A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (második tanács)

2008. április 17. *

A C-197/06. sz. ügyben,

az EK 234. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet a Voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt (Belgium) a Bíróséghoz 2006. május 3-án érkezett, 2006. április 28-i határozatával terjesztett elő az előtte

a **Confederatie van immobiliën-beroepen België VZW**,

a **Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars**

és

Willem Van Leuken

között folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (második tanács),

tagjai: C. W. A. Timmermans tanácselnök, K. Schiemann (előadó), J. Makarczyk, P. Kūris és J.-C. Bonichot bírák,

* Az eljárás nyelve: holland.

főtanácsnok: P. Mengozzi,
hivatalvezető: M.-A. Gaudissart egységvezető,

tekintettel az írásbeli szakaszra és a 2007. szeptember 6-i tárgyalásra,

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

– a Confederatie van immobiliën-beroepen België VZW képviseletében S. Beer advocaat,

– a Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars képviseletében S. Beer advocaat,

– W. Van Leuken képviseletében P. Berben és H. Lamon advocaten,

– a holland kormány képviseletében C. Wissels, meghatalmazotti minőségben,

– az Európai Unió Tanácsa képviseletében F. Florindo Gijón, K. Michoel és A.-M. Colaert, meghatalmazotti minőségben,

– az Európai Közösségek Bizottsága képviseletében H. Støvlbæk és W. Wils, meghatalmazotti minőségben,

tekintettel a főtanácsnok meghallgatását követően hozott határozatra, miszerint az ügy elbírálására a főtanácsnok indítványa nélkül kerül sor,

meghozta a következő

Ítéletet

1 Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés a legalább hároméves szakoktatást és szakképzést lezáró felsőfokú oklevelek elismerésének általános rendszeréről szóló, 1988. december 21-i 89/48/EGK tanácsi irányelv (HL 1989. L 19., 16. o.; magyar nyelvű különkiadás 5. fejezet, 1. kötet, 337. o.), valamint az EK 49. cikk értelmezésére vonatkozik.

2 Az előzetes döntéshozatal iránti kérelmet a voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt zetelend zoals in kortgeding (a hasselti kereskedelmi bíróság ideiglenes intézkedésekről határozó bírói minőségben eljáró elnöke) által 2003. január 10-én hozott, magatartás abbahagyására kötelező rendelkezés be nem tartásának megállapítására irányuló eljárás keretében terjesztették elő, amely eljárást a Confederatie van immobiliën-beroepen België VZW (a belgiumi ingatlanügynökök nonprofit szövetsége, a továbbiakban: C.I.B.) és a Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (az ingatlanügynökök szakmai intézete, a továbbiakban: I.P.I.) kezdeményezett W. Van Leukennel szemben amiatt, hogy ez utóbbi az ingatlanügynöki szabályozott szakma körébe tartozó tevékenységet folytatott.

Jogi háttér

A 89/48 irányelv

3 A 89/48 irányelv harmadik és negyedik preambulumbekezdéséből kitűnik, hogy az irányelv célja az oklevelek elismerésére vonatkozó rendszer bevezetése, melynek meg kell könnyítenie a polgárok számára minden olyan szakmai tevékenységet, amely gyakorlásának a fogadó tagállamban a középfokú oktatást követő képzés a feltétele.

4 Az irányelv 2. cikke szerint az irányelvet a tagállamok minden olyan állampolgárára alkalmazni kell, aki önálló vállalkozóként vagy munkavállalóként más tagállamban kíván valamely szabályozott szakmát gyakorolni.

5 Az irányelv 3. cikke (1) bekezdésének a) pontja értelmében, ha valamely szabályozott szakma megkezdését vagy gyakorlását a fogadó ország törvényei valamilyen oklevél megszerzésétől teszik függővé, akkor az illetékes hatóság a hiányos képesítésre való hivatkozással nem tagadhatja meg egyetlen tagállam állampolgárától (a továbbiakban: kérelmező) sem az adott foglalkozás saját állampolgárával azonos feltételek szerinti megkezdésének vagy gyakorlásának jogát, amennyiben egyrészt a kérelmező az említett foglalkozást az előző tíz év során, két éven át teljes munkaidőben olyan másik tagállamban gyakorolta, amely ezt a foglalkozást nem szabályozta, másrészt ha a kérelmező egyidejűleg rendelkezett bizonyos feltételeknek megfelelő, egy vagy több végzettséget igazoló okmánnyal.

