



Sbírka soudních rozhodnutí

ROZSUDEK SOUDNÍHO DVORA (třetího senátu)

27. února 2025 *

„Řízení o předběžné otázce – Svoboda usazování – Služby na vnitřním trhu – Směrnice 2006/123/ES – Článek 15 odst. 2 a 3 – Pevně stanovené maximální sazby – Poskytovatel služeb zprostředkování nemovitostí – Vnitrostátní právní úprava, která stanoví horní hranici provize uplatňované na služby zprostředkování prodeje nebo pronájmu nemovitosti fyzickou osobou – Proporcionalita – Články 16 a 38 Listiny základních práv Evropské unie – Svoboda podnikání – Ochrana spotřebitele“

Ve věci C-674/23,

jejímž předmětem je žádost o rozhodnutí o předběžné otázce podaná na základě článku 267 SFEU rozhodnutím Ústavního soudu (Ustavno sodišče, Slovinsko) ze dne 26. října 2023, došlým Soudnímu dvoru dne 13. listopadu 2023, v řízeních

AEON NEPREMIČNINE, d.o.o. a další,

STAN nepremičnine d.o.o.,

Državni svet Republike Slovenije

za účasti:

Državni zbor Republike Slovenije,

SOUDNÍ DVŮR (třetí senát),

ve složení: C. Lycourgos (zpravodaj), předseda senátu, S. Rodin, N. Piçarra, O. Spineanu-Matei a N. Fenger, soudci,

generální advokát: A. Rantos,

za soudní kancelář: A. Calot Escobar, vedoucí,

s přihlédnutím k písemné části řízení,

s ohledem na vyjádření, která předložili:

– za AEON NEPREMIČNINE: d.o.o. a další, B. Sedmak, odvetnik,

* Jednací jazyk: slovinština.

- za STAN nepremíčníne d.o.o.: B. Mrva, odvetník,
- za nizozemskou vládu M. K. Bulterman a J. M. Hoogveld, jako zmocněnci,
- za Evropskou komisi: M. Mataija, G. Meessen a B. Rous Demiri, jako zmocněnci,

s přihlédnutím k rozhodnutí, přijatému po vyslechnutí generálního advokáta, rozhodnout věc bez stanoviska,

vydává tento

Rozsudek

- 1 Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce se týká výkladu článku 15 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2006/123/ES ze dne 12. prosince 2006 o službách na vnitřním trhu (Úř. věst. 2006, L 376, s. 36), jakož i článků 7, 16 a 38 Listiny základních práv Evropské unie (dále jen „Listina“).
- 2 Tato žádost byla předložena v rámci dvou řízení o kontrole ústavnosti zahájeného realitními společnostmi, včetně AEON NEPREMIČNINE d.o.o. a další a STAN nepremíčníne d.o.o., jakož i Národní rada Republiky Slovinsko (Državni svet Republike Slovenije) ve věci vnitrostátních právních předpisů týkajících se služeb zprostředkování nemovitostí, které stanoví horní hranici provize uplatňované za tyto služby při nabytí, prodeji nebo pronájmu nemovitosti.

Právní rámec

Unijní právo

- 3 Body 5 až 7, 33, 40 a 64 odůvodnění směrnice 2006/123 uvádějí:
 - „(5) Je proto nutné odstranit překážky bránící poskytovatelům ve svobodě usazování v členských státech a překážky bránící volnému pohybu služeb mezi členskými státy, jakož i zajistit příjemcům a poskytovatelům právní jistotu nutnou pro praktické uplatňování těchto dvou základních svobod Smlouvy o [FEU]. [...]
 - (6) Tyto překážky [svobody usazování poskytovatelů v členských státech a volného pohybu služeb mezi členskými státy] nelze odstranit pouhým spoléháním se na přímé použití článků [49 SFEU a 56 SFEU], neboť na jedné straně by jejich řešení případ od případu prostřednictvím řízení pro nesplnění povinnosti proti dotyčným členským státům bylo pro vnitrostátní orgány i orgány [Unie] zvláště po rozšíření velmi složité, a na straně druhé odstranění velkého množství překážek vyžaduje předchozí koordinaci vnitrostátních právních soustav, včetně zavedení správní spolupráce. Jak uznaly Evropský parlament a Rada [Evropské unie], dotvoření skutečného vnitřního trhu služeb umožňuje legislativní nástroj [Unie].

- (7) Tato směrnice stanoví obecný právní rámec prospěšný pro širokou řadu služeb, přičemž zohledňuje odlišnosti každého druhu činnosti nebo profese a příslušného systému jejich regulace. Tento rámec je založen na dynamickém a výběrovém přístupu, jenž spočívá v první řadě v odstranění překážek, které je možno odstranit urychleně, a v ostatních případech v zahájení procesu hodnocení, konzultací a doplňující harmonizace konkrétních otázek, který umožní postupnou a koordinovanou modernizaci vnitrostátních regulačních systémů pro činnosti poskytování služeb, jež je nezbytná pro dosažení skutečného vnitřního trhu služeb do roku 2010. [...] Tato koordinace vnitrostátních legislativních režimů by měla zajistit vysoký stupeň právní integrace v rámci [Unie] a vysokou úroveň ochrany cílů obecného zájmu, zvláště ochrany spotřebitele, která je nezbytná pro vytvoření důvěry mezi členskými státy. [...]

[...]

- (33) [...] Zahrnuty jsou i služby poskytované jak podnikům, tak i spotřebitelům, jako například právní nebo daňové poradenství, služby v oblasti nemovitostí, jako například realitní kanceláře [...]

[...]

- (40) Pojetí ‚naléhavých důvodů obecného zájmu‘, na které odkazují některá ustanovení této směrnice, bylo rozvinuto Soudním dvorem v jeho judikatuře týkající se článků [49] a [56 SFEU] a může se vyvíjet i dále. V tomto pojetí, jak jej uznává judikatura Soudního dvora, jsou zahrnuty přinejmenším tyto důvody: [...] cíle sociální politiky; ochrana příjemců služeb; ochrana spotřebitele [...]

[...]

- (64) Aby bylo možné zavést skutečný vnitřní trh služeb, je nutné zrušit veškerá omezení svobody usazování a volného pohybu služeb, která jsou stále ještě zakotvena v právních předpisech některých členských států a která jsou neslučitelná s články [49] a [56 SFEU]. Omezení, která mají být zakázána, zvláště postihují vnitřní trh služeb, a proto by mělo co nejdříve dojít k jejich systematickému odstranění.“

- 4 Body 5 a 8 článku 4 směrnice 2006/123 stanoví následující definice:

„5) ‚usazením‘ [se rozumí] skutečné provozování výdělečné činnosti podle článku [49 SFEU] poskytovatelem po neurčitou dobu a prostřednictvím stálé infrastruktury, v níž je činnost poskytování služby skutečně vykonávána;

[...]

