



Υπηρεσία Τύπου και
Πληροφόρησης

Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης
ΑΝΑΚΟΙΝΩΘΕΝ ΤΥΠΟΥ αριθ. 111/2020

Λουξεμβούργο, 22 Σεπτεμβρίου 2020

Απόφαση στις συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-724/18
Cali Apartments κατά Procureur général près la cour d'appel de Paris και
ville de Paris και C-727/18 HX κατά Procureur général près la cour d'appel
de Paris και ville de Paris

Εθνική ρύθμιση που εξαρτά από τη λήψη άδειας την κατ' επανάληψη βραχυχρόνια εκμίσθωση οικιακού ακινήτου σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτό την κατοικία της είναι σύμφωνη προς το δίκαιο της Ένωσης

Η καταπολέμηση του προβλήματος της ανεπάρκειας οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση συνιστά επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος που δικαιολογεί τέτοια ρύθμιση

Η Cali Apartments και η HX έχουν, εκάστη, στην ιδιοκτησία τους μια γκαρσονιέρα στο Παρίσι (Γαλλία). Οι γκαρσονιέρες αυτές, οι οποίες είχαν προταθεί προς εκμίσθωση μέσω ιστοτόπου, αποτέλεσαν αντικείμενο, χωρίς προηγούμενη άδεια των τοπικών αρχών και κατ' επανάληψη, βραχυχρόνιων εκμισθώσεων σε περιστασιακή πελατεία.

Ο δικαστής ασφαλιστικών μέτρων του πολυμελούς πρωτοδικείου Παρισίων και, εν συνεχεία, το εφετείο Παρισίων υποχρέωσαν, βάσει του γαλλικού κώδικα κατασκευών και κατοικιών, τις δύο ιδιοκτήτριες στην καταβολή προστίμου και διέταξαν την επαναφορά της χρήσεως, ως κατοικίας, των επίμαχων ακινήτων. Συγκεκριμένα, ο κώδικας αυτός προβλέπει, μεταξύ άλλων, ότι, στους δήμους με πληθυσμό άνω των 200 000 κατοίκων, καθώς και στους δήμους τριών όμορων με το Παρίσι νομών, η αλλαγή χρήσεως των οικιακών ακινήτων υπόκειται σε προηγούμενη άδεια και ότι η κατ' επανάληψη βραχυχρόνια εκμίσθωση επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της συνιστά τέτοια αλλαγή χρήσεως. Ο ίδιος κώδικας προβλέπει επίσης ότι η εν λόγω άδεια, η οποία χορηγείται από τον δήμαρχο του δήμου της τοποθεσίας του ακινήτου, μπορεί να εξαρτηθεί από τη λήψη αντισταθμιστικών μέτρων συνιστάμενων στην ταυτόχρονη μετατροπή ακινήτων που έχουν άλλη χρήση σε κατοικίες. Σύμφωνα πάντα με τον εν λόγω κώδικα, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου καθορίζονται οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση αδειών και τον προσδιορισμό των αντισταθμιστικών μέτρων ανά συνοικία και, κατά περίπτωση, ανά δημοτικό διαμέρισμα, λαμβανομένων υπόψη των επιδιωκόμενων σκοπών κοινωνικής αναμείξεως, με γνώμονα ιδίως τα χαρακτηριστικά των αγορών οικιακών ακινήτων και την ανάγκη να αποφευχθεί η επιδείνωση της ανεπάρκειας στέγης.

Στο πλαίσιο αιτήσεων αναιρέσεως που άσκησαν οι δύο ιδιοκτήτριες κατά των αποφάσεων που εξέδωσε το εφετείο Παρισίων, το Cour de cassation (Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο, Γαλλία) υπέβαλε στο Δικαστήριο αιτήσεις προδικαστικής αποφάσεως, προκειμένου να μπορέσει να αποφανθεί επί της συμβατότητας της επίμαχης εθνικής ρυθμίσεως με την οδηγία 2006/123, σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά ¹.

