SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (It-Tieni Awla)

17 ta' April 2008 *

Fil-Kawża C-197/06,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari skond l-Artikolu 234 KE, imressqa mill-voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt (il-Belġju), permezz ta' deċiżjoni tat-28 ta' April 2006, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fit-3 ta' Mejju 2006, fil-proċedura

Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW,

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

vs

Willem Van Leuken,

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (It-Tieni Awla),

komposta minn C. W. A. Timmermans, President ta' l-Awla, K. Schiemann (Relatur), J. Makarczyk, P. Kūris u J.-C. Bonichot, Imħallfin,

* Lingwa tal-kawża: l-Olandiż.

Avukat Ġenerali: P. Mengozzi,
Reġistratur: M.-A. Gaudissart, kap ta' diviżjoni,

wara li rat il-proċedura bil-miktub u wara s-seduta tas-6 ta' Settembru 2007,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

— għall-Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW u għall-Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, minn S. Beer, advocaat,

— għal W. Van Leuken, minn P. Berben u H. Lamon, advocaten,

— għall-Gvern Olandiż, minn C. Wissels, bħala aġent,

— għall-Kunsill ta' l-Unjoni Ewropea, minn F. Florindo Gijón, K. Michoel u A.-M. Colaert, bħala aġenti,

— għall-Kummissjoni tal-Komunitajiet Ewropej, minn H. Støvlbæk u W. Wils, bħala aġenti,

wara li rat id-deċiżjoni, wara li semgħet lill-Avukat Ġenerali, li tinqata' l-kawża mingħajr konklużjonijiet,

tagħti l-preżenti

Sentenza

1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tad-Direttiva tal-Kunsill 89/48/KEE, tal-21 ta' Diċembru 1988, dwar sistema ġenerali għarrikonoxximent ta' diplomi ta' edukazzjoni ogħla mogħtija mal-kompletar ta' l-edukazzjoni u t-taħriġ professjonali ta' mill-inqas tliet snin (ĠU 1989, L 19, p. 16), kif emendata mid-Direttiva 2001/19/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ta' l-14 ta' Mejju 2001 (ĠU L 206, p. 1, iktar 'il quddiem id-"Direttiva 89/48"), kif ukoll ta' l-Artikolu 49 KE.

2 Din it-talba saret fil-kuntest ta' proċedura intiża sabiex jiġi kkonstatat in-nuqqas ta' osservanza ta' ordni ta' inibizzjoni mogħti permezz ta' sentenza ta' l-10 ta' Jannar 2003 tal-voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt zetelend zoals in kortgeding (president tal-qorti tal-kummerċ ta' Hasselt bħala mħallef għal miżuri provviżorji), mibdija mill-Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW (Konfederazzjoni ta' l-aġenti ta' proprjetà immobbli tal-Belġju ASBL, iktar 'il quddiem is-"CIB.") kif ukoll mill-Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (Istitut professjonali ta' l-aġenti ta' proprjetà immobbli, iktar 'il quddiem il-"BIV.") fil-konfront ta' W. Van Leuken fir-rigward ta' l-eżerċizzju fil-Belġju, minn dan ta' l-aħħar, ta' ċerti attivitajiet professjonali marbuta mal-professjoni rregolata ta' aġent ta' proprjetà immobbli.

Il-kuntest ġuridiku

Id-Direttiva 89/48

3 Mit-tielet u r-raba' premessi tad-Direttiva 89/48 jirriżulta li din għandha bħala għan li twaqqaf sistema ġenerali ta' rikonoxximent ta' diplomi intiża sabiex ikun possibbli għaċ-ċittadini Ewropej li jwettqu dawk l-attivitajiet professjonali kollha li fi Stat Membru ospitanti huma dipendenti fuq l-ikkompletar ta' edukazzjoni u taħriġ post-sekondarju.

4 Skond l-Artikolu 2 tagħha, id-Direttiva 89/48 tapplika għal kull ċittadin ta' Stat Membru li jixtieq iwettaq professjoni rregolata fi Stat Membru ospitanti bħala persuna li taħdem għal rasha jew bħala persuna impjegata.

5 Is-subparagrafu (b) ta' l-ewwel paragrafu ta' l-Artikolu 3 ta' din id-direttiva jipprovdi li, meta, fi Stat Membru ospitanti, l-aċċess għal professjoni rregolata jew l-eżerċizzju tagħha jkunu soġġetti għall-pussess ta' diploma, l-awtorità kompetenti ta' dan l-Istat Membru ma tistax tirrifjuta ċittadin ta' Stat Membru (iktar 'il quddiem l-"applikant"), minħabba nuqqas ta' kwalifika, milli jaċċedi għal din il-professjoni jew jeżerċitaha taħt l-istess kundizzjonijiet bħaċ-ċittadini jekk dan, minn naħa, ikun eżerċita l-professjoni in kwistjoni full-time għal sentejn matul l-għaxar snin preċedenti fi Stat Membru ieħor li ma jirregolax dik il-professjoni u, min-naħa l-oħra, ikollu prova ta' kwalifiki ta' taħriġ li jissodisfaw ċerti kriterji.

