EUROOPA KOHTU OTSUS (teine koda)

17. aprill 2008 *

Kohtuasjas C-197/06,

mille ese on EÜ artikli 234 alusel *voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt*'i (Belgia) 28. aprilli 2006. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 3. mail 2006, menetluses

**Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW,**

**Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars**

*versus*

**Willem Van Leuken,**

EUROOPA KOHUS (teine koda),

koosseisus: koja esimees C. W. A. Timmermans, kohtunikud K. Schiemann (ettekandja), J. Makarczyk, P. Kūris ja J.-C. Bonichot,

* Kohtumenetluse keel: hollandi.

kohtujurist: P. Mengozzi,
kohtusekretär: osakonnajuhataja M.-A. Gaudissart,

arvestades kirjalikus menetluses ja 6. septembri 2007. aasta kohtuistungil esitatut,

arvestades kirjalikke märkusi, mille esitasid:

– Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW ja Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, esindaja: *advocaat* S. Beer,

– W. Van Leuken, esindajad: *advocaat* P. Berben ja *advocaat* H. Lamon,

– Madalmaade valitsus, esindaja: C. Wissels,

– Euroopa Liidu Nõukogu, esindajad: F. Florindo Gijón, K. Michoel ja A.-M. Colaert,

– Euroopa Ühenduste Komisjon, esindajad: H. Støvlbæk ja W. Wils,

arvestades pärast kohtujuristi ärakuulamist tehtud otsust lahendada kohtuasi ilma kohtujuristi ettepanekuta,

on teinud järgmise

**otsuse**

1 Eelotsusetaotlus käsitleb nõukogu 21. detsembri 1988. aasta direktiivi 89/48/EMÜ vähemalt kolmeaastase kutseõppe läbimisel antavate kõrgharidusdiplomite tunnustamise üldsüsteemi kohta (EÜT 1989, L 19, lk 16; ELT eriväljaanne 05/01, lk 337), muudetud Euroopa Parlamendi ja nõukogu 14. mai 2001. aasta direktiiviga 2001/19/EÜ (EÜT L 206, lk 1; ELT eriväljaanne 05/04, lk 138; edaspidi „direktiiv 89/48"), ning EÜ artikli 49 tõlgendamist.

2 See taotlus esitati menetluses, mille ese on Confederatie Immobiliën-Beroepen van België VZW (mittetulundusühing Belgia Kinnisvaraasjatundjate Liit, edaspidi „CIB") ning Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaarsi (Kinnisvaramaaklerite Kutseamet, edaspidi „BIV") esitatud nõue tuvastada, et on rikutud W. Van Leukenile suunatud keeldu, mis sisaldus *voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt zetelend zoals in kortgeding*'i (ajutisi meetmeid kohaldav Hasselti kommertskohtu esimees) 10. jaanuari 2003. aasta otsuses ning mis puudutas W. Van Leukeni teatavat, kinnisvaramaakleri reguleeritud kutseala alla kuuluvat tegevust Belgias.

## Õiguslik raamistik

*Direktiiv 89/48*

3 Direktiivi 89/48 põhjendustest 3 ja 4 tuleneb, et selle eesmärk on luua diplomite tunnustamise üldsüsteem selleks, et Euroopa kodanikel oleks võimalik tegeleda iga kutsetegevusega, mille jaoks on vastuvõtvas liikmesriigis vaja läbida keskharidusjärgne koolitus.

4 Direktiivi 89/48 artikli 2 kohaselt kohaldatakse seda direktiivi kõigi liikmesriikide kodanike suhtes, kes soovivad vastuvõtvas liikmesriigis tegutseda reguleeritud kutsealal füüsilisest isikust ettevõtjana või töötajana.

5 Selle direktiivi artikli 3 esimese lõigu punkt b näeb ette, et juhul, kui vastuvõtvas liikmesriigis eeldab reguleeritud kutsealal tegutsema hakkamine või tegutsemine diplomi olemasolu, ei või pädev asutus ebapiisava kvalifikatsiooni tõttu keelduda andmast liikmesriigi kodanikule (edaspidi „taotleja") luba asuda tegutsema või tegutseda sellel kutsealal samadel tingimustel, mis kehtivad selle riigi oma kodanike suhtes, kui taotleja on esiteks eelmise kümne aasta jooksul kõnealusel kutsealal täistööajaga kaks aastat tegutsenud muus liikmesriigis, kus kõnealune kutseala ei ole reguleeritud, ning teiseks, kui tal on teatud tingimustele vastavad tõendid kvalifikatsiooni kohta.

