



Kohtuotsus (liidetud kohtuasjad Cali Apartments vs. Procureur général près la cour d'appel de Paris et ville de Paris ja C-727/18 HX vs. Procureur général près la cour d'appel de Paris ja Ville de Paris)

Pressi- ja teabeosakond

## **Riigisisesed õigusnormid, millega on kehtestatud loanõue eluruumi korduva ja lühiajalise üürileandmise suhtes ajutistele kasutajatele, kellele see ei muutu elukohaks, on kooskõlas liidu õigusega**

*Võitlus pikaajaliseks üürimiseks mõeldud eluruumide nappuse vastu on ülekaaluka üldise huviga seotud põhjus, mis õigustab selliseid õigusnorme*

Cali Apartments SCI ja HX on kumbki Pariisis asuva stuudiokorteri omanikud. Kõnealused stuudiokortereid, mida pakuti üürimiseks ühel internetisaidil, anti ilma kohaliku omavalitsuse eelneva loata korduvalt ja lühiajaliselt üürile ajutistele kasutajatele.

Tribunal de grande instance de Paris' esialgse õiguskaitse taotlusi lahendav kohtunik ja seejärel cour d'appel de Paris määrasid Prantsuse ehitus- ja elamuseadustiku alusel mõlemale omanikule trahvi ja kohustasid taastama ruumide elukondliku kasutusotstarbe. Selles seadustikus on nimelt ette nähtud, et üle 200 000 elanikuga omavalitsusüksustes ja kolmes Pariisi lähipiirkonnas on eluruumide kasutusotstarbe muutmiseks nõutav eelnev luba ning et möbleeritud eluruumi korduv ja lühiajaline üürileandmine ajutistele kasutajatele, kellele see ei muutu elukohaks, kujutab endast sellist kasutusotstarbe muutmist. Selles seadustikus on ka ette nähtud, et see luba, mille väljastab kinnisvara asukohajärgse kohaliku omavalitsuse juht, võib eeldada hüvitamist, mis seisneb selles, et samal ajal muudetakse eluruumiks mõni muus kasutuses olev ruum. Samuti on viidatud seadustikus ette nähtud, et kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega kehtestatakse tingimused, mille kohaselt antakse lube välja ja määratakse hüvitis kvartalite või teatud juhtudel linnaosade kaupa, pidades silmas sotsiaalse segunemise eesmärki, lähtudes eelkõige eluasemeturu tingimustest ja vajadusest mitte süvendada elamispindade nappust.

Seoses kassatsioonkaebustega, mis mõlemad omanikud cour d'appel de Paris' kohtuotsuste peale esitasid, esitas Cour de cassation Euroopa Kohtule eelotsusetaotluse, et tal oleks võimalik võtta seisukoht asjaomaste riigisestest õigusnormide kooskõla kohta direktiiviga 2006/123 teenuste kohta siseturul<sup>1</sup>.

Euroopa Kohtu suurkoda leidis oma 22. septembri 2020. aasta kohtuotsuses esiteks, et direktiiv 2006/123 on kohaldatav liikmesriigi õigusnormide suhtes, mis käsitlevad tegevust, mis seisneb möbleeritud eluruumi tasu eest korduv ja lühiajalises üürileandmises – olgu ettevõtluse raames või väljaspool seda – ajutistele kasutajatele, kellele see ei muutu elukohaks. Sellega seoses rõhutas Euroopa Kohus, et selline tegevus on hõlmatud mõistega „teenus“ direktiivi 2006/123 artikli 4 punkti 1 tähenduses ja see ei vasta pealegi ühelegi tegevustest, mis on direktiivi kohaldamisalast selle artikli 2 lõikega 2 välja jäetud. Lisaks leidis kohus, et kõnealused õigusnormid ei jää väljapoole direktiivi 2006/123 kohaldamisala põhjusel, et need kujutavad endast üldnorme, mis on vahet tegemata kohaldatavad igaühele kinnisvaraarenduse ja maakasutuse valdkonnas ning täpsemalt asulaplaneerimise valdkonnas. Nimelt, kuigi nende õigusnormide eesmärk on tagada piisav hulk pikaajaliselt taskukohasele üürile antavaid elurume, puudutavad need siiski ainult teatud liiki üürileandmisega tegelevaid isikuid.

<sup>1</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu 12. detsembri 2006. aasta direktiiv 2006/123/EÜ teenuste kohta siseturul (ELT 2006, L 376, lk 36).

