ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (δεύτερο τμήμα)

της 17ης Απριλίου 2008 *

Στην υπόθεση C-197/06,

με αντικείμενο αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 234 ΕΚ, που υπέβαλε ο voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt (Βέλγιο) με απόφαση της 28ης Απριλίου 2006, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 3 Μαΐου 2006, στο πλαίσιο της δίκης

Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW,

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

κατά

Willem Van Leuken,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (δεύτερο τμήμα),

συγκείμενο από τους C. W. A. Timmermans, πρόεδρο τμήματος, K. Schiemann (εισηγητή), J. Makarczyk, P. Kūris και J.-C. Bonichot, δικαστές,

* Γλώσσα διαδικασίας: η ολλανδική.

γενικός εισαγγελέας: P. Mengozzi
γραμματέας: M.-A. Gaudissart, προϊστάμενος μονάδας,

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία και κατόπιν της επ' ακροατηρίου συζητήσεως της 6ης Σεπτεμβρίου 2007,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

— η Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW και το Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, εκπροσωπούμενοι από την S. Beer, advocaat,

— ο W. Van Leuken, εκπροσωπούμενος από τους P. Berben και H. Lamon, advocaten,

— η Κυβέρνηση των Κάτω Χωρών, εκπροσωπούμενη από τη C. Wissels,

— το Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εκπροσωπούμενο από τους F. Florindo Gijón, K. Michoel και A.-M. Colaert,

— η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, εκπροσωπούμενη από τους H. Støvlbæk και W. Wils,

κατόπιν της αποφάσεως που έλαβε, αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα, να εκδικάσει την υπόθεση χωρίς ανάπτυξη προτάσεων,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

1 Η αίτηση για την έκδοση προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία της οδηγίας 89/48/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 21ης Δεκεμβρίου 1988, σχετικά με ένα γενικό σύστημα αναγνώρισης των διπλωμάτων τριτοβάθμιας εκπαίδευσης που πιστοποιούν επαγγελματική εκπαίδευση ελάχιστης διάρκειας τριών ετών (ΕΕ 1989, L 19, σ. 16), όπως τροποποιήθηκε με την οδηγία 2001/19/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14ης Μαΐου 2001 (ΕΕ L 206, σ. 1, στο εξής: οδηγία 89/48), καθώς και του άρθρου 49 ΕΚ.

2 Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο ένδικης διαφοράς με αντικείμενο να αναγνωριστεί η παράβαση της απαγόρευσης που επιβλήθηκε από τον voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt zetelend zoals in kortgeding (πρόεδρο του εμποροδικείου του Hasselt, ο οποίος δίκασε ως δικαστής των ασφαλιστικών μέτρων), με την απόφαση της 10ης Ιανουαρίου 2003, με διαδίκους την Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW (συνομοσπονδία μεσιτών ακινήτων του Βελγίου ASBL, στο εξής: CIB) και το Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (επαγγελματικό ινστιτούτο μεσιτών ακινήτων, στο εξής: BIV) κατά του W. Van Leuken, με αντικείμενο την άσκηση, από τον τελευταίο, στο Βέλγιο, ορισμένων επαγγελματικών δραστηριοτήτων του νομοθετικά κατοχυρωμένου επαγγέλματος του μεσίτη ακινήτων.

Το νομικό πλαίσιο

Η οδηγία 89/48

3 Από την τρίτη και την τέταρτη αιτιολογική σκέψη της οδηγίας 89/48 προκύπτει ότι σκοπός της είναι η εφαρμογή ενός γενικού συστήματος αναγνώρισης των διπλωμάτων το οποίο θα διευκολύνει, για τους Ευρωπαίους πολίτες, την άσκηση όλων των επαγγελματικών δραστηριοτήτων για τις οποίες απαιτείται, εντός του κράτους μέλους υποδοχής, η κατοχή διπλώματος μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης.

4 Σύμφωνα με το άρθρο 2 της οδηγίας 89/48, η οδηγία αυτή εφαρμόζεται στους υπηκόους κράτους μέλους οι οποίοι επιθυμούν να ασκήσουν, ως ελεύθεροι επαγγελματίες ή μισθωτοί, νομοθετικά κατοχυρωμένο επάγγελμα σε κράτος μέλος υποδοχής.

5 Το άρθρο 3, πρώτο εδάφιο, στοιχείο β΄, της οδηγίας αυτής προβλέπει ότι, όταν, στο κράτος μέλος υποδοχής, η πρόσβαση σε νομοθετικά κατοχυρωμένο επάγγελμα ή η άσκησή του προϋποθέτει την κατοχή διπλώματος, η αρμόδια αρχή δεν μπορεί να αρνείται σε υπήκοο κράτους μέλους (στο εξής: αιτών) την πρόσβαση στο επάγγελμα αυτό ή την άσκησή του, υπό τους ίδιους όρους με τους ημεδαπούς, επικαλούμενη την έλλειψη προσόντων, αν ο αιτών έχει ασκήσει το επάγγελμα αυτό με πλήρη απασχόληση επί δύο έτη κατά τη διάρκεια των δέκα τελευταίων ετών σε άλλο κράτος μέλος που δεν κατοχυρώνει νομοθετικά αυτό το επάγγελμα και έχει αποκτήσει έναν ή περισσότερους τίτλους εκπαίδευσης, που πληρούν ορισμένα κριτήρια.