6 Olenemata direktiivi 89/48 artikli 3 sätetest võib vastuvõttev riik artikli 4 alusel taotlejalt teatud selles artiklis kindlaksmääratud tingimustel nõuda, et taotleja esitaks kindlaksmääratud kestusega töökogemuse kohta tõendid, läbiks kuni kolmeaastase

kohanemisaja või sooritaks sobivustesti (edaspidi „kompensatsioonimeetmed"). Kõnealune artikkel 4 sätestab kompensatsioonimeetmetele kohaldatavad normid ja tingimused.

7 Sama direktiivi artikli 4 lõike 1 punkti b kolmanda lõigu kohaselt peab kompensatsioonimeetmeid rakendav vastuvõttev liikmesriik reeglina lubama taotlejal valida kohanemisaja ja sobivustesti vahel. Mis puudutab kutsealasid, „millega tegelemine eeldab siseriiklike õigusnormide täpset tundmist ja mille puhul siseriiklike õigusaktidega seotud abistamine ja/või nõustamine on kutsetegevuse oluline ja püsiv osa," siis võib vastuvõttev liikmesriik erandina sellest põhimõttest siiski näha ette kas kohanemisaja või sobivustesti.

*Belgia õigusnormid*

8 1. märtsi 1976. aasta raamseaduse, mis reguleerib kutsenimetuse kaitset ja tegutsemist teenusepakkujana intellektuaalsetel kutsealadel (*Belgisch Staatsblad,* 27.3.1976, lk 3604), muudetud 10. veebruari 1998. aasta programmseadusega (*Belgisch Staatsblad,* 21.2.1998, lk 4889, edaspidi „raamseadus"), artikkel 3 sätestab:

„Käesoleva seadusega reguleeritud kutsealal võib füüsilisest isikust ettevõtjana kas põhi- või kõrvaltegevusena tegutseda või nende kutsenimetust kasutada üksnes isik, kes on kantud selle kutseala kvalifikatsiooni omavate või selle praktikantide nimekirja või kes on välismaal asudes saanud loa sellel kutsealal aeg-ajalt tegutsemiseks.

Kui reguleeritud kutsealal tegutsetakse juriidilise isiku kaudu, kohaldatakse esimest lõiku üksnes selle juriidilise isiku juhatajatele, tegevjuhtidele või aktiivsetele osanikele, kes tegutsevad reguleeritud kutsealadel isiklikult või kes tegelikult juhivad vastaval kutsealal tegutsevat osakonda. Selliste isikute puudumisel kohaldatakse esimeses lõigus ette nähtud kohustust ühele selleks otstarbeks juriidilise isiku juhatajate, tegevjuhtide või aktiivsete osanike hulgast määratud isikule.

[…]"

9 Kinnisvaramaaklerite osas rakendati raamseadus 6. septembri 1993. aasta kuningliku määrusega kinnisvaramaaklerite kutseala nimetuse ja praktiseerimise kohta (*Belgisch Staatsblad,* 13.10.1993, lk 22447), muudetud 2. mai 1996. aasta kuningliku määrusega (*Belgisch Staatsblad,* 8.6.1996, lk 15773). Nimetatud kuningliku määruse muudetud redaktsiooni artikkel 2 sätestab:

„Kinnisvaramaakleri kutsealal võib füüsilisest isikust ettevõtjana kas põhi- või kõrvaltegevusena tegutseda või kutsenimetust „BIV poolt tunnustatud kinnisvaramaakler" või „praktikant-kinnisvaramaakler" kasutada üksnes isik, kes on kantud [BIV] poolt peetavasse kutseala kvalifikatsiooni omavate või kutsepraktikantide nimekirja või kes on välismaal asudes saanud loa sellel kutsealal aeg-ajalt tegutsemiseks. […]"

10 Sama kuningliku määruse muudetud redaktsiooni artikkel 6 sätestab:

„Kvalifitseeritud maaklerite nimekirja kandmise tingimuseks on üheaastase kutsepraktika rahuldav läbimine.

