



Sajtó és Tájékoztatás

Az Európai Unió Bírósága  
**111/20. sz. SAJTÓKÖZLEMÉNY**  
Luxembourg, 2020. szeptember 22.

A C-727/18. és C-728/18. sz. egyesített ügyekben hozott ítélet  
Cali Apartments és HX kontra Procureur général près la cour d'appel de  
Paris és ville de Paris

**A lakáscélú helyiségek átmenetileg ott tartózkodó, e helyiségeket lakóhelyül nem választó vendégek számára történő, ismételt bérbeadását engedélyhez kötő nemzeti szabályozás összhangban van az uniós joggal**

*A hosszú távú bérbeadásra szánt lakások hiányával szembeni küzdelem olyan közérdeken alapuló kényszerítő indokot képez, amely igazolja az ilyen szabályozást*

A Cali Apartments SCI és HX egy-egy párizsi garzonlakás tulajdonosai. E garzonlakásokat, amelyeket egy internetes oldalon kínáltak bérbevételre, a helyi hatóságok előzetes engedélye nélkül adták bérbé ismétlődően és rövid távra az átmenetileg ott tartózkodó vendégek részére.

A tribunal de grande instance de Paris (párizsi általános hatáskörű elsőfokú bíróság, Franciaország) ideiglenes intézkedésről határozó bírója, majd a cour d'appel de Paris (párizsi fellebbviteli bíróság, Franciaország) a francia építési és lakásügyi törvénykönyv alapján a két tulajdonost bíróság megfizetésére kötelezte, és elrendelte a szóban forgó ingatlanok lakáscélú használatának visszaállítását. Az említett törvénykönyv ugyanis többek között úgy rendelkezik, hogy a 200 000 lakost meghaladó népességű településeken, valamint a Párizssal határos három megye településein a lakáscélú helyiségek használatának megváltoztatása előzetes engedélyhez kötött, továbbá hogy a lakáscélú bútorozott helyiségnek az átmenetileg ott tartózkodó, e helyiséget lakóhelyül nem választó vendégek számára történő, ismételt és rövid távú bérbeadása a használat ilyen megváltoztatásának minősül. E törvénykönyv emellett kimondja, hogy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat polgármestere által megadott ezen engedély ellenszolgáltatásaként előírható valamely más használatra szolgáló helyiség lakóhelyiséggé történő, egyidejű átalakítása. Ugyancsak az említett törvénykönyv értelmében az önkormányzati képviselő-testület határozatban lakónegyedenként és adott esetben kerületenként rögzíti az engedély kiadásának és az ellenszolgáltatás meghatározásának feltételeit, a társadalmi sokféleségre mint célra tekintettel, különösen a lakóhelyiségek piaca jellegzetességeinek és a lakáshiány súlyosbodása elkerülése szükségességének függvényében.

A Cour de cassation (semmtőszék, Franciaország), amely a cour d'appel de Paris (párizsi fellebbviteli bíróság, Franciaország) által hozott ítéletekkel szemben a két tulajdonos által benyújtott felülvizsgálati kérelmek tárgyában eljár, előzetes döntéshozatal iránti kérelemmel fordult a Bírósághoz annak érdekében, hogy dönten tudjon abban a kérdésben, hogy a szóban forgó nemzeti szabályozás összeegyeztethető-e a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123 irányelvvel<sup>1</sup>.

A 2020. szeptember 22-i ítéletével a Bíróság nagytanácsa először is úgy határozott, hogy a 2006/123 irányelv alkalmazandó az olyan tagállami szabályozásra, amely a lakáscélú bútorozott helyiségeknek az átmenetileg ott tartózkodó, e helyiségeket lakóhelyül nem választó vendégek számára díjazás ellenében, akár üzletszerűen, akár nem üzletszerűen történő, ismételt és rövid távú bérbeadására vonatkozik. E tekintetben hangsúlyozta, hogy az ilyen tevékenységek a 2006/123 irányelv 4. cikkének 1. pontja értelmében vett „szolgáltatás” fogalma alá tartoznak, és egyébiránt nem felelnek meg azon tevékenységek egyikének sem, amelyeket ezen irányelv 2. cikkének (2) bekezdése kizár az irányelv hatálya alól. Ezenfelül megállapította, hogy a szóban

<sup>1</sup> A belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL 2006. L 376., 36. o.; helyesbítés: HL 2014. L 287., 33. o.).

forgó szabályozás nincs kizárva a 2006/123 irányelv hatálya alól azon az alapon, hogy az a földterületek fejlesztésével és használatával, és különösen a területrendezéssel kapcsolatos olyan általános szabályozást képezne, amely valamennyi személyt különbségtétel nélkül érinti. Jóllehet e szabályozás a hosszú távú bérbeadásra szánt, megfizethető lakások elégséges kínálatának biztosítására irányul, kizárólag a meghatározott típusú bérbeadási tevékenységet folytató személyekre vonatkozik.

