SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (L-Ewwel Awla)

4 ta’ Ottubru 2024*

“Rinviju għal deċiżjoni preliminari – Libertà li jiġu provduti servizzi – Direttiva 2006/123/KE – Artikolu 25(1) – Restrizzjonijiet għall-attivitajiet multidixxiplinari – Professjoni rregolata – Leġiżlazzjoni nazzjonali li tipprevedi, b’mod ġenerali, inkompatibbiltà bejn l-eżerċizzju konġunt tal-attività ta’ intermedjazzjoni immobiljari u dik ta’ amministrazzjoni ta’ komunjoni ta’ proprjetajiet – Rekwiżiti ta’ indipendenza u ta’ imparzjalità – Proporzjonalità tar-restrizzjoni – Konsegwenzi tal-għeluq ta’ proċedura ta’ ksur tal-Kummissjoni Ewropea kontra Stat Membru”

Fil-Kawża C-242/23,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mill-Consiglio di Stato (il-Kunsill tal-Istat, l-Italja), permezz ta’ deċiżjoni tal-11 ta’ April 2023, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fit-18 ta’ April 2023, fil-proċedura

Tecno*37

vs

Ministero dello Sviluppo Economico,

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna,

fil-preżenza ta’:

FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti D’Affari

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (L-Ewwel Awla),

komposta minn A. Arabadjiev, President tal-Awla, L. Bay Larsen (Relatur), Viċi President tal-Qorti tal-Ġustizzja, T. von Danwitz, A. Kumin u I. Ziemele, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: M. Campos Sánchez-Bordona,

Reġistratur: C. Di Bella, Amministratur,

wara li rat il-proċedura bil-miktub u wara s-seduta tad-9 ta’ April 2024,

* Lingwa tal-kawża: it-Taljan.

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

– għal Tecno*37, minn A. Reggio d'Aci, avvocato,

– għall-Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna, minn C. Carpani, avvocata,

– għall-FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari, minn G. Passalacqua, avvocato,

– għall-Gvern Taljan, minn G. Palmieri, bħala aġent, assistita minn F. Varrone, avvocato dello Stato,

– għall-Gvern Ċek minn M. Smolek, T. Suchá u J. Vláčil, bħala aġenti,

– għall-Irlanda, minn M. Browne, Chief State Solicitor, A. Joyce u M. Tierney, bħala aġenti, assistiti minn I. Boyle Harper, BL,

– għall-Gvern Franċiż, minn R. Bénard u M. Guiresse, bħala aġenti,

– għall-Kummissjoni Ewropea, minn L. Armati, M. Mataija u P. A. Messina, bħala aġenti,

wara li semgħet il-konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali, ippreżentati fis-seduta tat-13 ta' Ġunju 2024,

tagħti l-preżenti

Sentenza

1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-Artikolu 49 TFUE, 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 (ĠU 2006, L 376, p. 36), u tal-Artikolu 59(3) tad-Direttiva 2005/36/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tas-7 ta' Settembru 2005 dwar ir-rikonoxximent ta' kwalifiki professjonali (ĠU 2005, L 255, p. 22, u r-rettifiki fil-ĠU 2007, L 271, p. 18, ĠU 2008, L 93, p. 28, ĠU 2014, L 305, p. 115), kif emendata bid-Direttiva 2013/55/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-20 ta' Novembru 2013 (ĠU 2013, L 354, p. 132) (iktar 'il quddiem id-"Direttiva 2005/36").

2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' tilwima bejn Tecno*37, kumpannija stabbilita fl-Italja, u l-Ministero dello Sviluppo economico (il-Ministeru għall-Iżvilupp Ekonomiku, l-Italja) u l-Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna (il-Kamra tal-Kummerċ, Industrija, Artiġjanat u Agrikoltura ta' Bologna, l-Italja, iktar 'il quddiem iċ-"CCIAA") dwar il-projbizzjoni ġenerali fil-konfront ta' din il-kumpannija li teżerċita b'mod konġunt l-attività ta' intermedjazzjoni immobiljari u dik ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet.

Il-kuntest ġuridiku

Id-dritt tal-Unjoni

Id-Direttiva 2005/36

3 L-Artikolu 1 tad-Direttiva 2005/36, intitolat jipprovdi, fl-ewwel paragrafu tiegħu:

"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 […] għandu jirrikonoxxi kwalifiki professjonali miksuba fi Stat Membru jew aktar […] u li jippermettu li persuna li jkollha dawk il-kwalifiki teżerċita l-istess professjoni hemmhekk, għal aċċess għal u eżerċizzju ta' dik il-professjoni."

4 L-ewwel subparagrafu tal-Artikolu 2(1) ta' din id-direttiva jiddikjara:

"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 impjegat."

5 L-Artikolu 4 tal-imsemmija direttiva, intitolat "Effetti tar-rikonoxximent", jipprevedi, fil-paragrafu 1 tiegħu:

"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 L-Artikolu 59(3) tal-istess direttiva jipprovdi:

"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."

Id-Direttiva 2006/123

7 Il-premessi 2, 5, 7 u 101 tad-Direttiva 2006/123 jiddikjaraw:

"(2) Suq kompettiv fis-servizzi huwa essenzjali sabiex jitmexxa 'l quddiem tkabbir ekonomiku u jinħolqu impjiegi fl-Unjoni Ewropea. […] Suq liberu li jġiegħel lill-Istati Membri biex jeliminaw ir-restrizzjonijiet dwar il-forniment tas-servizzi minn pajjiż għal ieħor filwaqt li fl-istess ħin iżid it-trasparenza u l-informazzjoni għall-konsumaturi jagħti lill-konsumaturi għażla akbar u servizzi aħjar bi prezzijiet aktar baxxi.

[…]

(5) Huwa għalhekk meħtieġ li jitneħħew l-ostakoli għal-libertà ta' stabbiliment għal forniturifl-Istati Membri u ostakoli għall-moviment liberu tas-servizzi bejn l-Istati Membri u biex ir-riċevituri u l-forniturijkollhom garanzija taċ-ċertezza legali meħtieġa għall-eżerċizzju fil-prattika ta' dawk iż-żewġ libertajiet fundamentali tat-Trattat. Peress li l-ostakoli fis-suq intern għas-servizzi jaffettwaw lill-operaturi li jixtiequ jistabbilixxu ruħhom fi Stati Membri oħrajn kif ukoll dawk li jipprovdu servizz fi Stat Membru ieħor mingħajr ma huma stabbiliti hemm, huwa meħtieġ li l-forniturijitħallew jiżviluppaw l-attivitajiet tas-servizzi tagħhom fi ħdan is-suq intern jew billi jistabbilixxu ruħhom fi Stat Membru jew billi jagħmlu użu mill-moviment liberu tas-servizzi. Forniturigħandhom ikunu kapaċi jagħżlu bejn dawk iż-żewġ libertajiet, skond l-istrateġija tagħhom ta' tkabbir f'kull Stat Membru.