6 Παρά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 3 της οδηγίας 89/48, το άρθρο 4 της ίδιας οδηγίας επιτρέπει στο κράτος μέλος υποδοχής να απαιτήσει, υπό ορισμένες προϋποθέσεις τις οποίες καθορίζει, από τον αιτούντα να αποδείξει ότι διαθέτει συγκεκριμένης

διάρκειας επαγγελματική πείρα, να πραγματοποιήσει πρακτική άσκηση προσαρμογής επί τρία έτη κατ' ανώτατο όριο, ή να υποβληθεί σε δοκιμασία επάρκειας (στο εξής: μέτρα αναπλήρωσης). Το εν λόγω άρθρο 4 θέτει ορισμένους κανόνες και όρους εφαρμογής αυτών των μέτρων αναπλήρωσης.

7 Έτσι, κατά το άρθρο 4, παράγραφος 1, στοιχείο β΄, τρίτο εδάφιο, της οδηγίας αυτής, το κράτος μέλος υποδοχής που επιβάλλει τη λήψη μέτρων αναπλήρωσης πρέπει, καταρχήν, να αφήνει στον αιτούντα την επιλογή μεταξύ πρακτικής άσκησης προσαρμογής και δοκιμασίας επάρκειας. Εντούτοις, όσον αφορά ένα επάγγελμα «η άσκηση του οποίου απαιτεί επακριβή γνώση του εθνικού δικαίου και ως προς το οποίο η παροχή συμβουλών και/ή συνδρομής σε θέματα εθνικού δικαίου αποτελεί ουσιώδες και σταθερό στοιχείο της άσκησης των σχετικών επαγγελματικών δραστηριοτήτων», το κράτος μέλος υποδοχής μπορεί να προβλέψει, κατά παρέκκλιση από την αρχή αυτή, είτε υποχρεωτική πρακτική άσκηση προσαρμογής είτε υποχρεωτική δοκιμασία επάρκειας.

Το βελγικό δίκαιο

8 Το άρθρο 3 του νόμου-πλαισίου της 1ης Μαρτίου 1976, περί προστασίας του επαγγελματικού τίτλου και περί ασκήσεως των διανοητικών επαγγελμάτων παροχής υπηρεσιών (*Belgisch Staatsblad* της 27ης Μαρτίου 1976, σ. 3604), όπως τροποποιήθηκε με τον νόμο-πρόγραμμα της 10ης Φεβρουαρίου 1998 (*Belgisch Staatsblad* της 21ης Φεβρουαρίου 1998, σ. 4889, στο εξής: νόμος-πλαίσιο), ορίζει τα εξής:

«Ουδείς δύναται να ασκεί ως ανεξάρτητος επαγγελματίας, κυρίως ή επικουρικώς, επάγγελμα κατοχυρωμένο κατ' εκτέλεση του νόμου αυτού, ή να φέρει τον οικείο επαγγελματικό τίτλο, χωρίς να έχει εγγραφεί στον πίνακα των ασκούντων το επάγγελμα αυτό ή στον κατάλογο των μαθητευομένων ή, εάν είναι εγκατεστημένος στην αλλοδαπή, χωρίς να έχει λάβει την άδεια ασκήσεως του επαγγέλματος αυτού περιστασιακώς.

Όταν το νομοθετικά κατοχυρωμένο επάγγελμα ασκείται στο πλαίσιο ενός νομικού προσώπου, το προηγούμενο εδάφιο εφαρμόζεται αποκλειστικά στο ή στα μέλη του διοικητικού συμβουλίου, διαχειριστές ή ενεργούς εταίρους που ασκούν προσωπικά τη νομοθετικά κατοχυρωμένη δραστηριότητα ή έχουν την πραγματική διεύθυνση των υπηρεσιών εκεί όπου αυτή ασκείται. Αν δεν υπάρχουν τα πρόσωπα αυτά, η υποχρέωση που προβλέπει το πρώτο εδάφιο ισχύει για το μέλος του διοικητικού συμβουλίου ή για τον διαχειριστή ή τον ενεργό εταίρο του νομικού προσώπου που θα οριστεί για τον σκοπό αυτό.

[…]»

9 Όσον αφορά τους μεσίτες ακινήτων, ο νόμος-πλαίσιο τέθηκε σε εφαρμογή με το βασιλικό διάταγμα της 6ης Σεπτεμβρίου 1993, περί προστασίας του επαγγελματικού τίτλου και περί ασκήσεως του επαγγέλματος του μεσίτη ακινήτων (*Belgisch Staatsblad* της 13ης Οκτωβρίου 1993, σ. 22447), όπως τροποποιήθηκε με βασιλικό διάταγμα της 2ας Μαΐου 1996 (*Belgisch Staatsblad* της 8ης Ιουνίου 1996, σ. 15773). Το άρθρο 2 του εν λόγω βασιλικού διατάγματος, όπως έχει τροποποιηθεί, ορίζει τα εξής:

«Ουδείς δύναται να ασκεί ως ανεξάρτητος επαγγελματίας, κυρίως ή επικουρικώς, το επάγγελμα του μεσίτη ακινήτων, ή να φέρει τον επαγγελματικό τίτλο του "αναγνωρισμένου από το BIV μεσίτη ακινήτων" ή του "μαθητευόμενου μεσίτη ακινήτων", χωρίς να έχει εγγραφεί στον πίνακα των ασκούντων το επάγγελμα αυτό ή στον κατάλογο των μαθητευομένων που τηρεί το [BIV] ή, εάν είναι εγκατεστημένος στην αλλοδαπή, χωρίς να έχει λάβει την άδεια ασκήσεως του επαγγέλματος αυτού περιστασιακώς. […]»

10 Το άρθρο 6 του ίδιου βασιλικού διατάγματος, όπως έχει τροποποιηθεί, προβλέπει τα εξής:

«Η εγγραφή στον πίνακα των ασκούντων το επάγγελμα τελεί υπό την προϋπόθεση της ικανοποιητικής ολοκλήρωσης πρακτικής άσκησης ενός έτους.

