelen Technopark Berlin ítélet, C-261/20, EU:C:2022:33, 52. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

37 Következésképpen egy olyan helyzetben, amelynek minden eleme egyetlen tagállamra korlátozódik, a Bíróság eljárási szabályzata 94. cikke előírásának megfelelően a kérdést előterjesztő bíróságnak kell megjelölnie a Bíróság számára, hogy kizárólagosan belső jellege ellenére az előtte folyamatban lévő jogvita mennyiben mutat kapcsolatot az uniós jog alapvető szabadságokra vonatkozó rendelkezéseivel, amely kapcsolat e jogvita elbírálásához szükségessé teszi az előzetes döntéshozatal keretében kért értelmezést (2022. január 18-i Thelen Technopark Berlin ítélet, C-261/20, EU:C:2022:33, 53. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

38 Márpedig, amint az a Bíróság rendelkezésére álló iratanyagból kitűnik, az alapügyet olyan elemek jellemzik, amelyek mindegyike az Olasz Köztársaságra korlátozódik. Egyébiránt a kérdést előterjesztő bíróság nem jelöli meg, hogy az előtte folyamatban lévő jogvita – annak tisztán belső jellege ellenére – mennyiben mutat olyan kapcsolatot az EUMSZ 49. cikkel, amely e jogvita elbírálásához szükségessé teszi az előzetes döntéshozatal keretében kért értelmezést.

39 Következésképpen a második és a harmadik kérdés elfogadhatatlan annyiban, amennyiben azok az EUMSZ 49. cikk értelmezésére vonatkoznak.

40 Másodszor, ami a 2005/36 irányelv 59. cikke (3) bekezdésének kért értelmezését illeti, e rendelkezésből következik, hogy a tagállamok megvizsgálják, hogy a jogrendszerükben foglalt olyan követelmények, amelyek egy adott képesítés birtokosa számára korlátozzák valamely szakmának többek között a gyakorlását, ideértve a szakmai címek használatát és az ilyen címeken gyakorolt szakmai tevékenységeket, nem jelentenek-e sem közvetlenül, sem közvetve hátrányos megkülönböztetést az állampolgárság vagy a lakóhely alapján, továbbá hogy azokat a közérdeken alapuló kényszerítő körülmények támasztják-e alá, valamint alkalmasak-e a kitűzött cél elérésének biztosítására, és nem haladják-e meg az adott cél eléréséhez szükséges mértéket.

41 E tekintetben azt is ki kell emelni, hogy amint az ezen irányelv 2. cikkének (1) bekezdéséből következik, az irányelvet a tagállamok minden olyan állampolgárára alkalmazni kell – beleértve a szabadfoglalkozásúakat is –, aki a szakmai képesítésének megszerzése szerinti tagállamtól eltérő tagállamban kíván egy szabályozott szakmát gyakorolni.

42 Ezenkívül a Bíróság már megállapította, hogy az említett irányelv 1. és 4. cikkéből kitűnik, hogy a kölcsönös elismerés alapvető célja annak lehetővé tétele, hogy az olyan szakmai képesítés birtokosa, aki a saját tagállamában e képesítés alapján megkezdheti valamely szabályozott szakma gyakorlását, a fogadó tagállamban megkezdhesse ugyanazon szakma gyakorlását, mint amelyre képesítést szerzett a saját tagállamában, és a fogadó tagállamban ugyanazokkal a feltételekkel gyakorolhassa azt, mint a fogadó tagállam állampolgárai (2021. július 8-i Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerija ítélet, C-166/20, EU:C:2021:554, 25. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

43 Márpedig a jelen esetben nem vitatott, hogy a jelen ügy nem egy Olaszországtól eltérő tagállamban szerzett szakmai képesítés elismerésére vonatkozik.

44 E körülmények között az előzetes döntéshozatalra előterjesztett második és harmadik kérdés a 2005/36 irányelv 59. cikke (3) bekezdésének értelmezésére vonatkozó részében is elfogadhatatlan.

45 Harmadszor, ki kell emelni, hogy az ír kormány a harmadik kérdés elfogadhatatlanságára hivatkozik, amennyiben az a Bíróság tanácsadói véleményének kikérésére irányul olyan ténybeli előfeltevések alapján, amelyek nem felelnek meg az alapügy tényállásának.

