



Tisk a informace

Soudní dvůr Evropské unie  
**TISKOVÁ ZPRÁVA č. 44/20**  
V Lucemburku dne 2. dubna 2020

Stanovisko generálního advokáta ve spojených věcech C-724/18 a C-727/18  
Cali Apartments v. Procureur général près la cour d'appel de Paris, Ville de Paris, a HX v. Procureur général près la cour d'appel de Paris, Ville de Paris

## **Generální advokát M. Bobek je toho názoru, že se směrnice o službách použije na krátkodobý pronájem zařízeného ubytování ve sdílené ekonomice**

*Bytová nouze v oblasti dlouhodobého bydlení představuje naléhavý důvod obecného zájmu, který umožňuje odůvodnit vnitrostátní opatření vyžadující získání povolení k opakovanému krátkodobému pronájmu zařízených prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt*

Společnosti Cali Apartments a HX každá vlastní jednu garsoniéro v Paříži. V roce 2015 provedly útvary magistrátu města Paříž šetření, aby posoudily, zda navrhovatelky pronajímaly své garsoniéry jako krátkodobé zařízené prostory na platformě Airbnb, aniž k tomu měly povolení. V návaznosti na toto šetření bylo společností Cali Apartments a HX uloženo zaplatit pokutu a změnit užívání dotčených prostor zpět na bydlení. Město Paříž vstoupilo do řízení zahájeného Procureur de la République (státní zástupce) jako vedlejší účastník. Poté, co bylo odvolání společností Cali Apartments a HX zamítnuto, podaly kasační opravný prostředek ke Cour de cassation (kasační soud, Francie), který je předkládajícím soudem.

Předkládající soud se táže, zda vnitrostátní právní úprava, která pro krátkodobý pronájem zařízených prostor určených k bydlení vyžaduje správní povolení, spadá do oblasti působnosti směrnice o službách<sup>1</sup>.

**Ve stanovisku z dnešního dne generální advokát M. Bobek dospívá k závěru, že se směrnice o službách vztahuje na celostátní a obecní právní předpisy, které upravují přístup ke službě spočívající v úplatném krátkodobém opakovaném pronájmu – i v rámci nepodnikatelské činnosti – prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt. Cíl spočívající v boji proti bytové nouzi v oblasti dlouhodobého bydlení nicméně představuje naléhavý důvod obecného zájmu, který umožňuje odůvodnit vnitrostátní opatření vyžadující získání povolení. Směrnice o službách taková celostátní a obecní ustanovení povoluje pouze za podmínky, že splňují požadavky přiměřenosti a zákazu diskriminace, což přísluší ověřit předkládajícímu soudu.**

Podle generálního advokáta Michala Bobka je nutné provést nezbytnou analýzu ve světle použitelných celostátních a obecních předpisů, neboť dotčený povolovací režim je spojením obou typů těchto předpisů.

Pokud jde o oblast působnosti směrnice o službách, generální advokát je toho názoru, že pravidla podléhajících povolení, pokud jde o změny v užívání nemovitosti určené k bydlení, spadají do působnosti směrnice o službách. Konkrétně dotčená ustanovení představují povolovací režim ve smyslu směrnice. Vlastníci nemovitostí, kteří by chtěli krátkodobě pronajmout své zařízené prostory, musí dodržet správní postup, jehož cílem je získat od starosty po splnění podmínek formální správní povolení.

Pokud jde o slučitelnost tohoto povolovacího režimu se směrnicí o službách, svoboda podnikání ani právo na vlastnictví nemají absolutní povahu a obě lze omezit. Jinými slovy, pokud kontrola

<sup>1</sup> 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).

užívání není natolik přísným omezením, že *de facto* představuje vyvlastnění nebo skryté znehodnocení majetku, lze připustit omezení těchto práv.

Podle názoru generálního advokáta M. Bobka boj proti bytové nouzi a snaha o zajištění dostupnosti dostatečného a dostupného (dlouhodobého) bydlení (zejména ve velkých městech), jakož i ochrana městského prostředí, představují platná odůvodnění pro zavedení povolovacích režimů obecně založených na sociální politice. Dotčený povolovací režim je tak zjevně prostředkem dovoleným směrnicí o službách.

I když je zavedení povolovacího režimu přiměřené, přiměřenost požadavku na kompenzaci ve formě souběžné přeměny nebytových prostor na prostory určené k bydlení je spornější, zejména v podobě vytvořené městem Paříž ve vztahu k nepodnikajícím vlastníkům. Je však zejména na předkládajícím soudu, aby posoudil slučitelnost podmínek pro povolení se směrnicí o službách. Podle názoru generálního advokáta M. Bobka není místní rozmanitost, pokud jde o zvláštní podmínky povolení, pouze přípustná; je dokonce žádoucí. Připustíme-li, že na místní úrovni mohou být přijímána pravidla a upřesňovány podmínky povolovacích režimů, pak přiměřenost těchto pravidel bude pravděpodobně záviset na zohlednění místních okolností a zvláštností.

---

**UPOZORNĚNÍ:** Soudní dvůr není stanoviskem generálního advokáta vázán. Úlohou generálních advokátů je zcela nezávisle navrhnout Soudnímu dvoru právní řešení věci, která jim je přidělena. Soudci Soudního dvora začínají nyní v uvedené věci rozhodovat. Rozsudek bude vydán později.

**UPOZORNĚNÍ:** Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce umožňuje soudům členských států, aby v rámci sporu, který projednávají, položily Soudnímu dvoru otázky týkající se výkladu práva Unie nebo platnosti aktu Unie. Soudní dvůr nerozhoduje ve sporu před vnitrostátním soudem. Vnitrostátní soud musí věc rozhodnout v souladu s rozhodnutím Soudního dvora. Toto rozhodnutí je stejně tak závazné pro ostatní vnitrostátní soudy, které případně budou projednávat podobný problém.

---

*Neoficiální dokument pro potřeby sdělovacích prostředků, který nezavazuje Soudní dvůr.*

*[Úplné znění](#) stanoviska se na internetové stránce CURIA zveřejňuje v den, kdy je generální advokát přednesl.*

*Kontaktní osoba pro tisk: Balázs Lehóczki 📞 (+352) 4303 5499*