[Euroopa Ühenduse liikmesriigi või 2. mai 1992. aasta Euroopa Majanduspiirkonna lepingu (EÜT 1994, L 1, lk 3) osalisriigi poolt vastava riigi territooriumil kinnisvaramaakleriks saamiseks või sellena tegutsemiseks] nõutava diplomi omanikud ei pea kutsepraktikat läbima. Sellegipoolest võib [BIV] täitevkoda direktiivi [89/48] artikli 4 [lõike 1 punktis b] loetletud juhtudel isikult nõuda, et viimane läbiks omal valikul kas üheaastase kohanemisaja või sooritaks sobivustesti.

[…]"

11 14. juuli 1991. aasta seaduse kaubandustavade ning tarbija teavitamise ja kaitse kohta (*Belgisch Staatsblad,* 29.8.1991, lk 18712) artikkel 93 näeb ette:

„Keelatud on igasugune ausate kaubandustavadega vastuolus olev teguviis, mille korral müüja kahjustab või võib kahjustada teise müüja või paljude teiste müüjate kutsehuve."

12 Sama seaduse artikli 95 esimene lõik sätestab:

„Kaubanduskohtu esimees tuvastab käesoleva seaduse sätteid rikkuva, sealhulgas ka kriminaalkorras karistatava tegevuse ning teeb määruse selle jätkamise keelamiseks."

*Madalmaade õigusnormid*

13 Märkustest, mille Madalmaade valitsus ja Euroopa Ühenduste Komisjon kohtuistungil esitasid, ilmneb, et kinnisvaramaakleri kutseala ei ole alates 1. märtsist 2001 Madalmaades enam reguleeritud.

**Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimused**

*Põhikohtuasja pooled*

14 CIB on Belgias asutatud mittetulundusühing, mille põhikirjaline eesmärk on kaitsta Belgias tunnustatud kinnisvaramaaklerite huve. BIV on Belgias asutatud juriidiline isik, mis ühendab Belgias asuvaid tunnustatud kinnisvaramaaklereid.

15 W. Van Leuken on Madalmaades asuv kinnisvaramaakler. Ta tegutseb ärinime „Grensland Makelaars – onderdeel van Van Leuken vastgoed" (edaspidi „Grensland") all. W. Van Leukeni esitatud andmete kohaselt, mida eelotsusetaotluse esitanud kohus peab kontrollima, on Grensland spetsialiseerunud Belgias asuvate varade müügile Madalmaade klientidele. Tema büroo asub endises tollipunktis Madalmaade ja Belgia piiril.

*Keelu kohaldamise menetlus*

16 11. märtsil 2002 saadeti W. Van Leukenile kohtukutse CIB ja BIV poolt eelotsusetaotluse esitanud kohtule esitatud hagi alusel algatatud keelu kohaldamise menetluses, milles talle heideti ette, et Belgias kinnisvaramaakleri kutsealal tegutsedes on ta rikkunud raamseaduse artiklit 3 ja pannud seetõttu toime 14. juuli 1991. aasta seaduse artiklis 93 määratletud rikkumise.

17 10. jaanuari 2003. aasta otsusega tunnistati esitatud hagi vastuvõetavaks ja suures osas põhjendatuks. W. Van Leukenil keelati „tegutseda kinnisvaramaaklerina ning end kas suuliselt või kirjalikult esitleda kui Belgias asuvate kinnisasjade müügi, ostu, vahetuse, üürimise või üleandmise vahendajat, arvestades seda, et nimetatud keeld kaotab jõu alles hetkel, kui [W. Van Leuken] täidab Belgia ja Euroopa kehtivate õigusnormide tingimused".

18 Lisaks kohustati W. Van Leukenit iga tuvastatud rikkumise eest maksma 3700 euro suurust trahvi kohtuotsuse teatavaks tegemisele järgneva kuuekuulise tähtaja möödumisest alates; määratud trahvi laeks oli 100 000 euro suurune kogusumma.