Οι κάτοχοι [διπλώματος που έχει χορηγηθεί από άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Κοινότητας ή από κράτος που μετέχει στη συμφωνία για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, της 2ας Μαΐου 1992 (ΕΕ 1994, L 1, σ. 3), για την είσοδό τους στο επάγγελμα του μεσίτη ακινήτων ή για την άσκηση αυτού στην επικράτειά του,] απαλλάσσονται από την πρακτική άσκηση. Εντούτοις, στις περιπτώσεις που απαριθμούνται στο άρθρο 4, [παράγραφος 1, στοιχείο β΄,] της οδηγίας [89/48], προκειμένου να εγγραφούν στον πίνακα των ασκούντων το επάγγελμα, μπορεί να υποχρεωθούν από το εκτελεστικό όργανο του [BIV] να επιλέξουν είτε να πραγματοποιήσουν πρακτική άσκηση προσαρμογής ενός έτος, είτε να υποβληθούν σε δοκιμασία επάρκειας.

[…]»

11 Το άρθρο 93 του νόμου της 14ης Ιουλίου 1991 για τις εμπορικές πρακτικές και την ενημέρωση και προστασία των καταναλωτών (*Belgisch Staatsblad* της 29ης Αυγούστου 1991, σ. 18712) προβλέπει τα εξής:

«Απαγορεύεται κάθε πράξη αντίθετη προς τα συναλλακτικά ήθη στον εμπορικό τομέα με την οποία ο πωλητής βλάπτει ή μπορεί να βλάψει τα επαγγελματικά συμφέροντα ενός ή περισσοτέρων πωλητών.»

12 Το άρθρο 95, πρώτο εδάφιο, του νόμου αυτού ορίζει τα εξής:

«Ο πρόεδρος του εμποροδικείου διαπιστώνει την ύπαρξη και διατάσσει την παύση, ακόμη και επ' απειλή χρηματικής ποινής, της προσβολής που συνιστά παράβαση των διατάξεων του παρόντος νόμου.»

Το ολλανδικό δίκαιο

13 Από τις παρατηρήσεις που ανέπτυξαν η Ολλανδική Κυβέρνηση και η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση προκύπτει ότι, από 1ης Μαΐου 2001, το επάγγελμα του μεσίτη ακινήτων παύει να είναι νομοθετικά κατοχυρωμένο στις Κάτω Χώρες.

Η διαφορά της κύριας δίκης και τα προδικαστικά ερωτήματα

Οι διάδικοι της κύριας δίκης

14 Η CIB είναι βελγικού δικαίου ένωση μη κερδοσκοπικού σκοπού, της οποίας ο καταστατικός σκοπός είναι η υπεράσπιση των συμφερόντων των αναγνωρισμένων στο Βέλγιο μεσιτών ακινήτων. Το BIV είναι βελγικό νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου στο οποίο υπάγονται οι αναγνωρισμένοι και εγκατεστημένοι στο Βέλγιο μεσίτες ακινήτων.

15 Ο W. Van Leuken είναι μεσίτης ακινήτων εγκατεστημένος στις Κάτω Χώρες. Δραστηριοποιείται υπό την εμπορική επωνυμία «Grensland Makelaars — onderdeel van W. Van Leuken vastgoed» (στο εξής: Grensland). Σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκόμισε ο W. Van Leuken, η επαλήθευση των οποίων υπόκειται στον έλεγχο του αιτούντος δικαστηρίου, έχει ειδικευθεί στην πώληση προς Ολλανδούς πελάτες ακινήτων που βρίσκονται στο Βέλγιο. Το γραφείο του βρίσκεται σ' έναν παλιό τελωνειακό σταθμό στα σύνορα μεταξύ των Κάτω Χωρών και του Βελγίου.

Η σχετική με την παράβαση δίκη

16 Στις 11 Μαρτίου 2002, ο W. Van Leuken κλητεύθηκε ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου σε δίκη, στο πλαίσιο αγωγής που άσκησαν σε βάρος του η CIB και το BIV προβάλλοντας ότι ο εναγόμενος ασκούσε στο Βέλγιο την επαγγελματική δραστηριότητα του μεσίτη ακινήτων χωρίς να τηρεί το άρθρο 3 του νόμου-πλαισίου και, ως εκ τούτου, κατά παράβαση του άρθρου 93 του νόμου της 14ης Ιουλίου 1991.