- 8) ‚naléhavými důvody obecného zájmu‘ důvody uznané za takové judikaturou Soudního dvora, včetně těchto důvodů: [...] ochrana spotřebitelů, příjemců služeb a pracovníků [...]

- 5 Článek 15 této směrnice, nadepsaný „Požadavky podléhající hodnocení“, stanoví:

„[...]

„2. Členské státy posoudí, zda jejich právní systém podmiňuje přístup k činnosti poskytování služeb nebo její výkon splněním kteréhokoliv z těchto nediskriminačních požadavků:

[...]

g) pevně stanovené minimální nebo maximální sazby, které poskytovatel musí dodržovat;

[...]

3. Členské státy prověří, zda požadavky uvedené v odstavci 2 splňují tyto podmínky:

- a) nepřípustnost diskriminace: požadavky nesmějí být přímo ani nepřímo diskriminační na základě státní příslušnosti nebo v případě společností na základě umístění jejich sídla;
- b) nezbytnost: požadavky musejí být opodstatněné naléhavým důvodem obecného zájmu;
- c) přiměřenost: požadavky musejí být vhodné k zajištění dosažení sledovaného cíle, nesmějí překračovat rámec toho, co je pro dosažení daného cíle nezbytné, a není možné je nahradit jinými, méně restriktivními opatřeními, jimiž by bylo dosaženo stejného výsledku.“

Slovinské právo

- 6 Článek 5 zákona o zprostředkování nemovitostí (Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr) (*Uradni list RS*, č. 72/06 – konsolidované znění, 49/11 a 47/19) ve znění použitelném na spor v původním řízení (dále jen „zákon o zprostředkování nemovitostí“) stanoví:

„(1) Maximální povolená odměna za zprostředkování nesmí v případě nabytí nebo prodeje téže nemovitosti překročit 4 % smluvní ceny, ale toto omezení se nepoužije, pokud je smluvní hodnota nemovitosti nižší než 10 000 eur.

(2) Maximální povolená odměna za zprostředkování nesmí v případě smlouvy o nájmu téže nemovitosti překročit 4 % smluvní hodnoty a v žádném případě nesmí být vyšší než měsíční nájemné a nižší než 150 eur. Smluvní hodnota uvedená v předchozí větě odpovídá částce, která vznikne vynásobením výše měsíčního nájemného počtem měsíců, na které je nemovitost pronajata.

(3) Realitní společnost může objednateli účtovat zprostředkovatelské služby pouze na základě smlouvy o zprostředkování nemovitostí.

(4) Smlouva o zprostředkování, která je v rozporu s odstavci 1, 2 a 3 tohoto článku, je neplatná.

(5) Ustanovení smlouvy o prodeji, nájmu, pachtu nebo jiném typu smlouvy (dále jen ‚smlouva‘), která jsou v rozporu s odstavci 1, 2 a 3 tohoto článku, jsou od počátku neplatná.

(6) Ministr odpovědný za bydlení může nařízením a po dohodě s ministrem hospodářství stanovit kritéria pro stanovení sazeb za služby zprostředkování nemovitostí v mezích maximální povolené odměny za zprostředkování uvedené v odstavci 1 tohoto článku.

(7) Ustanovení odstavce 2 tohoto článku se nepoužijí na smlouvy o zprostředkování nemovitostí uzavřené mezi hospodářskými subjekty.“

7 Článek 13 odst. 1 zákona o zprostředkování nemovitostí stanoví:

„Na základě písemné smlouvy o zprostředkování nemovitostí se realitní společnost zavazuje, že se bude snažit nalézt a umožnit kontakt objednatel se třetí osobou, která s ním vyjedná uzavření zvláštní smlouvy, jejímž předmětem je nemovitost, a objednatel se zavazuje odměnit realitní společnost za zprostředkování, pokud je smlouva uzavřena.“

8 Článek 20 tohoto zákona stanoví:

„(1) Realitní společnost musí při výkonu zprostředkovatelské činnosti dbát se stejnou péčí na ochranu zájmů objednatel a třetí osoby, se kterou objednateli sjednala kontakt a jednat nestranně, ledaže na základě výslovné dohody s objednatelem zastupuje pouze zájmy objednatel.“

(2) Jestliže realitní společnost po dohodě s objednatelem nebo investorem zastupuje výlučně zájmy objednatel v rámci zprostředkování, musí písemně upřesnit třetí osobě, se kterou objednateli sjednala kontakt, že jedná jako zmocněnec, a nikoli jako zprostředkovatel.“

9 Článek 25 uvedeného zákona stanoví:

„(1) Realitní společnost získá nárok na odměnu za zprostředkovatelské služby při uzavření smlouvy, které se účastnila jako zprostředkovatel.“

(2) Realitní společnost nemůže požadovat platbu, byť částečnou, za zprostředkování před uzavřením transakce, kterou zprostředkovala.

(3) Realitní společnost má rovněž nárok na odměnu za zprostředkování, pokud strany následně smlouvu vypoví.

(4) Realitní společnost má rovněž nárok na odměnu za zprostředkování, pokud objednatel nebo jeho blízký rodinný příslušník uzavře smlouvu týkající se nemovitosti, která byla předmětem zprostředkování, se třetí osobou, se kterou objednateli sjednal kontakt realitní makléř, a pokud je tato smlouva uzavřena do šesti měsíců od vypovězení smlouvy o zprostředkování.

(5) Bez ohledu na odstavec 1 tohoto článku se realitní společnost a objednatel mohou dohodnout, že realitní společnost má nárok na platbu za zprostředkování v souladu s podmínkami článku 25a tohoto zákona, i když objednatel sám najde třetí osobu, se kterou uzavře smlouvu, jež byla předmětem zprostředkování.

[...]“

10 Podle čl. 2 odst. 2 zákona o bydlení (Stanovanjski zakon) (*Uradni list RS*, č. 69/03, 57/08, 87/11, 27/17, 59/19 a 90/21) ve znění použitelném na spory v původním řízení mezi rodinné domy patří zejména samostatně stojící rodinné domy, vily, atria, řadové domy a rekreační domy.