Másodszor, a Bíróság kimondta, hogy az olyan nemzeti szabályozás, amely a lakáscélú helyiségek bérbeadására irányuló bizonyos tevékenységek gyakorlását előzetes engedélyhez köti, a 2006/123 irányelv 4. cikkének 6. pontja értelmében vett „engedélyezési rendszer” fogalma alá tartozik, nem pedig az e cikk 7. pontja szerinti „követelmény” fogalma alá. Az „engedélyezési rendszer” ugyanis különbözik a „követelménytől”, mivel az előbbi magában foglalja a szolgáltató által tett lépéseket, valamint az alakszerű határozatot, amellyel az illetékes hatóságok engedélyezik e szolgáltató tevékenységét, amint arról a szóban forgó szabályozás esetén szó van.

Harmadszor, a Bíróság rámutatott arra, hogy a szóban forgó szabályozás által bevezetett „engedélyezési rendszernek” meg kell felelnie a 2006/123 irányelv III. fejezetének 1. szakaszában szereplő követelményeknek, és különösen ezen irányelv 9. cikke (1) bekezdésének és 10. cikke (2) bekezdésének, ami feltételezi egyrészt az említett irányelv 9. cikkére tekintettel magának egy ilyen rendszer létrehozásának az indokoltságára, másrészt pedig ugyanezen irányelv 10. cikkének fényében az e rendszer által előírt engedélyek megadásának szempontjaira irányuló értékelést.

Ami a 2006/123 irányelv 9. cikkének (1) bekezdésében előírt feltételeket illeti, különösen amelyek szerint az engedélyezési rendszert közérdeken alapuló kényszerítő indoknak kell alátámasztania, és a kitűzött cél nem valósítható meg kevésbé korlátozó intézkedések útján (arányossági kritérium), a Bíróság egyrészt rámutatott arra, hogy a szóban forgó szabályozás a hosszú távú bérbeadásra szánt lakások hiánya elleni küzdelemre szolgáló mechanizmust kíván létrehozni azzal a céllal, hogy választ adjon a lakáshoz jutási feltételek romlására és az ingatlanpiaci feszültségek fokozódására, amely cél közérdeken alapuló kényszerítő indoknak minősül. Másrészt a Bíróság megállapította, hogy az érintett nemzeti szabályozás arányos a megvalósítani kívánt célkitűzéssel. E szabályozás ugyanis a tárgyi hatályát tekintve a lakáscélú ingatlanok bérbeadására irányuló konkrét tevékenységekre korlátozódik, és kizárja a hatálya alól a bérbeadó állandó lakóhelyének minősülő lakásokat, továbbá az e szabályozás által létrehozott engedélyezési rendszer korlátozott földrajzi területen alkalmazandó. Ezenfelül a kitűzött cél kevésbé korlátozó intézkedés útján nem valósítható meg, különösen azért, mert az utólagos ellenőrzés – például egy bejelentésen alapuló és szankciókkal párosuló rendszer útján – nem tenné lehetővé a lakásátalakítások azon gyorsan zajló jelenségének azonnali és hatékony megfékezését, amely a hosszú távú bérbeadásra szánt lakások hiányát kiváltja.

Ami azon követelményeket illeti, amelyeket az érintett szabályozásban előírt engedélyezési szempontokra a 2006/123 irányelv 10. cikkének (2) bekezdése alapján alkalmazni kell, a Bíróság először is e szempontok valamely közérdeken alapuló kényszerítő indokkal alátámasztott jellegét illetően rámutatott arra, hogy mivel e szempontok azon feltételek helyi szinten történő meghatározásának részletes szabályait határolják körül, amelyek a nemzeti szinten elfogadott és ilyen indok által igazoltnak bizonyuló rendszer által előírt engedélyek megadására vonatkoznak, e szempontokat főszabály szerint ugyanezen indok által alátámasztottnak kell tekinteni.

Ami másodszor az említett szempontok arányosságára vonatkozó követelményt illeti, a Bíróság rámutatott arra, hogy az érintett nemzeti szabályozás rendelkezik azon lehetőségről, hogy a kért engedély megadását a más használatra szolgáló helyiség lakóhelyiséggé történő – egyidejű – kiegészítő átalakításához mint ellenszolgáltatáshoz kössék, amely ellenszolgáltatás mértékét az érintett települések helyi képviselő-testülete állapítja meg a társadalmi sokféleségre mint célra tekintettel, különösen a lakóhelyiségek piaca jellegzetességeinek és a lakáshiány súlyosbodása elkerülése szükségességének függvényében. Jóllehet egy ilyen lehetőség főszabály szerint megfelelő eszközt képezi e célkitűzések megvalósításának, mivel a helyi hatóságokra bízva az ellenszolgáltatási kötelezettség tényleges előírásának megválasztását, valamint adott esetben ezen ellenszolgáltatás mértékének megállapítását, a nemzeti bíróság feladata elsőként annak megvizsgálása, hogy ez a lehetőség ténylegesen a hosszú távú bérbeadásra szánt lakásoknak az