17 Με απόφαση της 10ης Ιανουαρίου 2003, η αγωγή κηρύχθηκε παραδεκτή και, κατά μεγάλο μέρος, βάσιμη. Στον W. Van Leuken απαγορεύθηκε «να ασκεί τη δραστηριότητα του μεσίτη ακινήτων και να εμφανίζεται με οποιονδήποτε τρόπο, προφορικώς ή γραπτώς, ως ασκών μεσιτική δραστηριότητα με σκοπό την πώληση, αγορά, ανταλλαγή, εκμίσθωση ή μεταβίβαση ακινήτων, εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων καθώς και της φήμης και πελατείας σχετικά με ακίνητα που βρίσκονται στο Βέλγιο, νοουμένου ότι η απαγόρευση αυτή ισχύει μόνον έως ότου ο [W. Van Leuken] τηρήσει την ισχύουσα βελγική και κοινοτική ρύθμιση».

18 Ο W. Van Leuken απειλήθηκε, εξάλλου, με χρηματική ποινή 3 700 ευρώ για κάθε διαπιστούμενη παράβαση, από την πρώτη ημέρα μετά τη λήξη προθεσμίας έξι μηνών από την επίδοση της αποφάσεως, νοουμένου ότι η συνολική χρηματική ποινή στην οποία ενδέχεται να καταδικαστεί δεν θα μπορεί να υπερβεί το ποσό των 100 000 ευρώ.

19 Στο πλαίσιο της δίκης αυτής, ο W. Van Leuken υποστήριξε ότι δεν ασκούσε τη δραστηριότητα του μεσίτη ακινήτων στη βελγική επικράτεια, δεδομένου ότι το γραφείο του βρισκόταν στις Κάτω Χώρες και ότι, μολονότι μεσολαβεί για την πώληση ακινήτων που βρίσκονται στο Βέλγιο, διαφημίζεται μόνο στις Κάτω Χώρες. Τα επιχειρήματα αυτά απορρίφθηκαν για τους ακόλουθους λόγους:

«Δεν μπορεί ευλόγως να αμφισβητηθεί ότι ο [W. Van Leuken], μολονότι δεν αποδείχθηκε ότι προσφεύγει σε τοπικούς μεσίτες ακινήτων κατά την άσκηση της

δραστηριότητας του διαμεσολαβητή με σκοπό την πώληση ακινήτων που βρίσκονται στο Βέλγιο, ασκεί επίσης ορισμένες δραστηριότητές του στο Βέλγιο, όπως η δραστηριότητα του να συνοδεύει υποψήφιους αγοραστές, όταν επισκέπτονται το προσφερόμενο προς πώληση ακίνητο. Η εν λόγω [δραστηριότητα] δύσκολα μπορεί να θεωρηθεί δευτερεύουσα. Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση της [οικείας] επαγγελματικής δραστηριότητας, δεν μπορεί ευλόγως να αμφισβητηθεί ότι ο [W. Van Leuken] ασκεί τουλάχιστον ουσιώδες μέρος της δραστηριότητάς του ως μεσίτης στον τόπο όπου βρίσκεται το ακίνητο, ανεξαρτήτως της διευθύνσεως στην οποία βρίσκεται το γραφείο του ή του τρόπου με τον οποίο διαφημίζεται.»

Η αίτηση για τη χορήγηση άδειας περιστασιακής ασκήσεως του επαγγέλματος του μεσίτη ακινήτων στο Βέλγιο

20 Εκκρεμούσας της σχετικής με την παράβαση δίκης, ο W. Van Leuken υπέβαλε, στις 15 Μαΐου 2002, ενώπιον του BIV αίτηση να του επιτραπεί η περιστασιακή άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη ακινήτων στη βελγική επικράτεια.

21 Το BIV, απαντώντας στην εν λόγω αίτηση, υποχρέωσε τον W. Van Leuken να υποστεί, ως προαπαιτούμενο, μια δοκιμασία επάρκειας σε εννέα νομικά θέματα. Σύμφωνα με το BIV, η άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη ακινήτων απαιτεί καλή γνώση του δικαίου των ακινήτων υπό την ευρεία έννοια. Το BIV έκρινε επίσης ότι, σε όλα τα επαγγέλματα παροχής υπηρεσιών, η υποχρέωση ενημέρωσης μπορεί να θεωρηθεί τόσο ουσιώδης ώστε ο αιτών να μη μπορεί να απαλλαγεί από την υποχρέωση αυτή. Επιπλέον, η παροχή συμβουλών και/ή συνδρομής κατά το βελγικό δίκαιο συνιστά ουσιώδες και αναπόσπαστο μέρος της άσκησης της επαγγελματικής δραστηριότητας του μεσίτη ακινήτων. Για τους λόγους αυτούς, το BIV έκρινε αναγκαίο να υποβληθεί ο W. Van Leuken σε δοκιμασία επάρκειας, αντί να του δοθεί η δυνατότητα επιλογής μεταξύ της πρακτικής άσκησης προσαρμογής και της δοκιμασίας αυτής.

22 Λαμβανομένης υπόψη της εκτάσεως των καλυπτομένων από τη δοκιμασία επάρκειας νομικών θεμάτων, ο W. Van Leuken αποφάσισε να μην υποβληθεί στη δοκιμασία αυτή.

Η αναδιοργάνωση των δραστηριοτήτων του W. Van Leuken

23 Ο W. Van Leuken βεβαιώνει ότι αναδιοργάνωσε τις δραστηριότητές του προκειμένου να συμμορφωθεί με το διατακτικό περί παύσεως της προσβολής της αποφάσεως της 10ης Ιανουαρίου 2003. Προς τούτο, συνήψε στις 30 Σεπτεμβρίου 2003 μια συμφωνία συνεργασίας με την εγκατεστημένη στο Βέλγιο και αναγνωρισμένη από το BIV μεσίτρια ακινήτων κα. van Asten (στο εξής: συμφωνία συνεργασίας).