6 Minkejja l-Artikolu 3 tad-Direttiva 89/48, l-Artikolu 4 tagħha jippermetti lill-Istat Membru ospitanti li jitlob mill-applikant, f'ċerti ċirkustanzi msemmija f'dan l-artikolu, li jagħti prova li huwa għandu esperjenza professjonali ta' żmien determinat, li

jagħmel perijodu ta' adattament ta' tliet snin bħala massimu jew joqgħod għal test ta' kapaċità (aptitude test) (iktar 'il quddiem il-"miżuri ta' kumpens"). Dan l-istess Artikolu 4 jiffissa ċerti regoli u kundizzjonijiet applikabbli għal dawn il-miżuri ta' kumpens.

7 B'hekk, skond it-tielet subparagrafu ta' l-Artikolu 4(1)(b) ta' din id-direttiva, l-Istat Membru ospitanti li jimponi miżuri ta' kumpens għandu fil-prinċipju jagħti lill-applikant id-dritt li jagħżel bejn il-perijodu ta' adattament u t-test ta' kapaċità. Madankollu, fir-rigward tal-professjonijiet "li l-prattika tagħhom titlob tagħrif preċiż tal-liġi nazzjonali u li fir-rigward tagħhom il-provvista ta' pariri u/jew assistenza li tikkonċerna l-liġi nazzjonali hija aspett essenzjali u kostanti ta' l-attività professjonali", l-Istat Membru ospitanti jista', b'deroga minn dan il-prinċipju, jistipula perijodu ta' adattament jew test ta' kapaċità.

Il-liġi Belġjana

8 L-Artikolu 3 tal-liġi qafas ta' l-1 ta' Marzu 1976 li tirregola l-protezzjoni tat-titolu professjonali u l-eżerċizzju tal-professjonijiet intellettwali li jipprovdu servizz (*Belgisch Staatsblad* tas-27 ta' Marzu 1976, p. 3604), kif emendata mil-liġi programm ta' l-10 ta' Frar 1998 (*Belgisch Staatsblad* tal-21 ta' Frar 1998, p. 4889, iktar 'il quddiem il-"liġi qafas"), jipprovdi:

"Ebda persuna ma tista' teżerċita għal rasha, b'mod prinċipali jew sekondarju, professjoni rregolata minn din il-liġi, jew tuża t-titolu professjonali, jekk ma tkunx irreġistrata fil-lista tal-persuni li jistgħu jipprattikaw il-professjoni jew fil-lista tal-persuni li jkunu fi stadju ta' prova jew jekk, meta tkun stabbilita f'pajjiż ieħor, ma tkunx kisbet l-awtorizzazzjoni għall-eżerċizzju okkażjonali ta' din il-professjoni.

Meta l-professjoni rregolata tkun eżerċitata f'kuntest ta' persuna ġuridika, il-paragrafu ta' qabel dan japplika biss għal dak jew dawk mill-amministraturi, diretturi maniġerjali jew assoċjati attivi li jeżerċitaw personalment l-attività rregolata jew li għandhom l-uffiċċju effettiv ta' dawn is-servizzi fejn din tkun eżerċitata. Fin-nuqqas ta' dawn il-persuni, l-obbligu stipulat fl-ewwel paragrafu japplika għal amministratur jew għal direttur maniġerjali jew għal assoċjat attiv tal-persuna ġuridika maħtur għal dan il-għan.

[…]"

9 Fir-rigward ta' l-aġenti ta' proprjetà immobbli, il-liġi qafas ġiet implementata bid-Digriet Irjali tas-6 ta' Settembru 1993 li jipproteġi t-titolu professjonali u l-eżerċizzju tal-professjoni ta' aġent ta' proprjetà immobbli (*Belgisch Staatsblad* tat-13 ta' Ottubru 1993, p. 22447), kif emendat bid-Digriet Irjali tat-2 ta' Mejju 1996 (*Belgisch Staatsblad* tat-8 ta' Ġunju 1996, p. 15773). L-Artikolu 2 ta' dan id-Digriet Irjali kif emendat jipprovdi li:

"Ebda persuna ma tista' teżerċita għal rasha, b'mod prinċipali jew sekondarju, il-professjoni ta' aġent ta' proprjetà immobbli, jew li tuża t-titolu professjonali ta' 'agent immobilier agréé BIV' (aġent ta' proprjetà immobbli awtorizzat BIV) jew ta' 'agent immobilier stagiaire' (aġent ta' proprjetà immobbli bi prova), jekk ma tkunx irreġistrata fil-lista tal-persuni li jistgħu jipprattikaw din il-professjoni jew fil-lista ta' persuni bi prova miżmuma mill-[BIV] jew jekk, meta tkun stabbilita f'pajjiż ieħor, ma tkunx kisbet l-awtorizzazzjoni għall-eżerċizzju okkażjonali ta' din il-professjoni. […]"

10 L-Artikolu 6 ta' l-istess Digriet Irjali kif emendat jipprovdi:

"Ir-reġistrazzjoni fil-lista tal-persuni li jistgħu jipprattikaw il-professjoni hija suġġetta għal perijodu ta' prova ta' sena magħmul b'mod sodisfaċenti.