46 Különösen, Írország azt állítja, hogy jóllehet e harmadik kérdés ingatlanközvetítői tevékenységre vonatkozik, az alapjogvita valójában ingatlanbrókeri tevékenységgel kapcsolatos, amely különbségtétel az előzetes döntéshozatalra utaló határozatból nem tűnik ki.

47 Ezenkívül e tagállam úgy véli, hogy a harmadik kérdés azon a téves előfeltevésen alapul, amely szerint szükségszerűen összeférhetetlenség keletkezne, ha egy ingatlanközvetítő közreműködne olyan ingatlan eladásában vagy megvételében, amelynek kezeléséről társasházkezelőként ő maga gondoskodik, ennélfogva pedig a harmadik kérdés a jelenlegi megfogalmazásában túlmutat az alapjogvita tétjén.

48 E tekintetben emlékeztetni kell arra, hogy a Bíróság állandó ítélkezési gyakorlata szerint a nemzeti bíróság által a saját felelősségére meghatározott jogszabályi és ténybeli háttér alapján – amelynek helytállóságát a Bíróság nem vizsgálhatja – az uniós jog értelmezésére vonatkozóan előterjesztett kérdések releváns voltát vélelmezni kell. A nemzeti bíróság által előterjesztett kérelemnek a Bíróság általi elutasítása többek között csak akkor lehetséges, ha nyilvánvaló, hogy az uniós jog értelmezése, amelyet a nemzeti bíróság kért, nem függ össze az alapeljárás tényállásával vagy tárgyával, vagy ha a szóban forgó probléma hipotetikus jellegű (2024. május 8-i Asociația „Forumul Judecătorilor din România” (Bírák egyesületei) ítélet, C-53/23, EU:C:2024:388, 21. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

49 Egyébiránt ki kell emelni, hogy a kérdést előterjesztő bíróság az előzetes döntéshozatal iránti kérelmében kifejezetten hivatkozik az ingatlanközvetítési tevékenység és társasházkezelői tevékenység egyidejű gyakorlására, anélkül hogy említést tenne az ingatlanbrókeri tevékenységről.

50 Ami az ingatlanközvetítési és a társasházkezelői tevékenységek halmozása folytán felmerülő összeférhetetlenségi kockázattal kapcsolatos megfontolásokat illeti, azokat úgy kell tekinteni, mint amelyek az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés érdeméhez tartoznak, nem pedig annak elfogadhatóságához (lásd ebben az értelemben: 2024. január 18-i Lietuvos notarų rūmai és társai ítélet, C-128/21, EU:C:2024:49, 43. pont).

51 Ami Írország azon állításait illeti, amelyek szerint a harmadik kérdés túlmutat az alapjogvita tétjén, ki kell emelni, hogy az állandó ítélkezési gyakorlat szerint kizárólag az ügyben eljáró és a meghozandó bírósági határozatért felelős nemzeti bíróság feladata annak eldöntése, hogy az ügy sajátos jellemzőire tekintettel az ítélet meghozatalához szükség van-e az előzetes döntéshozatalra, és hogy a Bíróságnak feltett kérdések relevánsak-e. Következésképpen, amennyiben a feltett kérdések valamely uniós jogi rendelkezés értelmezésére vagy érvényességére vonatkoznak, a Bíróság – főszabály szerint – köteles határozatot hozni. Ebből következik, hogy a nemzeti bíróságok által előterjesztett kérdések releváns voltát vélelmezni kell. A nemzeti bíróságok által előterjesztett előzetes döntéshozatal iránti kérelem Bíróság általi elutasítása csak abban az esetben lehetséges, ha nyilvánvaló, hogy a kért értelmezés nem függ össze az alapeljárás tényállásával vagy tárgyával, illetve ha a szóban forgó probléma hipotetikus jellegű, vagy a Bíróság nem rendelkezik azon ténybeli és jogi elemek ismeretével, amelyek szükségesek ahhoz, hogy az említett kérdésekre hasznos választ adjon (2023. december 21-i Cofidis ítélet, C-340/22, EU:C:2023:1019, 18. pont).