Spory v původním řízení a předběžné otázky

- 11 AEON NEPREMIČNINE a další a STAN nepremičnine, které poskytují služby zprostředkování nemovitostí, a Národní rada Republiky Slovinsko podaly k Ústavnímu soudu (Ustavno sodišče, Slovinsko), který je předkládajícím soudem, dvě žaloby a návrh na zahájení řízení o kontrole ústavnosti zákona o zprostředkování nemovitostí, který stanoví horní hranici provize za zprostředkovatelské služby v případě nabytí, prodeje nebo pronájmu nemovitosti.
- 12 Konkrétně se tato řízení o kontrole ústavnosti týkají ustanovení čl. 5 odst. 1 a 2 tohoto zákona, která stanoví takovou horní hranici, jakož i ustanovení odstavců 4 a 5 tohoto článku, která stanoví neplatnost smlouvy o zprostředkování nebo relevantních ustanovení jakékoli jiné smlouvy v případě porušení odstavců 1 a 2 uvedeného článku.
- 13 Ústavní soud (Ustavno sodišče) vysvětluje, že horní hranice provize za služby zprostředkování nemovitostí týkající se nabytí nebo prodeje stanovená na 4 % smluvní ceny byla zavedena v roce 2003 přijetím zákona o zprostředkování nemovitostí. Pokud jde o smlouvy o nájmu, horní hranice se uplatňuje od 10. srpna 2019.
- 14 Předkládající soud uvádí, že musí posoudit soulad zákona o zprostředkování nemovitostí s článkem 15 směrnice 2006/123, jakož i s články 7, 16 a 38 Listiny.
- 15 Úvodem předkládající soud zaprvé upřesňuje, že podmínka zákazu diskriminace stanovená v čl. 15 odst. 3 písm. a) této směrnice je splněna, neboť horní hranice provizí stanovená zákonem o zprostředkování nemovitostí se použije bez ohledu na státní příslušnost nebo sídlo poskytovatele realitních služeb. Zadruhé zdůrazňuje, že přijetím tohoto zákona sledoval vnitrostátní zákonodárce cíle uznané za naléhavé důvody obecného zájmu ve smyslu čl. 15 odst. 3 písm. b) uvedené směrnice a judikatury Soudního dvora. Cílem přijetí uvedeného zákona je totiž vyřešit nedostupnost bydlení zejména pro zranitelné osoby, a sice mladé lidi, zejména studenty, jakož i starší osoby, a chránit spotřebitele s ohledem na transparentnost cen, jakož i nedostatek dostupného bydlení.
- 16 Kromě toho má předkládající soud za to, že v projednávané věci je relevantní několik základních práv vyplývajících z Listiny, a sice svoboda podnikání zakotvená v článku 16 Listiny na jedné straně a právo na bydlení, jakož i ochrana spotřebitele, které jsou zaručeny v článcích 7 a 38 Listiny, na straně druhé. V tomto ohledu je třeba v rámci přezkumu souladu zákona o zprostředkování nemovitostí s unijním právem zajistit spravedlivou rovnováhu mezi těmito jednotlivými právy.
- 17 Pokud jde o požadavek přiměřenosti vyplývající z čl. 15 odst. 3 písm. c) směrnice 2006/123, tento soud si klade otázku, zda tento zákon umožňuje dosáhnout cílů, kterých se dovolává vnitrostátní zákonodárce.
- 18 V tomto ohledu předkládající soud uvádí, že horní hranice provizí za služby zprostředkování nemovitostí nemá přímý vliv na ceny na trhu s nemovitostmi. Domnívá se však, že z důvodu napětí na trzích s nemovitostmi, na kterých je tržní síla soustředěna na straně nabídky, lze mít důvodně za to, že výše provize za zprostředkování bude přenesena na osoby, které hledají bydlení.
- 19 Kromě toho předkládající soud uvádí, že s ohledem na nedostatek upřesnění ze strany vnitrostátního zákonodárce nelze dospět k závěru, že horní hranice výše provize za služby zprostředkování nemovitostí umožňuje rozhodujícím způsobem přispět k dostupnosti bydlení.

Připouští však, že toto opatření může ve spojení s jinými opatřeními přispět k dosažení sledovaných cílů. Má tedy za to, že zákon o zprostředkování nemovitostí umožňuje dosáhnout cílů, kterých se dovolává vnitrostátní zákonodárce, i když při neexistenci analýzy ze strany tohoto zákonodárce nelze dospět k závěru, že tento zákon významně přispívá k těmto cílům ve smyslu judikatury Soudního dvora. Posouzení účinnosti možných opatření v rámci bytové politiky je totiž mimořádně složité.

- 20 Podle předkládajícího soudu jsou maximální sazby v rozsahu, v němž nebrání cenové soutěži, méně omezující než minimální sazby.
- 21 Předkládající soud zdůrazňuje, že nelze s jistotou dospět k závěru, že vnitrostátní zákonodárce měl k dispozici jiné rovnocenné opatření, které by mohlo narušit práva přiznaná Listinou v menší míře.
- 22 Kromě toho skutečnost, že toto opatření není omezeno na zvláště zranitelné osoby, nutně neznamená, že uvedené opatření je nepřiměřené.
- 23 Předkládající soud si rovněž klade otázku, zda skutečnost, že některé realitní společnosti ukončily výkon zprostředkovatelské činnosti, pokud jde o pronájem nemovitostí fyzickými osobami, nebo jim jeho ukončení hrozí, zejména jedná-li se o krátkodobé pronájmy, které umožňují účtovat jen nízké provize, má vliv na přiměřenost horní hranice provize uplatňované na služby zprostředkování nemovitostí.
- 24 Vzhledem k tomu, že toto opatření nezasahuje do ostatních činností realitních společností v oblasti zprostředkovatelských služeb a provize za zprostředkovatelské služby týkající se nájemní smlouvy se před přijetím nové právní úpravy pohybovala ve výši jednoho a půl až dvou měsíčního nájemného, což s ohledem na ostatní náklady, které obvykle souvisí s pronájmem, jako jsou náklady související se složením jistoty za nájem, náklady na stěhování a vybavení, nejsou minimální náklady, má tento soud za to, že horní hranice takové provize splňuje podmínky proporcionality stanovené v čl. 15 odst. 3 písm. c) směrnice 2006/123.
- 25 Předkládající soud konečně upřesňuje, že se žádost o rozhodnutí o předběžné otázce omezuje na situaci, kdy se služby zprostředkování nemovitostí týkají rodinného domu, bytu nebo obytné jednotky a kdy je kupujícím nebo nájemcem fyzická osoba.
- 26 Za těchto podmínek se Ústavní soud (Ustavno sodišče) rozhodl přerušit řízení a položit Soudnímu dvoru následující předběžné otázky:
 - „1) Musí být články 7, 16 a 38 [Listiny] ve spojení s článkem 15 směrnice [2006/123] vykládány v tom smyslu, že brání [vnitrostátní] právní úpravě, podle níž nesmí maximální přípustná odměna za zprostředkování nemovitostí v rámci nákupu nebo prodeje téže nemovitosti činit více než 4 % smluvní ceny, jde-li o zprostředkování v souvislosti s nákupem nebo prodejem rodinného domu, bytu nebo ubytovací jednotky, jejichž kupujícím je fyzická osoba?
 - 2) Musí být články 7, 16 a 38 [Listiny] ve spojení s článkem 15 směrnice [2006/123] vykládány v tom smyslu, že brání [vnitrostátní] právní úpravě, podle níž maximální přípustná odměna za zprostředkování v rámci smlouvy o pronájmu stejné nemovitosti nesmí činit více než 4 % částky, která vznikne vynásobením výše měsíčního nájemného počtem měsíců, na které je