[…]

(7) Din id-Direttiva tistabbilixxi qafas ġenerali legali li jkun ta' vantaġġ għal varjetà wiesgħa ta' servizzi filwaqt li jieħu f'kunsiderazzjoni l-karatteristiċi distintivi ta' kull tip ta' attività jew professjoni u s-sistema tagħha ta' regolamentazzjoni. […]

[…]

(101) Jeħtieġ u hu wkoll fl-interess tar-riċevituri, b'mod partikolari l-konsumaturi, li jiġi żgurat li jkun possibbli għall-forniturili 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. […]"

8 L-Artikolu 1 ta' din id-direttiva, intitolat "Suġġett", jipprevedi, fil-paragrafu 1 tiegħu:

"Din id-Direttiva tistabbilixxi dispożizzjonijiet ġenerali li jħaffu l-eżerċizzju tal-libertà ta' stabbiliment għall-forniturityas-servizzi u l-moviment liberu tas-servizzi, filwaqt li tinżamm kwalità għolja tas-servizzi."

9 L-Artikolu 25 tal-imsemmija direttiva, intitolat "Attivitajiet multidixxiplinari", jipprovdi, fil-paragrafu 1 tiegħu:

"L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-forniturima 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-forniturі 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-forniturі taċ-ċertifikazzjoni, l-akkreditazzjoni, is-sorveljanza teknika, is-servizzi ta' prova sa fejn huwa ġustifikat sabiex jiżguraw l-indipendenza u imparzjalità tagħhom."

Id-dritt Taljan

10 L-Artikolu 5(3) u (3a) tal-legge n. 39 – Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253, concernente la disciplina della professione di mediatore (il-Liġi Nru 39 li Temenda u Tikkompleta l-Liġi Nru 253 tal-21 ta' Marzu 1958 dwar ir-Regolamentazzjoni tal-Professjoni ta' Intermedjarju), tat-3 ta' Frar 1989 (GURI Nru 33, tad-9 ta' Frar 1989, iktar 'il quddiem il-"Liġi Nru 39/89"), huwa fformulat kif ġej:

"3. L-eżerċizzju tal-attività ta' intermedjazzjoni 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' intermedjazzjoni, 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.

3a. B'deroga mid-dispożizzjonijiet tal-paragrafu 3, l-eżerċizzju tal-attività ta' aġent immobiljari huwa kompatibbli ma' dik ta' impjegat jew ta' kollaboratur ta' impriżi li jeżerċitaw l-attività ta' intermedjarju ta' kreditu rregolat mill-Artikoli 124e et seq. tal-Liġi Kkonsolidata dwar il-Bank u l-Kreditu fis-sens tad-Digriet Leġiżlattiv Nru 385 tal-1 ta' Settembru 1993. L-eżerċizzju tal-attività ta' intermedjarju ta' kreditu jibqa' suġġett għal-liġijiet settorjali u għall-kontrolli marbuta miegħu."

Il-kawża prinċipali u d-domandi preliminari

11 Tecno*37 hija impriża individwali li teżerċita b'mod konġunt l-attivitajiet ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet u ta' intermedjazzjoni immobiljari bħala aġent immobiljari.

12 Fis-17 ta' Marzu 2020, il-Ministeru għall-Iżvilupp Ekonomiku, fuq il-bażi ta' lment, talab lill-CCIAA twettaq verifiki dwar l-eżistenza ta' inkompatibbiltà possibbli jew ta' kunflitt possibbli ta' interessi minħabba l-kumulu minn Tecno*37 tal-attivitajiet ta' intermedjarju immobiljari u ta' amministratur ta' komunjoni ta' proprjetajiet.

13 Wara li kkonstatat li Tecno*37 kienet inkarigata, sa mill-1 ta' Jannar 1988, fil-kuntest ta' attività ta' natura imprenditorjali, tal-amministrazzjoni u tal-ġestjoni ta' komunjonijiet ta' proprjetajiet, fl-istess waqt li kienet teżerċita, sa mill-1 ta' Lulju 1988, attività ta' intermedjazzjoni immobiljari, il-CCIAA kkunsidrat li din kienet tirrigwarda sitwazzjoni ta' inkompatibbiltà fis-sens tal-Artikolu 5(3) tal-Liġi Nru 39/89.

14 Konsegwentement, il-CCIAA ddeċidiet tinkludi lil Tecno*37 fir-Reġistru Ekonomiku u Amministrattiv tal-Amministraturi ta' Komunjoni ta' Proprjetajiet u pprojbixxietilha tkompli bl-attività ta' intermedjazzjoni immobiljari.

15 Tecno*37 adixxiet lit-Tribunale amministrativo regionale per l'Emilia-Romagna (il-Qorti Amministrattiv Reġjonali għall-Emilia-Romagna, l-Italja) b'rikors kontra din id-deċiżjoni li ġie miċħud minħabba li l-proprjetajiet ġestiti fil-kuntest tal-attività ta' amministratur jistgħu jiġu indebitament ivvantaġġjati meta mqabbel ma' dawk disponibbli fis-suq, b'konsegwenzi fir-rigward tal-imparzjalità li għandu juri intermedjarju immobiljari.

16 Tecno*37 appellat minn din is-sentenza quddiem il-Consiglio di Stato (il-Kunsill tal-Istat, l-Italja), il-qorti tar-rinviju, billi sostniet b'mod partikolari li l-projbizzjoni li l-attivitajiet inkwistjoni jiġu akkumulati tmur kontra d-dritt tal-Unjoni.

17 B'mod partikolari, l-Artikolu 5(3) tal-Liġi Nru 39/89 huwa suġġett għal applikazzjoni astratta u ġenerali li twassal biex tiġi dejjem irrikonoxxuta l-inkompatibbiltà bejn l-attività ta' intermedjazzjoni immobiljari u dik ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet u li tipprekludi kull evalwazzjoni għal kull każ individwali ta' riskju ta' kunflitt ta' interessi, fejn tali inkompatibbiltà hija kuntrarja għall-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja.

18 Il-qorti tar-rinviju tosserva, qabel kollox, li l-Kummissjoni Ewropea tat bidu, fid-19 ta' Lulju 2018, għal proċedura ta' ksur [INFR(2018)2175] kontra r-Repubblika Taljana fuq il-kwistjoni tal-konformità tal-Artikolu 5(3) tal-Liġi Nru 39/89 mad-dritt tal-Unjoni.

