TEISINGUMO TEISMO (pirmoji kolegija) SPRENDIMAS

2024 m. spalio 4 d.*

„Prašymas priimti prejudicinį sprendimą – Laisvė teikti paslaugas – Direktyva 2006/123/EB – 25 straipsnio 1 dalis – Daugiasritės veiklos apribojimai – Reglamentuojama profesija – Nacionalinis teisinis reglamentavimas, kuriame bendrai numatyta, kad tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklos vykdymas yra nesuderinamas su daugiabučių namų administravimo veiklos vykdymu – Nepriklausomumo ir nešališkumo reikalavimai – Apribojimo proporcingumas – Komisijos prieš valstybę narę vykdytos pažeidimo nagrinėjimo procedūros nutraukimo pasekmės“

Byloje C-242/23

dėl *Consiglio di Stato* (Valstybės Taryba, Italija) 2023 m. balandžio 11 d. nutartimi, kurią Teisingumo Teismas gavo 2023 m. balandžio 18 d., pagal SESV 267 straipsnį pateikto prašymo priimti prejudicinį sprendimą byloje

Tecno*37

prieš

Ministero dello Sviluppo Economico,

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna,

dalyvaujant

FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti D’Affari,

TEISINGUMO TEISMAS (pirmoji kolegija),

kurį sudaro kolegijos pirmininkas A. Arabadjiev, Teisingumo Teismo pirmininko pavaduotojas L. Bay Larsen (pranešėjas), teisėjai T. von Danwitz, A. Kumin ir I. Ziemele,

generalinis advokatas M. Campos Sánchez-Bordona,

posėdžio sekretorius C. Di Bella, administratorius,

atsižvelgęs į rašytinę proceso dalį ir įvykus 2024 m. balandžio 9 d. posėdžiui,

* Proceso kalba: italų.

išnagrinėjęs pastabas, pateiktas:

– *Tecno*37*, atstovaujamos *avvocato* A. Reggio D'Aci,

– *Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna*, atstovaujamų *avvocata* C. Carpani,

– *FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari*, atstovaujamos *avvocato* G. Passalacqua,

– Italijos vyriausybės, atstovaujamos G. Palmieri, padedamos *avvocato dello Stato* F. Varrone,

– Čekijos vyriausybės, atstovaujamos M. Smolek, T. Suchá ir J. Vláčil,

– Airijos, atstovaujamos *Chief State Solicitor* M. Browne, A. Joyce ir M. Tierney, padedamų BL I. Boyle Harper,

– Prancūzijos vyriausybės, atstovaujamos R. Bénard ir M. Guiresse,

– Europos Komisijos, atstovaujamos L. Armati, M. Mataija ir P. A. Messina,

susipažinęs su 2024 m. birželio 13 d. posėdyje pateikta generalinio advokato išvada,

priima šį

Sprendimą

1 Prašymas priimti prejudicinį sprendimą pateiktas dėl SESV 49 straipsnio, 2006 m. gruodžio 12 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2006/123/EB dėl paslaugų vidaus rinkoje (OL L 376, 2006, p. 36) 25 straipsnio 1 dalies ir 2005 m. rugsėjo 7 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2005/36/EB dėl profesinių kvalifikacijų pripažinimo (OL L 255, 2005, p. 22), iš dalies pakeistos 2013 m. lapkričio 20 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2013/55/ES (OL L 354, 2013, p. 132) (toliau – Direktyva 2005/36), 59 straipsnio 3 dalies išaiškinimo.

2 Šis prašymas pateiktas nagrinėjant Italijoje įsteigtos bendrovės *Tecno*37* ginčą su *Ministero dello Sviluppo economico* (Ekonominės plėtros ministerija, Italija) ir *Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna* (Bolonijos prekybos, pramonės, amatų ir žemės ūkio rūmai, Italija) (toliau – CCIAA) dėl šiai bendrovei taikomo bendro draudimo kartu vykdyti tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklą ir daugiabučių namų administravimo veiklą.

Teisinis pagrindas

Sąjungos teisė

Direktyva 2005/36

3 Direktyvos 2005/36 1 straipsnio pirmoje pastraipoje nustatyta:

„Ši direktyva nustato taisykles, pagal kurias valstybė narė, suteikianti galimybę savo teritorijoje užsiimti reglamentuojama profesija atsižvelgiant į specifinės profesinės kvalifikacijos turėjimą <…>, pripažįsta vienoje ar keliose kitose valstybėse narėse <…> įgytą profesinę kvalifikaciją, ir kurios leidžia turinčiajam minėtą kvalifikaciją užsiimti ta profesija.“

4 Šios direktyvos 2 straipsnio 1 dalies pirmoje pastraipoje nurodyta:

„Ši direktyva taikoma visiems valstybės narės piliečiams, įskaitant ir užsiimančius laisvo[sio]mis profesijomis, pageidaujantiems savarankiškai arba pagal darbo sutartį užsiimti reglamentuojama profesija kitoje valstybėje narėje nei ta, kurioje jie įgijo savo profesinę kvalifikaciją.“

5 Minėtos direktyvos 4 straipsnio „Pripažinimo rezultatai“ 1 dalyje numatyta:

„Priimančiajai valstybei narei pripažinus profesinę kvalifikaciją[,] asmenys įgyja teisę užsiimti toje valstybėje narėje ta pačia profesija, kuriai jie laikomi turinčiais kvalifikaciją kilmės valstybėje narėje, ir užsiimti ja priimančiojoje valstybėje narėje tokiomis pačiomis sąlygomis kaip ir tos šalies piliečiai.“

6 Šios direktyvos 59 straipsnio 3 dalyje nustatyta:

„Valstybės narės tikrina, ar reikalavimai, kurie taikomi pagal jų teisinę sistemą, kuriais [jų teisės sistemoje taikomi reikalavimai, pagal kuriuos] teisė užsiimti profesija arba vykdyti profesinę veiklą, įskaitant naudojimąsi profesiniu vardu ir veiklos pagal tokį profesinį vardą vykdymą, [suteikiama tik konkrečios profesinės kvalifikacijos turėtojams] (toliau šiame straipsnyje – reikalavimai)[,] yra suderinami su toliau išvardytais principais:

a) reikalavimai neturi būti nei tiesiogiai[,] nei netiesiogiai diskriminuojantys dėl pilietybės ar gyvenamosios vietos;

b) reikalavimai turi būti pagrįsti svarbiomis bendrojo intereso priežastimis [privalomaisiais bendrojo intereso pagrindais];

c) reikalavimai turi būti tinkami siekiant įgyvendinti nustatytą tikslą ir jais neturi būti reikalaujama daugiau, nei būtina tam tikslui pasiekti.“