nemovitost pronajata, a v žádném případě nesmí překročit částku rovnající se výši měsíčního nájemného, jde-li o zprostředkování v souvislosti s pronájmem rodinného domu, bytu nebo ubytovací jednotky, jejichž nájemcem je fyzická osoba?“

K pravomoci Soudního dvora

- 27 Společnost Stan nepremiĉnine zpochybňuje pravomoc Soudního dvora rozhodnout o žádosti o rozhodnutí o předběžné otázce. Tvrdí, že pouze Ústavní soud (Ustavno sodišče) může rozhodnout ve věcech v původním řízení na základě slovinského práva, zejména článku 74 Ústavy Slovinské republiky (Ustava Republike Slovenije), který zaručuje svobodu podnikání. Kromě toho ani po odpovědi Soudního dvora na uvedenou žádost by nebyla vyřešena otázka protiústavní povahy vnitrostátní právní úpravy dotčené v původním řízení. Řízení před Soudním dvorem pouze prodlužuje protiprávní právní situaci, zatímco je naléhavé, aby Ústavní soud (Ustavno sodišče) rozhodl v co nejkratší lhůtě.
- 28 V tomto ohledu je třeba zaprvé připomenout, že systém spolupráce zavedený článkem 267 SFEU je založen na jasné dělbě funkcí mezi vnitrostátními soudy a Soudním dvorem. V rámci řízení zahajovaného na základě tohoto článku přísluší výklad vnitrostátních ustanovení soudům členských států, a nikoli Soudnímu dvoru, takže Soudnímu dvoru nepřísluší, aby se vyjadřoval ke slučitelnosti norem vnitrostátního práva s ustanoveními práva unijního. Soudní dvůr má naproti tomu pravomoc k tomu, aby vnitrostátnímu soudu poskytl veškeré poznatky k výkladu unijního práva, které mu umožní posoudit slučitelnost norem vnitrostátního práva s unijní právní úpravou (rozsudek ze dne 13. června 2024, DG de la Función Pública, Generalitat de Catalunya a Departamento de Justicia de la Generalitat de Catalunya, C-331/22 a C-332/22, EU:C:2024:496, bod 33 a citovaná judikatura).
- 29 Je přitom třeba konstatovat, že žádost o rozhodnutí o předběžné otázce se týká výkladu unijního práva, a zejména článku 15 směrnice 2006/123, což zjevně spadá do pravomoci Soudního dvora [v tomto smyslu viz rozsudek ze dne 29. července 2024, CU a ND (Sociální pomoc – Nepřímá diskriminace), C-112/22 a C-223/22, EU:C:2024:636, bod 26 a citovaná judikatura].
- 30 Zadruhé je třeba připomenout, že v rámci spolupráce mezi Soudním dvorem a vnitrostátními soudy zavedené článkem 267 SFEU je věcí pouze vnitrostátního soudu, aby s ohledem na konkrétní okolnosti každé věci posoudil jak nezbytnost rozhodnutí o předběžné otázce pro vydání rozsudku, tak relevanci otázek, které pokládá Soudnímu dvoru. Jestliže se tedy otázky položené vnitrostátními soudy týkají výkladu ustanovení unijního práva, je Soudní dvůr v zásadě povinen rozhodnout (rozsudek ze dne 29. července 2024, LivaNova, C-713/22, EU:C:2024:642, bod 41 a citovaná judikatura).
- 31 Z toho vyplývá, že okolnost, že v návaznosti na tento rozsudek musí předkládající soud rozhodnout o řízeních o kontrole ústavnosti zákona o zprostředkování nemovitostí, nebo i skutečnost, za předpokladu, že by byla prokázána, že je povinen rozhodnout v co nejkratší lhůtě, nemohou mít žádný vliv na pravomoc Soudního dvora odpovědět na žádost o rozhodnutí o předběžné otázce.
- 32 Z výše uvedených úvah vyplývá, že Soudní dvůr má pravomoc rozhodnout o dané žádosti o rozhodnutí o předběžné otázce.