52 Másfelől a nemzeti bíróságok és a Bíróság között az EUMSZ 267. cikkel bevezetett együttműködési eljárás keretében a Bíróság feladata, hogy a nemzeti bíróságnak az előtte folyamatban lévő ügy eldöntéséhez hasznos választ adjon. Erre tekintettel a Bíróságnak adott esetben át kell fogalmaznia az elé terjesztett kérdéseket (lásd ebben az értelemben: 2024. január 30-i Direktor na Glavna direktsia „Natsionalna politsia” pri MVR – Sofia ítélet, C-118/22, EU:C:2024:97, 31. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

53 A fentiekre tekintettel az ír kormány által a harmadik kérdés elfogadhatatlanságára vonatkozóan felhozott érveknek nem lehet helyt adni.

54 A fenti megfontolások összességéből következik, hogy az előzetes döntéshozatalra előterjesztett második és harmadik kérdést kizárólag annyiban kell elfogadhatatlanoknak tekinteni, amennyiben azok az EUMSZ 49. cikknek és a 2005/36 irányelv 59. cikke (3) bekezdésének az értelmezésére vonatkoznak.

Az ügy érdeméről

55 Elöljáróban meg kell határozni, hogy a 2006/123 irányelv 25. cikkének (1) bekezdése alkalmazandó-e az alapügyben vizsgálthoz hasonló, tisztán belső helyzetre.

56 E tekintetben meg kell állapítani, hogy e rendelkezés első albekezdése értelmében a tagállamok biztosítják, hogy a szolgáltatókra ne vonatkozzanak olyan követelmények, amelyek egy adott konkrét tevékenység kizárólagos folytatására kötelezik őket, vagy amelyek különböző tevékenységek közös vagy partneri keretek között történő folytatását korlátozzák. Az említett rendelkezés második albekezdése pontosítja, hogy az a) és b) pontja szerinti szolgáltatókra vonatkozhatnak ilyen követelmények, az e pontokban előírt feltételek tiszteletben tartása mellett.

57 Márpedig meg kell állapítani, hogy a 2006/123 irányelv 25. cikkének (1) bekezdése nem utal határokon átnyúló elemre, és nem ír elő semmilyen feltételt az ilyen elem fennállására vonatkozóan.

58 Amint azt ugyanis a Bizottság az írásbeli észrevételeiben előadta, e rendelkezés alkalmazása nem követeli meg külföldi elem fennállását, mivel az abban foglalt intézkedések közös alapot biztosítanak a szolgáltatások szabad mozgásának megkönnyítésére annak érdekében, hogy biztosítsák e szolgáltatások jobb minőségét, függetlenül attól, hogy a szolgáltató kizárólag saját tagállamának területén vagy más tagállamokban is nyújtja szolgáltatásait.

59 E tekintetben a Bíróság megállapította, hogy – amint az kitűnik a 2006/123 irányelv (2) és (5) preambulumbekezdésével összefüggésben értelmezett 1. cikkének (1) bekezdéséből – ez az irányelv olyan általános rendelkezéseket állapít meg, amelyek a szolgáltatók tagállamokban való letelepedési szabadságát és a szolgáltatások tagállamok közötti szabad mozgását gátló korlátozások megszüntetésére irányulnak annak érdekében, hogy hozzájáruljanak a szolgáltatások szabad és versenyképes belső piacának megvalósításához. Márpedig a szolgáltatások belső piacának teljes körű megvalósításához mindenekelőtt azoknak az akadályoknak a megszüntetése szükséges, amelyekkel a szolgáltatók a tagállamokban való letelepedésük során szembesülnek, akár a saját tagállamukban, akár más tagállamban, és amelyek veszélyeztethetik azon képességüket, hogy az Unió egészében található címzettek részére szolgáltatásokat nyújtsanak (2018. január 30-i X és Visser ítélet, C-360/15 és C-31/16, EU:C:2018:44, 104. és 105. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

60 A szolgáltatások valódi belső piacának létrehozása érdekében az uniós jogalkotó által a 2006/123 irányelvben alkalmazott megközelítés – amint azt az irányelv (7) preambulumbekezdése kimondja – olyan általános jogi kereten alapul, amely az Unión belüli magas szintű jogi integráció biztosítását célzó különböző intézkedések kombinációjából áll. Következésképpen, mivel ellenkező esetben sérülne az uniós jogalkotó által a 2006/123 irányelv elfogadásával létrehozni kívánt sajátos jogi keret hatékony érvényesülése, el kell ismerni, hogy ezen irányelv hatálya adott esetben túlterjedhet azon, amit az EUM-Szerződésnek a letelepedés szabadságával és a szolgáltatások szabad mozgásával kapcsolatos rendelkezései szigorúan előírnak (lásd ebben az értelemben: 2018. január 30-i X és Visser ítélet, C-360/15 és C-31/16, EU:C:2018:44, 106. és 107. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