Direktyva 2006/123

7 Direktyvos 2006/123 2, 5, 7 ir 101 konstatuojamosiose dalyse nurodyta:

„(2) Konkurencinga paslaugų rinka yra būtina siekiant skatinti Europos Sąjungos ekonomikos augimą ir darbo vietų kūrimą. <…> Laisva rinka, reikalaujanti iš valstybių narių panaikinti peržengiančio sieną paslaugų teikimo apribojimus, kartu didinant skaidrumą ir gerinant vartotojų informavimą, suteiktų vartotojams didesnį pasirinkimą ir pasiūlytų geresnių paslaugų žemesnėmis kainomis.

<…>

(5) Todėl būtina pašalinti kliūtis valstybėse narėse veikiančių teikėjų įsisteigimo laisvei ir laisvam paslaugų judėjimui tarp valstybių narių bei užtikrinti gavėjams ir teikėjams būtiną teisinį tikrumą, kad jie galėtų praktiškai naudotis šiomis dviem Sutartyje įtvirtintomis pagrindinėmis laisvėmis. Kadangi kliūtys paslaugų vidaus rinkoje turi įtakos subjektams, kurie pageidauja įsisteigti kitose valstybėse narėse, ir subjektams, kurie teikia paslaugą kitoje valstybėje narėje, bet ten neįsisteigia, būtina suteikti teikėjams galimybę plėtoti jų veiklą vidaus rinkoje ir įsisteigiant valstybėje narėje, ir pasinaudojant laisvu paslaugų judėjimu. Teikėjai privalo turėti galimybę rinktis tarp šių dviejų laisvių, atsižvelgiant į savo augimo strategiją kiekvienoje valstybėje narėje.

<…>

(7) Šia direktyva sukuriamas bendras teisinis pagrindas, kuris naudingas daugeliui paslaugų, kartu atsižvelgiant į kiekvieno veiklos tipo ar profesijos ypatumus ir jų reglamentavimo sistemą. <…>

<…>

(101) Būtina gavėjų, pirmiausia vartotojų, labui užtikrinti, kad teikėjai turėtų galimybę siūlyti daugiasrites paslaugas ir kad apribojimai teikti tokias paslaugas būtų sumažinami iki pačių būtiniausių[,] siekiant užtikrinti reglamentuojamųjų profesijų nešališkumą, nepriklausomumą ir sąžiningumą. <…>“

8 Šios direktyvos 1 straipsnio „Dalykas“ 1 dalyje numatyta:

„Šioje direktyvoje pateikiamos bendrosios nuostatos, skirtos padėti paslaugų teikėjams naudotis įsisteigimo laisve ir laisvam paslaugų judėjimui palengvinti, kartu užtikrinant aukštą paslaugų kokybę.“

9 Minėtos direktyvos 25 straipsnio „Daugiasritė veikla“ 1 dalyje nustatyta:

„Valstybės narės užtikrina, kad teikėjams nebūtų taikomi reikalavimai, kurie įpareigotų juos verstis tik tam tikra konkrečia veikla arba kurie ribotų bendrai arba partnerystės pagrindu vykdomą įvairią veiklą.

Tačiau tokie reikalavimai gali būti keliami šiems teikėjams:

a) reglamentuojamųjų profesijų teikėjams, jeigu tokių reikalavimų taikymas pateisinamas siekiant užtikrinti profesinės etikos ir elgesio taisyklių, priklausančių nuo kiekvienos profesijos pobūdžio, laikymąsi ir yra būtinas jų nepriklausomumui ir nešališkumui užtikrinti;

b) sertifikavimo, akreditavimo, techninės stebėsenos, tyrimų arba bandymų paslaugų teikėjams, jeigu tokių reikalavimų taikymas pateisinamas siekiant užtikrinti jų nepriklausomumą ir nešališkumą.“

Italijos teisė

10 1989 m. vasario 3 d. *legge n. 39 – Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253, concernente la disciplina della professione di mediatore* (Įstatymas Nr. 39, iš dalies keičiantis ir papildantis 1958 m. kovo 21 d. Įstatymą Nr. 253 dėl tarpininko profesijos reglamentavimo) (GURI, Nr. 33, 1989 m. vasario 9 d., toliau – Įstatymas Nr. 39/89), 5 straipsnio 3 ir 3bis dalys suformuluotos taip:

„3. Tarpininkavimo veikla yra nesuderinama su verslo veikla, susijusia su tam pačiam prekybos sektoriui, kuriame vykdoma tarpininkavimo veikla, priskiriamų prekių gamyba, pardavimu, atstovavimu ar pardavimo skatinimu arba su tokio verslininko turimu pagal darbo sutartį dirbančio darbuotojo statusu, taip pat su veikla, kurią jis vykdo kaip viešojo subjekto darbuotojas arba kaip įmonių, teikiančių 2010 m. kovo 26 d. Įstatyminio dekreto Nr. 59 4 straipsnyje numatytas finansines paslaugas, darbuotojas arba bendradarbis, arba versdamasis intelektine profesija tame pačiame prekybos sektoriuje, kuriame vykdoma tarpininkavimo veikla, ir bet kuriuo atveju kilus interesų konfliktui.

3bis. Nukrypstant nuo 3 dalies nuostatų, nekilnojamojo turto agento veiklos vykdymas yra suderinamas su Konsoliduoto bankų ir kredito įstatymo 128sexies ir paskesniuose straipsniuose reglamentuotą kredito tarpininkavimo veiklą vykdančių įmonių pagal darbo sutartį dirbančių darbuotojų ar įmonių bendradarbių veikla, kaip tai suprantama pagal 1993 m. rugsėjo 1 d. įstatyminį dekretą Nr. 385. Kredito tarpininkavimo veiklos vykdymui toliau taikomas sektorinis reglamentavimas ir su juo susijusi kontrolė.“

Pagrindinė byla ir prejudiciniai klausimai

11 *Tecno*37* yra individuali įmonė, kuri tuo pat metu vykdo daugiabučių namų administravimo veiklą ir tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklą (kaip nekilnojamojo turto agentė).