K předběžným otázkám

- 33 Vzhledem k tomu, že předkládající soud položenými otázkami žádá o výklad článků 7, 16 a 38 Listiny, jakož i článku 15 směrnice 2006/123, je třeba za účelem poskytnutí užitečné odpovědi na tyto otázky ověřit použitelnost těchto článků na spory v původním řízení.
- 34 Pokud jde zaprvé o článek 15 směrnice 2006/123, členské státy musí v souladu s odstavcem 1 tohoto článku nejprve posoudit, zda jsou v rámci jejich právního systému uplatňovány některé z požadavků uvedených v odstavci 2 uvedeného článku, v případě kladné odpovědi, dále zajistit, aby byly tyto požadavky slučitelné s podmínkami stanovenými v odstavci 3 téhož článku, a konečně případně přizpůsobit své právní a správní předpisy tak, aby byly slučitelné s těmito podmínkami.
- 35 V tomto ohledu je třeba uvést, že čl. 15 odst. 2 písm. g) směrnice 2006/123 stanoví mezi „požadavky“ vnitrostátních právních systémů, jejichž slučitelnost s podmínkami odstavce 3 tohoto článku 15 musí být ověřena, „pevně stanovené minimální nebo maximální sazby, které poskytovatel musí dodržovat“.
- 36 Taková vnitrostátní právní úprava, jako je právní úprava dotčená ve věci v původním řízení, která omezuje maximální povolenou provizi za služby zprostředkování nemovitostí v rámci nabývání, prodeje nebo pronájmu nemovitosti, je-li kupujícím nebo nájemcem fyzická osoba, podřizuje výkon činnosti spočívající ve zprostředkování nemovitostí požadavku takového druhu, jako jsou požadavky uvedené v tomto čl. 15 odst. 2 písm. g), a musí tedy splňovat podmínky stanovené v odstavci 3 tohoto článku 15.
- 37 Z toho vyplývá, že článek 15 směrnice 2006/123 je na spory v původním řízení použitelný.
- 38 Pokud jde zadruhé o použitelnost článků Listiny uvedených v položených předběžných otázkách, a případně o to, do jaké míry musí Soudní dvůr tyto články zohlednit při výkladu článku 15 směrnice 2006/123, z judikatury Soudního dvora vyplývá, že pokud členský stát tvrdí, že opatření, jehož je autorem a které omezuje základní svobodu zaručenou Smlouvou o FEU, jak je konkretizováno v tomto článku 15, je odůvodněno naléhavým důvodem obecného zájmu uznaným unijním právem, je třeba mít za to, že toto opatření uplatňuje unijní právo ve smyslu čl. 51 odst. 1 Listiny, takže musí být v souladu se základními právy zakotvenými v Listině [v tomto smyslu viz rozsudek ze dne 6. října 2020, Komise v. Maďarsko (Vysokoškolské vzdělávání) C-66/18, EU:C:2020:792, bod 214].
- 39 Pokud jde zaprvé o článek 7 Listiny, tento zajišťuje každému právo na respektování soukromého a rodinného života, obydlí a komunikace.
- 40 V tomto ohledu Soudní dvůr rozhodl, že právo na bydlení je základním právem zaručeným v tomto článku 7 (rozsudky ze dne 10. září 2014, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, bod 65, a ze dne 9. listopadu 2023, Všeobecná úverová banka, C-598/21, EU:C:2023:845, bod 85).
- 41 Je přitom třeba uvést, že ve věcech, v nichž byly vydány tyto rozsudky, se jednalo o situaci, ve které dotyčné osoby musely čelit ztrátě rodinného obydlí. V projednávaném případě se právní úprava dotčená ve věci v původním řízení týká situace, kdy fyzická osoba může nabývat nebo si pronajímat své budoucí obydlí. V takové situaci se nemůže jednat o „respektování obydlí“ ve smyslu uvedeného článku 7.

- 42 Kromě toho je třeba připomenout, že podle čl. 52 odst. 3 Listiny, jehož cílem je zajistit nezbytný soulad mezi právy zakotvenými v Listině a odpovídajícími právy zaručenými Evropskou úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod, podepsanou v Římě dne 4. listopadu 1950, aniž je narušena autonomie unijního práva, musí Soudní dvůr při výkladu práv zaručených v článku 7 Listiny zohlednit odpovídající práva zaručená v čl. 8 odst. 1 této úmluvy, jak je vykládá Evropský soud pro lidská práva, jakožto minimální úroveň ochrany (v tomto smyslu viz rozsudek ze dne 8. prosince 2022, Orde van Vlaamse Balies a další, C-694/20, EU:C:2022:963, bod 26, jakož i citovaná judikatura).
- 43 V tomto ohledu z judikatury Evropského soudu pro lidská práva vyplývá, že článek 8 uvedené úmluvy jako takový neuznává právo na poskytnutí obydlí (ESLP ze dne 18. ledna 2001, Chapman v. Spojené království, CE:ECHR:2001:0118JUD 002723895, bod 99).
- 44 Z toho vyplývá, že na žádost o rozhodnutí o předběžné otázce není třeba odpovídat z hlediska článku 7 Listiny.
- 45 Zadruhé, pokud jde o případný přezkum vnitrostátní právní úpravy dotčené ve věci v původním řízení z hlediska článku 16 Listiny, Soudní dvůr rozhodl, že přezkum omezení, které zavádí vnitrostátní právní úprava, na základě článku 49 SFEU zahrnuje rovněž případná omezení výkonu práv a svobod upravených v člancích 15 až 17 Listiny, takže samostatné posouzení svobody podnikání zakotvené v článku 16 Listiny není nezbytné (rozsudek ze dne 7. září 2022, Cilevičs a další, C-391/20, EU:C:2022:638, bod 56, jakož i citovaná judikatura).
- 46 Jak přitom vyplývá z bodů 5 až 7 a 64 odůvodnění směrnice 2006/123, tato směrnice konkretizuje svobodu usazování zakotvenou v článku 49 SFEU (v tomto smyslu viz rozsudek ze dne 16. června 2015, Rina Services a další, C-593/13, EU:C:2015:399, bod 40).
- 47 Z toho vyplývá, že pokud je vnitrostátní opatření posuzováno z hlediska článku 15 směrnice 2006/123, samostatné posouzení svobody podnikání zakotvené v článku 16 Listiny není nezbytné.
- 48 Tento článek 15 směrnice 2006/123 však musí být v každém případě vykládán ve světle tohoto článku 16 Listiny.
- 49 Stejně tak musí být zatřetí při výkladu čl. 15 odst. 3 směrnice 2006/123 zohledněn článek 38 Listiny, který vyžaduje, aby byla v politikách Unie zajištěna vysoká úroveň ochrany spotřebitele.
- 50 Z výše uvedených úvah tedy vyplývá, že podstatou otázek předkládajícího soudu, které je třeba zkoumat společně, je, zda čl. 15 odst. 3 směrnice 2006/123 ve spojení s články 16 a 38 Listiny musí být vykládán v tom smyslu, že brání takové vnitrostátní právní úpravě, jako je právní úprava dotčená ve věci v původním řízení, která pokud jde o nabytí nebo pronájem rodinného domu, bytu nebo obytné jednotky fyzickou osobou, stanoví horní hranici provize uplatňované na služby zprostředkování nemovitostí:
- v případě nabytí nebo prodeje nemovitosti, jejíž smluvní hodnota přesahuje nebo se rovná 10 000 eur, 4 % z ceny stanovené ve smlouvě a
 - v případě nájmu 4 % částky, která vznikne vynásobením výše měsíčního nájemného počtem měsíců, na které je nemovitost pronajata, přičemž tato provize nesmí přesáhnout měsíční výši nájemného.