Teiseks leidis Euroopa Kohus, et riigisisised õigusnormid, millega on kehtestatud teatavatele eluruumi üürimisega seotud tegevustele eelneva loa saamise nõue, on hõlmatud mõistega „autoriseerimisskeem“ direktiivi 2006/123 artikli 4 punkti 6 tähenduses, mitte mõistega „nõue“ nimetatud artikli punkti 7 tähenduses. „Autoriseerimisskeem“ erineb nimelt „nõudest“ selle poolest, et see eeldab teenuseosutaja poolt teatud sammude astumist ja ametlikku otsust, millega pädevad asutused lubavad selle teenuseosutaja tegevust, nii nagu see on kõnealuste õigusnormide puhul.

Kolmandaks märkis Euroopa Kohus, et niisugune „autoriseerimisskeem“, nagu on kehtestatud kõnealuste õigusnormidega, peab olema kooskõlas direktiivi 2006/123 III peatüki 1. jaos ning eelkõige selle direktiivi artikli 9 lõikes 1 ja artikli 10 lõikes 2 sätestatud nõuetega ning see eeldab, et hinnatakse kõigepealt sellise korra kehtestamise põhimõttelist õigustatust lähtuvalt direktiivi artiklist 9 ja seejärel selles korras ette nähtud loa andmise kriteeriume lähtuvalt sama direktiivi artiklist 10.

Mis puudutab direktiivi 2006/123 artikli 9 lõikes 1 ette nähtud tingimusi, eelkõige neid, mille kohaselt autoriseerimisskeem peab olema põhjendatud ülekaaluka üldise huviga ja selle skeemi eesmärki ei ole võimalik saavutada vähem piirava meetmega (proportsionaalsuse kriteerium), siis märkis Euroopa Kohus esiteks, et kõnealuste õigusnormidega on soovitud luua vahend võitluseks pikaajaliseks üürimiseks mõeldud eluruumide nappuse vastu, eesmärgiga vastata eluasemete kättesaadavuse halvenemisele ja pingete kasvule kinnisvaraturul, ning see on käsitatav ülekaaluka üldise huvina. Teiseks tõdes Euroopa Kohus, et kõnealused riigisisised õigusnormid on taotletava eesmärgiga proportsionaalsed. Nende materiaalõiguslik kohaldamisala on nimelt piiratud konkreetse üürimistegevusega, nende kohaldamisalast on välja jäetud eluruumid, mis on üürileandja peamiseks elukohaks, ja nendega kehtestatud autoriseerimisskeem on piiratud geograafilise ulatusega. Peale selle ei ole taotletavat eesmärki võimalik saavutada vähem piirava meetmega, eelkõige kuna tagantjärele kontrollimine näiteks sanktsioone hõlmava deklareerimissüsteemi abil ei võimaldaks kohe ja tõhusalt tõkestada nende kiirete ümberkorralduste jätkumist, mis tekitavad pikaajaliseks üürimiseks mõeldud eluruumide nappust.

Mis puudutab nõudeid, mis on direktiivi 2006/123 artikli 10 lõike 2 alusel kohaldatavad asjaomastes õigusnormides ette nähtud loa andmise kriteeriumidele, siis märkis Euroopa Kohus esiteks seoses nõudega, mille kohaselt kriteeriumid peavad olema põhjendatud ülekaaluka üldise huviga, et kuna nende kriteeriumidega luuakse õigusraamistik lubade andmise tingimuste kindlaksmääramiseks kohalikul tasandil, kusjuures lubade andmine on ette nähtud riiklikul tasandil kehtestatud korraga, mis on ise põhjendatud sama huviga, siis tuleb neid kriteeriume üldjuhul pidada sellise huviga põhjendatuks.