19 Selles keelu kohaldamise menetluses väitis W. Van Leuken, et ei tegutse Belgia territooriumil kinnisvaramaaklerina, kuna tema büroo asub Madalmaades, ning kuigi ta osaleb vahendajana Belgias asuvate kinnisasjade müügis, avaldab ta selle kohta kuulutusi üksnes Madalmaades. Need argumendid lükati tagasi järgmiste sõnadega:

„Kuna ei ole tõendatud, et [W. Van Leuken] kasutaks Belgias asuvate kinnisasjade müümisel vahendajana tegutsedes kohalike kinnisvaramaaklerite teenuseid, siis ei

ole võimalik mõistuspäraselt eitada seda, et tema teatav tegevus leiab aset Belgias, näiteks siis, kui ta saadab ostjakandidaate müügiks pakutavate kinnisasjade külastamisel. Seda [saatmist] on raske käsitleda kõrvaltegevusena. [Asjaomase] kutsetegevuse laadi arvestades ei ole võimalik mõistuspäraselt eitada, et vähemalt oluline osa [W. Van Leukeni] maakleritegevusest toimub kohas, kus asub kinnisasi, sõltumata sellest, mis aadressil asub tema büroo või vahendist, mille kaudu ta reklaami teeb."

*Loa taotlemine kinnisvaramaakleri kutsealal Belgias aeg-ajalt tegutsemiseks*

20 Ajal, mil kestis keelu kohaldamise menetlus, esitas W. Van Leuken 15. mail 2002 BIV-le taotluse, mille eesmärk oli saada luba Belgia territooriumil aeg-ajalt kinnisvaramaaklerina tegutsemiseks.

21 BIV rahuldas selle taotluse tingimusel, et W. Van Leuken sooritab üheksat juriidilist valdkonda hõlmava sobivustesti. BIV väitel nõuab tegutsemine kinnisvaramaakleri kutsealal laias tähenduses kinnisvaraõiguse head tundmist. BIV leidis ka, et kõikidel teenindusaladel on teabe jagamise kohustus sedavõrd oluline, et taotlejat ei saa sellest vabastada. Veelgi enam, nõustamine ja/või abistamine Belgia õigust puudutavates küsimustes on kinnisvaramaakleri kutsetegevuse oluline ja lahutamatu osa. Neil põhjustel leidis BIV, et W. Van Leukenit tuleb pigem kohustada sobivustesti sooritama, kui anda talle võimalus valida kohanemisaja ja sellise testi vahel.

22 Sobivustestiga hõlmatud juriidiliste materjalide ulatuslikkust arvestades otsustas W. Van Leuken testile mitte ilmuda.

*W. Van Leukeni tegevuse ümberkorraldamine*

23 W. Van Leuken kinnitab, et korraldas oma tegevuse ümber, et järgida 10. jaanuari 2003. aasta otsuses sisaldunud keeldu. Sel eesmärgil sõlmis ta 30. septembril 2003 koostöölepingu BIV poolt tunnustatud Belgias asuva kinnisvaramaakleri I. van Asteniga (edaspidi „koostööleping").

24 Selle lepingu alusel pöördub W. Van Leuken Belgias asuvate kinnisasjade müügi vahendamisel nüüdsest I. van Asteni poole, kes on määratud Grenslandi tegevjuhiks ja sellena registreeritud Eindhoveni (Madalmaad) kommertskojas. Kogu Grenslandi tegevuse Belgias viib ellu kas I. van Asten või W. Van Leuken, kes sel juhul tegutseb I. van Asteni nimel ja vastutusel.

*Deklaratiivse kohtuotsuse taotlus*

25 Pärast seda, kui 10. jaanuari 2003. aasta otsus oli W. Van Leukenile teatavaks tehtud, esitasid CIB ja BIV 27. mail 2004 esimese taotluse määratud trahvide kohta deklaratiivse kohtuotsuse tegemiseks. See taotlus tunnistati 14 800 euro osas põhjendatuks 26. novembri 2004. aasta kohtuotsusega, mida W. Van Leuken edasi ei kaevanud, tasudes hoopis trahvisumma.

26 25. oktoobril 2005 pöördusid CIB ja BIV uuesti *voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt*'i poolde nõudega, et tuvastataks, et W. Van Leuken ei ole kinni pidanud 10. jaanuari 2003. aasta kirjas sisaldunud keelust ning et selle kohtuotsusega määratud lõplikku trahvisummat suurendataks 100 000 euroni.

27 CIB ja BIV tuginevad selles osas rohkem kui 50 Belgias asuva eluaseme ja muu kinnisasja müügikuulutusele veebilehel www.grensland.nl.