12 2020 m. kovo 17 d. Ekonominės plėtros ministerija, gavusi skundą, paprašė CCIAA patikrinti, ar nėra galimo nesuderinamumo arba galimo interesų konflikto dėl to, kad *Tecno*37* tuo pat metu vykdo tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklą ir daugiabučių namų administravimo veiklą.

13 Konstatavę, kad *Tecno*37*, vykdydama verslo veiklą, nuo 1988 m. sausio 1 d. yra atsakinga už daugiabučių namų administravimą ir valdymą ir tuo pat metu nuo 1988 m. liepos 1 d. vykdo tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklą, CCIAA nusprendė, kad tai yra nesuderinamumas, kaip tai suprantama pagal Įstatymo Nr. 39/89 5 straipsnio 3 dalį.

14 Todėl CCIAA nusprendė įtraukti *Tecno*37* į daugiabučių namų administratorių ekonominį ir administracinį registrą ir uždraudė jai tęsti tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklą.

15 Tą sprendimą *Tecno*37* apskundė *Tribunale amministrativo regionale per l'Emilia-Romagna* (Emilijos-Romanijos regiono administracinis teismas, Italija); šis skundą atmetė, motyvuodamas tuo, kad vykdant daugiabučių namų administravimo veiklą administruojamam nekilnojamajam turtui nepagrįstai gali būti teikiama pirmenybė, palyginti su rinkoje esančiu nekilnojamuoju turtu, o tai turi įtakos nešališkumui, kurį turi užtikrinti nekilnojamojo turto tarpininkas.

16 Tą sprendimą *Tecno*37* apskundė apeliacine tvarka *Consiglio di Stato* (Valstybės Taryba, Italija), t. y. prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui, be kita ko, tvirtindama, kad draudimas tuo pat metu vykdyti aptariamas veiklos rūšis pažeidžia Sąjungos teisę.

17 Jos teigimu, visų pirma Įstatymo Nr. 39/89 5 straipsnio 3 dalis taikoma abstrakčiai ir bendrai, todėl visuomet pripažįstamas tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklos ir daugiabučių namų administravimo veiklos nesuderinamumas ir užkertamas kelias bet kokios interesų konflikto rizikos vertinimui konkrečiu atveju, o toks nesuderinamumas prieštarauja Teisingumo Teismo jurisprudencijai.

18 Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas visų pirma pažymi, kad 2018 m. liepos 19 d. Europos Komisija prieš Italijos Respubliką pradėjo pažeidimo nagrinėjimo procedūrą (INFR(2018)2175) dėl Įstatymo Nr. 39/89 5 straipsnio 3 dalies atitikties Sąjungos teisei.

19 Per šią procedūrą Komisija kaltino Italijos Respubliką tuo, kad keliomis jos nacionalinės teisės nuostatomis, įskaitant Įstatymo Nr. 39/89 5 straipsnio 3 dalį, pažeidžiama Direktyvos 2006/123 25 straipsnio 1 dalis, Direktyvos 2005/36 59 straipsnio 3 dalis ir SESV 49 straipsnis, nes šioje nacionalinės teisės nuostatoje numatytas absoliutus tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklos nesuderinamumas su bet kokiu darbu viešajame ar privačiame sektoriuje ir bet kokia kita verslo ar profesine veikla, vykdoma savarankiškai dirbančio asmens ar verslininko.

20 Tas teismas nurodo, jog pripažindamos, kad Įstatymo Nr. 39/89 5 straipsnio 3 dalis gali turėti neproporcingų pasekmių, Italijos valdžios institucijos kelis kartus iš dalies pakeitė šią nuostatą.

21 Minėtas teismas pažymi, kad vėliau – 2022 m. rugsėjo 29 d. – Komisija šią pažeidimo nagrinėjimo procedūrą nutraukė, nes Įstatymo Nr. 39/89 5 straipsnio 3 dalyje nebenumatyta absoliutaus draudimo tuo pat metu vykdyti daugiasritę veiklą.

22 Šiuo klausimu prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui kyla klausimas dėl tokio nutraukimo pasekmių, kiek tai susiję su Įstatymo Nr. 39/89 (versija su daliniais pakeitimais, padarytais po pažeidimo nagrinėjimo procedūros) 5 straipsnio 3 dalies atitiktimi Sąjungos teisei.

23 Be to, tas teismas mano, kad tais atvejais, kai nekilnojamojo turto tarpininkas tuo pat metu vykdo daugiabučių namų administravimo veiklą, gali būti pakenkta jo nešališkumui. Iš tiesų tarpininkas gali būti skatinamas potencialius įgijėjus nukreipti į savo administruojamą nekilnojamąjį turtą, o ne į kitą panašų turtą, kurio neadministruoja.

24 Minėtas teismas taip pat mano, kad Įstatymo Nr. 39/89 5 straipsnio 3 dalimi siekiama užtikrinti vartotojų apsaugą, nes ši nuostata leidžia išvengti bet kokio interesų konflikto.

25 Vis dėlto siekiant išnagrinėti nacionaliniam teismui pateiktą bylą kyla abejonių dėl šioje nuostatoje numatytų apribojimų atitikties Sąjungos teisei.

26 Būtent tokiomis aplinkybėmis *Consiglio di Stato* (Valstybės Taryba, Italija) nutarė sustabdyti bylos nagrinėjimą ir pateikti Teisingumo Teismui šiuos prejudicinius klausimus:

„1. Ar Įstatymo Nr. 39/89 5 straipsnio 3 dalį, performuluotą pasibaigus pažeidimo nagrinėjimo procedūrai Nr. 2018/2175, dabar reikia laikyti visiškai atitinkančia [Sąjungos] teisę, visų pirma dėl to, kad pati pažeidimo nagrinėjimo procedūra buvo nutraukta?