Με την απόφαση της 22ας Σεπτεμβρίου 2020, το τμήμα μείζονος συνθέσεως του Δικαστηρίου έκρινε, πρώτον, ότι η οδηγία 2006/123 έχει εφαρμογή επί ρυθμίσεως κράτους μέλους, η οποία αφορά δραστηριότητες κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως, έναντι αμοιβής, επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της, οι οποίες ασκούνται τόσο κατ' επάγγελμα όσο και εκτός πλαισίου επαγγελματικής δραστηριότητας. Συναφώς, υπογράμμισε ότι τέτοιες δραστηριότητες εμπίπτουν στην έννοια της «υπηρεσίας», κατά το άρθρο 4, σημείο 1, της οδηγίας 2006/123, και, εξάλλου, δεν αντιστοιχούν σε

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).

καμία από τις δραστηριότητες που αποκλείονται από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας αυτής δυνάμει του άρθρου της 2, παράγραφος 2. Επιπλέον, έκρινε ότι η επίμαχη ρύθμιση δεν αποκλείεται από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 2006/123, διότι δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι αποτελεί γενική ρύθμιση, εφαρμοζόμενη σε κάθε πρόσωπο αδιακρίτως, στον τομέα του χωροταξικού σχεδιασμού και της χωροταξικής ανάπτυξης, ειδικότερα δε στον τομέα της χωροταξίας των αστικών περιοχών. Πράγματι, η ρύθμιση αυτή, μολοντί αποσκοπεί στη διασφάλιση επαρκούς προσφοράς οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση έναντι προσιτών τιμών, εντούτοις αφορά μόνο τα πρόσωπα εκείνα που δραστηριοποιούνται στον τομέα ενός συγκεκριμένου είδους εκμισθώσεως.

Δεύτερον, το Δικαστήριο έκρινε ότι εθνική ρύθμιση η οποία εξαρτά από προηγούμενη άδεια την άσκηση ορισμένων δραστηριοτήτων εκμισθώσεως οικιακών ακινήτων εμπίπτει στην έννοια του «συστήματος χορήγησης άδειας», κατά το άρθρο 4, σημείο 6, της οδηγίας 2006/123, και όχι στην έννοια της «απαιτήσεως», κατά το σημείο 7 του ίδιου άρθρου. Πράγματι, το «σύστημα χορήγησης άδειας» διακρίνεται από την «απαίτηση» καθόσον απαιτεί ένα σύνολο ενεργειών εκ μέρους του παρόχου της υπηρεσίας, καθώς και μια επίσημη πράξη με την οποία οι αρμόδιες αρχές αδειοδοτούν τη δραστηριότητα του εν λόγω παρόχου, όπως συμβαίνει με την επίμαχη ρύθμιση.

Τρίτον, το Δικαστήριο επισήμανε ότι ένα «σύστημα χορήγησης άδειας», όπως το προβλεπόμενο με την επίμαχη ρύθμιση, πρέπει να είναι σύμφωνο προς τις απαιτήσεις του τμήματος 1 του κεφαλαίου III της οδηγίας 2006/123, ειδικότερα δε προς τα άρθρα 9, παράγραφος 1, και 10, παράγραφος 2, της οδηγίας αυτής, πράγμα το οποίο σημαίνει ότι θα πρέπει να εξεταστούν, καταρχάς, το ζήτημα του αν η θέσπιση του εν λόγω συστήματος είναι, αυτή καθαυτή, δικαιολογημένη υπό το πρίσμα του άρθρου 9 της οδηγίας αυτής και, στη συνέχεια, τα κριτήρια χορηγήσεως των προβλεπόμενων από το σύστημα αυτό αδειών με βάση τα οριζόμενα στο άρθρο 10 της εν λόγω οδηγίας.

