



Υπηρεσία Τύπου και
Πληροφόρησης

Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης
ΑΝΑΚΟΙΝΩΘΕΝ ΤΥΠΟΥ αριθ. 44/20
Λουξεμβούργο, 2 Απριλίου 2020

Προτάσεις του γενικού εισαγγελέα στις συνεκδικαζόμενες υποθέσεις
C-724/18 και C-727/18

Cali Apartments κατά Procureur général près la cour d'appel de Paris, Ville
de Paris, και HX κατά Procureur général près la cour d'appel de Paris, Ville
de Paris

**Κατά τον γενικό εισαγγελέα M. Bobek, η οδηγία για τις υπηρεσίες εφαρμόζεται στη
βραχυχρόνια μίσθωση επιπλωμένων καταλυμάτων στο πλαίσιο της ομότιμης (peer-
to-peer) οικονομίας**

*Η ανεπάρκεια οικημάτων για μακροχρόνια στέγαση αποτελεί επιτακτικό λόγο δημοσίου
συμφέροντος δυνάμενο να δικαιολογήσει εθνικό μέτρο το οποίο επιβάλλει τη λήψη αδείας για την
κατ' επανάληψη βραχυχρόνια εκμίσθωση καταλυμάτων σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν
εγκαθίσταται μόνιμα εκεί*

Η Cali Apartments και η HX (αναιρεσείδουσες) έχουν στην κυριότητά τους, εκάστη, μία γκαρσονιέρα στο Παρίσι. Το 2015 οι δημοτικές υπηρεσίες του Δήμου Παρισίων διενήργησαν έρευνα προκειμένου να εξακριβωθεί αν οι αναιρεσείδουσες εκμίσθωναν τις γκαρσονιέρες τους ως επιπλωμένα καταλύματα βραχυχρόνιας διαμονής μέσω της πλατφόρμας Airbnb, χωρίς να διαθέτουν σχετική άδεια. Κατόπιν της έρευνας αυτής επιβλήθηκε στις αναιρεσείδουσες πρόστιμο, καθώς και υποχρέωση προς επαναφορά της οικιακής χρήσης των ακινήτων. Ο Δήμος Παρισίων άσκησε παρέμβαση στη δίκη που κινήθηκε από τον Procureur de la République (εισαγγελέα πλημμελειοδικών). Κατόπιν απόρριψης των εφέσεων τους, οι αναιρεσείδουσες άσκησαν αναίρεσεις ενώπιον του Cour de cassation (Ανωτάτου Ακυρωτικού Δικαστηρίου, Γαλλία), δηλαδή του αιτούντος δικαστηρίου.

Το αιτούν δικαστήριο ζητεί να διευκρινιστεί αν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας για τις υπηρεσίες¹ εθνική νομοθετική ρύθμιση η οποία εξαρτά τη βραχυχρόνια εκμίσθωση επιπλωμένων καταλυμάτων από τη χορήγηση διοικητικής άδειας.

Με τις σημερινές προτάσεις του, ο γενικός εισαγγελέας Michal Bobek προτείνει να γίνει δεκτό ότι η οδηγία για τις υπηρεσίες έχει εφαρμογή σε εθνικές και δημοτικές διατάξεις που διέπουν την πρόσβαση στην υπηρεσία της κατ' επανάληψη, εξ επαχθούς αιτίας, ακόμη και όχι κατ' επάγγελμα τελούμενης, βραχυχρόνιας εκμίσθωσης καταλυμάτων, με σκοπό τη διαμονή, σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθίσταται μόνιμα εκεί. Εντούτοις, ο σκοπός της καταπολέμησης του προβλήματος της ανεπάρκειας οικημάτων για μακροχρόνια στέγαση συνιστά επιτακτικό λόγο δημόσιου συμφέροντος, δυνάμενο να δικαιολογήσει εθνικό μέτρο το οποίο επιβάλλει τη λήψη προηγούμενης άδειας. Η οδηγία για τις υπηρεσίες επιτρέπει τέτοιες εθνικές και δημοτικές διατάξεις, υπό την προϋπόθεση ότι πληρούν τις απαιτήσεις περί αναλογικότητας και περί απαγόρευσης των διακρίσεων, στοιχείο που απόκειται στο αιτούν δικαστήριο να εξακριβώσει.

Κατά τον γενικό εισαγγελέα M. Bobek, η αναγκαία ανάλυση επιβάλλεται να διενεργηθεί υπό το πρίσμα των εφαρμοστέων εθνικών και δημοτικών διατάξεων, δεδομένου ότι το επίμαχο σύστημα χορήγησης αδειών αποτελείται και από τα δύο αυτά σύνολα διατάξεων.

Όσον αφορά το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας για τις υπηρεσίες, ο γενικός εισαγγελέας φρονεί ότι εμπίπτουν σε αυτό οι κανόνες που εξαρτούν από τη χορήγηση αδείας τις μεταβολές της χρήσης ακινήτου προοριζόμενου για στέγαση. Ειδικότερα, οι επίμαχες διατάξεις συνιστούν σύστημα

¹ Οδηγία 2006/123/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2006, σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά (ΕΕ 2006, L 376, σ. 36).