24 Κατ' εφαρμογή της συμφωνίας αυτής, ο W. Van Leuken απευθύνεται εφεξής στη van Asten, η οποία ορίστηκε διαχειρίστρια της Grensland και εγγράφηκε, υπό την ιδιότητα αυτή, στο Εμπορικό Επιμελητήριο του Eindhoven (Κάτω Χώρες), προκειμένου να μεσολαβεί στην πώληση ακινήτων που βρίσκονται στο Βέλγιο. Όλες οι δραστηριότητες της Grensland ασκούνται στο Βέλγιο, είτε από τη van Asten είτε από τον W. Van Leuken, ο οποίος ενεργεί για λογαριασμό και υπό την ευθύνη της van Asten.

Η αγωγή με αίτημα την αναγνώριση των παραβάσεων

25 Μετά την επίδοση της αποφάσεως της 10ης Ιανουαρίου 2003 στον W. Van Leuken, η CIB και το BIV άσκησαν, στις 27 Μαΐου 2004, την πρώτη αγωγή με αίτημα την αναγνώριση των παραβάσεων του εναγομένου. Η αγωγή αυτή κηρύχθηκε βάσιμη και επιβλήθηκε στον εναγόμενο χρηματική ποινή 14 800 ευρώ με απόφαση της 26ης Νοεμβρίου 2004, κατά της οποίας ο W. Van Leuken δεν άσκησε ένδικα μέσα, καταβάλλοντας το εν λόγω ποσό.

26 Στις 25 Οκτωβρίου 2005, η CIB και το BIV προσέφυγαν και πάλι στον voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt, προκειμένου να διαπιστωθεί ότι ο W. Van Leuken δεν συμμορφώθηκε με το διατακτικό περί παύσεως της προσβολής της αποφάσεως της 10ης Ιανουαρίου 2003 και, ως εκ τούτου, να του επιβληθεί το ανώτατο όριο της χρηματικής ποινής που απειλήθηκε με την απόφαση αυτή, δηλαδή το ποσό των 100 000 ευρώ.

27 Η CIB και το BIV επικαλούνται, συναφώς, τη διαφήμιση, στον δικτυακό τόπο www.grensland.nl, της πώλησης περισσοτέρων από 50 κατοικιών και άλλων ακινήτων που βρίσκονται στο Βέλγιο.

28 Επικαλούνται επίσης την έκθεση Βέλγου δικαστικού επιμελητή, με την οποία βεβαιώνεται ότι ο W. Van Leuken συνόδευσε επί τόπου υποψήφιο αγοραστή ακινήτου που βρίσκεται στο Βέλγιο και προέβη σε τεχνικά σχόλια σχετικά με την κατασκευή του ακινήτου αυτού. Κατά την επίσκεψη αυτή, ο W. Van Leuken έδωσε στους ενδεχόμενους αγοραστές ένα φυλλάδιο το οποίο περιείχε πληροφορίες για το εν λόγω ακίνητο, στο οποίο αναγραφόταν ότι οι κατά το βελγικό δίκαιο δραστηριότητες ασκούνται με την παρέμβαση της διαχειρίστριας van Asten, η οποία είναι αναγνωρισμένη από το BIV. Οι πληροφορίες αυτές εμφανίζονται επίσης και στον δικτυακό τόπο της Grensland.

29 Το αιτούν δικαστήριο διερωτάται εάν, υπό τις περιστάσεις αυτές, ένας μεσίτης ακινήτων εγκατεστημένος στις Κάτω Χώρες, ο οποίος παρίσταται στην πώληση ακινήτων που βρίσκονται στο Βέλγιο, παραβαίνει τη απαγόρευση που επιβλήθηκε με την απόφαση της 10ης Ιανουαρίου 2003 όταν οργανώνει τη δραστηριότητά του υπό τη μορφή συνεργασίας με Βέλγο μεσίτη ακινήτων αναγνωρισμένο από το BIV.

30 Υπό τις εν λόγω περιστάσεις, ο voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt αποφάσισε να αναστείλει τη διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:

«1) Πρέπει τα άρθρα 3 και 4 της οδηγίας 89/48 […] να ερμηνευθούν υπό την έννοια ότι ένας εγκατεστημένος στις Κάτω Χώρες μεσίτης ακινήτων ο οποίος ασκεί στο Βέλγιο διαμεσολαβητικές δραστηριότητες σχετικά με ακίνητα δεν οφείλει πλέον να πληροί τις προϋποθέσεις που τέθηκαν από τον Βέλγο νομοθέτη σε εφαρμογή της πιο πάνω οδηγίας […] όταν έχει συνάψει συμφωνία συνεργασίας με εγκατεστημένο στο Βέλγιο και αναγνωρισμένο από το [BIV] μεσίτη ακινήτων και έχει οργανωθεί κατά τέτοιο τρόπο ώστε i) για τις δραστηριότητες στο Βέλγιο, ο καταναλωτής να μπορεί πάντοτε να απευθυνθεί σε αυτόν τον αναγνωρισμένο στο Βέλγιο μεσίτη ακινήτων και ii) στις διαφημίσεις να γνωστοποιείται η συνεργασία αυτή, και συγκεκριμένα με αναφορά της παρεμβάσεως αυτού του αναγνωρισμένου στο Βέλγιο από το [BIV] μεσίτη ακινήτων όταν οι δραστηριότητες ασκούνται κατά το βελγικό δίκαιο,

