



ПРЕССЪОБЩЕНИЕ № 21/25

Люксембург, 27 февруари 2025 г.

Решение на Съда по дело C-674/23 | AEON NEPREMIČNINE и др.

Посреднически услуги по сделки с недвижими имоти: правото на Съюза допуска установяването на определен размер на комисионата на агенциите за недвижими имоти, възлизащ на 4 % от продажната или наемната цена

Такава мярка трябва обаче да е пропорционална на легитимните цели, които се стреми да постигне

Словенският Конституционен съд разглежда конституционносъобразността на закона за посредническите услуги по сделки с недвижими имоти.

Този закон установява определен размер на комисионата за посочените услуги при покупка, продажба или наемане на недвижим имот. Що се отнася до покупката или продажбата, комисионата не може да надвишава 4 % от договорната цена¹. При наемането пределният размер е 4 % от сумата, получена от умножаването на размера на месечния наем и броя на месеците, за които е нает недвижимият имот². Договор за посредничество, който е в разрез с установения определен размер, се счита за нищожен.

Словенският Конституционен съд сезира Съда, тъй като не е сигурен дали тази мярка е в съответствие с правото на Съюза³. Съмненията му се отнасят до пределния размер, прилаган при посредническите услуги по сделки, които имат за предмет еднофамилно жилище, апартамент или жилищна единица, придобити или наети от физическо лице.

В решението си Съдът припомня, че мярка като предвидената в словенския закон може да е допустима, ако: i) не е дискриминационна, ii) е обоснована от императивно съображение от общ интерес, и iii) е пропорционална.

Установяването на определен размер на комисионите не е дискриминационно, тъй като се прилага независимо от мястото на седалището на съответното дружество за недвижими имоти.

Що се отнася до обосноваването, **установяването на определен размер, изглежда, може да насърчи достъпността на подходящи жилища на постижими цени**, тъй като размерът на комисионата вероятно се отразява върху продажната цена или наема. Това е особено важно по отношение на уязвимите лица — младите хора, студентите и възрастните хора. Тази мярка може също така да допринесе за **защитата на потребителите чрез повишаване на прозрачността на цените и възпрепятстване на прилагането на прекомерно високи тарифи**.

Словенският Конституционен съд следва да провери дали установяването на определен размер на комисионите е необходимо за постигането на посочените по-горе цели и дали не са налице други, по-малко рестриктивни мерки, които постигат същия резултат. В това отношение той трябва да провери, по-специално дали националният законодател е можел да въведе мярка, насочена специално към уязвимите

потребители, и дали възнаграждението за посреднически услуги по сделки с недвижими имоти дава възможност на дружествата, които ги предоставят, да покриват разходите си и да реализират разумна печалба.

ЗАБЕЛЕЖКА: Преюдициалното запитване позволява на юрисдикциите на държавите членки в рамките на отнесен до тях спор да се обърнат към Съда с въпрос за тълкуването на правото на Съюза или за валидността на акт на Съюза. Съдът не решава националния спор. По него следва да се произнесе националната юрисдикция в съответствие с акта на Съда. Актът на Съда обвързва по същия начин останалите национални юрисдикции, когато са сезирани с подобен въпрос.

Неофициален документ за медиите, който не обвързва Съда.

[Пълният текст и евентуално резюмето](#) на съдебното решение се публикуват на уебсайта CURIA в деня на обявяването му.

За допълнителна информация се свържете с Илияна Пальова ☎ (+352) 4303 4293.

Кадри от обявяването на решението могат да се намерят на [„Europe by Satellite“](#) ☎ (+32) 2 2964106.

Поддържайте връзка!



¹ Установеният определен размер не се прилага, когато договорната стойност на недвижимия имот е под 10 000 евро.

² Във всеки случай комисионата не може да надвишава размера на едномесечния наем и да е под 150 евро.

³ По-специално [Директива 2006/123/ЕО](#) на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2006 година относно услугите на вътрешния пазар.