Id-detenturi ta' [diploma meħtieġa minn Stat Membru ieħor tal-Komunità Ewropea jew ta' Stat li huwa parti għall-Ftehim dwar iż-Żona Ekonomika Ewropea, tat-2 ta' Mejju 1992 (ĠU 1994, L 1, p. 3), għall-aċċess jew għall-eżerċiżżjoni tal-professjoni ta' aġent ta' proprjetà immobbli fit-territorju tiegħu] mhumiex meħtieġa jagħmlu perijodu ta' prova. Madankollu, fil-każijiet elenkati fl-Artikolu 4[(1)(b)] tad-Direttiva 89/48, sabiex jiksbu r-reġistrazzjoni tagħhom fil-lista tal-persuni li jistgħu jippratikaw il-professjoni, l-eżekuttiv tal-[BIV] jista' jimponilhom, fuq għażla tagħhom, li jew jagħmlu perijodu ta' prova ta' sena jew jagħmlu test ta' kapaċità.

[…]"

11 Il-liġi ta' l-14 ta' Lulju 1991 dwar il-prattiċi tal-kummerċ u dwar l-informazzjoni u l-protezzjoni tal-konsumatur (*Belgisch Staatsblad* tad-29 ta' Awwissu 1991, p. 18712) tipprovdi fl-Artikolu 93 tagħha:

"Hija pprojbita kull azzjoni kuntrarja għall-prattiċi onesti fil-qasam tal-kummerċ li permezz tagħha kummerċjant jippreġudika jew jista' jippreġudika l-interessi professjonali ta' kummerċjant ieħor jew ta' diversi kummerċjanti oħra."

12 L-ewwel paragrafu ta' l-Artikolu 95 ta' l-istess liġi jipprovdi:

"Il-President tal-Qorti tal-Kummerċ għandu jikkonstata l-eżistenza u jordna t-twaqqif ta' azzjoni, anki meta din tkun kriminalment sanzjonabbli, li tikkostitwixxi ksur tad-dispożizzjonijiet ta' din il-liġi."

Il-liġi Olandiża

13 Mill-osservazzjonijiet ippreżentati mill-Gvern Olandiż u mill-Kummissjoni tal-Komunitajiet Ewropej fis-seduta jirriżulta li, mill-1 ta' Marzu 2001, il-professjoni ta' aġent ta' proprjetà immobbli m'għadhiex iktar irregolata fl-Olanda.

Il-kawża prinċipali u d-domandi għal deċiżjoni preliminari

Il-partijiet fil-kawża prinċipali

14 Is-CIB hija assoċjazzjoni mingħajr għan ta' profitt irreġistrata fil-Belġju bil-għan statutorju li tiddefendi l-interessi ta' l-aġenti ta' proprjetà immobbli awtorizzati fil-Belġju. Il-BIV hija persuna ġuridika pubblika fil-Belġju li tiġbor lill-aġenti ta' proprjetà immobbli awtorizzati stabbiliti fil-Belġju.

15 W. Van Leuken huwa aġent ta' proprjetà immobbli stabbilit fl-Olanda. Huwa jaħdem taħt l-isem kummerċjali "Grensland Makelaars — onderdeel van Van Leuken vastgoed" (iktar 'il quddiem "Grensland"). Skond l-informazzjoni pprovduta minnu, li hija l-qorti tar-rinviju li għandha tivverifika, W. Van Leuken jispeċjalizza fil-bejgħ ta' proprjetà li tinsab fil-Belġju lil klijentela Olandiża. Huwa fetaħ l-uffiċċju tiegħu f'post li qabel kien tad-dwana, fuq il-fruntiera bejn l-Olanda u l-Belġju.

Il-proċedura ta' inibizzjoni

16 Fil-11 ta' Marzu 2002, W. Van Leuken ġie mħarrek fil-kuntest ta' azzjoni għal inibizzjoni quddiem il-qorti tar-rinviju mis-CIB u l-BIV li akkużawh bl-eżerċizzju fil-Belġju ta' attività professjonali ta' aġent ta' proprjetà immobbli bi ksur ta' l-Artikolu 3 tal-liġi qafas u li wettaq, b'hekk, ksur ta' l-Artikolu 93 tal-liġi ta' l-14 ta' Lulju 1991.