ή

πρέπει τα άρθρα 3 και 4 της οδηγίας 89/48 […] να ερμηνευθούν υπό την έννοια ότι ένας εγκατεστημένος στις Κάτω Χώρες μεσίτης ακινήτων ο οποίος ασκεί στο Βέλγιο διαμεσολαβητικές δραστηριότητες σχετικά με ακίνητα οφείλει σε κάθε περίπτωση να πληροί τις προϋποθέσεις που τέθηκαν από τον Βέλγο νομοθέτη σε εφαρμογή της πιο πάνω οδηγίας […] ανεξαρτήτως ενδεχόμενης συμφωνίας συνεργασίας [του εν λόγω μεσίτη ακινήτων] με αναγνωρισμένο στο Βέλγιο μεσίτη ακινήτων, ο οποίος παρεμβαίνει για τις δραστηριότητες που ασκούνται κατά το βελγικό δίκαιο;

2) Αν το Δικαστήριο [κρίνει ότι ισχύει το δεύτερο από τα ανωτέρω αναφερόμενα], προκύπτει τότε ότι η οδηγία αυτή και οι εθνικές διατάξεις που θεσπίστηκαν σε εφαρμογή της οδηγίας αυτής αντίκεινται στο άρθρο 49 ΕΚ […], και τούτο για τον λόγο ότι, με την πιο πάνω ερμηνεία, η οδηγία αυτή και οι εθνικές διατάξεις που

θεσπίστηκαν σε εφαρμογή της καθιστούν, με κατακριτέο, τεχνητό και στερούμενο αντικειμενικής αιτιολογίας τρόπο, την μεσιτική αγορά των ακινήτων που βρίσκονται στο Βέλγιο αδιαπέραστη από τις σχέσεις συνεργασίας μεταξύ των εγκατεστημένων σε διάφορα κράτη μέλη ([Βασίλειο του] Βελγίου και [Βασίλειο των] Κάτω Χωρών) ανεξάρτητων μεσιτών ακινήτων, από τους οποίους τουλάχιστον ένας (ο [εγκατεστημένος στο Βέλγιο] μεσίτης ακινήτων) πληροί τις προϋποθέσεις της οδηγίας και των [ανωτέρω αναφερομένων] εθνικών διατάξεων, οπότε η απαίτηση να πληροί και ο [εγκατεστημένος στις Κάτω Χώρες] μεσίτης τις προϋποθέσεις αυτές [...] εξομοιώνεται με έμμεση διάκριση λόγω ιθαγένειας και αποτελεί τουλάχιστον έναν απαγορευμένο μη γενεσιουργό δυσμενών διακρίσεων περιορισμό;»

Επί του πρώτου ερωτήματος

31 Από τη δικογραφία που διαβιβάστηκε στο Δικαστήριο προκύπτει ότι στον εναγόμενο της κύριας δίκης προσάπτεται, ακόμη και μετά την αναδιοργάνωση των δραστηριοτήτων του με τη σύναψη της συμφωνίας συνεργασίας, η άσκηση στο Βέλγιο ορισμένων δραστηριοτήτων που σχετίζονται, δυνάμει της βελγικής νομοθεσίας, με το νομοθετικά κατοχυρωμένο επάγγελμα του μεσίτη ακινήτων χωρίς αυτός να έχει λάβει προηγουμένως την άδεια ασκήσεως του εν λόγω επαγγέλματος στο Βέλγιο. Οι δραστηριότητες που του προσάπτονται στην υπόθεση της κύριας δίκης είναι, αφενός, η διαφήμιση σε δικτυακό τόπο ακινήτων που βρίσκονται στο Βέλγιο και, αφετέρου, η επί τόπου ενημέρωση υποψήφιων αγοραστών επ' ευκαιρία της επισκέψεως των εν λόγω ακινήτων και η διατύπωση τεχνικών σχολίων σχετικών με την κατασκευή τους. Από την εν λόγω δικογραφία και τις παρατηρήσεις των διαδίκων της κύριας δίκης προκύπτει ότι εναπόκειται στο αιτούν δικαστήριο να επαληθεύσει εάν οι λοιπές δραστηριότητες και, μεταξύ άλλων, όσες αφορούν νομικές πτυχές της πώλησης ασκούνται, δυνάμει της συμφωνίας συνεργασίας, με την παρέμβαση ενός νομίμως αναγνωρισμένου στο Βέλγιο μεσίτη ακινήτων.

32 Πρέπει, επομένως, να θεωρηθεί ότι, με το πρώτο του ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο επιδιώκει, κατ' ουσίαν, να μάθει εάν τα άρθρα 3 και 4 της οδηγίας 89/48 απαγορεύουν νομοθεσία κράτους μέλους βάσει της οποίας για την άσκηση, στην επικράτειά του, δραστηριοτήτων όπως οι επίμαχες της κύριας δίκης, από παρέχοντα υπηρεσίες

εγκατεστημένο σε άλλο κράτος μέλος, ο οποίος βρίσκεται στη θέση του εναγομένου της κύριας δίκης, απαιτείται η άδεια της οποίας η χορήγηση τελεί υπό την προϋπόθεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης δοκιμασίας επάρκειας σε νομικά θέματα.