61 Következésképpen, mivel a 2006/123 irányelv 25. cikkének (1) bekezdése alkalmazható olyan helyzetre, amelynek valamennyi releváns eleme egyetlen tagállamra korlátozódik, e rendelkezésre tekintettel kell választ adni a kérdést előterjesztő bíróságnak.

62 Amint az a jelen ítélet 54. pontjában megállapításra került, e rendelkezés első albekezdése értelmében a tagállamok biztosítják, hogy a szolgáltatókra ne vonatkozzanak olyan követelmények, amelyek egy adott konkrét tevékenység kizárólagos folytatására kötelezik őket, vagy amelyek különböző tevékenységek közös vagy partneri keretek között történő folytatását korlátozzák.

63 Mindemellett ezen irányelv 25. cikke (1) bekezdésének második albekezdése pontosítja, hogy az e rendelkezés a) és b) pontjában említett szolgáltatókra az ott meghatározott feltételek mellett vonatkozhatnak ilyen követelmények.

64 A jelen esetben – amint az kitűnik az előzetes döntéshozatalra utaló határozatból – a 39/89. sz. törvény 5. cikkének (3) bekezdését akként kell értelmezni és alkalmazni, hogy az tiltja az ingatlanközvetítési és a társasházkezelői tevékenységek együttes gyakorlását, függetlenül attól, hogy azokat ugyanazon ingatlan vonatkozásában gyakorolják-e, vagy sem, amennyiben vállalkozási tevékenységekről van szó.

65 Ebből következik, hogy a 39/89. sz. törvény 5. cikkének (3) bekezdése e szolgáltatókat a 2006/123 irányelv 25. cikke (1) bekezdésének első albekezdésében előírtakhoz hasonló követelményeknek veti alá.

66 Ennélfogva meg kell vizsgálni, hogy e követelmények a 2006/123 irányelv 25. cikke (1) bekezdése második albekezdésének a) pontja alapján a jelen esetben megengedhetők-e.

67 Jóllehet végső soron a tényállás értékelésére és a nemzeti jogszabályok értelmezésére kizárólagos hatáskörrel rendelkező nemzeti bíróság feladata annak meghatározása, hogy a nemzeti szabályozás által előírt követelmények megfelelnek-e a 2006/123 irányelv 25. cikke (1) bekezdése második albekezdésének a) pontjában támasztott feltételeknek, a Bíróság az előzetes döntéshozatal keretében az alapeljárás iratanyaga, valamint az elé terjesztett írásbeli és szóbeli észrevételek alapján hatáskörrel rendelkezik arra, hogy a kérdést előterjesztő bíróságnak olyan hasznos útmutatásokat adjon, amelyek lehetővé teszik számára az előtte folyamatban lévő jogvita eldöntését (lásd ebben az értelemben: 2023. március 2-i PrivatBank és társai ítélet, C-78/21, EU:C:2023:137, 71. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

68 A jelen esetben az előzetes döntéshozatalra utaló határozatból kitűnik, hogy Olaszországban a közvetítői tevékenység szabályozott szakma. Márpedig a 2006/123 irányelv 25. cikke (1) bekezdése második albekezdésének a) pontja kimondja, hogy a szabályozott szakmák vonatkozásában csak akkor lehet követelményeket előírni, ha e követelmények az egyes szakmák sajátos természetének megfelelő szakmai etikai és magatartási szabályoknak való megfelelés biztosításához indokoltak, valamint az e szakmák függetlenségének és pártatlanságának biztosításához szükségesek.

69 Az olasz kormány e tekintetben a fogyasztók védelmével, valamint az ingatlanközvetítők függetlenségének és pártatlanságának megőrzésével kapcsolatos célra hivatkozott, amely utóbbi célkitűzés együtt jár az összeférhetetlenség megelőzésével.