19 F'din il-proċedura, il-Kummissjoni kkritikat lir-Repubblika Taljana bil-fatt li numru ta' dispożizzjonijiet tad-dritt nazzjonali tagħha, fosthom l-Artikolu 5(3) tal-Liġi Nru 39/89, kienu jiksru l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123, l-Artikolu 59(3) tad-Direttiva 2005/36 u l-Artikolu 49 TFUE, sa fejn din id-dispożizzjoni nazzjonali kienet tipprevedi inkompatibbiltà assoluta bejn, minn naħa, l-eżerċizzju ta' attività ta' intermedjazzjoni immobiljari u, min-naħa l-oħra, kull impjieg pubbliku jew privat u kull attività imprenditorjali jew professjonali oħra eżerċitata inkwantu ħaddiem indipendenti jew imprenditur.

20 Din il-qorti tindika li l-awtoritajiet Taljani, li rrikonoxxew li l-Artikolu 5(3) tal-Liġi Nru 39/89 seta' kellu effetti sproporzjonati, emendaw din id-dispożizzjoni numru ta' drabi.

21 L-imsemmija qorti tosserva li, sussegwentement, il-proċedura ta' ksur ingħalqet mill-Kummissjoni fid-29 ta' Settembru 2022, fejn l-Artikolu 5(3) kienx jipprevedi iżjed il-projbizzjoni assoluta tal-eżerċizzju konġunt ta' attivitajiet multidixxiplinari.

22 F'dan ir-rigward, il-qorti tar-rinviju tistaqsi dwar il-konsegwenzi ta' tali għeluq ta' proċedura b'rabta mal-konformità, mad-dritt tal-Unjoni, tal-Artikolu 5(3) tal-Liġi Nru 39/89 fil-verżjoni tagħha li tirriżulta mill-emenda adottata wara l-proċedura ta' ksur.

23 Barra minn hekk, din il-qorti tqis, minn naħa, li, meta intermedjarju immobiljari jeżerċita b'mod konġunt l-attività ta' amministratur ta' komunjoni ta' proprjetajiet, l-imparzjalità tiegħu tista' tiġi affettwata. Fil-fatt, dan l-intermedjarju jista' jasal biex jidderieġi lix-xerrejja potenzjali lejn proprjetajiet immobbli ġestiti minnu, bi żvantaġġ għal proprjetajiet oħra paragunabbli li tagħhom ma għandux il-ġestjoni.

24 Min-naħa l-oħra, l-imsemmija qorti tqis li l-Artikolu 5(3) tal-Liġi Nru 39/89 għandu bħala għan li jiggarantixxi l-protezzjoni tal-konsumatur, sa fejn din id-dispożizzjoni tippermetti li jiġi evitat kull kunflitt ta' interessi.

25 Madankollu jissussisti dubju, għall-finijiet tas-soluzzjoni tat-tilwima li biha hija adita l-istess qorti, dwar il-konformità tar-restrizzjonijiet li din il-leġiżlazzjoni tipprevedi għad-dritt tal-Unjoni.

26 F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Consiglio di Stato (il-Kunsill tal-Istat) iddeċieda li jissospendi l-proċeduri quddiemu u li jagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domandi preliminari li ġejjin:

"1) L-Artikolu 5(3) tal-legge 39/89 (il-Liġi 39/1989), kif ifformulat mill-ġdid wara l-Proċedura ta' ksur Nru 2018/2175, għandu jitqies li huwa, illum il-ġurnata, kompletament konformi mad-dritt [tal-Unjoni], b'mod partikolari fid-dawl tal-fatt li l-imsemmija proċedura ta' ksur ingħalqet?

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 [Nru 39/89] 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?"

Fuq id-domandi preliminari

Fuq l-ewwel domanda

27 Skont ġurisprudenza stabbilita, fil-kuntest tal-proċedura ta' kooperazzjoni bejn il-qrati nazzjonali u l-Qorti tal-Ġustizzja stabbilita fl-Artikolu 267 TFUE, hija din tal-aħħar li għandha tagħti lill-qorti nazzjonali risposta utli li tippermettilha tiddeċiedi t-tilwima li biha hija adita. F'din il-perspettiva, hija l-Qorti tal-Ġustizzja, skont il-każ, li għandha tifformula mill-ġdid id-domandi mressqa quddiemha (sentenza tas-16 ta' Mejju 2024, Toplofikatsia Sofia (Kunċett ta' domiċilju tal-konvenut), C-222/23, EU:C:2024:405, punt 63 u l-ġurisprudenza ċċitata).

28 F'dawn iċ-ċirkustanzi, hemm lok li l-ewwel domanda preliminari tiġi fformulata mill-ġdid u li jiġi kkunsidrat li, permezz tagħha, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk l-Artikolu 258 TFUE għandux jiġi interpretat fis-sens li l-għeluq, mill-Kummissjoni, ta' proċedura ta' ksur kontra Stat Membru jwassal għall-konformità mad-dritt tal-Unjoni tal-leġiżlazzjoni nazzjonali li kienet is-suġġett ta' din il-proċedura.

29 F'dan ir-rigward, għandu jiġi osservat li, skont ġurisprudenza stabbilita, id-deċiżjoni tal-Kummissjoni jekk għandhiex tibda jew ma tibdiex proċedura għall-konstatazzjoni ta' nuqqas ta' twettiq ta' obbligu, tikkostitwixxi l-eżerċizzju ta' setgħa ta' evalwazzjoni diskrezzjonali tagħha li fuqha l-Qorti tal-Ġustizzja ma tistax teżerċita stħarriġ ġudizzjarju (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tas-16 ta' Lulju 2020, Il-Kummissjoni vs Ir-Rumanija (Ġlieda kontra l-ħasil tal-flus), C-549/18, EU:C:2020:563, punt 49 u l-ġurisprudenza ċċitata). Fil-fatt, il-Kummissjoni, fid-dawl tar-rwol tagħha ta' gwardjana tat-Trattat, hija l-unika kompetenti biex tiddeċiedi jekk huwiex opportun li tinbeda proċedura għall-konstatazzjoni ta' nuqqas ta' twettiq ta' obbligu. Hija wkoll l-unika kompetenti biex tiddeċiedi jekk huwiex opportun li tkompli bil-proċedura prekontenzjuża billi tindirizza opinjoni motivata, hekk bħalma għandha l-possibbiltà, iżda mhux l-obbligu, fi tmiem din il-proċedura, li tadixxi lill-Qorti tal-Ġustizzja bil-għan li titlob il-konstatazzjoni minn din tal-aħħar tan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligu preżunt (sentenza tas-16 ta' Lulju 2015, Il-Kummissjoni vs Il-Bulgarija, C-145/14, EU:C:2015:502, punt 24 u l-ġurisprudenza ċċitata).