33 Το άρθρο 3, πρώτο εδάφιο, στοιχείο β΄, της οδηγίας αυτής προβλέπει ότι ένα κράτος μέλος δεν μπορεί να αρνείται σε υπήκοο κράτους μέλους την άσκηση ενός νομοθετικά κατοχυρωμένου επαγγέλματος στο έδαφός του, επικαλούμενο την έλλειψη προσόντων, αν αυτός πληροί ορισμένα κριτήρια όσον αφορά τα επαγγελματικά προσόντα. Δεν αμφισβητήθηκε ενώπιον του Δικαστηρίου το γεγονός ότι ο W. Van Leuken πληροί τα εν λόγω κριτήρια, η επαλήθευση του οποίου εναπόκειται, εντούτοις, στο αιτούν δικαστήριο.

34 Παρά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 3 της οδηγίας 89/48, το άρθρο 4 της οδηγίας αυτής επιτρέπει στο κράτος μέλος υποδοχής να απαιτήσει, υπό ορισμένες προϋποθέσεις τις οποίες καθορίζει, από τον αιτούντα να υποβληθεί στα μέτρα αναπλήρωσης.

Επί της επιλογής των μέτρων αναπλήρωσης

35 Από το άρθρο 4, παράγραφος 1, στοιχείο β΄, τρίτο εδάφιο, της οδηγίας αυτής προκύπτει ότι το κράτος μέλος υποδοχής που επιβάλλει τη λήψη μέτρων αναπλήρωσης πρέπει, καταρχήν, να αφήνει στον αιτούντα την επιλογή μεταξύ πρακτικής άσκησης προσαρμογής και δοκιμασίας επάρκειας.

36 Εντούτοις, όσον αφορά τα επαγγέλματα «η άσκηση των οποίων απαιτεί επακριβή γνώση του εθνικού δικαίου και ως προς τα οποία η παροχή συμβουλών και/ή συνδρομής σε θέματα εθνικού δικαίου αποτελεί ουσιώδες και σταθερό στοιχείο της άσκησης των σχετικών επαγγελματικών δραστηριοτήτων», το κράτος μέλος υποδοχής μπορεί να προβλέψει, κατά παρέκκλιση από την αρχή που θέτει το άρθρο 4, παράγραφος 1, στοιχείο β΄, τρίτο εδάφιο, της οδηγίας 89/48, είτε υποχρεωτική πρακτική άσκηση προσαρμογής είτε υποχρεωτική δοκιμασία επάρκειας.

37 Ωστόσο, υπό το πρίσμα των διευκρινίσεων που δόθηκαν στο Δικαστήριο από την Επιτροπή κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση σχετικά με την εκπαίδευση του μεσίτη ακινήτων στο Βέλγιο, η επαλήθευση των οποίων εναπόκειται στο αιτούν δικαστήριο, μάλλον δεν πρόκειται για επάγγελμα που υπόκειται στο πεδίο εφαρμογής της παρέκκλισης αυτής. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις διευκρινίσεις αυτές, για την πρόσβαση στο επάγγελμα του μεσίτη ακινήτων στο Βέλγιο αρκεί η κατοχή βελγικού διπλώματος πολιτικού μηχανικού, αγρονόμου μηχανικού, τεχνολόγου μηχανικού ή μηχανικού βιομηχανίας και η εκπαίδευση που πιστοποιείται με τα διπλώματα αυτά δεν περιλαμβάνει σημαντική νομική εκπαίδευση.

38 Πάντως, όπως έχει αποφανθεί το Δικαστήριο, το περιεχόμενο της εκπαίδευσης που προβλέπει το κράτος μέλος στο οποίο έχει κατοχυρωθεί νομοθετικά το επάγγελμα αυτό αποτελεί ιδιαιτέρως κρίσιμο κριτήριο για τη μείωση των σχετικών με την άσκηση του επαγγέλματος αυτού επιταγών (απόφαση της 7ης Σεπτεμβρίου 2006, C-149/05, Price, Συλλογή σ. I-7691, σκέψη 55). Ως εκ τούτου, ένα επάγγελμα στο οποίο μπορούν να έχουν πρόσβαση πρόσωπα που δεν έχουν εκπαιδευτεί σημαντικά σε νομικά θέματα δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι συνιστά επάγγελμα «η άσκηση του οποίου απαιτεί επακριβή γνώση του εθνικού δικαίου».

Επί της αναλογικότητας των μέτρων αναπλήρωσης

39 Εν πάση περιπτώσει, το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 4 της οδηγίας 89/48 που ρητώς επιτρέπει την επιβολή πρόσθετων όρων πρέπει να περιορίζεται στις περιπτώσεις όπου οι όροι αυτοί αποδεικνύονται ανάλογοι προς τον επιδιωκόμενο σκοπό (απόφαση της 19ης Ιανουαρίου 2006, C-330/03, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Συλλογή 2006, σ. I-801, σκέψη 24).

