



Служба „Преса и
информация“

Съд на Европейския съюз
ПРЕССЪОБЩЕНИЕ № 111/20
Люксембург, 22 септември 2020 г.

Решение по дела C-724/18
Cali Apartments и C-727/18 Procureur général près la cour d'appel de Paris
и Ville de Paris

Национална правна уредба, която изисква разрешение за многократното и краткосрочно отдаване под наем на жилищно помещение на преминаващи клиенти, които не смятат да живеят там за постоянно, е в съответствие с правото на Съюза

Справянето с недостига на жилища за дългосрочно отдаване под наем е наложителна причина, свързана с обществен интерес, която оправдава такава правна уредба

Cali Apartments SCI и НХ притежават, всеки поотделно, студио в Париж. Тези студиа, предложени за отдаване под наем на интернет сайт без предварително разрешение на местните органи, били отдавани под наем многократно и краткосрочно на преминаващи клиенти.

На основание на френския Кодекс на строителството и жилищата съдията от Tribunal de grande instance de Paris (Окръжен съд Париж), който се произнася в съкратено производство, а после и Cour d'appel de Paris (Апелативен съд Париж), осъждат двамата собственици да заплатят глоби и разпореждат въпросните имоти отново да бъдат използвани за жилищни нужди. Всъщност този кодекс предвижда по-специално, че в общините с повече от 200 000 жители, както и в общините от три граничещи с Париж департамента, за промяна на предназначението на жилищните помещения се изисква предварително разрешение, а многократното и краткосрочно отдаване под наем на обзаведено жилищно помещение на преминаващи клиенти, които не смятат да живеят там за постоянно, съставлява такава промяна на предназначението. Този кодекс предвижда също така, че за издаването на това разрешение — от кмета на общината по местонахождение на сградата — може да се поиска и компенсация под формата на едновременно преобразуване в жилища на помещения с друго предназначение. Отново съгласно посочения кодекс условията, при които се издават разрешенията и се определят компенсациите по квартали и евентуално по райони, с оглед на целите за смесване на различни социални групи, в зависимост по-специално от характеристиките на пазарите на жилищни помещения и от необходимостта да не се увеличава недостигът на жилища, се определят с решение на общинския съвет.

В контекста на подадените от двамата собственици жалби срещу постановените от Cour d'appel de Paris решения, Cour de cassation (Касационен съд) сезира с преюдициално запитване Съда, за да се произнесе относно съвместимостта на разглежданата национална правна уредба с Директива 2006/123 относно услугите на вътрешния пазар¹.

С решението си от 22 септември 2020 г. големият състав на Съда постановява, на първо място, че Директива 2006/123 се прилага към правна уредба на държава членка относно осъществявани многократно и краткосрочно дейности по отдаване под наем срещу възнаграждение, по занятие или не, на обзаведени жилищни помещения на преминаващи клиенти, които не смятат да живеят там за постоянно. В това отношение той подчертава, че

¹ Директива 2006/123/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2006 година относно услугите на вътрешния пазар (ОВ L 376, 2006 г., стр. 36; Специално издание на български език, 2007 г., глава 13, том 58, стр. 50).

такива дейности попадат в обхвата на понятието „услуга“ по смисъла на член 4, точка 1 от Директива 2006/123 и освен това не съответстват на нито една от дейностите, изключени от обхвата на тази директива с член 2, параграф 2 от нея. По-нататък той приема, че разглежданата правна уредба не е изключена от обхвата на Директива 2006/123, тъй като представлява обща правна уредба, която без разлика се прилага за всяко лице в областта на развитието и използването на земята и в частност, в областта на териториалното устройство. Всъщност, макар че тази правна уредба цели да гарантира достатъчно предлагане на жилища за дългосрочно отдаване под наем на достъпни цени, все пак тя се прилага само за лицата, които извършват определен вид отдаване под наем.

На второ място, Съдът постановява, че национална правна уредба, която изисква предварително разрешение за упражняването на определени дейности по отдаване под наем на жилищни помещения, попада в обхвата на понятието „разрешителен режим“ по смисъла на член 4, точка 6 от Директива 2006/123, а не на понятието „изискване“ по смисъла на точка 7 от този член. Всъщност, „разрешителният режим“ се различава от „изискването“, доколкото предполага предприети от доставчика на услугата постъпки, както и официално решение, с което компетентните органи разрешават неговата дейност, какъвто е случаят с разглежданата правна уредба.

На трето място Съдът посочва, че „разрешителен режим“ като въведение с разглежданата правна уредба трябва да отговаря на изискванията по глава III, раздел 1 от Директива 2006/123, и по-специално на член 9, параграф 1 и член 10, параграф 2 от тази директива, което предполага да се прецени, първо, дали е обоснован самият принцип на установяване на този режим предвид член 9 от същата директива, а след това критериите за предоставяне на предвидените в него разрешения, в светлината на член 10 от нея.