2. Ar dėl Direktyvos [2005/36] (iš dalies pakeistos Direktyva [2013/55]) 59 straipsnio 3 dalyje, Direktyvos [2006/123] 25 straipsnio 1 dalyje ir apskritai SESV 49 straipsnyje įtvirtintų principų ir tikslų draudžiamos tokios Italijos teisės nuostatos, kokios įtvirtintos Įstatymo [Nr. 39/89] 5 straipsnio 3 dalyje, kuriose prevenciškai ir bendrai įtvirtintas tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklos nesuderinamumas su daugiabučių namų administravimo veikla, remiantis vien tuo, kad abi veiklos rūšys vykdomos kartu, taigi prekybos rūmams neprivalant *a posteriori* atlikti jokio patikrinimo, konkrečiai susijusio su vykdomo tarpininkavimo dalyku, ir nemotyvuojant to specialiai nustatytu ir įrodytu „privalomuoju bendrojo intereso pagrindu“ arba bet kuriuo atveju neįrodant, kad numatytas bendras nesuderinamumas yra proporcingas siekiamam tikslui?

3. Ar nekilnojamojo turto agentas vis dėlto gali vykdyti ir daugiabučių namų administratoriaus veiklą, išskyrus atvejus, kai jis siekia parduoti ir (arba) įsigyti administruojamą pastatą, nes tokiu atveju kiltų interesų konfliktas?“

Dėl prejudicinių klausimų

Dėl pirmojo klausimo

27 Vadovaujantis suformuota jurisprudencija, nacionaliniams teismams ir Teisingumo Teismui bendradarbiaujant, kaip numatyta SESV 267 straipsnyje, pastarasis turi pateikti nacionaliniam teismui naudingą atsakymą, kuris leistų priimti sprendimą jo nagrinėjamoje byloje. Tokiu atveju Teisingumo Teismas prireikus turi performuluoti jam pateiktus klausimus (2024 m. gegužės 16 d. Sprendimo *Toplofikatsia Sofia (Atsakovo gyvenamosios vietos sąvoka)*, C-222/23, EU:C:2024:405, 63 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

28 Šiomis aplinkybėmis reikia performuluoti pirmąjį prejudicinį klausimą ir manyti, kad juo prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas iš esmės siekia išsiaiškinti, ar SESV 258 straipsnis turi būti aiškinamas taip, kad tai, jog Komisija nutraukė pažeidimo nagrinėjimo procedūrą prieš valstybę narę, reiškia, kad nacionalinis teisinis reglamentavimas, dėl kurio buvo vykdoma ši procedūra, atitinka Sąjungos teisę.

29 Šiuo klausimu reikia pažymėti, kad pagal suformuotą jurisprudenciją Komisijos sprendimas pradėti procedūrą dėl įsipareigojimų neįvykdymo ar jos nepradėti yra jos naudojimasis diskrecija, kurios atžvilgiu Teisingumo Teismas negali vykdyti teisminės kontrolės (šiuo klausimu žr. 2020 m. liepos 16 d. Sprendimo *Komisija / Rumunija (Kova su pinigų plovimu)*, C-549/18, EU:C:2020:563, 49 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją). Komisija, atsižvelgiant į jos, kaip Sutarties sergėtojos, vaidmenį, vienintelė gali nuspręsti, ar reikia pradėti procedūrą dėl įsipareigojimų neįvykdymo. Be to, tik ji yra kompetentinga nuspręsti, ar tikslinga tęsti ikiteisminę procedūrą išsiunčiant pagrįstą nuomonę, kaip ir pasibaigus šiai procedūrai ji gali, tačiau neprivalo kreiptis į Teisingumo Teismą, kad šis pripažintų tariamą įsipareigojimų neįvykdymą (2015 m. liepos 16 d. Sprendimo *Komisija / Bulgarija*, C-145/14, EU:C:2015:502, 24 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

30 Taigi tokia pati diskrecija būdinga Komisijai priimant sprendimą nutraukti tokią procedūrą.

31 Atsižvelgiant į šią diskreciją, sprendimas tęsti ar nutraukti pažeidimo nagrinėjimo procedūrą negali būti lemiamas vertinant nacionalinio teisinio reglamentavimo atitiktį Sąjungos teisei.

32 Šiuo klausimu Teisingumo Teismas jau yra nusprendęs, kad per pažeidimo nagrinėjimo procedūrą Komisija negali galutinai nustatyti valstybės narės teisių ir pareigų arba suteikti jai garantijų dėl tam tikro elgesio atitikties Sąjungos teisei (šiuo klausimu žr. 2003 m. kovo 20 d. Sprendimo *Komisija / Vokietija*, C-135/01, EU:C:2003:171, 24 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją). Pagal SESV 260 straipsnio 1 dalį tik Teisingumo Teismas turi jurisdikciją pripažinti, kad valstybė narė neįvykdė kurio nors įsipareigojimo pagal Sutartis.

33 Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, į pirmąjį klausimą reikia atsakyti: SESV 258 straipsnis turi būti aiškinamas taip, kad tai, jog Komisija nutraukė pažeidimo nagrinėjimo procedūrą prieš valstybę narę, nereiškia, kad nacionalinis teisinis reglamentavimas, dėl kurio buvo vykdoma ši procedūra, atitinka Sąjungos teisę.

Dėl antrojo ir trečiojo klausimų

34 Antruoju ir trečiuoju klausimais, kuriuos reikia nagrinėti kartu, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas iš esmės siekia išsiaiškinti, ar SESV 49 straipsnis, Direktyvos 2006/123 25 straipsnio 1 dalis ir Direktyvos 2005/36 59 straipsnio 3 dalis turi būti aiškinami taip, kad jiems prieštarauja nacionalinis teisinis reglamentavimas, kuriame bendrai numatytas tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklos ir daugiabučių namų administravimo veiklos nesuderinamumas.

Dėl priimtinumo

35 Pirma, dėl prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo klausimų, susijusių su SESV 49 straipsnio aiškinimu, reikia priminti, kad SESV nuostatos dėl įsisteigimo laisvės iš principo netaikomos situacijai, kurios visi elementai susiję tik su viena valstybe nare (šiuo klausimu žr. 2022 m. sausio 18 d. Sprendimo *Thelen Technopark Berlin*, C-261/20, EU:C:2022:33, 50 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją).