- 51 Takové opatření, jako je opatření dotčené ve věci v původním řízení, které stanoví horní hranici provizí za služby zprostředkování nemovitostí, může být s ohledem na kumulativní podmínky stanovené v čl. 15 odst. 3 směrnice 2006/123 přípustné, pokud toto opatření není přímo či nepřímo diskriminační na základě státní příslušnosti dotčené osoby nebo v případě společností na základě jejich sídla, pokud je odůvodněno naléhavým důvodem obecného zájmu a pokud je způsobilé zaručit uskutečnění sledovaného cíle a nepřekračuje meze toho, co je k dosažení tohoto cíle nezbytné, přičemž jiná méně omezující opatření neumožňují dosáhnout stejného výsledku.
- 52 Pokud jde zaprvé o podmínku stanovenou v čl. 15 odst. 3 písm. a) směrnice 2006/123, předkládající soud uvádí, že horní hranice provizí za služby zprostředkování nemovitostí není diskriminační, jelikož se tato horní hranice používá nezávisle na místě sídla dotčené realitní společnosti.
- 53 Pokud jde zadruhé o podmínku stanovenou v čl. 15 odst. 3 písm. b) této směrnice, podle níž musí být dotčené požadavky odůvodněny naléhavým důvodem obecného zájmu, předkládající soud uvádí, že vnitrostátní zákonodárce tím, že stanovil horní hranici provizí za služby zprostředkování nemovitostí za nabývání, prodej a pronájem nemovitostí, usiloval zaprvé o podporu dostupnosti vhodného bydlení za přijatelné ceny pro zranitelné osoby, a sice mladé lidi, zejména studenty, jakož i starší osoby, a zadruhé o přispění k ochraně spotřebitelů zvýšením transparentnosti cen s ohledem na nedostatek dostupného ubytování, zejména ubytování určeného k pronájmu.
- 54 V tomto ohledu Soudní dvůr uznal, že ochrana spotřebitelů představuje naléhavý důvod obecného zájmu (v tomto smyslu viz rozsudky ze dne 15. října 2015, Grupo Itevelesa a další, C-168/14, EU:C:2015:685, bod 74, jakož i ze dne 4. července 2019, Komise v. Německo, C-377/17, EU:C:2019:562, bod 70). To ostatně potvrzuje bod 40 odůvodnění směrnice 2006/123, který přispívá k tomu, aby tato směrnice splňovala požadavky článku 38 Listiny.
- 55 Naléhavým důvodem obecného zájmu mohou být rovněž požadavky na podporu přístupu zranitelných osob nebo osob s nízkými příjmy k bydlení (obdobně viz rozsudky ze dne 8. května 2013, Libert a další, C-197/11 a C-203/11, EU:C:2013:288, body 50 až 52, jakož i ze dne 22. září 2020, Cali Apartments, C-724/18 a C-727/18, EU:C:2020:743, bod 68).
- 56 Z toho vyplývá, že takové opatření stanovící horní hranici provizí za služby zprostředkování nemovitostí, jako je opatření dotčené ve věci v původním řízení, splňuje podmínku stanovenou v čl. 15 odst. 3 písm. b) směrnice 2006/123.
- 57 Zatřetí podmínka přiměřenosti uvedená v čl. 15 odst. 3 písm. c) této směrnice předpokládá, že dotčené opatření je způsobilé zaručit uskutečnění sledovaného cíle, že nepřekračuje meze toho, co je k dosažení tohoto cíle nezbytné, a že neexistují méně omezující opatření umožňující dosáhnout stejného výsledku.
- 58 Úvodem je třeba zdůraznit, že je nakonec věcí předkládajícího soudu, který má jako jediný pravomoc posoudit skutkové okolnosti sporu v původním řízení a vyložit vnitrostátní právní předpisy, aby určil, zda a v jakém rozsahu tyto právní předpisy splňují tuto podmínku proporcionality. Za tímto účelem je tento soud povinen na základě statistických údajů nebo jinými prostředky objektivně přezkoumat důkazy poskytnuté orgány dotčeného členského státu (v tomto smyslu viz rozsudky ze dne 23. prosince 2015, Scotch Whisky Association a další, C-333/14, EU:C:2015:845, bod 56, a ze dne 17. října 2024, FA.RO. di YK & C., C-16/23, EU:C:2024:886, bod 92).

- 59 Soudnímu dvoru, který má uvedenému soudu dát užitečnou odpověď, nicméně přísluší poskytnout tomuto soudu na základě spisu vztahujícího se k věci v původním řízení, jakož i na základě písemných vyjádření, která mu byla předložena, vodítka, která uvedenému soudu umožní rozhodnout (rozsudek ze dne 17. října 2024, FA.RO. di YK & C., C-16/23, EU:C:2024:886, bod 93 a citovaná judikatura).
- 60 Kromě toho Soudní dvůr rozhodl, že není požadováno, aby dotyčný členský stát pozitivně prokázal, že žádné jiné představitelné opatření neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle za stejných podmínek. Takový požadavek by totiž v praxi vedl k tomu, že členský stát by byl zbaven pravomoci přijímat právní předpisy v dané oblasti (v tomto smyslu viz rozsudek ze dne 4. července 2019, Komise v. Německo, C-377/17, EU:C:2019:562, bod 64).
- 61 To platí tím spíše, že členský stát musí být schopen odůvodnit „požadavek podléhající hodnocení“ naléhavým důvodem obecného zájmu od okamžiku zavedení tohoto požadavku, a tedy i když nedisponuje již z povahy věci nezbytně empirickými důkazy ohledně výsledku vyvolaného tímto požadavkem ve srovnání s výsledkem vyvolaným jinými opatřeními (rozsudek ze dne 4. července 2019, Komise v. Německo, C-377/17, EU:C:2019:562, bod 65).
- 62 V tomto ohledu je třeba připomenout, že i když členské státy mají při volbě opatření vhodných pro dosahování svých cílů v oblasti sociální politiky široký prostor pro uvážení, nic to nemění na tom, že tento prostor pro uvážení nemůže odůvodnit zásah do práv, která jednotlivci vyvozují z ustanovení Smluv zakotvujících jejich základní svobody (rozsudek ze dne 21. prosince 2016, AGET Iraklis, C-201/15, EU:C:2016:972, bod 81 a citovaná judikatura), jak byly konkretizovány, pokud jde zejména o svobodu usazování zaručenou v článku 49 SFEU směrnicí 2006/123.
- 63 S ohledem na tyto úvodní poznámky je třeba zaprvé připomenout, jak je uvedeno v bodě 53 tohoto rozsudku, že horní hranice provizí za služby zprostředkování nemovitostí má za cíl jednak podpořit dostupnost vhodného bydlení za přijatelné ceny pro zranitelné osoby, a sice mladé lidi, zejména studenty, jakož i starší osoby a jednak přispět k ochraně spotřebitelů zvýšením transparentnosti cen.
- 64 Vzhledem k tomu, že horní hranice provizí za služby zprostředkování nemovitostí zvyšuje transparentnost sazeb uplatňovaných realitními společnostmi a brání jim v uplatňování nadměrných cen za zprostředkování nemovitostí, jeví se, že může přispět k ochraně spotřebitelů. Předkládající soud v tomto ohledu uvádí, že taková horní hranice se může podílet na transparentnosti cen, jelikož umožňuje spotřebitelům předvídat vyšší provize, která bude účtována, zejména podíl, který představuje v prodejní ceně nebo v nájemném.
- 65 Předkládající soud totiž upřesňuje, že s ohledem na zhoršení podmínek přístupu k bydlení a vývoj cen na trzích s nemovitostmi ve Slovinsku se výše provize za služby zprostředkování nemovitostí pravděpodobně promítne do kupní ceny nebo do výše nájemného za nemovitosti.
- 66 Je-li tomu tak, je třeba mít za to, že horní hranice této provize patrně může podpořit dostupnost vhodného bydlení za přijatelné ceny, zejména pro zranitelné osoby.
- 67 Pokud jde zadruhé o omezení dotčeného opatření na to, co je nezbytné k dosažení sledovaných cílů, a neexistenci jiných, méně omezujících opatření umožňujících dosáhnout stejného výsledku, je třeba zaprvé uvést, že ze žádosti o rozhodnutí o předběžné otázce vyplývá, že horní hranice provize uplatňovaná na služby zprostředkování nemovitostí se netýká pouze zranitelných osob, ale každé fyzické osoby, která si kupuje nebo pronajímá nemovitost.

