



Mediji i informiranje

Sud Europske unije
PRIOPĆENJE ZA MEDIJE br. 111/20
U Luxembourg 22. rujna 2020.

Presuda u predmetima C-724/18
Cali Apartments i C-727/18 Procureur général près la cour d'appel de Paris i
ville de Paris

Nacionalno zakonodavstvo koje ponavljano kratkoročno iznajmljivanje namještenih prostora tranzitnim klijentima koji ondje ne prijavljuju prebivalište uvjetuje odobrenjem u skladu je s pravom Unije

Suzbijanje nestašice stambenih prostora za dugoročni najam važan je razlog u općem interesu koji opravdava takvo zakonodavstvo

Cali Apartments SCI i osoba HX svaki su vlasnici studija u Parizu. Ti su studiji, koji su na jednoj internetskoj stranici bili ponuđeni za najam, bili ponavljano kratkoročno iznajmljivani tranzitnim klijentima bez prethodnog odobrenja lokalnih tijela.

Sudac u postupku privremene pravne zaštite tribunala de grande instance de Paris (Okružni sud u Parizu), a zatim i Cour d'appel de Paris (Žalbeni sud u Parizu), na temelju francuskog Zakonika o gradnji i stanovanju dvama vlasnicima naložili su plaćanje novčane kazne i vraćanje predmetne imovine u njezinu stambenu namjenu. Naime, tim je zakonikom predviđeno, među ostalim, da je za prenamjenu stambenih prostora u općinama s više od 200 000 stanovnika i u općinama triju departmana u susjedstvu Pariza potrebno ishoditi prethodno odobrenje te da ponavljano kratkoročno iznajmljivanje namještenih stambenih prostora tranzitnim klijentima koji ondje ne prijavljuju prebivalište predstavlja takvu prenamjenu. Tim je zakonikom također predviđeno da se to odobrenje, koje izdaje načelnik općine u kojoj se nekretnina nalazi, može uvjetovati kompenzacijom u obliku istodobne prenamjene u stambenu svrhu prostora koji imaju drugu namjenu. Istim je zakonikom predviđeno da se uvjeti pod kojima se izdaju odobrenja i određuju obveze kompenzacije po četvrtima i, prema potrebi, okruzima, utvrđuju odlukom općinskog vijeća s obzirom na ciljeve socijalne raznolikosti, a osobito u skladu s obilježjima tržišta stambenih prostora i potrebom da se ne pogorša nestašica tih prostora.

U okviru žalbi koje su ta dva vlasnika podnijela protiv presuda koje je donio Cour d'appel de Paris (Žalbeni sud u Parizu), Cour de cassation (Kasacijski sud) uputio je Sudu prethodno pitanje kako bi mogao odlučiti o usklađenosti predmetnog nacionalnog zakonodavstva s Direktivom 2006/123 o uslugama na unutarnjem tržištu¹.

U presudi od 22. rujna 2020. veliko vijeće Suda presudilo je, kao prvo, da se Direktiva 2006/123 primjenjuje na zakonodavstvo države članice koje se odnosi na djelatnosti profesionalnog odnosno neprofesionalnog ponavljanog kratkoročnog iznajmljivanja uz naknadu namještenih stambenih prostora tranzitnim klijentima koji ondje ne prijavljuju prebivalište. U tom je pogledu Sud istaknuo da su takve djelatnosti obuhvaćene pojmom „usluga” u smislu članka 4. točke 1. Direktive 2006/123 te da, osim toga, nisu obuhvaćene nijednom od djelatnosti koje su iz područja primjene te direktive isključene u skladu s njezinim člankom 2. stavkom 2. Usto, smatrao je da predmetno zakonodavstvo nije isključeno iz područja primjene Direktive 2006/123 zbog toga što bi se radilo o općem zakonodavstvu koje se primjenjuje na sve osobe bez razlike u području razvoja ili uporabe zemljišta te, osobito, u području prostornog planiranja. Naime, iako se tim zakonodavstvom želi osigurati dovoljan broj stambenih prostora za dugoročni najam po pristupačnim cijenama, ono se, međutim, odnosi samo na osobe koje se bave posebnom vrstom iznajmljivanja.