e települések területén megállapított hiányára ad-e választ. Ezt követően a nemzeti bíróságnak meg kell győződnie arról, hogy ugyanezen lehetőség a helyi bérleti piaci helyzethez igazítottan bizonyul-e, valamint hogy összeegyeztethető-e a szóban forgó bérbeadási tevékenység gyakorlásával. Ezen utóbbi értékelés céljából figyelembe kell vennie különösen azt, hogy az általános tapasztalatok szerint mennyivel jövedelmezőbb e tevékenység folytatása, mint a lakóhelyül szolgáló helyiségek bérbeadása, továbbá hogy az érintett településen a gyakorlatban milyen módon teljesíthető az ellenszolgáltatási kötelezettség, és meg kell győződnie arról, hogy ez a kötelezettség számos, az észszerű, átlátható és hozzáférhető piaci feltételeknek megfelelő ellenszolgáltatási mechanizmus révén teljesíthető.

Harmadszor, ami a világosság, egyértelműség és objektivitás követelményeit illeti, az, hogy a nemzeti szabályozás nem határozza meg – különösen számszerűsített küszöbértékek révén – „a lakáscélú bútorozott helyiségnek az átmenetileg ott tartózkodó, e helyiséget lakóhelyül nem választó vendégek számára történő, ismételt és rövid távú bérbeadásának” fogalmát, önmagában nem képez olyan tényezőt, amely e követelmények megsértését jelezné, feltéve hogy az érintett helyi hatóságok világosan, egyértelműen és objektíven kifejtették az e fogalomnak megfelelő kifejezéseket. Ehhez hasonlóan az, hogy a nemzeti jogalkotó pusztán a helyi hatóság által figyelembe veendő célokra utal, amikor körülhatárolja az adott rendszer által előírt engedélyek megadására vonatkozó feltételek e hatóság általi megállapításának részletes szabályait, főszabály szerint nem vezethet annak megállapításához, hogy e feltételek nem kellően világosak és objektívek, különösen ha a szóban forgó nemzeti szabályozás nemcsak az érintett helyi hatóságok által követendő célokat, hanem egyúttal azokat az objektív elemeket is meghatározza, amelyek függvényében e hatóságoknak az engedély megadására vonatkozó feltételeket meg kell határozniuk.

Ami negyedszer és utoljára az engedélyek megadására vonatkozó feltételek előzetes nyilvánosságra hozatalára, átláthatóságára és hozzáférhetőségére vonatkozó követelményeket illeti, a Bíróság hangsúlyozza, hogy e követelmények teljesítéséhez elégséges az, ha az a tulajdonos, aki lakáscélú bútorozott helyiséget kíván bérbe adni az átmenetileg ott tartózkodó, e helyiséget lakóhelyül nem választó vendégek számára, abban a helyzetben van, hogy a szóban forgó bérbeadási tevékenység megkezdését megelőzően teljeskörűen tudomást szerezzen az engedély kiadásának az érintett helyi hatóságok által előírt feltételeiről és az esetlegesen előírt ellenszolgáltatási kötelezettségről, és hogy az önkormányzati képviselő-testületek üléseiről készült összefoglalónak a polgármesteri hivatalban való kifüggesztése és a település honlapján való elérhetővé tétele mindezt lehetővé teszi.

---

**EMLÉKEZTETŐ:** Az előzetes döntéshozatali eljárás lehetővé teszi a tagállami bíróságok számára, hogy az előttük folyamatban lévő jogvita keretében az uniós jog értelmezésére vagy valamely uniós jogi aktus érvényességére vonatkozó kérdést terjesszenek a Bíróság elé. A Bíróság nem dönti el a tagállami bíróság előtti jogvitát. A nemzeti bíróság feladata, hogy az ügyet a Bíróság határozata alapján elbírálja. E határozat a tartalmilag hasonló kérdésben eljáró más nemzeti bíróságokat is köti.

---

*A sajtó részére készített nem hivatalos kiadvány, amely nem köti a Bíróságot.*

*A kihirdetés napján az ítélet [teljes szövege](#) megtalálható a CURIA honlapon*

*Sajtófelelős: Lehóczki Balázs ☎ (+352) 4303 5499*

*Az ítélet kihirdetésekor készített képfelvételek elérhetők: „[Europe by Satellite](#)” 📠 (+32) 2 2964106*