- 68 Z toho vyplývá, že se toto opatření týká blíže neurčeného a potenciálně velkého počtu osob a není koncipováno tak, aby specificky chránilo pouze zranitelné osoby, ačkoli tato ochrana představovala jeden z cílů sledovaných slovinským zákonodárcem při přijímání uvedeného opatření.
- 69 Kromě toho předkládající soud uvádí, že služby zprostředkování nemovitostí, na které se vztahuje horní hranice dotčených provizí, se týkají nabytí, prodeje nebo pronájmu rodinného domu, bytu nebo obytné jednotky.
- 70 Podle čl. 2 odst. 2 zákona o bydlení, ve znění použitelném na spory v původním řízení, přitom mezi rodinné domy patří zejména samostatně stojící rodinné domy, vily, atria, řadové domy a rekreační domy. Z toho vyplývá, že s výhradou ověření, která přísluší tomuto soudu, je horní hranice provizí za služby zprostředkování nemovitostí použitelná zejména v případě, že se tyto služby týkají nabývání, prodeje nebo pronájmu obydlí využívaných k jiným účelům, než je hlavní bydliště.
- 71 Je však třeba uvést, že i když takové okolnosti v zásadě mohou představovat indicii umožňující mít za to, že opatření překračuje meze toho, co může být nezbytné k dosažení cíle spočívajícího v ochraně zranitelných osob, který sleduje, nic to nemění na tom, že zásada proporcionality nutně nebrání tomu, aby z tohoto opatření měli prospěch všichni spotřebitelé (obdobně viz rozsudky ze dne 20. dubna 2010, Federutility a další, C-265/08, EU:C:2010:205, bod 40, jakož i ze dne 11. dubna 2019, Repsol Butano a DISA Gas, C-473/17 a C-546/17, EU:C:2019:308, bod 64).
- 72 Předkládajícímu soudu nicméně přísluší posoudit zejména možnost, jakož i vhodnost přijetí opatření zaměřených více na zranitelné spotřebitele. V tomto ohledu jsou relevantními prvky proveditelnost a hospodářské dopady takových opatření.
- 73 V tomto ohledu předkládající soud uvádí, že otázka rozsahu případných opatření, která může slovinský zákonodárce přijmout, a jejich účinnosti v rámci politiky bydlení, je mimořádně složitá, jelikož existují určitá hmotněprávní omezení v oblasti územního plánování, urbanismu a veřejných financí, která státu neumožňují zasáhnout do nabídky bydlení, jak si přeje.
- 74 Žalobkyně v původním řízení uvádějí méně omezující opatření, která jsou podle nich možná v rámci pronájmu, a sice zvýšení počtu sociálních bytů určených k pronájmu, dotace na pronájem na trhu a daňová opatření, zónování a další regulační opatření na podporu výstavby sociálních bytů. Komise zase poukazuje na opatření spočívající v podpoře nabídky finančně dostupných bytů nebo v poskytování užitečných informací o sazbách za zprostředkování nabyvatelům a nájemcům.
- 75 Je věcí předkládajícího soudu, aby ověřil, zda existují jiná méně omezující opatření než horní hranice provizí za služby zprostředkování nemovitostí, kterými je možné dosáhnout cíle sledovaného touto horní hranicí, kterým je podpora dostupnosti vhodného bydlení za přijatelné ceny pro zranitelné osoby.
- 76 Kromě toho, pokud jde o úroveň, na kterou jsou stanoveny horní hranice provizí za služby zprostředkování nemovitostí, předkládající soud tvrdí, že některé realitní společnosti ukončily výkon zprostředkovatelské činnosti, pokud jde o pronájem nemovitostí fyzickými osobami, nebo jim hrozilo jeho ukončení, zejména jedná-li se o krátkodobé pronájmy, které umožňují vybírat pouze nízké provize. Cena za služby zprostředkování nemovitostí je totiž omezena částkou, která těmto společnostem neumožňuje pokrýt náklady na jejich služby.