Що се отнася до условията, предвидени в член 9, параграф 1 от Директива 2006/123, по-специално условията, изискващи разрешителният режим да е оправдан от наложителна причина, свързана с обществения интерес, и преследваната с този режим да цел не може да бъде постигната с по-малко ограничителни мерки (критерият за пропорционалност), Съдът отбелязва, от една страна, че разглежданата правна уредба има за цел да създаде механизъм за справяне с недостига на жилища за дългосрочно отдаване под наем, за да отговори на влошаването на условията за достъп до жилища и на изостреното напрежение на пазарите на недвижими имоти, което е наложителна причина, свързана с обществения интерес. От друга страна Съдът констатира, че въпросната национална правна уредба е пропорционална на преследваната цел. Всъщност, тя е обективно ограничена до конкретна дейност по отдаване под наем, изключва от своя обхват помещенията, които съставляват основното жилище на наемодателя, и въведеният с нея разрешителен режим е с ограничен географски обхват. Освен това преследваната цел не може да бъде постигната с по-малко ограничителни мерки, особено когато последваща инспекция — например система за деклариране, съпроводена със санкции — не би позволила да се спре незабавно и ефикасно бързият процес на преобразуване, който създава недостиг на жилища за дългосрочно отдаване под наем.

Що се отнася до изискванията, които по силата на член 10, параграф 2 от Директива 2006/123 се прилагат за критериите за разрешение, предвидени от съответната правна уредба, Съдът отбелязва, относно, първо, изискването тези критерии да са оправдани от наложителна причина, свързана с обществения интерес, че по принцип те трябва да се считат за оправдани от същата причина, доколкото осигуряват правилата, въз основа на които се определят на местно равнище условията за предоставяне на разрешенията, предвидени в приет на национално равнище режим, самият той оправдан от същата причина.

Що се отнася, второ, до изискването за пропорционалност на тези критерии, Съдът отбелязва, че съответната национална правна уредба предвижда възможност предоставянето на исканото разрешение да се съчетае със задължение за компенсация под формата на едновременно преобразуване в жилища на помещения с друго предназначение, чийто размер се определя от общинския съвет на съответните общини с оглед на целта за

смесване на различни социални групи и в зависимост по-специално от характеристиките на пазарите на жилищни помещения и от необходимостта да не се увеличава недостигът на жилища. Макар такава възможност да е по принцип подходящ инструмент за преследване на тези цели, при положение че оставя на местните органи да решат дали действително да предвидят задължение за компенсация, както и да определят, евентуално, нейния размер, все пак националната юрисдикция следва да провери, преди всичко, дали тази възможност е ефективен отговор на недостига на жилища за дългосрочно отдаване под наем, наблюдаван на територията на тези общини. След това националната юрисдикция трябва да се увери, че същата възможност е адекватна на ситуацията на местния пазар на наеми, но и съвместима с упражняването на съответната дейност по отдаване под наем. За тази цел тя трябва да вземе предвид обикновено наблюдаваната свръхрентабилност на тази дейност в сравнение с отдаването под наем на помещения за постоянно пребиваване, както и практическите правила, чрез които може да се изпълни задължението за компенсиране в съответното населено място, като се увери, че това задължение може да бъде изпълнено с множество механизми за компенсиране, които отговарят на разумни, прозрачни и достъпни пазарни условия.

Що се отнася, трето, до изискванията за яснота, недвусмисленост и обективност, фактът, че разглежданата правна уредба не дефинира, по-специално с числови прагове, понятието „многократно и краткосрочно отдаване под наем на обзаведено жилищно помещение на преминаващи клиенти, които не смятат да живеят там за постоянно“, сам по себе си не може да докаже, че тези изисквания не са спазени, стига съответните местни органи да определят съдържанието, съответстващо на това понятие по начин, който е ясен, недвусмислен и обективен. Също така фактът, че националният законодател урежда само правилата, по които местният орган определя условията за предоставяне на предвидените в даден режим разрешения, като препраща към целите, които този орган трябва да вземе предвид, по принцип не може да доведе до констатацията, че тези условия не са достатъчно ясни и обективни, особено ако въпросната национална правна уредба определя не само целите пред съответните местни органи, но и обективните обстоятелства, в зависимост от които тези органи трябва да определят посочените условия за издаване на разрешение.

Накрая, що се отнася, четвърто, до изискванията условията за предоставяне на разрешения да са предварително известни на обществеността, да са прозрачни и достъпни, Съдът подчертава, че за да са изпълнени тези изисквания е достатъчно всеки собственик, който желае да отдаде под наем обзаведено жилищно помещение на преминаващи клиенти, които не смятат да живеят там за постоянно, да е в състояние да се запознае напълно с условията за издаване на разрешение и на евентуалното задължение за компенсиране, предвидени от съответните местни органи, преди да се впусне в тази дейности по отдаване под наем; такава възможност дават поставянето на видно място в кметството и поместването на интернет сайта на общината на протоколите от заседанията на общинския съвет.

ЗАБЕЛЕЖКА: Преюдициалното запитване позволява на юрисдикциите на държавите членки, в рамките на спор, с който са сезирани, да се обърнат към Съда с въпрос относно тълкуването на правото на Съюза или валидността на акт на Съюза. Съдът не решава националния спор. Националната юрисдикция трябва да се произнесе по делото в съответствие с решението на Съда. Това решение обвързва по същия начин останалите национални юрисдикции, когато са сезирани с подобен въпрос.

Неофициален документ, предназначен за медиите, който не обвързва Съда

[Пълният текст](#) на заключението е публикуван на уебсайта CURIA в деня на обявяването

За допълнителна информация се свържете с Iliana Paliova ☎ (+352) 4303 4293

Кадри от прочитането на заключението са достъпни на „[Europe by Satellite](#)“ □ ☎ (+32) 2 2964106