30 Għaldaqstant l-istess setgħa ta' evalwazzjoni tikkaratterizza l-adozzjoni, mill-Kummissjoni, tad-deċiżjoni li din il-proċedura tingħalaq.

31 Fid-dawl ta' din is-setgħa ta' evalwazzjoni diskrezzjonali, id-deċiżjoni ta' tkomplija jew ta' għeluq ta' proċedura ta' ksur ma tistax tiġi ddeterminata għall-finijiet tal-evalwazzjoni tal-konformità ta' leġiżlazzjoni nazzjonali mad-dritt tal-Unjoni.

32 F'dan ir-rigward, il-Qorti tal-Ġustizzja diġà ddeċidiet li l-Kummissjoni ma għandhiex is-setgħa li tiddetermina b'mod definittiv, fil-kuntest tal-proċedura għal nuqqas ta' twettiq ta' obbligu, id-drittijiet u obbligi ta' Stat Membru jew li tagħtih garanziji dwar il-kompatibbiltà ta' aġir determinat mad-dritt tal-Unjoni (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-20 ta' Marzu 2003, Il-Kummissjoni vs Il-Ġermanja, C-135/01, EU:C:2003:171, punt 24 u l-ġurisprudenza ċċitata). Fil-fatt, bis-saħħa tal-Artikolu 260(1) TFUE, il-Qorti tal-Ġustizzja hija l-unika li għandha kompetenza biex tikkonstata li Stat Membru naqas milli jwettaq wieħed mill-obbligi imposti fuqu bis-saħħa tat-Trattati.

33 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet preċedenti, hemm lok li r-risposta għall-ewwel domanda tkun l-Artikolu 258 TFUE għandu jiġi interpretat fis-sens li l-għeluq, mill-Kummissjoni, ta' proċedura ta' ksur kontra Stat Membru ma jwassalx għall-konformità mad-dritt tal-Unjoni tal-leġiżlazzjoni nazzjonali li kienet is-suġġett ta' din il-proċedura.

Fuq it-tieni u t-tielet domanda

34 Permezz tat-tieni u t-tielet domanda tagħha, li jeħtieġ li jiġu eżaminati flimkien, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk l-Artikolu 49 TFUE, l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123 u l-Artikolu 59(3) tad-Direttiva 2005/36 għandhomx jiġu interpretati fis-sens li jipprekludu leġiżlazzjoni nazzjonali li tipprevedi, b'mod ġenerali, inkompatibbiltà bejn attività ta' intermedjazzjoni immobiljari u dik ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet.

Fuq l-ammissibbiltà

35 Fl-ewwel lok, fir-rigward tal-mistoqsijiet tal-qorti tar-rinviju dwar l-interpretazzjoni tal-Artikolu 49 TFUE, għandu jitfakkar li d-dispożizzjonijiet tat-Trattat FUE fil-qasam tal-libertà ta' stabbiliment, bħala prinċipju, ma japplikawx għal sitwazzjoni fejn l-elementi kollha jkunu limitati għal ġewwa Stat Membru wieħed biss (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-18 ta' Jannar 2022, Thelen Technopark Berlin, C-261/20, EU:C:2022:33, punt 50 u l-ġurisprudenza ċċitata).

36 B'hekk, il-Qorti tal-Ġustizzja, adita minn qorti nazzjonali fil-kuntest ta' sitwazzjoni li fiha l-elementi kollha jkunu limitati għal ġewwa Stat Membru wieħed, ma tistax, mingħajr indikazzjoni minn dik il-qorti f'dan is-sens, tqis li t-talba għal interpretazzjoni preliminari li tirrigwarda d-dispożizzjonijiet tat-Trattat FUE dwar il-libertajiet fundamentali hija neċessarja għas-soluzzjoni tat-tilwima pendenti quddiem il-qorti msemmija. Fil-fatt, l-elementi konkreti li jippermettu li tiġi stabbilita rabta bejn is-suġġett jew iċ-ċirkustanzi ta' tilwima, li l-elementi kollha tagħha jkunu limitati għal ġewwa l-Istat Membru kkonċernat, u l-Artikolu 49 TFUE għandhom jirriżultaw mid-deċiżjoni tar-rinviju (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-18 ta' Jannar 2022, Thelen Technopark Berlin, C-261/20, EU:C:2022:33, punt 52 u l-ġurisprudenza ċċitata).

37 Konsegwentement, f'sitwazzjoni fejn l-elementi kollha jkunu limitati għal ġewwa Stat Membru wieħed, hija l-qorti tar-rinviju li għandha tindika lill-Qorti tal-Ġustizzja, konformement mar-rekwiżit tal-Artikolu 94 tar-Regoli tal-Proċedura tal-Qorti tal-Ġustizzja, kif, minkejja n-natura purament interna tagħha, it-tilwima pendenti quddiemha għandha element ta' konnessjoni mad-dispożizzjonijiet tad-dritt tal-Unjoni dwar il-libertajiet fundamentali li jrendi l-interpretazzjoni preliminari mitluba neċessarja għas-soluzzjoni ta' din it-tilwima (sentenza tat-18 ta' Jannar 2022, Thelen Technopark Berlin, C-261/20, EU:C:2022:33, punt 53 u l-ġurisprudenza ċċitata).

38 Dan premess, kif jirriżulta mill-proċess għad-dispożizzjoni tal-Qorti tal-Ġustizzja, il-kawża prinċipali hija kkaratterizzata minn elementi li huma limitati kollha ġewwa l-Italja. Barra minn hekk, il-qorti tar-rinviju ma tindikax kif, minkejja n-natura purament interna tagħha, il-kawża pendenti quddiemha għandha element ta' konnessjoni mal-Artikolu 49 TFUE li jrendi l-interpretazzjoni preliminari mitluba neċessarja għas-soluzzjoni ta' din it-tilwima.

39 Konsegwentement, it-tieni u t-tielet domanda huma inammissibbli sa fejn dawn jirrigwardaw l-interpretazzjoni tal-Artikolu 49 TFUE.

