



Kontakty z Mediami i
Informacja

Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej

KOMUNIKAT PRASOWY nr 44/20

Luksemburg, 2 kwietnia 2020 r.

Opinia rzecznika generalnego w sprawach połączonych C-724/18 i C-727/18
Cali Apartments / Procureur général près la cour d'appel de Paris, Ville de
Paris, i HX / Procureur général près la cour d'appel de Paris, Ville de Paris

Według rzecznika generalnego Michała Bobeka dyrektywa usługowa ma zastosowanie do krótkoterminowego najmu umeblowanych lokali mieszkalnych w ekonomii współdzielenia

Niedobór lokali mieszkalnych na wynajem długoterminowy jest nadrzędnym względem interesu publicznego uzasadniającym przepis krajowy, który wymaga uzyskania zezwolenia na wielokrotny krótkoterminowy wynajem lokalu mieszkalnego klientom zatrzymującym się przejazdem, którzy nie dokonują w nim zameldowania

Każda ze skarżących, Cali Apartments i HX, jest właścicielką jednopokojowego mieszkania w Paryżu. W 2015 r. służby miejskie Paryża przeprowadziły dochodzenie w celu ustalenia, czy skarżące bez zezwolenia oddawały swoje mieszkania w krótkoterminowy najem umeblowanych lokali mieszkalnych na platformie Airbnb. W wyniku tego dochodzenia skarżące zostały zobowiązane do zapłaty grzywny i przywrócenia funkcji mieszkalnej nieruchomości. Miasto Paryż przystąpiło do wszczętego przez Procureur de la République (prokuratora republiki) postępowania w charakterze interwenienta. Jako że odwołanie wniesione przez skarżące zostało oddalone, wniosły one skargę kasacyjną do Cour de cassation (sądu kasacyjnego, Francja), który jest sądem odsyłającym.

Sąd odsyłający zmierza do wyjaśnienia, czy przepis krajowy, który uzależnia krótkoterminowy najem umeblowanych lokali mieszkalnych od uzyskania zezwolenia administracyjnego, jest objęty zakresem regulacji dyrektywy usługowej¹.

W przedłożonej dzisiaj opinii rzecznik generalny Michał Bobek stwierdził, że dyrektywa usługowa ma zastosowanie do przepisów krajowych i gminnych regulujących podejmowanie działalności usługowej polegającej na wielokrotnym krótkoterminowym odpłatnym wynajmie, nawet prowadzonym poza działalnością zawodową, lokalu mieszkalnego klientom zatrzymującym się przejazdem, którzy nie dokonują w nim zameldowania. Cel w postaci zwalczania problemu niedoboru mieszkań na wynajem długoterminowy może jednak stanowić nadrzędny interes publiczny pozwalający uzasadnić przepis krajowy ustanawiający wymóg uzyskania zezwolenia. Dyrektywa usługowa dopuszcza stosowanie tego rodzaju przepisów krajowych i gminnych, pod warunkiem że spełniają one warunki proporcjonalności i niedyskryminacji, co musi zostać ustalone przez sąd krajowy.

W ocenie rzecznika generalnego M. Bobeka niezbędną analizę należy przeprowadzić w odniesieniu do mających zastosowanie przepisów krajowych i gminnych, gdyż rozpatrywany system zezwoleń jest zbiorem przepisów przyjętych na obu tych szczeblach.

W odniesieniu do zakresu zastosowania dyrektywy usługowej, rzecznik generalny stanął na stanowisku, że przepisy uzależniające zmianę funkcji nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe od uzyskania zezwolenia są objęte zakresem stosowania owej dyrektywy. W szczególności analizowane uregulowania stanowią system zezwoleń w rozumieniu dyrektywy.

¹ Dyrektywa 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotycząca usług na rynku wewnętrznym (Dz.U. 2006, L 376, s. 36).

Właściciele nieruchomości, którzy zamierzają oddać w krótkoterminowy wynajem swój umeblowany lokal mieszkalny, muszą na drodze administracyjnej zwrócić się o wydanie przez mera, po spełnieniu szeregu warunków, formalnego zezwolenia administracyjnego.

Jeśli chodzi o zgodność systemu zezwoleń z dyrektywą usługową, to ani swoboda prowadzenia działalności gospodarczej, ani prawo własności, nie mają charakteru bezwzględnych i mogą podlegać ograniczeniom. Innymi słowy, jeżeli uregulowanie sposobu korzystania nie stanowi na tyle poważnego ograniczenia, że de facto jest równoznaczne z wyłączeniem lub ukrytym obniżeniem wartości, to dopuszczalne są ograniczenia tych uprawnień.

Według rzecznika generalnego M. Bobeka zwalczanie problemu niedoboru mieszkań i dążenie do zapewnienia wystarczającego i przystępnego cenowo dostępu do mieszkań (na długoterminowy wynajem) (zwłaszcza w miastach przyciągających dużą liczbę turystów), a także ochrona środowiska miejskiego, stanowią słuszne względy uzasadniające wprowadzenie systemów zezwoleń opartych w szerokim ujęciu na polityce społecznej. Tak więc analizowany system zezwoleń z pewnością stanowi środek dopuszczalny na mocy dyrektywy usługowej.

O ile wprowadzenie systemu zezwoleń jest proporcjonalne, o tyle proporcjonalność wymogu rekompensaty w postaci jednoczesnego przekształcenia nieruchomości niemającej charakteru mieszkalnego w lokal mieszkalny budzi nieco więcej wątpliwości, w szczególności w formie, jaką nadało temu wymogowi miasto Paryż w odniesieniu do właścicieli, którzy oddają w najem lokal mieszkalny poza zakresem swej działalności zawodowej. Jednakże to przede wszystkim do sądu krajowego należy ocena zgodności warunków udzielenia zezwolenia z dyrektywą usługową. W ocenie rzecznika generalnego M. Bobeka lokalna różnorodność poszczególnych warunków udzielania zezwoleń jest nie tylko dopuszczalna, ale nawet pożądana. W razie uznania, że organy szczebla lokalnego mogą przyjmować przepisy i uściślać warunki dotyczące systemów zezwoleń, proporcjonalność tego rodzaju przepisów najpewniej będzie zależeć od uwzględnienia okoliczności lokalnych i lokalnej specyfiki.

UWAGA: Opinia rzecznika generalnego nie wiąże Trybunału Sprawiedliwości. Zadanie rzeczników generalnych polega na przedkładaniu Trybunałowi, przy zachowaniu całkowitej niezależności, propozycji rozstrzygnięć prawnych w sprawach, które rozpatrują. Sędziowie Trybunału rozpoczynają właśnie obrady w tej sprawie. Wyrok zostanie wydany w terminie późniejszym.

UWAGA: Odesłanie prejudycjalne pozwala sądom państw członkowskich, w ramach rozpatrywanego przez nie sporu, zwrócić się do Trybunału z pytaniem o wykładnię prawa Unii lub o ocenę ważności aktu Unii. Trybunał nie rozpoznaje sporu krajowego. Do sądu krajowego należy rozstrzygnięcie sprawy zgodnie z orzeczeniem Trybunału. Orzeczenie to wiąże w ten sam sposób inne sądy krajowe, które spotkają się z podobnym problemem.

Dokument nieoficjalny, sporządzony na użytek mediów, który nie wiąże Trybunału Sprawiedliwości.

[Pełny tekst](#) opinii jest publikowany na stronie internetowej CURIA w dniu przedłożenia.

Osoba odpowiedzialna za kontakty z mediami: Ireneusz Kolowca ☎ (+352) 4303 2793