36 Teisingumo Teismas, į kurį nacionalinis teismas kreipėsi susiklosčius situacijai, kurios visi elementai susiję tik su viena valstybe nare, nesant atitinkamos nacionalinio teismo nuorodos negali manyti, kad prašymas priimti prejudicinį sprendimą, pateiktas dėl su pagrindinėmis laisvėmis susijusių SESV nuostatų, yra būtinas sprendimui to teismo nagrinėjamoje byloje priimti. Konkretūs elementai, leidžiantys nustatyti ginčo dalyko ar aplinkybių, kurių visi elementai susiję tik su atitinkama valstybe nare, ir SESV 49 straipsnio ryšį, turi išplaukti iš prašymo priimti prejudicinį sprendimą (šiuo klausimu žr. 2022 m. sausio 18 d. Sprendimo *Thelen Technopark Berlin*, C-261/20, EU:C:2022:33, 52 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją).

37 Taigi, esant tokiai situacijai, kai visi elementai susiję tik su viena valstybe nare, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas turi Teisingumo Teismui nurodyti (kaip to reikalaujama pagal Teisingumo Teismo procedūros reglamento 94 straipsnį), kokiu aspektu, nepaisant visiškai vidinio pobūdžio, jo nagrinėjama byla turi sąsają su Sąjungos teisės nuostatomis, susijusiomis su

pagrindinėmis laisvėmis, dėl kurios prašomas prejudicinis išaiškinimas tampa būtinas šiai bylai išnagrinėti (2022 m. sausio 18 d. Sprendimo *Thelen Technopark Berlin*, C-261/20, EU:C:2022:33, 53 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

38 Kaip matyti iš Teisingumo Teismo turimos bylos medžiagos, visi pagrindinės bylos elementai susiję tik su Italija. Be to, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas nenurodo, kodėl, nepaisant visiškai vidinio pobūdžio, jo nagrinėjama byla turi sąsają su SESV 49 straipsniu, dėl kurios prašomas prejudicinis išaiškinimas tampa būtinas šiai bylai išnagrinėti.

39 Taigi antrasis ir trečiasis klausimai yra nepriimtini tiek, kiek jais prašoma išaiškinti SESV 49 straipsnį.

40 Antra, kiek tai susiję su prašomu Direktyvos 2005/36 59 straipsnio 3 dalies išaiškinimu, iš šios nuostatos matyti, kad valstybės narės tikrina, ar jų teisės sistemoje taikomi reikalavimai, pagal kuriuos teisė vykdyti profesinę veiklą, įskaitant naudojimąsi profesiniu vardu ir veiklos pagal tokį profesinį vardą vykdymą, suteikiama tik konkrečios profesinės kvalifikacijos turėtojams, nėra nei tiesiogiai, nei netiesiogiai diskriminuojantys dėl pilietybės ar gyvenamosios vietos, pateisinami privalomaisiais bendrojo intereso pagrindais, yra tinkami siekiant įgyvendinti nustatytą tikslą ir jais nereikalaujama daugiau, nei būtina tam tikslui pasiekti.

41 Šiuo klausimu taip pat reikia pažymėti, kad, kaip matyti iš šios direktyvos 2 straipsnio 1 dalies, ji taikoma visiems valstybės narės piliečiams (įskaitant užsiimančius laisvosiomis profesijomis), pageidaujantiems užsiimti reglamentuojama profesija kitoje valstybėje narėje nei ta, kurioje jie įgijo savo profesinę kvalifikaciją.

42 Be to, Teisingumo Teismas jau yra konstatavęs, kad iš minėtos direktyvos 1 ir 4 straipsnių matyti, kad pagrindinis abipusio pripažinimo tikslas yra leisti profesinę kvalifikaciją, suteikiančią galimybę kilmės valstybėje narėje užsiimti reglamentuojama profesine veikla, turinčiam asmeniui priimančiojoje valstybėje narėje užsiimti ta pačia profesine veikla, kurios kvalifikaciją jis įgijo kilmės valstybėje narėje, ir tai daryti tokiomis pačiomis sąlygomis, kokios taikomos savo piliečiams (2021 m. liepos 8 d. Sprendimo *Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerija*, C-166/20, EU:C:2021:554, 25 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

43 Nagrinėjamu atveju neginčijama, kad ši byla nesusijusi su kitoje valstybėje narėje nei Italija įgytos profesinės kvalifikacijos pripažinimu.

44 Šiomis aplinkybėmis antrasis ir trečiasis prejudiciniai klausimai taip pat yra nepriimtini tiek, kiek jais prašoma išaiškinti Direktyvos 2005/36 59 straipsnio 3 dalį.

45 Trečia, reikia pažymėti, kad Airija teigia, jog trečiasis klausimas nepriimtinas, nes juo siekiama gauti konsultacinę Teisingumo Teismo nuomonę remiantis faktinėmis prielaidomis, kurios neatitinka nagrinėjamųjų pagrindinėje byloje.

46 Konkrečiai kalbant, Airija tvirtina, kad nors trečiasis klausimas susijęs su nekilnojamojo turto agento veikla, pagrindinė byla iš tikrųjų susijusi su nekilnojamojo turto brokerio veikla, o tokio atskyrimo prašyme priimti prejudicinį sprendimą nėra.

47 Be to, ši valstybė narė mano, kad trečiasis klausimas grindžiamas klaidinga prielaida, kad interesų konfliktas neišvengiamai kiltų, jeigu nekilnojamojo turto agentas dalyvautų perkant ar parduodant turtą, kurio administravimą jis, kaip daugiabučių namų administratorius, užtikrina, ir kad dėl to trečiasis klausimas, kaip jis suformuluotas, išeina už pagrindinėje byloje nagrinėjamų klausimų ribų.

48 Šiuo klausimu primintina, kad pagal Teisingumo Teismo suformuotą jurisprudenciją nacionalinio teismo pateiktiems klausimams dėl Sąjungos teisės aiškinimo, atsižvelgiant į jo paties nurodytą teisinį pagrindą ir faktines aplinkybes, kurių tikslumo Teisingumo Teismas neprivalo tikrinti, taikoma svarbos prezumpcija. Teisingumo Teismas gali atmesti nacionalinio teismo pateiktą prašymą, tik jeigu akivaizdu, kad prašomas Sąjungos teisės išaiškinimas visiškai nesusijęs su pagrindinėje byloje nagrinėjamo ginčo aplinkybėmis ar dalyku arba jeigu problema hipotetinė (2024 m. gegužės 8 d. Sprendimo *Asociația „Forumul Judecătorilor din România“ (Magistratų asociacijos)*, C-53/23, EU:C:2024:388, 21 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

49 Be to, reikia pažymėti, kad prašyme priimti prejudicinį sprendimą jį pateikęs teismas aiškiai nurodo tuo pat metu vykdomą tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklą ir daugiabučių namų administravimo veiklą, tačiau neužsimena apie nekilnojamojo turto brokerio veiklą.