40 Fit-tieni lok, fir-rigward tal-interpretazzjoni mitluba tal-Artikolu 59(3) tad-Direttiva 2005/36, minn din id-dispożizzjoni jirriżulta li l-Istati Membri jeżaminaw jekk, fis-sistema legali tagħhom, ir-rekwiżiti li jillimitaw b'mod partikolari l-eżerċizzju ta' professjoni għad-detenturi ta' titolu ta' studju partikolari, inkluż il-pussess ta' titoli professjonali u l-attivitajiet professjonali awtorizzati fuq il-bażi ta' dan it-titolu, ma humiex la direttament u lanqas indirettament diskriminatorji fuq il-bażi tan-nazzjonalità jew tal-post ta' residenza, humiex iġġustifikati għal raġunijiet imperattivi ta' interess ġenerali u humiex tali li jiggarantixxu t-twettiq tal-għan imfittex u ma jmorrux lil hinn milli huwa neċessarju biex dan l-għan jintlaħaq.

41 F'dan ir-rigward, jeħtieġ ukoll li jiġi osservat li, kif jirriżulta mill-Artikolu 2(1) ta' din id-direttiva, din tapplika għal kull ċittadin ta' Stat Membru, inklużi l-membri tal-professjonijiet liberali li jixtiequ jeżerċitaw professjoni rregolata fi Stat Membru li ma huwiex dak fejn tali membru jkun kiseb il-kwalifiki professjonali tiegħu.

42 Barra minn hekk, il-Qorti tal-Ġustizzja diġà ddeċidiet li mill-Artikoli 1 u 4 tal-imsemmija direttiva jirriżulta li l-għan essenzjali tar-rikonoxximent reċiproku huwa li l-persuna li jkollha kwalifika professjonali li tagħtiha l-aċċess għal professjoni rregolata fl-Istat Membru ta' oriġini tagħha tkun tista' taċċedi, fl-Istat Membru ospitanti, għall-istess professjoni bħal dik li għaliha tkun ikkwalifikata fl-Istat Membru ta' oriġini u li teżerċitaha hemmhekk taħt l-istess kundizzjonijiet bħaċ-ċittadini nazzjonali (sentenza tat-8 ta' Lulju 2021, Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerija, C-166/20, EU:C:2021:554, punt 25 u l-ġurisprudenza ċċitata).

43 Dan premess, f'dan il-każ, mhux qed jiġi kkontestat li din il-kawża ma tirrigwardax ir-rikonoxximent ta' kwalifika professjonali miksuba fi Stat Membru ieħor minbarra l-Italja.

44 F'dawn iċ-ċirkustanzi, it-tieni u t-tielet domandi preliminari huma wkoll inammissibbli sa fejn dawn jirrigwardaw l-interpretazzjoni tal-Artikolu 59(3) tad-Direttiva 2005/36.

45 Fit-tielet lok, għandu jiġi osservat li l-Irlanda teċċepixxi l-inammissibbiltà tat-tielet domanda, sa fejn din tixtieq tikseb opinjoni konsultattiva tal-Qorti tal-Ġustizzja fuq il-bażi ta' premessi fattwali li ma jikkorrispondux għal dawk tal-kawża prinċipali.

46 B'mod partikolari, l-Irlanda ssostni li, minkejja li din it-tielet domanda tirreferi għall-attività ta' aġent immobiljari, il-kawża prinċipali fil-verità tikkonċerna l-attività ta' sensar, liema distinzjoni ma tirriżultax mid-deċiżjoni ta' rinviju.

47 Barra minn hekk, dan l-Istat Membru jqis li t-tielet domanda hija bbażata fuq l-ipoteżi, żbaljata, li kunflitt ta' interessi neċessarjament iseħħ li kieku aġent immobiljari kellu jkun involut fix-xiri jew il-bejgħ ta' proprjetà li tagħha jiżgura l-amministrazzjoni bħala amministratur ta' komunjoni ta' proprjetajiet u li, għalhekk, kif inhi fformulata, it-tielet domanda tmur lil hinn mill-portata tal-kwistjonijiet tal-kawża prinċipali.

48 F'dan ir-rigward, għandu jitfakkar li, skont ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja, id-domandi dwar l-interpretazzjoni tad-dritt tal-Unjoni magħmula mill-qorti nazzjonali fil-kuntest leġiżlattiv u fattwali li hija tiddefinixxi taħt ir-responsabbiltà tagħha stess, u li l-eżattezza tagħhom ma huwiex il-kompitu tal-Qorti tal-Ġustizzja li tivverifika, igawdu minn preżunzjoni ta' rilevanza. Iċ-ċaħda mill-Qorti tal-Ġustizzja ta' talba mressqa minn qorti nazzjonali hija possibbli biss, b'mod partikolari, jekk jidher b'mod manifest li l-interpretazzjoni mitluba tad-dritt tal-Unjoni ma għandha ebda rabta mar-realtà jew mas-suġġett tat-tilwima fil-kawża prinċipali jew meta l-problema tkun ta' natura ipotetika (sentenza tat-8 ta' Mejju 2024, Asociația "Forumul Judecătorilor din România" (Assoċjazzjonijiet ta' membri tal-ġudikatura), C-53/23, EU:C:2024:388, punt 21 u l-ġurisprudenza ċċitata).

49 Barra minn hekk, għandu jiġi osservat li, fit-talba tagħha għal deċiżjoni preliminari, il-qorti tar-rinviju tagħmel riferiment espliċitu għall-eżerċizzju simultanju tal-attività ta' intermedjazzjoni immobiljari u dik ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet, mingħajr ma ssemmi l-attività ta' sensar.

50 Fir-rigward tal-kunsiderazzjonijiet dwar ir-riskju ta' kunflitt ta' interessi minħabba kumulu tal-attivitajiet ta' intermedjazzjoni immobiljari u ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet, dawn għandhom jitqiesu li jaqgħu taħt il-mertu tad-domanda preliminari u mhux taħt il-kwistjoni l-ammissibbiltà tagħha (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-18 ta' Jannar 2024, Lietuvos notarų rūmai *et*, C-128/21, EU:C:2024:49, punt 43).