- 77 V tomto ohledu je třeba připomenout, že článek 16 Listiny zahrnuje svobodu vykonávat hospodářskou nebo obchodní činnost, smluvní svobodu a volnou hospodářskou soutěž a týká se zejména svobody určit cenu požadovanou za dané plnění (v tomto smyslu viz rozsudek ze dne 21. prosince 2021, *Bank Melli Iran*, C-124/20, EU:C:2021:1035, bod 79).
- 78 V souladu s judikaturou Soudního dvora nicméně nemá svoboda podnikání povahu absolutní výsady, ale musí být posuzována ve vztahu ke své úloze ve společnosti. Tato svoboda může být předmětem široké škály zásahů ze strany veřejné moci, jimiž lze v obecném zájmu stanovit hranice pro výkon hospodářské činnosti (v tomto smyslu viz rozsudky ze dne 22. ledna 2013, *Sky Österreich*, C-283/11, EU:C:2013:28, body 45 a 46, jakož i ze dne 2. června 2022, *Skeyes*, C-353/20, EU:C:2022:423, body 48 a 65).
- 79 V tomto ohledu bude příslušet předkládajícímu soudu, aby přezkoumal konkrétní výši odměny obdržené společnostmi, které poskytují služby zprostředkování nemovitostí, a zejména zda je částka vyplývající z horní hranice provizí za služby zprostředkování nemovitostí dotčené ve věci v původním řízení stanovena v příliš nízké výši na pokrytí nákladů těchto společností a na to, aby jim umožnila dosáhnout přiměřeného zisku, jakož i cenovou soutěž. V projednávané věci je třeba uvést, že ze žádosti o rozhodnutí o předběžné otázce vyplývá, že tato horní hranice se nedotýká jiných zprostředkovatelských činností poskytovaných uvedenými společnostmi, jako je zprostředkování mezi hospodářskými subjekty a zprostředkování pronájmu ve vztahu k nemovitostem, které nejsou určeny k bydlení.
- 80 Pokud jde zadruhé o přezkum otázky – s ohledem na druhý cíl opatření dotčeného ve věci v původním řízení, který spočívá v přispění k ochraně spotřebitelů zvýšením transparentnosti cen – zda toto opatření nepřekračuje meze toho, co je nezbytné, a zda existují jiná méně omezující opatření, která by umožnila dosáhnout stejného výsledku, bude na předkládajícím soudu, aby konkrétně ověřil, zda by přijetí opatření, jejichž cílem je zpřístupnit spotřebitelům jakožto kupujícím a nájemcům užitečné informace o sazbách za zprostředkovatelské služby, umožnilo dosáhnout stejného výsledku, jaký sleduje horní hranice dotčených provizí. V tomto ohledu by mohlo stačit vyžadovat od realitních společností poskytujících zprostředkovatelské služby, aby těmto nabyvatelům a nájemcům jasně a s dostatečným předstihem sdělily výši provize, kterou budou uplatňovat, a zda taková částka bude zahrnuta do konečné ceny stanovené v dotyčné smlouvě.
- 81 Informace, které má Soudní dvůr k dispozici, mu však neumožňují poskytnout předkládajícímu soudu doplňující informace, které by mu umožnily ověřit, zda by taková opatření mohla posílením cenové transparentnosti zajistit stejný výsledek, pokud jde o ochranu spotřebitelů, jako je výsledek dosažený opatřením spočívajícím ve stanovení horní hranice provizí, o který se jedná ve věci v původním řízení.
- 82 Konečně je třeba poznamenat, že i když má předkládající soud za to, jak patrně vyplývá ze žádosti o rozhodnutí o předběžné otázce, že oba cíle uvedené slovinským zákonodárcem za účelem odůvodnění horní hranice provizí za služby zprostředkování nemovitostí, a sice zaprvé podpora dostupnosti vhodného bydlení za přijatelné ceny pro zranitelné osoby a zadruhé přispění k ochraně spotřebitelů zvýšením transparentnosti cen, jsou neoddělitelné a ani jeden z nich není ve vztahu k druhému druhořadý, případně konstatování, že toto opatření nepřekračuje meze toho, co je nezbytné k dosažení jednoho z těchto cílů, a že k dosažení dotčeného cíle neexistují jiná, méně omezující opatření, která by umožnila dosáhnout stejného výsledku, by znamenalo, že uvedené opatření jako celek splňuje podmínky stanovené v čl. 15 odst. 3 písm. c) směrnice 2006/123.

83 Ze všech výše uvedených úvah vyplývá, že na předběžné otázky je třeba odpovědět v tom smyslu, že čl. 15 odst. 3 směrnice 2006/123 ve spojení s články 16 a 38 Listiny musí být vykládán v tom smyslu, že nebrání vnitrostátní právní úpravě, která, pokud jde o nabývání nebo pronájem rodinného domu, bytu nebo obytné jednotky fyzickou osobou, stanoví horní hranici provize uplatňované na služby zprostředkování nemovitostí:

- v případě nabytí nebo prodeje nemovitosti, jejíž smluvní hodnota přesahuje nebo se rovná 10 000 eur, 4 % z ceny stanovené ve smlouvě a
- v případě nájmu 4 % z částky, která vznikne vynásobením výše měsíčního nájemného počtem měsíců, na které je nemovitost pronajata, přičemž tato provize nesmí přesáhnout měsíční výši nájemného,

pokud tato právní úprava nepřekračuje meze toho, co je nezbytné k dosažení cílů, které sleduje, a pokud neexistují jiná méně omezující opatření umožňující dosáhnout stejného výsledku.

K nákladům řízení

84 Vzhledem k tomu, že řízení má, pokud jde o účastníky původního řízení, povahu incidenčního řízení ve vztahu ke sporu probíhajícímu před předkládajícím soudem, je k rozhodnutí o nákladech řízení příslušný uvedený soud. Výdaje vzniklé předložením jiných vyjádření Soudnímu dvoru než vyjádření uvedených účastníků řízení se nenahrazují.

Z těchto důvodů Soudní dvůr (třetí senát) rozhodl takto:

Článek 15 odst. 3 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2006/123/ES ze dne 12. prosince 2006 o službách na vnitřním trhu ve spojení s články 16 a 38 Listiny základních práv Evropské unie

musí být vykládán v tom smyslu, že

nebrání vnitrostátní právní úpravě, která pokud jde o nabývání nebo pronájem rodinného domu, bytu nebo obytné jednotky fyzickou osobou, stanoví horní hranici provize uplatňované na služby zprostředkování nemovitostí:

- **v případě nabytí nebo prodeje nemovitosti, jejíž smluvní hodnota přesahuje nebo se rovná 10 000 eur, 4 % z ceny stanovené ve smlouvě a**
- **v případě nájmu 4 % z částky, která vznikne vynásobením výše měsíčního nájemného počtem měsíců, na které je nemovitost pronajata, přičemž tato provize nesmí přesáhnout měsíční výši nájemného,**

pokud tato právní úprava nepřekračuje meze toho, co je nezbytné k dosažení cílů, které sleduje, a pokud neexistují jiná méně omezující opatření umožňující dosáhnout stejného výsledku.

Podpisy