28 Nad viitavad ka ühele Belgia kohtutäituri protokollile, milles on kirjas, et W. Van Leuken juhatas Belgias asuva kinnisasja ostjakanditaati kohapeal ja jagas tehnilisi kommentaare ehitise konstruktsiooni kohta. Selle külastuse käigus andis W. Van Leuken võimalikele ostjatele üle seda kinnisasja puudutavat teavet sisaldava brošüüri, milles oli märkus, et Belgia õiguse alusel läbi viidav tegevus toimub BIV poolt tunnustatud tegevdirektor I. van Asteni vahendusel. Sama teave on ka Grenslandi veebilehel.

29 Nendel asjaoludel tõstatab eelotsusetaotluse esitanud kohus küsimuse, kas Madalmaade kinnisvaramaakler, kes pakub müügiks Belgias asuvaid kinnisasju, rikub 10. jaanuari 2003. aasta otsuses sisalduvat keeldu, kui tema tegevus on korraldatud koostöö vormis BIV poolt tunnustatud, Belgias asuva kinnisvaramaakleriga.

30 Neil asjaoludel otsustas *voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt* menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:

„1. Kas direktiivi 89/48 […] artikleid 3 ja 4 tuleb tõlgendada selliselt, et Madalmaades asuv kinnisvaramaakler, kes vahendab kinnisvara Belgias, ei pea nimetatud direktiivist tulenevalt enam vastama Belgia seadusandja sätestatud tingimustele […], kui ta on sõlminud Belgias asuva ja [BIV] poolt tunnustatud kinnisvaramaakleriga koostöölepingu ning on korraldanud kutsetegevuse selliselt, et i) tarbija võib Belgias aset leidva tegevuse osas alati pöörduda selle Belgias tunnustatud kinnisvaramaakleri poole ja ii) see koostöö tuuakse reklaamis alati esile, nimelt viidatakse Belgia õiguse alusel läbi viidavate tegevuste puhul [BIV] poolt Belgias tunnustatud kinnisvaramaakleri kaasamisele,

või

tuleb direktiivi 89/48 […] artikleid 3 ja 4 tõlgendada selliselt, et Madalmaades asuv kinnisvaramaakler, kes tegeleb kinnisvara vahendamisega Belgias, peab igal juhul vastama nimetatud direktiivist tulenevalt Belgia seadusandja sätestatud tingimustele […], arvestamata seejuures [selle kinnisvaramaakleri poolt sõlmitud] võimalikku koostöölepingut Belgias tunnustatud kinnisvaramaakleriga, kes vastutab Belgia õiguse alusel aset leidva tegevuse eest[?]

2. Kui Euroopa Kohus leiab, et [eeltoodud variantidest tuleb toetada teist varianti], kas siis eelnimetatust ei tulene see, et asjaomane direktiiv ja selle direktiivi täitmiseks vastu võetud siseriiklikud õigusnormid on vastuolus EÜ […] artikliga 49 […], kuna kõnealuse tõlgenduse kohaselt isoleerivad nimetatud direktiiv ja selle

täitmiseks vastu võetud siseriiklikud õigusnormid Belgias asuva kinnisvara turu vaieldaval ja kunstlikul viisil ning ilma objektiivse põhjenduseta nii, et ei ole võimalik koostöö erinevates liikmesriikides (Belgia [Kuningriik] ja Madalmaad[e Kuningriik]) asuvate füüsilisest isikust ettevõtjatest kinnisvaramaaklerite vahel, kellest vähemalt üks (Belgia[…] kinnisvaramaakler) vastab kõnealuse direktiivi ja [eelnimetatud] siseriiklike normidega ette nähtud tingimustele, nii et nõue, mille kohaselt peab [Madalmaades asuv kinnisvara]maakler samuti vastama nimetatud tingimustele […], võrdub kaudse diskrimineerimisega kodakondsuse alusel ning kujutab endast vähemalt mittediskrimineerivat keelatud piirangut[?]"