51 Fir-rigward tal-allegazzjonijiet tal-Irlanda li t-tielet domanda teċċedi l-kwistjonijiet tat-tilwima fil-kawża prinċipali, għandu jiġi osservat li, skont ġurisprudenza stabbilita, hija biss il-qorti nazzjonali, li tkun adita bit-tilwima u li jkollha tassumi r-responsabbiltà għad-deċiżjoni ġudizzjarja sussegwenti, li għandha tevalwa, fid-dawl tal-karatteristiċi partikolari tal-kawża, kemm il-ħtieġa ta' deċiżjoni preliminari sabiex tkun f'pożizzjoni li tagħti s-sentenza tagħha kif ukoll ir-rilevanza tad-domandi li hija tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja. Konsegwentement, sa fejn id-domandi magħmula jikkonċernaw l-interpretazzjoni jew il-validità ta' dispożizzjoni legali tal-Unjoni, il-Qorti tal-Ġustizzja hija, bħala prinċipju, meħtieġa li tagħti deċiżjoni. Minn dan isegwi li d-domandi magħmula mill-qrati nazzjonali jgawdu minn preżunzjoni ta' rilevanza. Ir-rifjut tal-Qorti tal-Ġustizzja li tagħti deċiżjoni dwar domanda preliminari magħmula minn qorti nazzjonali hija possibbli biss jekk ikun jidher li l-interpretazzjoni mitluba ma għandha ebda konnessjoni mar-realtà jew mas-suġġett tat-tilwima fil-kawża prinċipali, jekk il-problema tkun ta' natura ipotetika jew inkella jekk il-Qorti tal-Ġustizzja ma jkollhiex il-punti ta' fatt u ta' liġi neċessarji sabiex tagħti risposta utli għall-imsemmija domandi (sentenzi tal-21 ta' Diċembru 2023, Cofidis, C-340/22, EU:C:2023:1019, punt 18).

52 Barra minn hekk, hija l-Qorti tal-Ġustizzja, fil-kuntest tal-proċedura ta' kooperazzjoni mal-qrati nazzjonali stabbilita fl-Artikolu 267 TFUE, li għandha tagħti lill-qorti nazzjonali risposta utli li tippermettilha taqta' l-kawża li jkollha quddiemha. Minn din il-perspettiva, jekk ikun il-każ, huwa l-obbligu tal-Qorti tal-Ġustizzja li tifformula mill-ġdid id-domandi li jsirulha (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-30 ta' Jannar 2024, Direktor na Glavna direktsia "Natsionalna politsia" pri MVR –Sofia, C-118/22, EU:C:2024:97, punt 31 u l-ġurisprudenza ċċitata).

53 Fid-dawl tal-punti preċedenti, l-argumenti tal-Irlanda dwar l-inammissibbiltà tat-tielet domanda ma jistgħux jintlaqgħu.

54 Mill-kunsiderazzjonijiet kollha preċedenti jirriżulta li t-tieni u t-tielet domandi preliminari għandhom jitqiesu bħala inammissibbli biss sa fejn jirrigwardaw l-interpretazzjoni tal-Artikolu 49 TFUE u tal-Artikolu 59(3) tad-Direttiva 2005/36.

Fuq il-mertu

55 Preliminarjament, jeħtieġ li jiġi ddeterminat jekk l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123 japplikax għal sitwazzjoni purament interna bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali.

56 F'dan ir-rigward, għandu jiġi osservat li, bis-saħħa tal-ewwel subparagrafu ta' din id-dispożizzjoni, l-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-forniturі ta' servizzi ma jkunux suġġetti għal rekwiżiti li jobbligawhom jeżerċitaw attività speċifika esklużivament jew li jillimitaw l-eżerċizzju konġunt jew bi sħab ta' attivitajiet differenti. It-tieni subparagrafu tal-imsemmija dispożizzjoni jippreċiża li l-forniturі msemmija fil-punti (a) u (b) tagħha jistgħu jiġu ssuġġettati għal tali rekwiżiti, b'osservanza tal-kundizzjonijiet previsti minn dawn il-punti.

57 Dan premess, għandu jiġi kkonstatat li l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123 ma jagħmilx riferiment għal element transkonfinali u ma jiddikjara ebda kundizzjoni dwar l-eżistenza ta' tali element.

58 Fil-fatt, kif sostniet il-Kummissjoni fl-osservazzjonijiet bil-miktub tagħha, l-applikazzjoni ta' din id-dispożizzjoni ma tirrikjedix l-eżistenza ta' element barrani, ġaladarba l-miżuri koperti minnha jipprovdu bażi komuni biex jiġi ffaċilitat il-moviment liberu tas-servizzi bil-għan li tiġi ggarantita kwalità aħjar ta' dawn tal-aħħar, sew jekk il-fornitur jipprovdi s-servizzi tiegħu esklużivament fit-territorju tal-Istat Membru tiegħu sew jekk jipprovdihom fi Stati Membri oħra.

59 F'dan ir-rigward, il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li, bħalma jirriżulta mill-Artikolu 1 tad-Direttiva 2006/123, moqri flimkien mal-premessi 2 u 5 tagħha, din id-direttiva tistabbilixxi dispożizzjonijiet ġenerali intiżi li jeliminaw ir-restrizzjonijiet għal-libertà ta' stabbiliment tal-forniturifl-Istati Membri u għall-moviment liberu tas-servizzi bejn dawn tal-aħħar, sabiex tikkontribwixxi għall-kisba ta' suq intern tas-servizzi liberu u kompetittiv. Dan premess, l-istabbiliment sħiħ tas-suq intern tas-servizzi jeħtieġ, qabel kollox, it-tneħħija tal-ostakoli li jiltaqgħu magħhom il-forniturisabiex jistabbilixxu ruħhom fl-Istati Membri, irrispettivament minn jekk dan ikun fl-Istat Membru tagħhom stess jew fi Stat Membru ieħor, u li jistgħu jippreġudikaw il-kapaċità tagħhom li jipprovdu servizzi lil destinatarji li jkunu jinsabu fl-Unjoni kollha (sentenza tat-30 ta' Jannar 2018, X u Visser, C-360/15 u C-31/16, EU:C:2018:44, punti 104 u 105 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

60 Għall-finijiet tal-implimentazzjoni ta' suq intern tas-servizzi awtentiku, l-approċċ ikkunsidrat mil-leġiżlatur tal-Unjoni fid-Direttiva 2006/123 huwa bbażat, bħalma tiddikjara l-premessa 7 tagħha, fuq qafas legali ġenerali magħmul minn firxa ta' miżuri differenti intiżi li jiżguraw livell għoli ta' integrazzjoni ġuridika fl-Unjoni. Konsegwentement, sabiex ma jiġix ippreġudikat l-effett utli tal-kuntest ġuridiku speċifiku li l-leġiżlatur tal-Unjoni ried jistabbilixxi billi jadotta d-Direttiva 2006/123, jeħtieġ li wieħed jammetti li l-portata ta' din id-direttiva tista' testendi, jekk ikun il-każ, lil hinn minn dak li jipprevedu strettament id-dispożizzjonijiet tat-Trattat FUE relatati mal-libertà ta' stabbiliment u mal-moviment liberu tas-servizzi (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-30 ta' Jannar 2018, X u Visser, C-360/15 u C-31/16, EU:C:2018:44, punti 106 u 107, u l-ġurisprudenza ċċitata).