Mis puudutab teiseks nende kriteeriumide proportsionaalsuse nõuet, siis märkis Euroopa Kohus, et asjaomastes riigisisestest õigusnormides on ette nähtud õigus seada taotletava loa väljastamise eelduseks hüvitamiskohustus, mis seisneb selles, et samal ajal muudetakse eluruumiks mõni muus kasutuses olev ruum, mille suuruse määrab kindlaks asjaomase kohaliku omavalitsuse volikogu, pidades silmas sotsiaalse segunemise eesmärki ning lähtudes eelkõige eluasemeturu tingimustest ja vajadusest mitte süvendada elamispindade nappust. Kuigi selline õigus kujutab endast üldjuhul nende eesmärkide saavutamiseks sobivat vahendit, jättes kohalikele omavalitsustele võimaluse otsustada hüvitamiskohustuse realselt ette näha ja sel juhul ka kohustuse ulatuse kindlaks määrata, peab liikmesriigi kohus siiski kõigepealt kontrollima, kas see õigus tõepoolest vastab pikaajaliseks üürimiseks mõeldud eluruumide nappusele, mida on nende omavalitsusüksuste territooriumil täheldatud. Edasi peab liikmesriigi kohus veenduma, et see õigus ei ole mitte ainult kohaliku üürituru olukorrale vastav, vaid on ka kokkusobiv kõnealuse üürimistegevusega. Selleks peab nimetatud kohus võtma arvesse selle tegevuse üldiselt täheldatud suuremat kasumlikkust võrreldes elukohana kasutatavate ruumide väljaüürimisega ning praktilisi tingimusi, mis võimaldavad hüvitamiskohustuse asjaomasel piirkonnas täita, tagades, et seda kohustust saab täita mitme erineva kompensatsioonimehhanismiga, mis vastavad mõistlikele, läbipaistvatele ja kättesaadavatele turutingimustele.

Mis puudutab kolmandaks selguse, üheselt mõistetavuse ja objektiivsuse nõudeid, siis asjaolu, et kõnealustes õigusnormides ei ole – eelkõige arvuliste künniste kaudu – määratletud mõistet „möbleeritud eluruumi korduv ja lühiajaline üürileandmine ajutistele kasutajatele, kellele see ei

muutu elukohaks“, ei ole iseenesest selline, mis viitaks nende nõuete rikkumisele, tingimusel et asjaomased omavalitsused täpsustavad kõnealuse mõistega seotud väljendeid selgelt, üheselt mõistetavalt ja objektiivselt. Samuti asjaolu, et liikmesriigi seadusandja piirdub nende eeskirjade kehtestamisel, mille alusel kohalik omavalitsus määrab kindlaks skeemis ette nähtud lubade andmise tingimused, sellega, et viitab eesmärkidele, mida see omavalitsus peab silmas pidama, ei vii põhimõtteliselt selleni, et neid tingimusi võiks pidada ebapiisavalt selgeteks ja objektiivseteks, eriti veel siis, kui kõnealustes riigisisestes õigusnormides on kindlaks määratud nii eesmärgid, mille täitmise poole asjaomased omavalitsused peavad püüdlema, kui ka objektiivsed elemendid, millest lähtudes need omavalitsused peavad loa andmise tingimused kindlaks määrama.

Lõpetuseks, mis puudutab neljandaks loa andmise tingimuste eelneva avalikustamise, läbipaistvuse ja kättesaadavuse nõudeid, siis rõhutas Euroopa Kohus, et nende nõuete täitmiseks piisab sellest, kui kõik omanikud, kes soovivad möbleeritud eluruumi anda üürile ajutisele kasutajale, kellele see ei muutu elukohaks, on võimelised täielikult mõistma loa andmise tingimusi ja võimalikku hüvitamiskohustust, mille asjaomane kohalik omavalitsus on ette näinud, enne kui asuvad tegelema kõnealuse üürimistegevusega – selle tagavad kohaliku omavalitsuse volikogu istungite protokollide avaldamine kohaliku omavalitsuse ruumides ja internetis omavalitsuse veebisaidil.

---

**MÄRKUS:** Eelotsusetaotlus võimaldab liikmesriikide kohtutel taotleda kohtuvaidluste lahendamisel Euroopa Kohtult liidu õiguse tõlgendamist või liidu õigusakti kehtivuse üle otsustamist. Euroopa Kohus ei lahenda riigisisest kohtuvaidlust. Kohtuasja lahendamine kooskõlas Euroopa Kohtu otsusega on liikmesriigi kohtu ülesanne. Euroopa Kohtu otsus on ühtlasi siduv ka teistele liikmesriikide kohtutele, kes lahendavad sarnast probleemi.

---

*Ajakirjandusele mõeldud mitteametlik dokument, mis ei ole Euroopa Kohtule siduv.*

*Otsuse [terviktekst](#) on CURIA veebileheküljel alates selle kuulutamise päevast.*

*Täiendavat teavet annab Gitte Stadler, ☎ (+352) 4303 3127*

*Kohtuotsuse kuulutamisest saab pildisalvestisi „[Europe by Satellite](#)“ kaudu ☎ (+32) 2 2964106.*