**Esimene küsimus**

31 Euroopa Kohtule edastatud toimikust ilmneb, et põhikohtuasja kostjale heidetakse ka pärast oma tegevuse ümberkorraldamist koostöölepingu sõlmimise järel ette tegelemist teatava, Belgia õigusnormide kohaselt reguleeritud kinnisvaramaakleri kutseala alla kuuluva tegevusega, ilma et ta oleks saanud seal nimetatud kutsealaga tegelemiseks eelnevat luba. Talle etteheidetavaks tegevuseks on esiteks Belgias asuvate kinnisasjade reklaamimine veebilehel ja teiseks ostjakandidaatide juhatamine kohapeal nende kinnisasjade külastamisel ning nende konstruktsiooni kohta tehniliste kommentaaride andmine. Nimetatud toimikust ning põhikohtuasja poolte märkustest, mida eelotsusetaotluse esitanud kohus peab kontrollima, ilmneb, et muu tegevus, eelkõige müügi juriidilise küljega seotu, toimub vastavalt koostöölepingule Belgias nõuetekohaselt tunnustatud kinnisvaramaakleri vahendusel.

32 Seega tuleb asuda seisukohale, et esimese küsimusega soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt teada, kas direktiivi 89/48 artiklitega 3 ja 4 on vastuolus liikmesriigi õigusnormid, mis eeldavad juhul, kui tema territooriumil tegeleb teises liikmesriigis asuv ja põhikohtuasja kostjaga sarnases olukorras olev teenusepakkuja

sellise tegevusega nagu põhikohtuasjas, sellise eelneva loa olemasolu, mille andmine sõltub õigusalase sobivustesti sooritamisest.

33 Selle direktiivi artikli 3 esimese lõigu punkt b näeb ette, et liikmesriik ei või keelata liikmesriigi kodanikul tegutseda tema territooriumil reguleeritud kutsealal ebapiisava kvalifikatsiooni tõttu, kui see isik vastab teatud tingimustele. Euroopa Kohtus ei ole eitatud seda, et W. Van Leuken vastab kõnealustele tingimustele, kuigi eelotsusetaotluse esitanud kohus peab seda kontrollima.

34 Vaatamata direktiivi 89/48 artiklile 3 lubab selle artikkel 4 vastuvõtval liikmesriigil nõuda sealsamas määratletud tingimustel, et taotleja läbiks teatavad kompensatsioonimeetmed.

*Kompensatsioonimeetme valik*

35 Selle direktiivi artikli 4 lõike 1 punkti b kolmandast lõigust ilmneb, et kompensatsioonimeetmeid kohaldav vastuvõttev liikmesriik peab võimaldama taotlejal valida kohanemisaja või kutsesobivustesti vahel.

36 Kutsealade puhul, „millega tegelemine eeldab siseriiklike õigusnormide täpset tundmist ja mille puhul siseriiklike õigusaktidega seotud abistamine ja/või nõustamine on kutsetegevuse oluline ja püsiv osa”, võib vastuvõttev liikmesriik erandina direktiivi 89/48 artikli 4 lõike 1 punkti b kolmandas lõigus sätestatud põhimõttest sellegipoolest ette näha kas kohanemisaja või sobivustesti.

37 Arvestades andmeid kinnisvaramaakleri väljaõppe kohta Belgias, mille komisjon Euroopa Kohtule kohtuistungil edastas ning mida eelotsusetaotluse esitanud kohus peab kontrollima, ei ilmne siiski, et tegemist oleks selle erandi alla kuuluva kutsealaga. Kõnealuste andmete kohaselt piisab Belgias kinnisvaramaaklerina tegutsema hakkamiseks Belgias väljaantud tsiviilinseneri, agronoomiainseneri või tehnika- või tööstusinseneri diplomist ning neile diplomitele vastav väljaõpe ei sisalda märkimisväärset juriidilist õpet.

38 Nagu Euroopa Kohus on juba otsustanud, on kutseala reguleeriva liikmesriigi poolt nõutava hariduse sisu samas eriti asjakohane kriteerium sellel kutsealal tegutsemisega seotud nõuete tuletamiseks (7. septembri 2006. aasta otsus kohtuasjas C-149/05: Price, EKL 2006, lk I-7691, punkt 55). Seetõttu ei saa järeldada, et kutseala, millega võivad asuda tegelema isikud, kellel ei ole märkimisväärset juriidilist haridust, on „kutseala, millega tegelemine eeldab siseriiklike õigusnormide täpset tundmist".