6 A 89/48 irányelv 3. cikkének sérelme nélkül annak 4. cikke lehetővé teszi, hogy a fogadó tagállam az ott meghatározott egyes esetekben meghatározott időtartamú szakmai tapasztalat igazolását, legfeljebb három évig tartó adaptációs időszak

teljesítését vagy alkalmassági vizsga letételét követelje meg a kérelmezőtől (a továbbiakban: kiegyenlítő intézkedések). Ugyanez a cikk rögzíti az előírható kiegyenlítő intézkedések egyes szabályait és feltételeit.

7 Ezen irányelv 4. cikke (1) bekezdésének harmadik albekezdése szerint, amennyiben a fogadó állam él a kiegyenlítő intézkedések előírásának lehetőségével, akkor a kérelmezőnek fel kell ajánlania az adaptációs időszak, illetve a szakmai alkalmassági vizsga közötti választás lehetőségét. Ettől az alapelvtől eltérően a fogadó állam előírhatja az adaptációs időszakot vagy az alkalmassági vizsgát, ha olyan foglalkozásokról van szó, „amelyek gyakorlása megköveteli a nemzeti jog pontos ismeretét, és amelyeknél a nemzeti jog kérdéseit illető tanácsadás és/vagy segítségnyújtás a szakmai tevékenység alapvető és állandó része".

A belga szabályozás

8 Az 1998. február 10-i kerettörvénnyel (*Belgisch Staatsblad,* 1998. február 21., 4889. o., a továbbiakban: kerettörvény) módosított, 1976. március 1-jei kaderwet tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen (a szakmai címek védelméről és a szolgáltatás nyújtásával megvalósuló szellemi foglalkozások gyakorlásának szabályozásáról szóló belga kerettörvény, a továbbiakban: kerettörvény) (*Belgisch Staatsblad,* 1976. március 27., 3604. o.) 3. cikke kimondja:

„Senki sem gyakorolhat önállóan, fő- vagy mellékfoglalkozásként a jelen törvényben szabályozott foglalkozást, illetve nem viselhet ilyen szakmai címet, ha e foglalkozásra vonatkozóan nem szerepel az arra jogosultak névsorában vagy a gyakornokok listáján vagy – amennyiben külföldön telepedett le – nem rendelkezik engedéllyel e foglalkozás alkalmanként történő gyakorlására.

Amennyiben a szabályozott foglalkozást jogi személy keretében gyakorolják, az előző bekezdés kizárólag a jogi személy azon tisztségviselőire, ügyvezetőire vagy személyesen közreműködő tagjaira vonatkozik, akik e szabályozott foglalkozást személyesen gyakorolják, vagy akik az ilyen foglalkozást gyakorló szervezeti egységet ténylegesen irányítják. Ilyen személyek hiányában az első bekezdésben szereplő kötelezettség a jogi személy erre kijelölt tisztségviselőjét, ügyvezetőjét vagy személyesen közreműködő tagját terheli.

[…]”

9 Az ingatlanügynökökre vonatkozóan a kerettörvényt az 1996. május 2-i királyi rendelettel (*Belgisch Staatsblad,* 1996. június 8., 15773. o.) módosított, 1993. szeptember 6-i koninklijk besluit tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar (az ingatlanügynöki foglalkozás és szakmai cím védelméről szóló belga királyi rendelet) (*Belgisch Staatsblad,* 1993. október 13., 22447. o.) hajtotta végre. E királyi rendelet 2. cikke kimondja:

„Senki sem gyakorolhatja önállóan, fő- vagy mellékfoglalkozásként az ingatlanügynöki foglalkozást, illetve nem viselheti az I.P.I. által bejegyzett ingatlanügynöki címet, ha e foglalkozásra vonatkozóan nem szerepel [az I.P.I. által nyilvántartott] jogosultak névsorában vagy a gyakornokok listáján vagy – amennyiben külföldön telepedett le – nem rendelkezik engedéllyel e foglalkozás ideiglenes gyakorlására. […]”

10 Ugyanezen királyi rendelet 6. cikke kimondja:

„A jogosultak névsorába történő felvétel feltétele egy évig tartó gyakorlat megfelelő módon történő teljesítése.