χορήγησης αδειών κατά την έννοια της εν λόγω οδηγίας. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων που επιθυμούν να εκμισθώνουν τα επιπλωμένα καταλύματά τους για βραχυχρόνια διαμονή οφείλουν να τηρήσουν ορισμένη διοικητική διαδικασία, προκειμένου να τους χορηγηθεί από τον δήμαρχο, υπό την προϋπόθεση της πλήρωσης ορισμένων προϋποθέσεων, επίσημη διοικητική άδεια.

Όσον αφορά τη συμβατότητα του ως άνω συστήματος χορήγησης αδειών προς την οδηγία για τις υπηρεσίες, ούτε η επιχειρηματική ελευθερία ούτε το δικαίωμα ιδιοκτησίας έχουν απόλυτο χαρακτήρα και αμφότερα μπορούν να υπόκεινται σε περιορισμούς. Με άλλα λόγια, εφόσον ο έλεγχος της χρήσης δεν αποτελεί τόσο σοβαρό περιορισμό ώστε να ισοδυναμεί με εν τοις πράγμασι απαλλοτρίωση ή έμμεση απομείωση της αξίας του ακινήτου, επιτρέπονται περιορισμοί στην άσκηση των δικαιωμάτων αυτών.

Κατά τον γενικό εισαγγελέα M. Bobek, η καταπολέμηση στεγαστικών προβλημάτων και η επιδίωξη της διασφάλισης της διαθεσιμότητας επαρκών και οικονομικά προσιτών οικημάτων (μακροχρόνιας διαμονής) (ιδίως σε πόλεις που αποτελούν σημαντικούς τουριστικούς προορισμούς), καθώς και η προστασία του αστικού περιβάλλοντος, συνιστούν θεμιτούς δικαιολογητικούς λόγους για τη θέσπιση συστημάτων χορήγησης αδειών, οι οποίοι ανάγονται, γενικότερα, σε κοινωνική πολιτική. Επομένως, το επίμαχο σύστημα χορήγησης αδειών αποτελεί μέσο που σαφώς επιτρέπεται από την οδηγία για τις υπηρεσίες.

Ενώ η θέσπιση του επίμαχου συστήματος χορήγησης αδειών είναι αναλογική, πιο αμφιλεγόμενη είναι η αναλογικότητα της απαίτησης λήψης αντισταθμιστικών μέτρων, τα οποία συνίσταται στην ταυτόχρονη μετατροπή σε κατοικίες ακινήτων που δεν έχουν τέτοια χρήση, ιδίως όπως έχει προβλεφθεί από τον Δήμο Παρισίων σε σχέση με τους μη επαγγελματίες ιδιοκτήτες. Ωστόσο, απόκειται πρωτίστως στο αιτούν δικαστήριο να εκτιμήσει τη συμβατότητα των προϋποθέσεων χορήγησης άδειας με την οδηγία για τις υπηρεσίες. Κατά τον γενικό εισαγγελέα M. Bobek, η τοπική πολυμορφία όσον αφορά τις συγκεκριμένες προϋποθέσεις χορήγησης άδειας δεν είναι απλώς επιτρεπτή, αλλά και ευκατά. Εφόσον γίνεται δεκτό ότι επιτρέπεται να θεσπίζονται ρυθμίσεις και να συγκεκριμενοποιούνται οι προϋποθέσεις των συστημάτων χορήγησης αδειών σε τοπικό επίπεδο, η αναλογικότητα των ρυθμίσεων αυτών μπορεί να εξαρτάται από τη συνεκτίμηση των τοπικών συνθηκών και ιδιαιτεροτήτων.

ΥΠΟΜΝΗΣΗ: Οι προτάσεις του γενικού εισαγγελέα δεν δεσμεύουν το Δικαστήριο. Έργο του γενικού εισαγγελέα είναι να προτείνει στο Δικαστήριο, με πλήρη ανεξαρτησία, νομική λύση για την υπόθεση που του έχει ανατεθεί. Η υπόθεση τελεί υπό διάσκεψη στο Δικαστήριο. Η απόφαση θα εκδοθεί αργότερα.

ΥΠΟΜΝΗΣΗ: Η διαδικασία εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως παρέχει στα δικαστήρια των κρατών μελών τη δυνατότητα να υποβάλουν στο Δικαστήριο, στο πλαίσιο της ένδικης διαφοράς της οποίας έχουν επιληφθεί, ερώτημα σχετικό με την ερμηνεία του δικαίου της Ένωσης ή με το κύρος πράξεως οργάνου της Ένωσης. Το Δικαστήριο δεν αποφαινεται επί της διαφοράς που εκκρεμεί ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου. Στο εθνικό δικαστήριο εναπόκειται να επιλύσει τη διαφορά αυτή, λαμβάνοντας υπόψη την απόφαση του Δικαστηρίου. Η απόφαση αυτή δεσμεύει, ομοίως, άλλα εθνικά δικαστήρια ενώπιον των οποίων ανακύπτει παρόμοιο ζήτημα.

Ανεπίσημο έγγραφο προοριζόμενο για τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, το οποίο δεν δεσμεύει το Δικαστήριο.

Το [πλήρες κείμενο](#) των προτάσεων δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα CURIA κατά την ημερομηνία αναπτύξεώς τους

Επικοινωνία: Estella Cigna-Αγγελίδη ☎ (+352) 4303 2582