50 Svarstymai, susiję su interesų konflikto rizika dėl to, kad tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veikla ir daugiabučių namų administravimo veikla vykdomos tuo pat metu, turi būti laikomi susijusiais su prejudicinio klausimo esme, o ne su jo priimtinumu (šiuo klausimu žr. 2024 m. sausio 18 d. Sprendimo *Lietuvos notarų rūmai ir kt.*, C-128/21, EU:C:2024:49, 43 punktą).

51 Dėl Airijos teiginių, kad trečiasis klausimas išeina už pagrindinėje byloje nagrinėjamų klausimų ribų, reikia pažymėti, kad pagal suformuotą jurisprudenciją tik bylą nagrinėjantis nacionalinis teismas, atsakingas už sprendimo priėmimą, atsižvelgdamas į bylos aplinkybes turi įvertinti, ar jo sprendimui priimti būtinas prejudicinis sprendimas, ir Teisingumo Teismui pateikiamų klausimų svarbą. Todėl iš principo Teisingumo Teismas turi priimti sprendimą tuo atveju, jei pateikiami klausimai susiję su Sąjungos teisės nuostatos išaiškinimu arba galiojimu. Tuo remiantis reikia daryti išvadą, kad nacionalinių teismų pateiktiems klausimams taikoma svarbos prezumpcija. Teisingumo Teismas gali atsisakyti priimti sprendimą dėl nacionalinio teismo pateikto prejudicinio klausimo, tik jeigu aišku, kad prašomas išaiškinimas visiškai nesusijęs su ginčo pagrindinėje byloje aplinkybėmis ar dalyku, jeigu problema hipotetinė arba Teisingumo Teismas neturi informacijos apie faktines ir teisines aplinkybes, būtinos tam, kad naudingai atsakytų į tą klausimą (2023 m. gruodžio 21 d. Sprendimo *Cofidis*, C-340/22, EU:C:2023:1019, 18 punktas).

52 Be to, Teisingumo Teismas per SESV 267 straipsnyje įtvirtintą bendradarbiavimo su nacionaliniais teismais procedūrą nacionaliniam teismui turi pateikti naudingą atsakymą, kuris jam leistų išspręsti jo nagrinėjamą bylą. Tokiu atveju Teisingumo Teismas prireikus turi performuluoti jam pateiktus klausimus (šiuo klausimu žr. 2024 m. sausio 30 d. Sprendimo *Direktor na Glavna direktsia „Natsionalna politsia“ pri MVR – Sofia*, C-118/22, EU:C:2024:97, 31 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją).

53 Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Airijos argumentams dėl trečiojo klausimo nepriimtinumo negalima pritarti.

54 Iš viso to, kas išdėstyta, matyti, kad antrasis ir trečiasis prejudiciniai klausimai turi būti laikomi nepriimtinais tik tiek, kiek jie susiję su SESV 49 straipsnio ir Direktyvos 2005/36 59 straipsnio 3 dalies išaiškinimu.

Dėl esmės

55 Pirmiausia reikia nustatyti, ar Direktyvos 2006/123 25 straipsnio 1 dalis taikoma išimtinai vidaus situacijai, kaip nagrinėjama pagrindinėje byloje.

56 Šiuo klausimu reikia pažymėti, kad pagal šios nuostatos pirmą pastraipą valstybės narės užtikrina, kad paslaugų teikėjams nebūtų taikomi reikalavimai, kurie įpareigotų juos verstis tik tam tikra konkrečia veikla arba ribotų bendrai arba partnerystės pagrindu vykdomą įvairią veiklą. Minėtos nuostatos antroje pastraipoje nurodyta, kad jos a ir b punktuose nurodytiems teikėjams gali būti taikomi tokie reikalavimai, laikantis tuose punktuose nustatytų sąlygų.

57 Reikia konstatuoti, kad Direktyvos 2006/123 25 straipsnio 1 dalyje nenurodyta tarpvalstybinio elemento ir nenustatyta jokios sąlygos, susijusios su tokio elemento buvimu.

58 Kaip savo rašytinėse pastabose teigė Komisija, taikant šią nuostatą nereikalaujama, kad egzistuotų užsienio elementas, nes joje numatytos priemonės suteikia bendrą pagrindą laisvam paslaugų judėjimui palengvinti, siekiant užtikrinti geresnę paslaugų kokybę, neatsižvelgiant į tai, ar paslaugų teikėjas savo paslaugas teikia tik savo valstybės narės teritorijoje, ar ir kitose valstybėse narėse.

59 Šiuo klausimu Teisingumo Teismas yra konstatavęs, kad, kaip matyti iš Direktyvos 2006/123 1 straipsnio 1 dalies, siejamos su 2 ir 5 konstatuojamosiomis dalimis, šioje direktyvoje įtvirtintos bendrosios nuostatos, kuriomis siekiama pašalinti teikėjų įsisteigimo laisvės valstybėse narėse ir laisvo paslaugų judėjimo tarp valstybių narių apribojimus ir taip prisidėti prie laisvos ir konkurencingos paslaugų vidaus rinkos kūrimo. Siekiant visapusiškai sukurti paslaugų vidaus rinką, visų pirma reikia panaikinti kliūtis, su kuriomis susiduria teikėjai, siekdami įsisteigti valstybėse narėse (nesvarbu, ar tai jų, ar kita valstybė narė), ir kurios gali pakenkti jų galimybei teikti paslaugas visoje Sąjungoje esantiems gavėjams (2018 m. sausio 30 d. Sprendimo *X ir Visser*, C-360/15 ir C-31/16, EU:C:2018:44, 104 ir 105 punktai ir juose nurodyta jurisprudencija).