A[z] [Európai Közösségek valamely tagállama vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam által kiállított, az ingatlanügynöki tevékenység gyakorlását a saját területén lehetővé tevő oklevéllel] rendelkezők mentesülnek a gyakorlat teljesítésének kötelezettsége alól. Azonban a [89/48] irányelv 4. cikk[e (1) bekezdésének b. pontjában] felsorolt esetekben a jogosultak névsorába történő felvételt a[z] [I.P.I.] végrehajtó tanácsa saját választása szerint egy évig tartó adaptációs időszak teljesítéséhez vagy alkalmassági vizsga letételéhez kötheti.

[…]”

11 Az 1991. július 14-i wet betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument (a kereskedelemről, valamint a fogyasztók tájékoztatásáról és védelméről szóló belga törvény) (*Belgisch Staatsblad,* 1991. augusztus 29., 18712. o.) 93. cikke kimondja:

„Tilos a tisztességes kereskedelmi szokásokkal ellentétes minden olyan magatartás, mellyel a kereskedő egy vagy több másik kereskedő szakmai érdekeit sérti vagy sértheti.”

12 Ugyanezen törvény 95. cikke értelmében:

„A kereskedelmi bíróság elnöke megállapítja a jelen törvény rendelkezéseit sértő cselekmény elkövetését, és elrendeli annak megszüntetését, akkor is, ha e cselekmény egyben bűncselekmény is.”

A holland szabályozás

13 A holland kormány és a Bizottság által a 2001. március 1-jei tárgyaláson előadott észrevételekből kitűnik, hogy Hollandiában az ingatlanügynöki tevékenység már nem minősül szabályozott szakmának.

Az alapeljárás és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések

Az alapeljárásban részt vevő felek

14 A C.I.B a belga jog szerint létrehozott nonprofit egyesület, melynek alapszabályban meghatározott célja a Belgiumban bejegyzett ingatlanügynökök érdekeinek védelme.

15 W. Van Leuken Hollandiában tevékenykedő ingatlanügynök. Tevékenységét „Grensland Makelaars – onderdeel van Van Leuken vastgoed" (a továbbiakban: Grensland) kereskedelmi név alatt folytatja. Az általa adott tájékoztatás szerint – amelynek ellenőrzése a kérdést előterjesztő bíróság feladata – W. Van Leuken Belgiumban fekvő ingatlanok holland ügyfelek számára történő értékesítésére specializálódott. Irodáját a holland–belga határ egy korábbi vámállomásán alakította ki.

A jogsértő magatartás abbahagyására való kötelezés iránti eljárás

16 2002. március 11-én jogsértő magatartás abbahagyására való kötelezés iránti eljárás keretében a C.I.B és az I.P.I. a kérdést előterjesztő bíróság elé idézte W. Van Leukent, azt róva a terhére, hogy a kerettörvény 3. cikkét figyelmen kívül hagyva ingatlanügynöki tevékenységet folytat, és ezáltal megsérti az 1991. július 14-i törvény 93. cikkét.

17 A keresetet a 2003. január 10-i ítélet elfogadhatónak és nagyrészt megalapozottnak minősítette. W. Van Leuken számára megtiltották „ingatlanügynöki tevékenység folytatását és azt, hogy bármilyen formában, szóban vagy írásban úgy jelenjen meg, mint aki Belgiumban fekvő ingatlan, ingatlanra vonatkozó jog vagy bármiféle ingatlanra vonatkozó társasági részesedés vétele, eladása, cseréje, bérlése vagy átengedése során közvetítőként közreműködik, azzal, hogy e tilalom addig áll fenn, amíg [W. Van Leuken] eleget nem tesz a hatályos belga és európai szabályoknak."

18 W. Van Leukent ezenfelül az ítélet kézbesítése óta eltelt hat hónapos határidő lejártáig megállapított jogsértésenként 3700 euró bírság megfizetésére kötelezték, amely bírság összegét 100 000 euróban maximálták.