17 B'sentenza ta' l-10 ta' Jannar 2003, din l-azzjoni ġiet iddikjarata ammissibbli u fil-parti l-kbira tagħha fondata. W. Van Leuken ġie inibit "milli jeżerċita l-attività ta' aġent ta' proprjetà immobbli u milli jippreżenta ruħu bi kwalunkwe mod, oralment jew bil-miktub, bħala li jeżerċita attività ta' intermedjarju għall-bejgħ, ix-xiri, it-tpartit, il-kiri jew iċ-ċessjoni ta' proprjetà immobbli, ta' drittijiet fuq proprjetà immobbli u ta' negozji li jirrigwardaw proprjetà immobbli fil-Belġju, bl-intiża li din l-inibizzjoni jibqa' jkollha effett sakemm [W. Van Leuken] ikun ikkonforma ruħu mal-liġi Belġjana u Ewropea fis-seħħ".

18 Barra minn hekk, W. Van Leuken ġie kkundannat iħallas penalità ta' EUR 3 700 għal kull ksur ikkonstatat mill-iskadenza ta' terminu ta' sitt xhur min-notifika tas-sentenza, liema penalità setgħet titla' għal ammont massimu ta' EUR 100 000.

19 Fil-kuntest ta' din il-proċedura ta' inibizzjoni, W. Van Leuken sostna li huwa ma kienx jeżerċita attività ta' aġent ta' proprjetà immobbli fit-territorju Belġjan, peress li l-uffiċċju tiegħu jinsab l-Olanda u peress li, minkejja li huwa jaġixxi bħala intermedjarju għall-bejgħ ta' proprjetà immobbli fil-Belġju, huwa jirriklama biss fl-Olanda. L-argumenti tiegħu ġew miċħuda bit-termini li ġejjin:

"Wieħed ma jistax b'mod raġonevoli jikkontesta li, minkejja li m'huwiex stabbilit li jirrikorri għal aġenti ta' proprjetà immobbli lokali fl-eżerċizzju ta' l-attività tiegħu ta'

intermedjarju bil-għan li jbigħ proprjetà immobbli li tkun tinsab fil-Belġju, [W. Van Leuken] jeżerċita wkoll uħud mill-attivitajiet tiegħu fil-Belġju, bħall-akkompanjament ta' min ikun interessat jixtri f'viżiti tal-proprjetà offerta għall-bejgħ. Huwa diffiċli li dan [l-akkompanjament] jitqies bħala attività sekondarja. Meta titqies in-natura ta' l-attività professjonali [kkonċernata], wieħed ma jistax b'mod raġonevoli jikkontesta li [W. Van Leuken] jeżerċita ta' l-inqas parti essenzjali mill-attività tiegħu ta' aġent fuq il-post fejn tkun il-proprjetà, irrispettivament mill-indirizz fejn huwa stabbilixxa l-uffiċċju tiegħu jew mill-mezzi li fuqhom jirreklama."

L-applikazzjoni għal awtorizzazzjoni sabiex jeżerċita b'mod okkażjonali l-professjoni ta' aġent immobiljari fil-Belġju

20 Fil-mori tal-proċedura ta' inibizzjoni, W. Van Leuken ressaq, fil-15 ta' Mejju 2002, applikazzjoni quddiem il-BIV sabiex jiġi awtorizzat jeżerċita b'mod okkażjonali l-professjoni ta' aġent ta' proprjetà immobbli fit-territorju tal-Belġju.

21 Il-BIV wieġeb għal din l-applikazzjoni billi impona fuq W. Van Leuken, bħala kundizzjoni preliminari, test ta' kapaċità f'disa' oqsma legali. Skond il-BIV, l-eżerċizzju tal-professjoni ta' aġent ta' proprjetà immobbli teħtieġ għarfien tajjeb tal-liġi dwar l-immobbli f'sens wiesa'. Il-BIV kkunsidra wkoll li, fil-professjonijiet kollha li jipprovdu servizz, l-obbligu li tinforma jista' jiġi kkunsidrat bħala tant essenzjali li l-applikant ma jistax ikun eżentat minnu. Barra minn hekk, il-parir u/jew l-għajnuna fir-rigward tal-liġi Belġjana jiffurmaw parti essenzjali u inseparabbli mill-eżerċizzju ta' l-attività professjonali ta' aġent ta' proprjetà immobbli. Għal dawn ir-raġunijiet, il-BIV kien tal-fehma li kien meħtieġ li jiġi impost fuq W. Van Leuken test ta' kapaċità, minflok ma jitħalla jagħżel bejn perijodu ta' adattament u test bħal dan.