*Kompensatsioonimeetmete proportsionaalsus*

39 Igal juhul tuleb direktiivi 89/48 artikli 4 kehtivusala, mis sõnaselgelt lubab kompensatsioonimeetmeid, piirata nende juhtudega, kus need on proportsionaalsed taotletava eesmärgiga (19. jaanuari 2006. aasta otsus kohtuasjas C-330/03: Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, EKL 2006, lk I-801, punkt 24).

40 Selles osas tuleb meenutada, et nii, nagu on kirjeldatud käesoleva kohtuotsuse punktis 31, ei tegelenud W. Van Leuken vähemalt pärast koostöölepingu sõlmimist enam mitte kõikide Belgia määratlusele vastava reguleeritud kinnisvaramaakleri

kutseala aspektidega, vaid ta tegeles Belgias üksnes teatava osaga seda kutseala moodustavast kutsetegevusest. Täpsemalt ei osalenud ta enda sõnul enam müügi juriidilises küljes, selle võttis enda hooleks I. van Asten, kes on Belgias tunnustatud kinnisvaramaakler. Nende sõnade paikapidavust peab kontrollima eelotsusetaotluse esitanud kohus.

41 Neil asjaoludel läheb teenusepakkujale pandud kohustus läbida asjaomase liikmesriigi õigust puudutavad kompensatsioonimeetmed ilmselgelt kaugemale sellest, mis on vajalik, et kaitsta põhikohtuasja teenustega sarnaste teenuste adressaate riski eest saada ebaõiget nõu müügi juriidilise külje kohta. Arvestades eelmises punktis kirjeldatud töökorraldust, on nimetatud teenuste adressaatide huvid tänu asjaomases liikmesriigis nõuetekohaselt tunnustatud kinnisvaramaakleri osalemisele iga vastavas liikmesriigis asuva kinnisasja müügitehingu juures kaitstud samamoodi nagu tehingu korral, mille üheski aspektis ei osaleks vahendaja, kes asub mõnes teises liikmesriigis.

*Ühenduse õiguse rikkumise tagajärjed*

42 Seoses trahvi määramisega sellistel asjaoludel nagu põhikohtuasjas tuleb meenutada, et liikmesriik ei või kohaldada halduslikku formaalsuse täitmata jätmise eest karistust, kui asjaomane liikmesriik keeldus ühenduse õigust rikkudes selle formaalsuse täitmisest või muutis selle võimatuks (vt selle kohta 6. märtsi 2007. aasta otsus liidetud kohtuasjades C-338/04, C-359/04 ja C-360/04: Placanica jt, EKL 2007, lk I-1891, punkt 69). Sellega on eelkõige tegemist juhul, kui selle formaalsuse täitmine on allutatud ühenduse õigusega vastuolus olevatele tingimustele.

43 Kõiki eelnevaid kaalutlusi silmas pidades tuleb esimesele küsimusele vastata, et direktiivi 89/48 artiklitega 3 ja 4 on vastuolus liikmesriigi õigusnormid, mis eeldavad juhul, kui tema territooriumil tegeleb teises liikmesriigis asuv ja põhikohtuasja kostjaga sarnases olukorras olev teenusepakkuja sellise tegevusega nagu põhikohtuasjas, sellise eelneva loa olemasolu, mille andmine sõltub õigusalase sobivustesti sooritamisest.

**Teine küsimus**

44 Arvestades esimesele küsimusele antud vastust, ei ole teisele küsimusele tarvis vastata.

**Kohtukulud**

45 Kuna põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus poolelioleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse siseriiklik kohus. Euroopa Kohtule märkuste esitamisega seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (teine koda) otsustab:

**Nõukogu 21. detsembri 1988. aasta direktiivi 89/48/EMÜ vähemalt kolmeaastase kutseõppe läbimisel antavate kõrgharidusdiplomite tunnustamise üldsüsteemi**

**kohta, muudetud Euroopa Parlamendi ja nõukogu 14. mai 2001. aasta määrusega 2001/19/EÜ, artiklitega 3 ja 4 on vastuolus liikmesriigi õigusnormid, mis eeldavad juhul, kui tema territooriumil tegeleb teises liikmesriigis asuv ja põhikohtuasja kostjaga sarnases olukorras olev teenusepakkuja sellise tegevusega nagu põhikohtuasjas, sellise eelneva loa olemasolu, mille andmine sõltub õigusalase sobivustesti sooritamisest.**

Allkirjad