19 E jogsértő magatartás abbahagyására való kötelezés iránti eljárás keretében W. Van Leuken azt állította, hogy nem gyakorolt ingatlanügynöki tevékenységet belga területen, mivel irodája Hollandiában helyezkedett el, és hogy noha Belgiumban fekvő ingatlanok adásvételénél játszott közvetítői szerepet, csupán Hollandia területén hirdetett. Ezen érveket a következő indokolással utasították el:

„Mivel nem bizonyított annak ténye, hogy [W. Van Leuken] helyi ingatlanügynökök közreműködésével közvetített Belgiumban fekvő ingatlanok eladásánál, így ésszerűen

nem vitatható, hogy bizonyos tevékenységeket Belgiumban is folytatott, mint az eladásra felkínált ingatlanokat megtekintő potenciális vevők kísérője. Ez [a kísérő tevékenység] nehezen fogható fel másodlagos tevékenységként. Tekintettel a [szóban forgó] szakmai tevékenység jellegére, ésszerűen nem vitatható, hogy [W. Van Leuken] ügynöki tevékenységének legalábbis jelentős részét az ingatlan fekvése szerinti helyen végezte, függetlenül attól, hol helyezkedett el az irodája, vagy attól, hogy milyen sajtóorgánumban hirdetett."

Az ingatlanügynöki tevékenység Belgiumban történő alkalmankénti gyakorlására vonatkozó engedély iránti kérelem

20 2002. május 5-én, miközben a jogsértő magatartás abbahagyására való kötelezés iránti eljárás még folyamatban volt, W. Van Leuken kérelmet nyújtott be az I.P.I.-hez, melyben engedélyt kért az ingatlanügynöki tevékenység belga területen történő alkalmankénti gyakorlására.

21 Az I.P.I. az engedély megadását ahhoz az előfeltételhez kötötte, hogy W. Van Leuken kilenc jogi tárgyból tegyen alkalmassági vizsgát. Az I.P.I. szerint az ingatlanügynöki tevékenység gyakorlása megköveteli a széles értelemben vett ingatlanjog beható ismeretét. Az I.P.I. továbbá úgy vélte, hogy valamennyi szolgáltatás nyújtásával megvalósuló foglalkozás esetén a tájékoztatási kötelezettség olyan jelentőségű, hogy az alól a kérelmező nem mentesülhet. Továbbá a belga jog szerint a tanácsadás és a segítségnyújtás az ingatlanügynöki tevékenység lényegi, attól elválaszthatatlan részei. Emiatt az I.P.I. úgy döntött, hogy alkalmassági vizsga tételére kötelezi W. Van Leukent, és nem enged neki választási lehetőséget az adaptációs időszak és a szakmai alkalmassági vizsga között.

22 Tekintettel az alkalmassági vizsga tárgyát képező joganyag terjedelmére, W. Van Leuken úgy döntött, nem vesz részt a vizsgán.

W. Van Leuken tevékenységének átszervezése

23 W. Van Leuken azt állítja, hogy tevékenységét oly módon szervezte át, hogy az megfeleljen a 2003. január 10-i ítéletben szereplő, a tevékenység abbahagyására való felszólításnak. E célból 2003. szeptember 30-án együttműködési megállapodást (a továbbiakban: együttműködési megállapodás) kötött egy I.P.I.-nél bejegyzett, belgiumi illetőségű ingatlanügynökkel.

24 E megállapodás értelmében W. Van Leuken ezentúl J. van Astent – akit az eindhoveni (Hollandia) kereskedelmi kamaránál nyilvántartásba vett Grensland ügyvezetőjének neveztek ki – kéri fel, hogy közvetítőként működjön közre a Belgiumban fekvő ingatlanok adásvételekor. A Grensland összes Belgiumban zajló tevékenységét vagy J. van Asten, vagy az ő nevében és felelősségére W. Van Leuken intézi.

A megállapítási ítélet iránti kérelem

25 Miután a 2003. január 10-i ítéletet közölték W. Van Leukennel, a C.I.B. és az I.P.I. előterjesztette első kérelmét, melyben kérte, hogy a bíróság hozzon a kiszabott bírságot megállapító ítéletet. E kérelmet a bíróság megalapozottnak találta, és 2004. november 26-i ítéletében 14 800 euró megfizetésére kötelezte W. Van Leukent, aki nem fellebbezett, hanem kifizette az összeget.

26 2005. október 25-én a C.I.B. és az I.P.I. ismét a voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselthez fordultak, annak megállapítását kérve, hogy W. Van Leuken nem tett eleget a 2003. január 10-i ítéletben kimondott tilalomnak, ebből következően a bíróság mondja ki, hogy a bírság összege ezen ítéletnek megfelelően 100 000 euróra emelkedik.