70 E kormány úgy véli, hogy a tevékenységek halmozásának olyan tilalma nélkül, mint amelyről az alapügyben szó van, fennállna annak kockázata, hogy indokolatlanul előnyben részesítik az olyan ingatlanok tulajdonosait, amelyek tekintetében ugyanaz a személy gyakorolja a társasházkezelői és az ingatlanközvetítői szerepet. Az olyan ingatlanközvetítő ugyanis, akire nem vonatkozik e tilalom, a potenciális vevőket azon ingatlanok felé terelheti, amelyek vonatkozásában ő maga látja el a társasházkezelői feladatokat.

71 Egyébiránt az olasz kormány azt állítja, hogy nem lehet a kereskedelmi, ipari, kézműipari és mezőgazdasági kamarákra hárítani azt a feladatot, hogy minden egyes ügylet vonatkozásában vizsgálják meg, nem áll-e fenn összeférhetetlenség.

72 E tekintetben meg kell jegyezni, hogy a 2006/123 irányelv 25. cikke – ideértve azokat a feltételeket is, amelyeknek az e cikk szerinti követelményeknek meg kell felelniük – ezen irányelven belül „A szolgáltatások minősége” című V. fejezetben található. Márpedig a Bíróság kimondta, hogy e fejezet általában véve arra irányul, hogy a szabályozott szakmák belső piac keretében nyújtott szolgáltatásai minőségének javításával a fogyasztók érdekeit védje (lásd ebben az értelemben: 2011. április 5-i Société fiduciaire nationale d’expertise comptable ítélet, C-119/09, EU:C:2011:208, 28. pont).

73 Egyébiránt ugyanezen célkitűzést tükrözi az említett irányelv (101) preambulumbekezdése, amely szerint a szolgáltatást igénybe vevők, különösen a fogyasztók érdekében szükség van annak biztosítására, hogy a szolgáltatóknak lehetőségük legyen több ágazatot átfogó szolgáltatásokat nyújtani, valamint arra, hogy az e tekintetben fennálló korlátozások a szabályozott szakmák pártatlanságának, függetlenségének és tisztességének biztosításához szükséges mértékre szorítkozzanak.

74 A fogyasztóvédelem biztosítása érdekében a tagállamok a 2006/123 irányelv 25. cikke (1) bekezdése második albekezdése a) pontjának megfelelően intézkedéseket fogadhatnak el a szabályozott szakmák függetlenségének és pártatlanságának biztosítása céljából.

75 A jelen ügyben, mivel az ingatlanközvetítőnek az ingatlanügyletben részt vevő felekhez képest kívülállónak kell lennie, úgy tűnik, hogy az ingatlanközvetítési és a társasházkezelői tevékenység együttes gyakorlásának tilalma, amennyiben az összeférhetetlenség kockázatának megelőzésére irányul, főszabály szerint alkalmasnak tekinthető a szóban forgó szabályozott szakma függetlenségének és pártatlanságának biztosítására, aminek vizsgálata a kérdést előterjesztő bíróság feladata.

76 Mindemellett az is szükséges, hogy az ingatlanközvetítési és a társasházkezelői tevékenység együttes gyakorlására vonatkozó olyan általános tilalom, mint amelyről az alapügyben szó van, ne lépje túl az e cél eléréséhez szükséges mértéket. E tekintetben azt kell megvizsgálni, hogy más, kevésbé korlátozó intézkedésekkel ne lehetne-e ugyanazt az eredményt elérni.

77 A jelen ügyben, amint azt a Bizottság az írásbeli észrevételeiben hangsúlyozta, jóllehet nem zárható ki, hogy összeférhetetlenségi helyzet állhasson elő, különösen akkor, ha az ingatlanközvetítési és a társasházkezelői tevékenységeket ugyanazon ingatlan vagy hasonló ingatlanok tekintetében gyakorolják, az ilyen kockázatnak nem feltétlenül kell minden körülmények között megvalósulnia, így az ilyen összeférhetetlenség fennállását nem lehet eleve vélelmezni.