¹ Direktiva 2006/123/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2006. o uslugama na unutarnjem tržištu (SL 2006., L 376, str. 36.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 13., svezak 47., str. 160.)

Kao drugo, Sud je presudio da je nacionalno zakonodavstvo koje obavljanje određenih djelatnosti iznajmljivanja stambenih prostora uvjetuje prethodnim odobrenjem obuhvaćeno pojmom „sustav ovlašćivanja” u smislu članka 4. točke 6. Direktive 2006/123, a ne pojmom „zahtjev” u smislu točke 7. tog članka. Naime, „sustav ovlašćivanja” razlikuje se od „zahtjeva” jer podrazumijeva postupanje pružatelja usluge kao i službenu odluku kojom nadležna tijela dopuštaju djelatnost tog davatelja usluga, što je slučaj s predmetnim zakonodavstvom.

Kao treće, Sud je naveo da „sustav ovlašćivanja”, kakav je uspostavljen predmetnim propisom, mora biti u skladu sa zahtjevima iz odjeljka 1. poglavlja III. Direktive 2006/123, a osobito s njezinim člankom 9. stavkom 1. i člankom 10. stavkom 2., što zahtijeva da se najprije ocijeni opravdanost same načelne uspostave tog sustava s obzirom na članak 9. navedene direktive, a zatim kriteriji za davanje odobrenja predviđenih tim sustavom s obzirom na njezin članak 10.

Kad je riječ o uvjetima predviđenima člankom 9. stavkom 1. Direktive 2006/123, osobito onom u skladu s kojim sustav odobrenja mora biti opravdan važnim razlogom u općem interesu i onom da se cilj koji se tim sustavom želi postići ne može ostvariti manje strogom mjerom (kriterij proporcionalnosti), Sud je istaknuo, s jedne strane, da se predmetnim zakonodavstvom želi uspostaviti mehanizam za suzbijanje nestašice stambenih prostora za dugoročni najam koji ima za cilj odgovoriti na pogoršanje uvjeta pristupa stambenom prostoru i povećanje pritisaka na tržištima nekretnina, što predstavlja važan razlog u općem interesu. S druge strane, Sud je utvrdio da je dotično nacionalno zakonodavstvo proporcionalno cilju koji se želi postići. Naime, ono je materijalno ograničeno na posebnu djelatnost iznajmljivanja, iz svojeg područja primjene isključuje stambene prostore koji su glavno boravište najmodavca te je sustav odobrenja koji uspostavlja ograničena zemljopisnog doseg. Usto, postavljeni cilj ne može se ostvariti manje strogom mjerom, posebno zato što provođenje naknadne inspekcije, primjerice, uz pomoć sustava prijave popraćenog sankcijama, ne bi omogućilo da se odmah učinkovito zaustavi trend brze prenamjene koji dovodi do nestašice stambenih prostora za dugoročni najam.

Kad je riječ o zahtjevima koji se na temelju članka 10. stavka 2. Direktive 2006/123 primjenjuju na kriterije za odobrenje predviđene dotičnim zakonodavstvom, Sud je istaknuo, kad je riječ, kao prvo, o zahtjevu koji se odnosi na opravdanost tih kriterija važnim razlogom u općem interesu, da se oni u načelu moraju smatrati opravdanima takvim razlogom u mjeri u kojoj se njima uređuju načini za utvrđivanje, na lokalnoj razini, uvjeta za davanje odobrenja predviđenih sustavom usvojenim na nacionalnoj razini za koji se utvrdi da je sam opravdan takvim razlogom.