27 Erre vonatkozóan a C.I.B. és az I.P.I. a www.grensland.nl internetes oldalon szereplő, több mint 50 Belgiumban fekvő lakóingatlan értékesítésére vonatkozó hirdetésre hivatkozik.

28 A C.I.B. és az I.P.I. továbbá egy belga bírósági végrehajtó által felvett jegyzőkönyvre is hivatkozik, amelyben szerepel annak megállapítása, hogy W. Van Leuken egy Belgiumban fekvő, eladásra kínált ingatlan potenciális vásárlójával bejárta a területet, és technikai észrevételeket tett az ingatlan építésére vonatkozóan. E bejárás során W. Van Leuken az említett ingatlanra vonatkozó tájékoztatót osztott szét a lehetséges vásárlók között, amelyen megjegyzésként szerepelt, hogy a belga jog szerinti tevékenységét J. van Asten ügyvezető közvetítésével végzi, aki szerepel az I.P.I. nyilvántartásában. Ez az információ szerepel a Grensland internetes oldalán is.

29 A kérdést előterjesztő bíróság arra keres választ, hogy ilyen körülmények között az a hollandiai illetékességű ingatlanügynök, aki Belgiumban fekvő ingatlanokat kínál eladásra, megszegi-e a 2003. január 10-i ítéletben szereplő tilalmat azáltal, hogy tevékenységét az I.P.I. nyilvántartásában szereplő belga ingatlanügynökkel folytatott együttműködés keretében végzi.

30 Ezért a voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt úgy határozott, hogy az eljárást felfüggeszti, és előzetes döntéshozatal céljából a következő kérdéseket terjeszti a Bíróság elé:

„1) Úgy kell-e értelmezni a 89/48 […] irányelv 3. és 4. cikkét, hogy az a Hollandiában letelepedett ingatlanügynök, aki Belgiumban ingatlanközvetítői tevékenységet végez, nem köteles megfelelni a belga jogalkotó által ezen irányelv átültetése során felállított követelményeknek […], ha egy Belgiumban letelepedett és az [I.P.I.] által bejegyzett ingatlanügynökkel együttműködési szerződést kötött és tevékenységét úgy szervezi, hogy i. az ügyfelek mindig fordulhatnak a belgiumi tevékenység vonatkozásában e Belgiumban bejegyzett ingatlanügynökhöz, és ii. az együttműködést a reklámok nyilvánvalóvá teszik, különösen azáltal, hogy utalás történik az [I.P.I.] által Belgiumban bejegyzett ingatlanügynöknek a belga jog szerint végzett tevékenység során való közreműködésére?

vagy:

Úgy kell-e értelmezni a 89/48 […] irányelv 3. és 4. cikkét, hogy annak a Hollandiában letelepedett ingatlanügynöknek, aki Belgiumban ingatlanközvetítői tevékenységet végez, minden esetben meg kell felelnie a belga jogalkotó által az említett irányelv átültetése során felállított követelményeknek […], tekintet nélkül [az ezen ingatlanügynök által] valamely Belgiumban bejegyzett olyan ingatlanügynökkel kötött együttműködési szerződésre, aki közreműködik a belga jog szerint végzett tevékenység során?

2) Ha a Bíróság [a második lehetőséget választja], nem következik-e ebből az, hogy ez az irányelv és az átültetésére elfogadott nemzeti rendelkezések sértik az EK […] 49. cikket, mivel az irányelv és az átültetésére elfogadott nemzeti rendelkezések ebben az értelmezésben a Belgiumban fekvő ingatlanok közvetítésének

piacától kifogásolható módon mesterségesen és objektív igazolás nélkül távol tartják az együttműködési kapcsolatoktól a különböző tagállamokban ([a] Belg[a Királyság]-ban és [a] Holland [Királyság]ban) letelepedett olyan önálló ingatlanügynököket, akik közül legalább az egyik (a [belgiumi illetőségű] ingatlanügynök) teljesíti az irányelv és a nemzeti rendelkezések által meghatározott követelményeket, így az a követelmény, hogy […] a [holland illetőségű] ügynöknek is teljesítenie kell ezeket a feltételeket, egyenértékű az állampolgárság alapján történő közvetett hátrányos megkülönböztetéssel vagy legalábbis hátrányos megkülönböztetéstől mentes tiltott korlátozást jelent?"