22 Minħabba l-firxa ta' oqsma legali koperti mit-test ta' kapaċità, W. Van Leuken iddeċieda li ma jmurx jagħmlu.

Ir-riorganizzazzjoni ta' l-attivitajiet ta' W. Van Leuken

23 W. Van Leuken jikkonferma li huwa organizza mill-ġdid l-attivitajiet tiegħu sabiex jikkonforma ruħu ma' l-ordni ta' inibizzjoni mogħti permezz tas-sentenza ta' l-10 ta' Jannar 2003. Għal dan il-għan, huwa kkonkluda, fit-30 ta' Settembru 2003, ftehim ta' kooperazzjoni ma' aġent ta' proprjetà immobbli stabbilita fil-Belġju u awtorizzata mill-BIV, is-Sinjura van Asten (iktar 'il quddiem il-"ftehim ta' kooperazzjoni").

24 Skond dan il-ftehim, W. Van Leuken beda jirrikorri għand is-Sinjura van Asten, li ġiet innominata bħala direttriċi maniġerjali ta' Grensland u rreġistrata bħala tali fil-Kamra tal-Kummerċ ta' Eindhoven (l-Olanda), sabiex jintervjeni bħala intermedjarju fil-bejgħ ta' proprjetà immobbli li tkun tinsab fil-Belġju. L-attivitajiet kollha ta' Grensland fil-Belġju huma eżerċitati jew mis-Sinjura van Asten jew minn W. Van Leuken li jaġixxi għan-nom u taħt ir-responsabbiltà tas-Sinjura van Asten.

It-talba għal sentenza dikjaratorja

25 Wara li s-sentenza ta' l-10 ta' Jannar 2003 ġiet innotifikata lil W. Van Leuken, is-CIB u l-BIV ippreżentaw, fis-27 ta' Mejju 2004, l-ewwel talba għal sentenza li tiddikjara l-penalitajiet inkorsi. Din it-talba ġiet iddikjarata fondata fl-ammont ta' EUR 14 800 permezz ta' sentenza tas-26 ta' Novembru 2004 li minnha W. Van Leuken ma appellax u ħallas, barra minn hekk, dan l-ammont.

26 Fil-25 ta' Ottubru 2005, is-CIB u l-BIV adixxew mill-ġdid lill-voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt sabiex jiġi kkonstatat li W. Van Leuken ma kkonformax ruħu ma' l-ordni ta' inibizzjoni mogħti bis-sentenza ta' l-10 ta' Jannar 2003 u, għaldaqstant, jiġi stabbilit u ddikjarat li l-ammont definittiv tal-penalità inkorsa skond dik is-sentenza jammonta għal EUR 100 000.

27 F'dan r-rigward is-CIB u l-BIV ibbażaw ruħhom fuq ir-reklamar għall-bejgħ ta' iktar minn 50 dar u proprjetà immobbli oħra li jinsabu fil-Belġju li deher fis-sit ta' l-Internet www.grensland.nl.

28 Huma jirreferu wkoll għal verbal ta' uffiċjal ġudizzjarju Belġjan li kkonstata li W. Van Leuken kien ħa fuq il-post persuna interessata li tixtri proprjetà immobbli fil-Belġju u pprovda dettalji tekniċi dwar il-kostruzzjoni ta' din il-proprjetà. Wara din il-viżita, W. Van Leuken bagħat lill-persuni interessati li jixtru opuskulu bl-informazzjoni dwar din il-proprjetà immobbli, fejn kien indikat li l-attivitajiet li jirrigwardaw il-liġi Belġjana huma eżerċitati bl-intervent tad-direttriċi maniġerjali s-Sinjura van Asten, li hija awtorizzata mill-BIV. Din l-informazzjoni tidher ukoll fis-sit ta' l-Internet ta' Grensland.

29 Il-qorti tar-rinviju tistaqsi, f'dawn iċ-ċirkustanzi, jekk aġent ta' proprjetà immobbli stabbilit fl-Olanda li jippreżenta għall-bejgħ proprjetà immobbli li tkun tinsab fil-Belġju jiksirx l-ordni ta' inibizzjoni imposta permezz tas-sentenza ta' l-10 ta' Jannar 2003 meta huwa jorganizza l-attività tiegħu taħt il-forma ta' kooperazzjoni ma' aġent ta' proprjetà immobbli Belġjan awtorizzat mill-BIV.

30 Huwa f'dawn iċ-ċirkustanzi li l-voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt iddeċieda li jissospendi l-proċeduri u jagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domandi għal deċiżjoni preliminari li ġejjin:

"1) Għandhom l-Artikoli 3 u 4 tad-Direttiva 89/48 [...] jiġu interpretati fis-sens li aġent ta' proprjetà immobbli stabbilit l-Olanda li jeżerċita attivitajiet ta' senserija fil-proprjetà immobbli fil-Belġju m'għandux iktar jissodisfa l-kundizzjonijiet iffissati mil-leġiżlatur Belġjan fl-implementazzjoni ta' din id-direttiva [...] meta dan jikkonkludi ftehim ta' kooperazzjoni ma' aġent ta' proprjetà immobbli stabbilit fil-Belġju u awtorizzat mill-[BIV], u jorganizza ruħu b'tali mod li (i) għall-attivitajiet fil-Belġju, il-konsumatur jista' dejjem jirrikorri għand dan l-aġent ta' proprjetà immobbli awtorizzat fil-Belġju u (ii) din il-kooperazzjoni tkun enfasizzata fir-reklamar, jiġifieri billi jagħmel l-intervent ta' dan l-aġent ta' proprjetà immobbli awtorizzat fil-Belġju mill-[BIV] meħtieġ meta l-attivitajiet isiru skond il-liġi Belġjana,

jew

l-Artikoli 3 u 4 tad-Direttiva 89/48 [...] għandhom jiġu interpretati fis-sens li aġent ta' proprjetà immobbli stabbilit fl-Olanda li jeżerċita attivitajiet ta' senserija fil-proprjetà immobbli fil-Belġju għandu fi kwalunkwe każ jissodisfa l-kundizzjonijiet iffissati mil-leġiżlatur Belġjan fl-implementazzjoni ta' din id-direttiva [...], mingħajr ma jitqies il-ftehim ta' kooperazzjoni li jista' jkun hemm [bejn dan l-aġent ta' proprjetà immobbli] u aġent ta' proprjetà immobbli awtorizzat fil-Belġju li jagħti l-għajnuna tiegħu għal attivitajiet [magħmula] skond il-liġi Belġjana[?]

2) Jekk il-Qorti tal-Ġustizzja [tagħżel it-tieni parti ta' l-alternattiva], dan ma jkunx ifisser li din l-istess direttiva u d-dispożizzjonijiet nazzjonali adottati għall-implementazzjoni tagħha huma kuntrarji għall-Artikolu 49 [...] KE [...], in kwantu, f'dik l-interpretazzjoni, din id-direttiva u d-dispożizzjonijiet nazzjonali

adottati għall-implementazzjoni tagħha jiżolaw, b'mod kritikabbli, artifiċjali u mingħajr ġustifikazzjoni oġġettiva, is-suq tas-senserija tal-proprjetà immobbli li tkunu tinsab fil-Belġju minn kull rabta ta' kooperazzjoni bejn l-aġenti ta' proprjetà immobbli indipendenti stabbiliti fi Stati Membri differenti ([ir-Renju tal]-Belġju u [r-Renju ta'] l-Olanda), fejn mill-inqas wieħed minnhom (l-aġent ta' proprjetà immobbli [stabbilit fil-Belġju]) jissodisfa l-kundizzjonijiet stabbiliti mid-direttiva u d-dispożizzjonijiet nazzjonali [hawn fuq imsemmija], b'mod li r-rekwiżit li l-aġent [ta' proprjetà immobbli stabbilit fl-Olanda] għandu jissodisfa wkoll dawn il-kundizzjonijiet [...] jammonta għal diskriminazzjoni indiretta fuq il-bażi tan-nazzjonalità u jikkostitwixxi ta' l-inqas restrizzjoni non-diskriminatorja pprojbita[?]"

Fuq l-ewwel domanda

31 Mill-proċess mibgħut lill-Qorti tal-Ġustizzja jirriżulta li l-konvenut fil-kawża prinċipali huwa akkużat, anki wara li organizza mill-ġdid l-attivitajiet tiegħu bil-konklużjoni tal-ftehim ta' kooperazzjoni, li eżerċita, fil-Belġju, ċerti attivitajiet li skond il-liġi Belġjana jappartjenu għall-professjoni rregolata ta' aġent ta' proprjetà immobbli mingħajr ma l-ewwel kiseb awtorizzazzjoni sabiex jeżerċita din il-professjoni fil-Belġju. L-attivitajiet li bihom huwa akkużat fil-kawża prinċipali huma, minn naħa, li rriklama proprjetà immobbli li tinsab fil-Belġju fuq sit ta' l-Internet u, min-naħa l-oħra, li ggwida fuq il-post persuni interessati li jixtru fl-okkażjoni tal-viżita ta' tali proprjetà u pprovda d-dettalji tekniċi dwar il-kostruzzjoni ta' l-istess. Minn dan il-proċess u mill-osservazzjonijiet tal-partijiet fil-kawża prinċipali, li huwa l-kompitu tal-qorti tar-rinviju li tivverifika, jirriżulta li l-attivitajiet l-oħra, partikolarment dawk li jirrigwardaw aspetti legali tal-bejgħ, huma, skond il-ftehim ta' kooperazzjoni, magħmula bl-intervent ta' aġent ta' proprjetà immobbli debitament awtorizzat fil-Belġju.