40 Συναφώς, επιβάλλεται η υπόμνηση ότι, όπως αναφέρθηκε στη σκέψη 31 της παρούσας αποφάσεως, τουλάχιστον μετά την αναδιοργάνωση των δραστηριοτήτων του με τη σύναψη της συμφωνίας συνεργασίας, ο W. Van Leuken έπαυσε να ασκεί

όλες τις πτυχές του νομοθετικά κατοχυρωμένου επαγγέλματος του μεσίτη ακινήτων, όπως το επάγγελμα αυτό ορίζεται στο Βέλγιο, αλλά ασκούσε μόνον ορισμένες νομοθετικά κατοχυρωμένες επαγγελματικές δραστηριότητες που συνιστούν το επάγγελμα αυτό. Ειδικότερα, δεν παρενέβαινε, σύμφωνα με τις διαβεβαιώσεις του, στις νομικές πτυχές της πώλησης, τις οποίες αναλάμβανε δυνάμει της συμφωνίας συνεργασίας η van Asten, νομίμως αναγνωρισμένη μεσίτρια ακινήτων στο Βέλγιο. Στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται να επαληθεύσει την ακρίβεια των εν λόγω ισχυρισμών.

41 Υπό τις περιστάσεις αυτές, η υποχρέωση που επιβάλλεται στον παρέχοντα υπηρεσίες να υποβληθεί σε μέτρα αναπλήρωσης όσον αφορά τις γνώσεις του σχετικά με το δίκαιο του οικείου κράτους μέλους βαίνει πέραν του μέτρου που είναι αναγκαίο για την προστασία των αποδεκτών υπηρεσιών, όπως οι επίμαχες της κύριας δίκης, από τον κίνδυνο ανεπαρκούς συνδρομής όσον αφορά τις νομικές πτυχές της πώλησης. Συγκεκριμένα, λαμβάνοντας υπόψη τον τρόπο της επιχειρηματικής δραστηριότητας που περιγράφεται στην προηγούμενη σκέψη, τα συμφέροντα των αποδεκτών των εν λόγω υπηρεσιών προστατεύονται από την παρέμβαση ενός νομίμως αναγνωρισμένου στο εν λόγω κράτος μέλος μεσίτη ακινήτων σε κάθε συναλλαγή που αφορά την πώληση ακινήτων που βρίσκονται στο κράτος αυτό, όπως θα συνέβαινε και στο πλαίσιο συναλλαγής χωρίς οποιαδήποτε παρέμβαση διαμεσολαβητή εγκατεστημένου σε άλλο κράτος μέλος.

Επί των συνεπειών της παραβιάσεως του κοινοτικού δικαίου

42 Όσον αφορά την επιβολή χρηματικής ποινής υπό τις περιστάσεις της κύριας δίκης, επιβάλλεται η υπόμνηση ότι ένα κράτος μέλος δεν μπορεί να επιβάλλει ποινικές κυρώσεις για τη μη εκπλήρωση προϋπόθεσης διοικητικής φύσεως, όταν το οικείο κράτος μέλος, κατά παράβαση του κοινοτικού δικαίου, αποκλείει ή καθιστά αδύνατη την εκπλήρωση αυτής της προϋπόθεσης (βλ., σχετικώς, απόφαση της 6ης Μαρτίου 2007, C-338/04, C-359/04 και C-360/04, Placanica κ.λπ., Συλλογή σ. I-1891, σκέψη 69). Αυτό ισχύει, μεταξύ άλλων, και στην περίπτωση που η εκπλήρωση της οικείας προϋπόθεσης εξαρτάται από όρους αντίθετους προς το κοινοτικό δίκαιο.

43 Λαμβανομένου υπόψη του συνόλου των προεκτεθέντων, στο πρώτο ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι τα άρθρα 3 και 4 της οδηγίας 89/48 απαγορεύουν νομοθεσία κράτους μέλους βάσει της οποίας για την άσκηση, στην επικράτειά του, δραστηριοτήτων όπως οι επίμαχες της κύριας δίκης από παρέχοντα υπηρεσίες εγκατεστημένο σε άλλο κράτος μέλος, ο οποίος βρίσκεται στη θέση του εναγομένου της κύριας δίκης, απαιτείται η άδεια της οποίας η χορήγηση τελεί υπό την προϋπόθεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης δοκιμασίας επάρκειας σε νομικά θέματα.

Επί του δευτέρου ερωτήματος

44 Κατόπιν της απαντήσεως που δόθηκε στο πρώτο ερώτημα, παρέλκει η απάντηση του δευτέρου ερωτήματος.

Επί των δικαστικών εξόδων

45 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων. Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν όσοι υπέβαλαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, πλην των ως άνω διαδίκων, δεν αποδίδονται.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (δεύτερο τμήμα) αποφαίνεται:

Τα άρθρα 3 και 4 της οδηγίας 89/48/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 21ης Δεκεμβρίου 1988, σχετικά με ένα γενικό σύστημα αναγνώρισης των διπλωμάτων

τριτοβάθμιας εκπαίδευσης που πιστοποιούν επαγγελματική εκπαίδευση ελάχιστης διάρκειας τριών ετών απαγορεύουν νομοθεσία κράτους μέλους βάσει της οποίας για την άσκηση, στην επικράτειά του, δραστηριοτήτων όπως οι επίμαχες της κύριας δίκης από παρέχοντα υπηρεσίες εγκατεστημένο σε άλλο κράτος μέλος, ο οποίος βρίσκεται στη θέση του εναγομένου της κύριας δίκης, απαιτείται η άδεια της οποίας η χορήγηση τελεί υπό την προϋπόθεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης δοκιμασίας επάρκειας σε νομικά θέματα.

(υπογραφές)