Az első kérdésről

31 A Bírósághoz eljuttatott iratokból kitűnik, hogy az alapeljárás alperesének azt róják fel, még tevékenységének együttműködési megállapodás kötésével történt átszervezését követően is, hogy Belgiumban anélkül gyakorolt az ingatlanügynöki szabályozott szakma körébe tartozó egyes tevékenységeket, hogy erre előzetesen engedélyt kapott volna. A jelen alapügyben szereplő tevékenységek közé tartozik egyrészt a Belgiumban fekvő ingatlanok internetes oldalon történő hirdetése, másrészt helyszín potenciális vevőkkel történő bejárása és az ingatlanok építéséhez technikai magyarázat fűzése. Az iratokból kiderül, hogy a kérdést előterjesztő bíróság feladata annak megvizsgálása, hogy más tevékenységek, köztük az adásvétellel kapcsolatos jogi vonatkozású tevékenységek Belgiumban megfelelően bejegyzett ingatlanügynök közreműködésével történtek-e.

32 Következésképpen a kérdést előterjesztő nemzeti bíróság első kérdését úgy kell értelmezni, hogy az lényegében arra keres választ, ellentétes-e a 89/48 irányelv 3. és 4. cikkével az olyan tagállami szabályozás, amely az alapügyben szereplőhöz hasonló tevékenységnek valamely másik tagállamban letelepedett, az alapügy alpereséhez

hasonló helyzetben szolgáltatást nyújtó személy általi gyakorlását a saját területén olyan engedély megszerzéséhez köti, amely engedély megadása sikeres jogi alkalmassági vizsga megszerzését igényli.

33 Ezen irányelv 3. cikke első bekezdésének b) pontja kimondja, hogy a tagállam nem tagadhatja meg egyetlen tagállam állampolgárától sem valamely szabályozott szakma gyakorlását a saját területén, ha ezen állampolgár megfelel bizonyos képesítésre vonatkozó feltételeknek. A Bíróság előtt nem vitatták, hogy W. Van Leuken eleget tesz a szóban forgó követelményeknek; ennek vizsgálata a kérdést előterjesztő bíróság feladata.

34 A 89/48 irányelv 3. cikke ellenére az irányelv 4. cikke lehetővé teszi a fogadó tagállam számára, hogy meghatározott feltételek teljesülése esetén megkövetelje a kérelmezőtől, hogy az kiegyenlítő intézkedéseknek vesse alá magát.

A kiegyenlítő intézkedések közötti választásról

35 Az irányelv 4. cikke (1) bekezdésének harmadik albekezdése szerint a kiegyenlítő intézkedésekhez folyamodó fogadó állam főszabály szerint köteles felajánlani a kérelmezőnek az adaptációs időszak és a szakmai alkalmassági vizsga közötti választás lehetőségét.

36 Azonban azon foglalkozások esetében, „amelyek gyakorlása megköveteli a nemzeti jog pontos ismeretét, és amelyeknél a nemzeti jog kérdéseit illető tanácsadás és/vagy segítségnyújtás a szakmai tevékenység állandó része”, a 89/48 irányelv 4. cikke (1) bekezdésének harmadik albekezdésében szereplő alapelvtől eltérően a fogadó állam előírhatja az adaptációs időszakot vagy az alkalmassági vizsgát.

37 A tárgyalás során a Bizottság által az ingatlanügynökök belgiumi képzésére vonatkozóan a Bíróság számára adott tájékoztatás fényében – amelynek ellenőrzése a kérdést előterjesztő bíróság feladata – nem tűnik úgy, hogy a kivétel hatálya alá tartozó szakmáról lenne szó. E tájékoztatás szerint ugyanis ahhoz, hogy Belgiumban ingatlanügynöki tevékenységet lehessen folytatni, elegendő általános mérnöki, agrármérnöki, gépészmérnöki vagy ipari mérnöki oklevéllel rendelkezni, és e képzésekhez nem tartozik különösebb jogi képzés.

38 Márpedig, ahogyan azt a Bíróság már kimondta, a képzésnek a foglalkozást szabályozott szakmának minősítő tagállam által előírt tartalma különösen fontos szempont a foglalkozás gyakorlásának követelményeire történő következtetésben (a C-149/05. sz. Price-ügyben 2006. szeptember 7-én hozott ítélet [EBHT 2006., I-7691. o.] 55. pontja). Ebből következően az olyan szakma, melyet jelentős jogi képzésben nem részesült személyek is folytathatnak, nem tekinthető olyan szakmának, „amelynek gyakorlása megköveteli a nemzeti jog pontos ismeretét".