32 Għalhekk hemm lok li jiġi kkunsidrat li, permezz ta' l-ewwel domanda tagħha, il-qorti nazzjonali tixtieq essenzjalment tkun taf jekk l-Artikoli 3 u 4 tad-Direttiva 89/48 jipprekludux liġi ta' Stat Membru li tissuġġetta t-twettiq, fit-territorju tiegħu, ta' attivitajiet bħal dawk in kwistjoni fil-kawża prinċipali minn prestatarju stabbilit

fi Stat Membru ieħor u li jkun jinsab f'sitwazzjoni bħal dik tal-konvenut fil-kawża prinċipali għal awtorizzazzjoni li l-ħruġ tagħha huwa suġġett għal eżitu pożittiv ta' test ta' kapaċità fil-liġi.

33 Is-subparagrafu (b) ta' l-ewwel paragrafu ta' l-Artikolu 3 ta' din id-direttiva jipprovdi li Stat Membru ma jistax jirrifjuta li ċittadin ta' Stat Membru, minħabba nuqqas ta' kwalifiki, jeżerċita professjoni rregolata fit-territorju tiegħu jekk dan ta' l-aħħar ikun jissodisfa ċerti kriterji fir-rigward tal-kwalifiki professjonali tiegħu. Ma ġiex ikkontestat quddiem il-Qorti tal-Ġustizzja li W. Van Leuken jissodisfa l-kriterji in kwistjoni, kwistjoni li madankollu l-verifika tagħha taqa' fil-kompetenza tal-qorti tar-rinviju.

34 Minkejja l-Artikolu 3 tad-Direttiva 89/48, l-Artikolu 4 tagħha jippermetti lill-Istat Membru ospitanti li jitlob lill-applikant, taħt ċerti kundizzjonijiet hemm definiti, jissottometti ruħu għal miżuri ta' kumpens.

Fuq l-għażla tal-miżura ta' kumpens

35 Mit-tielet subparagrafu ta' l-Artikolu 4(1)(b) ta' din id-direttiva jirriżulta li Stat Membru ospitanti li jimponi miżuri ta' kumpens għandu, bħala prinċipju, iħalli lill-applikant jagħżel bejn perijodu ta' adattament u test ta' kapaċità.

36 Madankollu, fir-rigward ta' professjonijiet "li l-prattika tagħhom titlob tagħrif preċiż tal-liġi nazzjonali u li fir-rigward tagħhom il-provvista ta' pariri u/jew assistenza li tikkonċerna l-liġi nazzjonali hija aspett essenzjali u kostanti ta' l-attività professjonali", l-Istat Membru ospitanti jista', b'deroga mill-prinċipju stabbilit fit-tielet subparagrafu ta' l-Artikolu 4(1)(b) tad-Direttiva 89/48, jistipula jew perijodu ta' adattament jew test ta' kapaċità.

37 Fid-dawl ta' l-informazzjoni dwar it-taħriġ ta' aġent ta' proprjetà immobbli fil-Belġju pprovduta lill-Qorti tal-Ġustizzja mill-Kummissjoni fis-seduta, informazzjoni li huwa l-kompitu tal-qorti tar-rinviju li tivverifika, ma jidhirx, madankollu, li din hija professjoni koperta minn din id-deroga. Fil-fatt, skond din l-informazzjoni, huwa biżżejjed li wieħed ikollu diploma Belġjana ta' inġinier ċivili, ta' inġinier fl-agronomija jew ta' inġinier tekniku jew industrijali sabiex ikun jista' jaċċedi għall-professjoni ta' aġent ta' proprjetà immobbli fil-Belġju u t-taħriġ rikjest għal dawn id-diplomi ma jinvolvix għarfien legali sostanzjali.

38 Issa, kif il-Qorti tal-Ġustizzja diġà ddeċidiet, il-kontenut tat-taħriġ stipulat minn Stat Membru li jirregola professjoni huwa kriterju partikolarment rilevanti sabiex jiġu identifikati r-rekwiżiti marbuta ma' l-eżerċizzju tagħha (sentenza tas-7 ta' Settembru 2006, Price, C-149/05, Ġabra I-7691, punt 55). Għalhekk, professjoni li l-aċċess għaliha huwa miftuħ għal persuni li ma jkunux tħarrġu b'mod sinjifikattiv fil-liġi ma tistax tiġi kkunsidrata bħala professjoni "li l-prattika tagħh[a] titlob tagħrif preċiż tal-liġi nazzjonali".

Fuq il-proporzjonalità tal-miżuri ta' kumpens

39 Fi kwalunkwe każ, il-portata ta' l-Artikolu 4 tad-Direttiva 89/48, li jawtorizza espressament miżuri ta' kumpens, għandha tiġi limitata għall-każijiet fejn dawn ikunu proporzjonali għall-għan mixtieq (sentenza tad-19 ta' Jannar 2006, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, C-330/03, Ġabra p. I-801, punt 24).