61 Għalhekk, peress li l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123 jista' japplika għal sitwazzjoni fejn l-elementi kollha rilevanti huma limitati għal ġewwa Stat Membru wieħed, huwa fir-rigward ta' din id-dispożizzjoni li jeħtieġ li tingħata risposta lill-qorti tar-rinviju.

62 Kif ġie osservat fil-punt 56 ta' din is-sentenza, bis-saħħa tal-ewwel subparagrafu ta' din id-dispożizzjoni, l-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-forniturita' servizzi ma jkunux suġġetti għal rekwiżiti li jobbligawhom jeżerċitaw esklużivament attività speċifika jew li jillimitaw l-eżerċizzju konġunt jew bi sħab ta' attivitajiet differenti.

63 Dan premess, it-tieni subparagrafu tal-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123 jippreċiża li l-forniturimsemmija fil-punti (a) u (b) ta' din id-dispożizzjoni jistgħu jkunu suġġetti għal tali rekwiżiti, b'osservanza tal-kundizzjonijiet iddikjarati fiha.

64 F'dan il-każ, kif jirriżulta mid-deċiżjoni tar-rinviju, l-Artikolu 5(3) tal-Liġi Nru 39/89 huwa interpretat u applikat fis-sens li jipprojbixxi l-eżerċizzju konġunt tal-attivitajiet ta' intermedjazzjoni immobiljari u ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet, irrispettivament minn jekk jiġux eżerċitati fuq l-istess proprjetà jew le, ġaladarba dawn huma attivitajiet imprenditorjali.

65 Għalhekk l-Artikolu 5(3) tal-Liġi Nru 39/89 jissuġġetta lil dawn il-forniturі għal rekwiżiti bħal dawk previsti fl-ewwel subparagrafu tal-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123.

66 Għaldaqstant, għandu jiġu eżaminat jekk dawn ir-rekwiżiti jistgħux jiġu aċċettati fuq il-bażi tal-punt (a) tat-tieni subparagrafu tal-Artikolu 25(1) ta' din id-direttiva.

67 Għalkemm fl-aħħar mill-aħħar hija l-qorti nazzjonali li hija l-unika li għandha ġurisdizzjoni biex tevalwa l-fatti u tinterpreta l-leġiżlazzjoni nazzjonali, li għandha tiddetermina jekk ir-rekwiżiti previsti mil-leġiżlazzjoni nazzjonali jissodisfawx il-kundizzjonijiet magħmula mill-punt (a) tat-tieni subparagrafu tal-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123, il-Qorti tal-Ġustizzja, fil-kuntest ta' rinviju għal deċiżjoni preliminari, għandha ġurisdizzjoni, fuq il-bażi tal-proċess tal-kawża prinċipali kif ukoll mill-osservazzjonijiet bil-miktub u orali li ġew sottomessi lilha, sabiex tipprovdi lill-qorti tar-rinviju indikazzjonijiet utli ta' natura li jippermettulha tiddeċiedi l-kawża quddiemha (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-2 ta' Marzu 2023, PrivatBank *et*, C-78/21, EU:C:2023:137, punt 71 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

68 F'dan il-każ, mid-deċiżjoni tar-rinviju jirriżulta li l-attività ta' intermedjazzjoni hija professjoni rregolata fl-Italja. Dan premess, il-punt (a) tat-tieni subparagrafu tal-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123 jipprevedi li r-rekwiżiti imposti fuq il-professjonijiet irregolati huma aċċettati biss sa fejn dawn huma ġġustifikati sabiex tiġi żgurata l-osservanza tar-regoli ta' etika differenti minħabba l-ispeċifiċità ta' kull professjoni, u neċessarji sabiex jiġu żgurati l-indipendenza u l-imparzjalità ta' dawn il-professjonijiet.

69 F'dan ir-rigward, il-Gvern Taljan espona l-għanijiet ta' protezzjoni tal-konsumaturi u ta' żamma tal-indipendenza u tal-imparzjalità tal-intermedjarji immobiljari, fejn dan l-aħħar għan imur flimkien mal-prevenzjoni tal-kunflitti ta' interessi.

70 Huwa jqis li, mingħajr projbizzjoni ta' kumulu ta' attivitajiet, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, ikun jeżisti riskju li l-proprjetarji ta' proprjetajiet li għalihom ir-rwol ta' amministratur immobiljari u dak ta' intermedjarju immobiljari jiġu eżerċitati mill-istess persuna jiġu ffavorizzati indebitament. Fil-fatt, tali intermedjarju li ma jkunx suġġett għal tali restrizzjoni jkun jista' jidderieġi lill-akkwirenti potenzjali lejn il-proprjetajiet li fir-rigward tagħhom huwa stess ikun qed jeżerċita l-funzjonijiet ta' amministratur.

71 Barra minn hekk, il-Gvern Taljan isostni li ma huwiex possibbli li l-kmamar tal-kummerċ, tal-industrija, tal-artiġjanat u tal-agrikoltura jkollhom l-oneru li jivverifikaw l-assenza ta' kunflitt ta' interessi għal kull tranżazzjoni.

72 F'dan ir-rigward, jeħtieġ li jiġi osservat li l-Artikolu 25 tad-Direttiva 2006/123, inklużi l-kundizzjonijiet li għalihom huma suġġetti r-rekwiżiti msemmija minnu, jidħol taħt il-Kapitolu V ta' din id-direttiva, intitolat "Kwalità tas-servizzi". Dan premess, il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li dan il-kapitolu, b'mod ġenerali, għandu l-għan li jissalvagwardja

l-interessi tal-konsumaturi billi jtejjeb il-kwalità tas-servizzi tal-professjonijiet irregolati fis-suq intern (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-5 ta' April 2011, Société fiduciaire nationale d'expertise comptable, C-119/09, EU:C:2011:208, punt 28).

73 Barra minn hekk, dan l-istess għan huwa rifless fil-premessa 101 tal-imsemmija direttiva, li skontha huwa neċessarju u fl-interess tad-destinatarji, b'mod partikolari tal-konsumaturi, li jiġi żgurat li jkun possibbli għall-fornituri li joffru servizzi multidixxiplinari u li r-restrizzjonijiet f'dan ir-rigward ikunu limitati għal dak li hu neċessarju sabiex tiġi żgurata l-imparzjalità, l-indipendenza u l-integrità tal-professjonijiet irregolati.

74 Sabiex tiġi żgurata l-protezzjoni tal-konsumaturi, l-Istati Membri jistgħu jadottaw miżuri intiżi li jiggarantixxu l-indipendenza u l-imparzjalità tal-professjonijiet irregolati, konformement mal-punt (a) tat-tieni subparagrafu tal-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123.