Kad je riječ, kao drugo, o zahtjevu proporcionalnosti navedenih kriterija, Sud je istaknuo da nacionalno zakonodavstvo o kojem je riječ predviđa mogućnost da se davanje zatraženog odobrenja veže uz obvezu kompenzacije u obliku istodobne prenamjene u stambenu svrhu prostora koji imaju drugu namjenu, a čiji opseg utvrđuje općinsko vijeće dotičnih općina s obzirom na cilj socijalne raznolikosti te posebno u skladu s obilježjima tržišta stambenih prostora i potrebom da se ne pogorša nestašica tih prostora. Iako je takva mogućnost u načelu primjeren instrument za postizanje tih ciljeva, s obzirom na to da lokalnim tijelima ostavlja izbor da stvarno predvide obvezu kompenzacije kao i da, prema potrebi, utvrde njezin opseg, ipak je na nacionalnom sudu da provjeri, prije svega, rješava li doista ta mogućnost problem nestašice stambenih prostora za dugoročni najam koji je utvrđen na područjima tih općina. Nadalje, nacionalni sud mora se uvjeriti u to da je ta ista mogućnost prilagođena situaciji lokalnog tržišta najma, ali i da je u skladu s obavljanjem predmetne djelatnosti iznajmljivanja. U tu svrhu on u obzir mora uzeti općenito utvrđenu veću profitabilnost te djelatnosti u usporedbi s iznajmljivanjem prostora namijenjenih stanovanju kao i praktične načine na koje je moguće ispuniti obvezu kompenzacije u dotičnom području, pri čemu se mora uvjeriti u to da se ta obveza može ispuniti s pomoću više mehanizama kompenzacije koji ispunjavaju razumne, transparentne i dostupne tržišne uvjete.

Kao treće, kad je riječ o zahtjevima jasnoće, nedvoznačnosti i objektivnosti, činjenica da pojam „ponavljano kratkoročno iznajmljivanje namještenog stambenog prostora tranzitnim klijentima koji ondje ne prijavljuju prebivalište” predmetnim zakonodavstvom nije definiran, među ostalim, ni brojčanim pragovima sama po sebi ne predstavlja element kojim bi se moglo dokazati da je došlo do povrede tih zahtjeva, pod uvjetom da dotična lokalna tijela pojasne pojmove koji odgovaraju predmetnom pojmu na jasan, nedvoznačan i objektivna način. Isto tako, činjenica da nacionalni

zakonodavac načine u skladu s kojima lokalna tijela utvrđuju uvjete za davanje odobrenja predviđenih sustavom propisuje samo upućivanjem na ciljeve koje to tijelo mora uzeti u obzir u načelu ne može dovesti do zaključka da ti uvjeti nisu dovoljno jasni i objektivni, osobito ako su predmetnim nacionalnim zakonodavstvom utvrđeni ne samo ciljevi koje dotična lokalna tijela moraju slijediti nego i objektivni elementi s obzirom na koje ta tijela moraju utvrditi uvjete za davanje odobrenja.

Konačno, kao četvrto, kad je riječ o zahtjevima prethodne objave, transparentnosti i dostupnosti uvjeta za davanje odobrenja, Sud je naglasio da je za ispunjenje tih zahtjeva dovoljno da se svi vlasnici koji namješteni stambeni prostor žele iznajmljivati tranzitnim klijentima koji ondje ne prijavljuju prebivalište prije početka obavljanja predmetnih djelatnosti iznajmljivanja mogu u potpunosti upoznati s uvjetima za izdavanje odobrenja i eventualnom obvezom kompenzacije koje su predvidjela dotična lokalna tijela, a objavljivanje zapisnika sa sjednica općinskog vijeća na oglasnoj ploči vijećnice i na internetskoj stranici općine to omogućuje.

NAPOMENA: Prethodni postupak omogućuje sudovima država članica da u okviru postupka koji se pred njima vodi upute Sudu pitanja o tumačenju prava Unije ili o valjanosti nekog akta Unije. Sud ne rješava spor pred nacionalnim sudom. Na nacionalnom je sudu da predmet riješi u skladu s odlukom Suda. Ta odluka jednako obvezuje i druge nacionalne sudove pred kojima bi se moglo postaviti slično pitanje.

Neslužbeni dokument za medije koji ne obvezuje Sud.

[Cjelovit tekst](#) presude objavljuje se na stranici CURIA na dan objave.

Osoba za kontakt: Iliana Paliova ☎ (+352) 4303 4293

Snimke s objave presude nalaze se na „[Europe by Satellite](#)” ☎ (+32) 2 2964106