40 F'dan ir-rigward, għandu jiġi mfakkar li, kif ġie espost fil-punt 31 ta' din is-sentenza, ta' l-inqas wara li organizza mill-ġdid l-attivitajiet tiegħu permezz tal-konklużjoni tal-ftehim ta' kooperazzjoni, W. Van Leuken ma baqax jeżerċita l-aspetti kollha

tal-professjoni rregolata ta' aġent ta' proprjetà immobbli, kif iddefinita fil-Belġju, iżda eżerċita biss xi wħud mill-attivitajiet professjonali rregolati li jikkostitwixxu din il-professjoni. B'mod partikolari, huwa ma baqax jintervjeni, skond id-dikjarazzjonijiet tiegħu, fl-aspetti legali tal-bejgħ, liema aspetti kienu, skond il-ftehim ta' kooperazzjoni, jaqgħu fir-responsabbiltà tas-Sinjura van Asten, aġent ta' proprjetà immobbli debitament awtorizzata fil-Belġju. Huwa l-kompitu tal-qorti tar-rinviju li tivverifika l-veraċità tal-fatti f'dan ir-rigward.

41 F'tali ċirkustanzi, l-obbligu impost fuq prestatarju ta' servizzi li jissottometti ruħu għal miżuri ta' kumpens f'dak li jirrigwarda l-għarfien tiegħu tal-liġi ta' l-Istat Membru kkonċernat imur manifestament lil hinn minn dak li huwa meħtieġ għall-protezzjoni tad-destinatarji tas-servizzi bħal dawk in kwistjoni fil-kawża prinċipali mir-riskju ta' għajnuna mhux adegwata fir-rigward ta' l-aspetti legali tal-bejgħ. Fil-fatt, fl-isfond ta' l-operat deskritt fil-punt preċedenti, l-interessi ta' l-imsemmija destinatarji huma protetti permezz ta' l-intervent ta' aġent ta' proprjetà immobbli debitament awtorizzat fl-imsemmi Stat Membru f'kull operazzjoni ta' bejgħ ta' proprjetà immobbli li tkun tinsab f'dan l-Istat Membru bl-istess mod li dawn ikunu protetti fil-kuntest ta' operazzjoni li ma tinvolvix, għal ebda wieħed mill-aspetti tagħha, intermedjarju stabbilit fi Stat Membru ieħor.

Fuq il-konsegwenzi ta' ksur tad-dritt Komunitarju

42 Fir-rigward tal-kundanna għal penalità f'ċirkustanzi bħal dawk tal-kawża prinċipali, għandu jiġi mfakkar li Stat Membru ma jistax japplika sanzjoni għal formalità amministrattiva li ma tkunx issodisfata meta t-twettiq ta' dik il-formalità jkun miċħud jew magħmul impossibbli mill-Istat Membru kkonċernat bi ksur tad-dritt Komunitarju (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tas-6 ta' Marzu 2007, Placanic *et*, C-338/04, C-359/04 u C-360/04, Ġabra p. I-1891, punt 69). Dan huwa partikolarment il-każ meta t-twettiq tal-formalità kkonċernata jkun suġġett għal kundizzjonijiet kuntrarji għad-dritt Komunitarju.

43 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet preċedenti kollha, hemm lok li l-ewwel domanda tiġi mwieġba fis-sens li l-Artikoli 3 u 4 tad-Direttiva 89/94 jipprekludu liġi ta' Stat Membru li tissuġġetta t-twettiq, fit-territorju tiegħu, ta' attivitajiet bħal dawk in kwistjoni fil-kawża prinċipali minn prestatarju stabbilit fi Stat Membru ieħor u li jkun jinsab f'sitwazzjoni bħal dik tal-konvenut fil-kawża prinċipali għal awtorizzazzjoni li l-ħruġ tagħha jkun suġġett għal eżitu pożittiv ta' test ta' kapaċità fil-liġi.

Fuq it-tieni domanda

44 Fid-dawl tar-risposta għall-ewwel domanda, mhuwiex meħtieġ li tingħata risposta għat-tieni domanda.

Fuq l-ispejjeż

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

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

L-Artikoli 3 u 4 tad-Direttiva tal-Kunsill 89/48/KEE, tal-21 ta' Diċembru 1988, dwar sistema ġenerali għar-rikonoxximent ta' diplomi ta' edukazzjoni ogħla

mogħtija mal-kompletar ta' l-edukazzjoni u t-taħriġ professjonali ta' mill-inqas tliet snin, kif emendata mid-Direttiva 2001/19/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill, ta' l-14 ta' Mejju 2001, jipprekludu liġi ta' Stat Membru li tissuġġetta t-twettiq, fit-territorju tiegħu, ta' attivitajiet bħal dawk in kwistjoni fil-kawża prinċipali minn prestatarju stabbilit fi Stat Membru ieħor u li jkun jinsab f'sitwazzjoni bħal dik tal-konvenut fil-kawża prinċipali għal awtorizzazzjoni li l-ħruġ tagħha jkun suġġett għal eżitu pożittiv ta' test ta' kapaċità fil-liġi.

Firem