75 F'dan il-każ, peress li intermedjarju immobiljari għandu jkun terz fir-relazzjoni tiegħu mal-partijiet fi tranżazzjoni immobiljari, jidher li l-projbizzjoni li jiġu eżerċitati b'mod konġunt l-attivitajiet ta' intermedjazzjoni immobiljari u ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet, sa fejn din tkun intiża li tipprevjeni r-riskju ta' kunflitt ta' interessi, tista', bħala prinċipju, titqies li hija idonea biex tiggarantixxi l-indipendenza u l-imparzjalità tal-professjoni rregolata inkwistjoni – liema fatt għandu jiġi vverifikat mill-qorti tar-rinviju.

76 Għalhekk, jeħtieġ ulterjorment li projbizzjoni ġenerali ta' eżerċizzju b'mod konġunt ta' attivitajiet ta' intermedjazzjoni immobiljari u ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, ma tmurx lil hinn minn dak li huwa neċessarju sabiex dan l-għan jintlaħaq. F'dan ir-rigward, jeħtieġ li jiġi mistħarreġ jekk miżuri oħra inqas onerużi jistgħux jippermettu li jintlaħaq l-istess riżultat.

77 F'dan il-każ, kif enfasizzat il-Kummissjoni fl-osservazzjonijiet bil-miktub tagħha, filwaqt li ma jistax jiġi eskluż li sitwazzjoni ta' kunflitt ta' interessi tista' sseħħ, b'mod partikolari meta l-attivitajiet ta' intermedjazzjoni immobiljari u ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet jiġu eżerċitati fir-rigward tal-istess proprjetà jew ta' proprjetajiet paragunabbli, tali riskju ma jkunx neċessarjament mistenni li jseħħ fiċ-ċirkustanzi kollha u għalhekk l-eżistenza ta' tali kunflitt ta' interessi ma tistax tiġi preżunta.

78 Mill-bqija, il-projbizzjoni inkwistjoni ma tidhirx li hija l-unika miżura li tippermetti li tiġi ggarantita l-indipendenza u l-imparzjalità tal-professjoni rregolata ta' intermedjarju immobiljari. Fil-fatt, kif osserva l-Avukat Ġenerali fil-punt 66 tal-konklużjonijiet tiegħu, u kif sostnew il-Kummissjoni kif ukoll Tecno*37 fl-osservazzjonijiet bil-miktub tagħhom, miżuri li jinterferixxu inqas fuq il-libertà li jiġu pprovduti servizzi minn projbizzjoni ġenerali ta' eżerċizzju taż-żewġ attivitajiet b'mod konġunt, bħal projbizzjoni ta' eżerċizzju ta' attivitajiet b'mod konġunt limitata għall-każ fejn tkun inkwistjoni l-istess proprjetà immobbli, u/jew obbligi speċifiċi ta' trasparenza u ta' informazzjoni dwar dan l-eżerċizzju b'mod konġunt, mogħnija b'verifika *ex post* mill-kmamar tal-professjonisti kompetenti, jistgħu jippermettu li tiġi ggarantita din l-indipendenza u din l-imparzjalità.

79 Fl-aħħar nett, hemm lok li jiġi kkunsidrat li diffikultajiet ta' natura prattika invokati mill-Gvern Taljan fl-implimentazzjoni tal-miżuri alternattivi għall-projbizzjoni ġenerali ta' eżerċizzju b'mod konġunt ta' attivitajiet ta' intermedjazzjoni immobiljari u ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet, u, b'mod partikolari, l-impossibbiltà ta' verifika tal-assenza ta' kunflitt ta' interessi f'kull tranżazzjoni jew ta' eżerċizzju possibbli ta' dawn l-attivitajiet għall-istess proprjetà

immobbli, ma humiex insuperabbli. Fil-fatt, kif enfasizza l-Avukat Ġenerali fil-punt 65 tal-konklużjonijiet tiegħu, l-atti ta' bejgħ jistgħu, pereżempju, jinkludu dikjarazzjonijiet espressi li jipprovdu li l-aġent immobiljari, li jkun qed jaġixxi bħala intermedjarju, ma jeżerċitax, b'mod konġunt, il-funzjoni ta' amministratur ta' komunjoni ta' proprjetajiet li minnhom tagħmel parti l-proprjetà akkwistata.

80 Fi kwalunkwe każ, il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li tali diffikultajiet prattiċi ma jistgħux jiġġustifikaw in-nuqqas ta' osservanza tal-obbligi li jirriżultaw mid-dritt tal-Unjoni (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tas-27 ta' Frar 2020, Il-Kummissjoni vs Il-Belġju (Kontabilisti), C-384/18, EU:C:2020:124, punt 58).

81 Konsegwentement, u suġġett għal verifiki li għandhom isiru mill-qorti tar-rinviju, jidher li projbizzjoni ġenerali ta' kumulu tal-attività ta' intermedjazzjoni immobiljari u dik ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, teċċedi dak li huwa neċessarju u proporzjonat biex jintlaħaq l-għan intiż minnha.

82 F'dawn iċ-ċirkustanzi, ir-risposta għat-tieni u t-tielet domandi għandha tkun li l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2006/123 għandu jiġi interpretat fis-sens li jipprekludi leġiżlazzjoni nazzjonali li tipprevedi, b'mod ġenerali, inkompatibbiltà bejn l-eżerċizzju b'mod konġunt tal-attività ta' intermedjazzjoni immobiljari u dik ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet.

Fuq l-ispejjeż

83 Peress li l-proċedura għandha, fir-rigward tal-partijiet fil-kawża prinċipali, in-natura ta' kwistjoni mqajma quddiem il-qorti tar-rinviju, hija dik il-qorti li tiddeċiedi fuq l-ispejjeż. L-ispejjeż sostnuti għas-sottomissjoni tal-osservazzjonijiet lill-Qorti tal-Ġustizzja, minbarra dawk tal-imsemmija partijiet, ma jistgħux jitħallsu lura.

Għal dawn il-motivi, Il-Qorti tal-Ġustizzja (L-Ewwel Awla) taqta' u tiddeċiedi:

1) L-Artikolu 258 TFUE

għandu jiġi interpretat fis-sens li:

l-għeluq, mill-Kummissjoni Ewropea, ta' proċedura ta' ksur kontra Stat Membru ma jwassalx għall-konformità mad-dritt tal-Unjoni tal-leġiżlazzjoni nazzjonali li kienet is-suġġett ta' din il-proċedura.

2) 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 tipprevedi, b'mod ġenerali, inkompatibbiltà bejn l-eżerċizzju b'mod konġunt tal-attività ta' intermedjazzjoni immobiljari u dik ta' amministrazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetajiet.

Firem