78 Egyébiránt úgy tűnik, hogy a szóban forgó tilalom nem az egyetlen olyan intézkedés, amely lehetővé teszi az ingatlanközvetítés mint szabályozott szakma függetlenségének és pártatlanságának biztosítását. Amint azt ugyanis indítványának 66. pontjában a főtanácsnok is kiemelte, és amint azt írásbeli észrevételeiben a Bizottság, valamint a Tecno*37 is előadta, e függetlenség és pártatlanság biztosítását lehetővé tehetik olyan intézkedések is, amelyek a két tevékenység közös gyakorlásának általános tilalmánál kevésbé korlátozzák a szolgáltatásnyújtás szabadságát; ilyen intézkedés például az, ha a tevékenységek közös gyakorlásának tilalmát arra az esetre korlátozzák, ha ugyanarról az ingatlanról van szó, és/vagy ha az e közös tevékenységgyakorlásra vonatkozó különös átláthatósági és tájékoztatási kötelezettségeket írnak elő, amelyeket a hatáskörrel rendelkező szakmai kamarák általi utólagos ellenőrzés alá vonnak.

79 Végül, ami azokat a gyakorlati nehézségeket illeti, amelyekre az olasz kormány azzal kapcsolatban hivatkozott, hogy miként lehet végrehajtani az ingatlanközvetítési és társasházkezelői tevékenység együttes gyakorlására vonatkozó általános tilalomhoz képest alternatív jellegű intézkedéseket, különösen pedig azzal kapcsolatban, hogy lehetetlen minden egyes ügylet vonatkozásában ellenőrizni, hogy az ugyanazon ingatlanra vonatkozó e tevékenységek esetleges gyakorlása során nem áll-e fenn összeférhetetlenség, meg kell állapítani, hogy e nehézségek nem leküzdhetetlenek. Amint azt ugyanis indítványának 65. pontjában a főtanácsnok is hangsúlyozta, az adásvételi szerződések például tartalmazhatnak olyan kifejezett nyilatkozatokat, amelyek szerint a közvetítőként eljáró ingatlanügynök egyidejűleg nem látja el azon társasház kezelésének feladatait is, amelyhez a megvásárolt ingatlan tartozik.

80 Mindazonáltal az ilyen gyakorlati nehézségeket illetően a Bíróság kimondta, hogy azok nem igazolhatják az uniós jogból eredő kötelezettségek teljesítésének elmulasztását (lásd ebben az értelemben: 2020. február 27-i Bizottság kontra Belgium [Könyvelők] ítélet, C-384/18, EU:C:2020:124, 58. pont).

81 Következésképpen és a kérdést előterjesztő bíróság által elvégzendő vizsgálatok függvényében úgy tűnik, hogy az ingatlanközvetítési tevékenység és a társasházkezelői tevékenység halmozásának olyan általános tilalma, mint amelyről az alapügyben szó van, meghaladja az általa kitűzött cél eléréséhez szükséges és arányos mértéket.

82 E feltételek mellett a második és a harmadik kérdésre azt a választ kell adni, hogy a 2006/123 irányelv 25. cikkének (1) bekezdését akként kell értelmezni, hogy azzal ellentétes az olyan nemzeti szabályozás, amely általános jelleggel előírja az ingatlanközvetítési tevékenység és a társasházkezelői tevékenység együttes gyakorlásának összeegyeztethetetlenségét.

A költségekről

83 Mivel ez az eljárás az alapeljárásban részt vevő felek számára a kérdést előterjesztő bíróság előtt folyamatban lévő eljárás egy szakaszát képezi, ez a bíróság dönt a költségekről. Az észrevételeknek a Bíróság elé terjesztésével kapcsolatban felmerült költségek, az említett felek költségeinek kivételével, nem téríthetők meg.

A fenti indokok alapján a Bíróság (első tanács) a következőképpen határozott:

1) Az EUMSZ 258. cikket

a következőképpen kell értelmezni:

a valamely tagállammal szembeni kötelezettségszegési eljárás Európai Bizottság általi megszüntetése nem vonja maga után azon nemzeti szabályozás uniós joggal való összeegyeztethetőségét, amely ezen eljárás tárgyát képezte.

2) A belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 25. cikkének (1) bekezdését

a következőképpen kell értelmezni:

e rendelkezéssel ellentétes az olyan nemzeti szabályozás, amely általános jelleggel előírja az ingatlanközvetítési tevékenység és a társasházkezelői tevékenység együttes gyakorlásának összeegyeztethetetlenségét.

Aláírások