Όσον αφορά τις προϋποθέσεις του άρθρου 9, παράγραφος 1, της οδηγίας 2006/123, ιδίως εκείνες κατά τις οποίες το σύστημα χορηγήσεως άδειας πρέπει να δικαιολογείται από επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος και ο επιδιωκόμενος από το σύστημα αυτό σκοπός δεν μπορεί να επιτευχθεί με λιγότερο περιοριστικό μέτρο (κριτήριο της αναλογικότητας), το Δικαστήριο επισήμανε, αφενός, ότι η επίμαχη ρύθμιση επιδιώκει τη θέσπιση μηχανισμού για την καταπολέμηση του προβλήματος της ανεπάρκειας οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση, με σκοπό την αντιμετώπιση της χειροτέρευσης των συνθηκών προσβάσεως στη στέγαση και της εξάρσεως των πιέσεων στις αγορές ακινήτων, πράγμα το οποίο συνιστά επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος. Αφετέρου, το Δικαστήριο διαπίστωσε ότι η επίμαχη εθνική ρύθμιση τελεί σε αναλογία προς τον επιδιωκόμενο σκοπό. Πράγματι, η ρύθμιση αυτή περιορίζεται, από απόψεως περιεχομένου, σε μια ειδική δραστηριότητα εκμισθώσεως, εξαιρεί από το πεδίο εφαρμογής της τα οικήματα που αποτελούν την κύρια κατοικία του εκμισθωτή και το καθεστώς χορηγήσεως άδειας που θεσπίζει έχει περιορισμένη γεωγραφική εμβέλεια. Επιπλέον, ο επιδιωκόμενος σκοπός δεν μπορεί να επιτευχθεί με λιγότερο περιοριστικό μέτρο, ιδίως διότι τυχόν εκ των υστέρων έλεγχος, π.χ. μέσω ενός συστήματος υποβολής δηλώσεως συνοδευόμενου από κυρώσεις, δεν θα καθιστούσε δυνατή την άμεση και αποτελεσματική ανάσχεση του ταχέως αναπτυσσόμενου ρεύματος μετατροπής ακινήτων που προκαλεί ανεπάρκεια οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση.

Ως προς τις απαιτήσεις που εφαρμόζονται, δυνάμει του άρθρου 10, παράγραφος 2, της οδηγίας 2006/123, σε σχέση με τα κριτήρια χορηγήσεως άδειας που προβλέπει η επίμαχη ρύθμιση, το Δικαστήριο επισήμανε, όσον αφορά, κατά πρώτον, την απαίτηση να δικαιολογούνται τα κριτήρια αυτά από επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος, ότι, κατά το μέρος που θέτουν το πλαίσιο για τον λεπτομερή καθορισμό, σε τοπικό επίπεδο, των προϋποθέσεων χορηγήσεως των αδειών που προβλέπονται από σύστημα θεσπισθέν σε εθνικό επίπεδο και δικαιολογούμενο αποδεδειγμένα από τέτοιο επιτακτικό λόγο, τα εν λόγω κριτήρια πρέπει, καταρχήν, να θεωρούνται ως δικαιολογούμενα από τον ίδιο επιτακτικό λόγο.

Όσον αφορά, κατά δεύτερον, την απαίτηση να είναι τα ως άνω κριτήρια αναλογικά, το Δικαστήριο επισήμανε ότι η επίμαχη εθνική ρύθμιση προβλέπει τη δυνατότητα να συναρτάται η χορήγηση της ζητούμενης άδειας προς υποχρέωση λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων υπό τη μορφή

ταυτόχρονης μετατροπής ακινήτων που έχουν διαφορετική χρήση σε οικήματα, η έκταση της οποίας καθορίζεται από το δημοτικό συμβούλιο των ενδιαφερόμενων δήμων λαμβανομένου υπόψη του σκοπού διασφάλισης κοινωνικής αναμειξέως και με γνώμονα, μεταξύ άλλων, τα χαρακτηριστικά των αγορών κατοικίας καθώς και την ανάγκη να μην επιταθεί η ανεπάρκεια στέγης. Μολονότι μια τέτοια δυνατότητα αποτελεί, κατ' αρχήν, κατάλληλο μέσο για την επίτευξη των σκοπών αυτών, δεδομένου ότι παρέχει στις τοπικές αρχές την ευχέρεια να επιλέξουν αν θα προβλέψουν πράγματι υποχρέωση λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων και να καθορίσουν, σε μια τέτοια περίπτωση, την έκταση των εν λόγω μέτρων, εντούτοις εναπόκειται στο εθνικό δικαστήριο να εξακριβώσει, καταρχάς, αν η δυνατότητα αυτή εξυπηρετεί πράγματι την αντιμετώπιση προβλήματος ανεπάρκειας οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση, η οποία έχει διαπιστωθεί εντός των εδαφικών ορίων των ενδιαφερόμενων δήμων. Στη συνέχεια, το εθνικό δικαστήριο θα πρέπει να βεβαιωθεί ότι η ως άνω δυνατότητα αποδεικνύεται ότι είναι όχι μόνο προσαρμοσμένη στην κατάσταση της τοπικής αγοράς μισθώσεως ακινήτων, αλλά και συμβατή με την άσκηση της επίμαχης δραστηριότητας εκμισθώσεως. Προς τον σκοπό αυτό, πρέπει να λάβει υπόψη την εν γένει διαπιστούμενη υπεραπόδοση που έχει η συγκεκριμένη δραστηριότητα σε σχέση με την εκμίσθωση οικημάτων με σκοπό τη μόνιμη διαμονή, καθώς και τις πρακτικές λεπτομέρειες που καθιστούν δυνατή την τήρηση της υποχρέωσης λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων στην οικεία περιοχή, συγχρόνως δε να βεβαιωθεί ότι η ως άνω υποχρέωση είναι δυνατόν να τηρηθεί μέσω πλειόνων αντισταθμιστικών μηχανισμών οι οποίοι αντιστοιχούν προς όρους αγοράς που είναι εύλογοι, διαφανείς και προσβάσιμοι.