60 Siekiant sukurti tikrą paslaugų vidaus rinką, požiūris, kurio Sąjungos teisės aktų leidėjas laikosi Direktyvoje 2006/123, grindžiamas (kaip matyti iš jos 7 konstatuojamosios dalies) bendra teisės sistema, kurią sudaro derinys įvairių priemonių, skirtų aukštam Sąjungos teisinės integracijos laipsniui užtikrinti. Todėl reikia pripažinti, kad šios direktyvos taikymo sritis tam tikrais atvejais gali būti išplėsta ir apimti daugiau, nei tai griežtai numatyta SESV nuostatose, susijusiose su įsisteigimo laisve ir laisvu paslaugų judėjimu, antraip būtų pakenkta specialios teisės sistemos, kurią Sąjungos teisės aktų leidėjas norėjo sukurti priimdamas Direktyvą 2006/123, veiksmingumui (šiuo klausimu žr. 2018 m. sausio 30 d. Sprendimo *X ir Visser*, C-360/15 ir C-31/16, EU:C:2018:44, 106 ir 107 punktus ir juose nurodytą jurisprudenciją).

61 Taigi, kadangi Direktyvos 2006/123 25 straipsnio 1 dalis gali būti taikoma situacijai, kurios visos reikšmingos aplinkybės susijusios tik su viena valstybe nare, atsakymą prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui reikia pateikti atsižvelgiant būtent į šią nuostatą.

62 Kaip jau buvo pažymėta šio sprendimo 56 punkte, pagal šios nuostatos pirmą pastraipą valstybės narės užtikrina, kad paslaugų teikėjams nebūtų taikomi reikalavimai, kurie įpareigotų juos verstis tik tam tikra konkrečia veikla arba kurie ribotų bendrai arba partnerystės pagrindu vykdomą įvairią veiklą.

63 Direktyvos 2006/123 25 straipsnio 1 dalies antroje pastraipoje pažymėta, kad šios nuostatos a ir b punktuose nurodytiems paslaugų teikėjams gali būti taikomi tokie reikalavimai, laikantis tuose punktuose nustatytų sąlygų.

64 Nagrinėjamu atveju, kaip matyti iš prašymo priimti prejudicinį sprendimą, Įstatymo Nr. 39/89 5 straipsnio 3 dalis aiškinama ir taikoma taip, kad pagal ją draudžiama vienu metu vykdyti tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklą ir daugiabučių namų administravimo veiklą, neatsižvelgiant į tai, ar šios veiklos rūšys vykdomos to paties turto atžvilgiu, jeigu tai yra verslo veikla.

65 Darytina išvada, kad pagal Įstatymo Nr. 39/89 5 straipsnio 3 dalį šiems paslaugų teikėjams nustatomi reikalavimai, kaip antai numatyti Direktyvos 2006/123 25 straipsnio 1 dalies pirmoje pastraipoje.

66 Taigi reikia išnagrinėti, ar šie reikalavimai nagrinėjamu atveju gali būti leidžiami remiantis šios direktyvos 25 straipsnio 1 dalies antros pastraipos a punktu.

67 Nors galiausiai nacionalinis teismas, kuris yra vienintelis atsakingas už faktinių aplinkybių vertinimą ir nacionalinės teisės aktų išaiškinimą, turi nustatyti, ar nacionaliniame teisiniame reglamentavime numatyti reikalavimai atitinka sąlygas, nustatytas
Direktyvos 2006/123 25 straipsnio 1 dalies antroje pastraipoje, Teisingumo Teismas, kuriam pateiktas prašymas priimti prejudicinį sprendimą, remdamasis pagrindinės bylos medžiaga ir jam pateiktomis rašytinėmis bei žodinėmis pastabomis, yra kompetentingas prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui pateikti naudingų nuorodų, galinčių jam padėti išspręsti jo nagrinėjamą bylą (šiuo klausimu žr. 2023 m. kovo 2 d. Sprendimo *PrivatBank ir kt.*, C-78/21, EU:C:2023:137, 71 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją).

68 Nagrinėjamu atveju iš prašymo priimti prejudicinį sprendimą matyti, kad Italijoje tarpininkavimo veikla yra reglamentuojama profesija. Direktyvos 2006/123 25 straipsnio 1 dalies antros pastraipos a punkte numatyta, kad su reglamentuojamosiomis profesijomis susiję reikalavimai leidžiami, tik jeigu jie pateisinami siekiant užtikrinti profesinės etikos ir elgesio taisyklių, priklausančių nuo kiekvienos profesijos pobūdžio, laikymąsi, ir yra būtini šių profesijų nepriklausomumui ir nešališkumui užtikrinti.

69 Italijos vyriausybė šiuo klausimu nurodė vartotojų apsaugos ir nekilnojamojo turto tarpininkų nepriklausomumo ir nešališkumo išsaugojimo tikslus; pastarasis tikslas yra neatsiejamas nuo interesų konfliktų prevencijos.

70 Ji mano, kad, nesant draudimo tuo pat metu vykdyti tokias veiklos rūšis, kaip nagrinėjamos pagrindinėje byloje, kiltų rizika, kad nepagrįstai bus palankiau vertinami nekilnojamojo turto savininkai, kuriems tas pats asmuo atlieka daugiabučių namų administratoriaus ir nekilnojamojo turto tarpininko vaidmenį. Toks tarpininkas, kuriam netaikomas toks draudimas, galėtų nukreipti potencialius įgijėjus į nekilnojamąjį turtą, kurį pats administruoja.

71 Be to, Italijos vyriausybė teigia, kad prekybos, pramonės, amatų ir žemės ūkio rūmai negali būti įpareigojami tikrinti, ar kiekvieno sandorio atveju nėra interesų konflikto.

72 Šiuo klausimu reikia pažymėti, kad Direktyvos 2006/123 25 straipsnis, įskaitant jame nurodytiems reikalavimams taikomas sąlygas, yra šios direktyvos V skyriuje „Paslaugų kokybė“. Teisingumo Teismas yra konstatavęs, kad šiuo skyriumi apskritai siekiama apsaugoti vartotojų interesus,

gerinant reglamentuojamųjų profesijų paslaugų kokybę vidaus rinkoje (šiuo klausimu žr. 2011 m. balandžio 5 d. Sprendimo *Société fiduciaire nationale d'expertise comptable*, C-119/09, EU:C:2011:208, 28 punktą).