A kiegyenlítő intézkedések arányosságáról

39 A 89/48 irányelv 4. cikke (1) bekezdésének – amely kifejezetten lehetővé teszi a kiegyenlítő intézkedéseket – hatályát azokra az esetekre kell korlátozni, amelyekben a kiegyenlítő intézkedések arányban állónak bizonyulnak az elérni kívánt céllal (a C-330/03. sz., Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos ügyben 2006. január 19-én hozott ítélet [EBHT 2006., I-801. o.] 24. pontja).

40 E tekintetben emlékeztetni kell arra, hogy amint az a jelen ítélet 31. pontjában szerepel, tevékenységének együttműködési megállapodás kötésével történt átszervezését követően W. Van Leuken nem az ingatlanügynöki szabályozott szakma

– ahogyan e foglalkozást Belgiumban meghatározzák – körébe tartozó összes tevékenységet, hanem csupán e foglalkozáshoz tartozó szabályozott szakmai tevékenységek némelyikét gyakorolta. Többek között nem működött közre – állítása szerint – az adásvétel jogi lebonyolításában, hanem azt J. van Asten intézte, aki Belgiumban megfelelően bejegyzett ingatlanügynök. E megállapítások valódiságát a kérdést előterjesztő bíróság feladata ellenőrizni.

41 Ilyen körülmények között a szolgáltatást nyújtó személy arra való kötelezése, hogy a belga jogi ismereteire vonatkozó kiegyenlítő intézkedésnek vesse alá magát, nyilvánvalóan meghaladja a szóban forgó szolgáltatás igénybevevőinek az adásvétel jogi vonatkozásaival kapcsolatos elégtelen segítségnyújtás esetleges hátrányos következményeivel szembeni védelméhez szükséges mértéket. Tekintetbe véve a fent leírt működési módot, az a tény, hogy minden egyes Belgiumban fekvő ingatlan adásvétele belga ingatlanügynök közreműködésével zajlik, ugyanúgy biztosítja az e szolgáltatást igénybe vevők érdekeinek védelmét, ahogyan az tisztán belső ügylet esetén biztosítva lenne.

42 Ami a bírság kiszabását illeti az alapügyben szereplőhöz hasonló körülmények között, emlékeztetni kell arra, hogy a tagállam nem alkalmazhat szankciót adminisztratív formai követelmény be nem tartása miatt, ha annak betartását a közösségi jogot sértő módon az érintett tagállam tagadta meg vagy tette lehetetlenné (a C-338/04. sz., Placanica-ügyben 2007. március 6-án hozott ítélet [EBHT 2007., I-1891. o.] 69. pontja). Ez a helyzet áll fenn különösen akkor, amikor a szóban forgó követelmény teljesítése a közösségi joggal ellentétes feltételeknek van alárendelve.

43 A fenti megfontolások összességére figyelemmel az első kérdésre azt a választ kell adni, hogy a 89/48 irányelv 3. és 4. cikkével ellentétes az olyan tagállami szabályozás, amely az alapügyben szereplőhöz hasonló tevékenységnek valamely másik tagállamban letelepedett, az alapügy alpereséhez hasonló helyzetben szolgáltatást nyújtó személy általi gyakorlását a saját területén olyan engedély megszerzéséhez köti, amely engedély megadása sikeres jogi alkalmassági vizsga megszerzését igényli.

A második kérdésről

44 Az első kérdésre adott válaszra tekintettel a második kérdésre nem szükséges válaszolni.

A költségekről

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

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

A legalább hároméves szakoktatást és szakképzést lezáró felsőfokú oklevelek elismerésének általános rendszeréről szóló, a 2001. május 14-i 2001/19/EK

parlamenti és tanácsi irányelvvel módosított, 1988. december 21-i 89/48/EGK tanácsi irányelv 3. és 4. cikkével ellentétes az olyan tagállami szabályozás, amely az alapügyben szereplőhöz hasonló tevékenységnek valamely másik tagállamban letelepedett, az alapügy alpereséhez hasonló helyzetben szolgáltatást nyújtó személy általi gyakorlását a saját területén olyan engedély megszerzéséhez köti, amely engedély megadása sikeres jogi alkalmassági vizsga megszerzését igényli.

Aláírások