Όσον αφορά, κατά τρίτον, τις απαιτήσεις περί σαφήνειας, μη αμφισημίας και αντικειμενικότητας, το γεγονός ότι η επίμαχη ρύθμιση δεν ορίζει την έννοια της «κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της», προσδιορίζοντας, μεταξύ άλλων, αριθμητικά όρια, δεν συνιστά, αυτό καθαυτό, στοιχείο ικανό να αποδείξει μη τήρηση των εν λόγω απαιτήσεων, εφόσον οι οικείες τοπικές αρχές έχουν διευκρινίσει τους όρους που αντιστοιχούν στην έννοια αυτή κατά τρόπο σαφή, μη επιδεχόμενο αμφισβήτηση και αντικειμενικό. Ομοίως, το γεγονός ότι ο εθνικός νομοθέτης περιορίζεται στην οριοθέτηση των λεπτομερειών καθορισμού, από μια τοπική αρχή, των προϋποθέσεων χορηγήσεως των προβλεπόμενων από ορισμένο σύστημα αδειών, παραπέμποντας στους σκοπούς που πρέπει να λαμβάνει υπόψη η αρχή αυτή, δεν μπορεί, καταρχήν, να οδηγήσει στο συμπέρασμα ότι οι προϋποθέσεις χορηγήσεως δεν είναι αρκούτως σαφείς και αντικειμενικές, ιδίως αν η επίμαχη εθνική ρύθμιση καθορίζει όχι μόνον τους σκοπούς που πρέπει να επιδιώκουν οι οικείες τοπικές αρχές, αλλά επίσης τα αντικειμενικά στοιχεία βάσει των οποίων οι αρχές αυτές οφείλουν να καθορίζουν τις σχετικές προϋποθέσεις χορηγήσεως.

Τέλος, κατά τέταρτον, όσον αφορά τις απαιτήσεις περί προηγούμενης δημοσιότητας, διαφάνειας και προσβασιμότητας των προϋποθέσεων χορηγήσεως των αδειών, το Δικαστήριο υπογράμμισε ότι αρκεί, για την τήρηση των απαιτήσεων αυτών, κάθε ιδιοκτήτης ο οποίος επιθυμεί να εκμισθώσει επιπλωμένο οικιακό ακίνητο σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά σε αυτό την κατοικία της να είναι σε θέση να λάβει πλήρη γνώση των προϋποθέσεων χορηγήσεως άδειας και της τυχόν υποχρέωσης προς λήψη αντισταθμιστικών μέτρων, που έχουν προβλέψει οι οικείες τοπικές αρχές, πριν αρχίσει την άσκηση των επίμαχων δραστηριοτήτων εκμισθώσεως, δυνατότητα την οποία του παρέχει το γεγονός ότι τα πρακτικά των συνεδριάσεων του δημοτικού συμβουλίου εκτίθενται στο δημοτικό κατάστημα και αναρτώνται στον ιστότοπο του δήμου.

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](#) της απόφασεως είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα CURIA από την ημερομηνία δημοσίευσής της

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

Στιγμιότυπα από τη δημοσίευση της απόφασεως διατίθενται από το «[Europe by Satellite](#)» ☎ (+32) 2 2964106