73 Be to, tas pats tikslas atsispindi šios direktyvos 101 konstatuojamojoje dalyje, pagal kurią būtina gavėjų, pirmiausia vartotojų, labui užtikrinti, kad teikėjai turėtų galimybę siūlyti daugiasrites paslaugas ir kad apribojimai teikti tokias paslaugas būtų sumažinti iki pačių būtiniausių, siekiant užtikrinti reglamentuojamųjų profesijų nešališkumą, nepriklausomumą ir sąžiningumą.

74 Siekdamos užtikrinti vartotojų apsaugą valstybės narės pagal Direktyvos 2006/123 25 straipsnio 1 dalies antros pastraipos a punktą gali imtis priemonių reglamentuojamųjų profesijų nepriklausomumui ir nešališkumui užtikrinti.

75 Kadangi nagrinėjamu atveju nekilnojamojo turto tarpininkas turi būti trečiasis asmuo nekilnojamojo turto sandorio šalių atžvilgiu, atrodo, kad draudimas tuo pat metu vykdyti tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklą ir daugiabučių namų administravimo veiklą, kiek juo siekiama išvengti interesų konflikto rizikos, iš principo gali būti laikomas tinkamu užtikrinti aptariamos reglamentuojamosios profesijos nepriklausomumą ir nešališkumą, o tai turi patikrinti prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas.

76 Dar reikia, kad bendras draudimas tuo pat metu verstis tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje ir daugiabučių namų administravimo veikla, kaip nagrinėjamas pagrindinėje byloje, neviršytų to, kas būtina šiam tikslui pasiekti. Šiuo klausimu reikia išsiaiškinti, ar kitomis mažiau ribojančiomis priemonėmis galima pasiekti tą patį rezultatą, ar ne.

77 Kaip savo rašytinėse pastabose pažymėjo Komisija, nors nagrinėjamu atveju negalima atmesti galimybės, kad gali susidaryti interesų konflikto situacija, visų pirma kai tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje ir daugiabučių namų administravimo veikla vykdoma to paties ar panašaus turto atžvilgiu, tokia rizika nebūtinai turi atsirasti bet kokiomis aplinkybėmis, todėl tokio interesų konflikto buvimas negali būti preziumuojamas.

78 Be to, neatrodo, kad aptariamas draudimas yra vienintelė priemonė, leidžianti užtikrinti reglamentuojamosios profesijos – nekilnojamojo turto tarpininko – nepriklausomumą ir nešališkumą. Kaip savo išvados 66 punkte pažymėjo generalinis advokatas ir kaip savo rašytinėse pastabose teigė Komisija bei *Tecno*37*, laisvę teikti paslaugas mažiau ribojančios priemonės, nei bendras draudimas tuo pat metu verstis abiem veiklos rūšimis (kaip antai draudimas tuo pat metu vykdyti veiklą tik tuo atveju, kai kalbama apie tą patį nekilnojamąjį turtą, ir (arba) su šiuo vykdymu tuo pat metu susijusios specifinės skaidrumo ir informavimo pareigos, kurias *ex post* kontroliuoja kompetentingi profesiniai rūmai), gali leisti užtikrinti šį nepriklausomumą ir nešališkumą.

79 Galiausiai reikia konstatuoti, kad Italijos vyriausybės nurodyti praktiniai sunkumai įgyvendinant priemones, alternatyvias bendram draudimui tuo pat metu verstis tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje ir daugiabučių namų administravimo veikla, visų pirma negalėjimas patikrinti, ar kiekvieno sandorio atveju nėra interesų konflikto, kai šios veiklos rūšys gali būti vykdomos to paties nekilnojamojo turto atžvilgiu, nėra neįveikiami. Kaip savo išvados 65 punkte pažymėjo generalinis advokatas, pardavimo dokumentuose, pavyzdžiui, gali būti aiškių pareiškimų, kad nekilnojamojo turto agentas, veikiantis kaip tarpininkas, tuo pat metu nevykdo daugiabučio namo, kuriame yra įsigyjamas nekilnojamasis turtas, administravimo funkcijų.

80 Bet kuriuo atveju Teisingumo Teismas yra pripažinęs, kad tokie praktiniai sunkumai negali pateisinti iš Sąjungos teisės kylančių įsipareigojimų nevykdymo (šiuo klausimu žr. 2020 m. vasario 27 d. Sprendimo *Komisija / Belgija (Apskaitininkai)*, C-384/18, EU:C:2020:124, 58 punktą).

81 Taigi panašu (su sąlyga, kad tai patikrins prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas), kad toks bendras draudimas tuo pat metu vykdyti tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklą ir daugiabučių namų administravimo veiklą, koks nagrinėjamas pagrindinėje byloje, viršija tai, kas yra būtina ir proporcinga juo siekiamam tikslui pasiekti.

82 Šiomis aplinkybėmis į antrąjį ir trečiąjį klausimus reikia atsakyti: Direktyvos 2006/123 25 straipsnio 1 dalis turi būti aiškinama taip, kad jai prieštarauja nacionalinis teisinis reglamentavimas, kuriame bendrai numatytas tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklos ir daugiabučių namų administravimo veiklos vykdymo tuo pat metu nesuderinamumas.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

83 Kadangi šis procesas pagrindinės bylos šalims yra vienas iš etapų prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo nagrinėjamoje byloje, bylinėjimosi išlaidų klausimą turi spręsti šis teismas. Išlaidos, susijusios su pastabų pateikimu Teisingumo Teismui, išskyrus tas, kurias patyrė minėtos šalys, nėra atlygintinos.

Remdamasis šiais motyvais, Teisingumo Teismas (pirmoji kolegija) nusprendžia:

1. TFUE 258 straipsnis

turi būti aiškinamas taip:

tai, kad Europos Komisija nutraukė pažeidimo nagrinėjimo procedūrą prieš valstybę narę, nereiškia, kad nacionalinis teisinis reglamentavimas, dėl kurio buvo vykdoma ši procedūra, atitinka Sąjungos teisę.

2. 2006 m. gruodžio 12 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2006/123/EB dėl paslaugų vidaus rinkoje 25 straipsnio 1 dalis

turi būti aiškinama taip:

jai prieštarauja nacionalinis teisinis reglamentavimas, kuriame bendrai numatytas tarpininkavimo nekilnojamojo turto srityje veiklos ir daugiabučių namų administravimo veiklos vykdymo tuo pat metu nesuderinamumas.

Parašai.