



Spauda ir informacija

Europos Sąjungos Teisingumo Teismas

PRANEŠIMAS SPAUDAI Nr. 111/20

Liuksemburgas, 2020 m. rugsėjo 22 d.

Sprendimas sujungtose bylose C-724/18, *Cali Apartments/Procureur général près la cour d'appel de Paris ir ville de Paris* ir C-727/18, *HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris ir Ville de Paris*

Nacionalinės teisės nuostatos, pagal kurias reikia gauti leidimą norint pakartotinai nuomoti gyvenamąsias patalpas trumpais laikotarpiais nenuolatiniams klientams, kurie šiose patalpose nuolat negyvena, atitinka Sąjungos teisę

Kova su ilgalaikiai nuomai skirtų būstų stygiumi yra privalomasis bendrojo intereso pagrindas, pateisinantis tokias teisės nuostatas

Cali Apartments SCI ir *HX* yra vieno kambario butų (studijų) Paryžiuje savininkai. Šios studijos, kurias išsinuomoti siūlyta interneto svetainėje, be išankstinio vietos valdžios institucijų leidimo buvo pakartotinai nuomojamos trumpais laikotarpiais nenuolatiniams klientams.

Tribunal de grande instance de Paris (Paryžiaus apygardos teismas) laikinąsias apsaugos priemones taikantis teisėjas ir vėliau *Cour d'appel de Paris* (Paryžiaus apeliacinis teismas), remdamiesi Prancūzijos *Code de la construction et de l'habitation* (Statybos ir būsto kodeksas), priteisė iš abiejų savininkų baudas ir įpareigojo atstatyti aptariamo turto paskirtį į buvusią. Šiame kodekse, be kita ko, numatyta, kad daugiau nei 200 000 gyventojų turinčiose savivaldybėse ir su Paryžiumi besiribojančių trijų departamentų savivaldybėse keičiant gyvenamųjų patalpų paskirtį turi būti gautas išankstinis leidimas, o pakartotinė gyvenamosios paskirties patalpų su baldais nuoma trumpais laikotarpiais nenuolatiniams klientams, kurie šiose patalpose nuolat negyvena, reiškia tokį paskirties pakeitimą. Be to, šiame kodekse numatyta, kad šiam leidimui, kurį išduoda savivaldybės, kurioje yra pastatas, meras, gali būti taikoma kompensacijos sąlyga, kad tuo pat metu į gyvenamąsias patalpas būtų pertvarkytos kitos paskirties patalpos. Dar šiame kodekse numatyta, kad savivaldybės taryba nustato sąlygas, kuriomis išduodami leidimai ir nustatomos kompensacijos, kvartalui ar prireikus rajonui, atsižvelgiant į socialinės įvairovės tikslus ir visų pirma į gyvenamųjų patalpų rinkos ypatybes bei būtinybę nepadidinti būstų stygiaus.

Nagrinėdamas abiejų savininkų skundus dėl *Cour d'appel de Paris* (Paryžiaus apeliacinis teismas) priimtų sprendimų, *Cour de cassation* (Kasacinis teismas) pateikė Teisingumo Teismui prašymą priimti prejudicinį sprendimą, kad galėtų priimti sprendimą dėl aptariamų nacionalinės teisės nuostatų atitikties Direktyvai 2006/123 dėl paslaugų vidaus rinkoje¹.

2020 m. rugsėjo 22 d. sprendimu Teisingumo Teismo didžioji kolegija nusprendė, pirma, kad Direktyva 2006/123 taikoma valstybės narės teisės nuostatoms, susijusioms su gyvenamųjų patalpų su baldais nuomos už užmokestį, teikiamos pakartotinai ir trumpais laikotarpiais, komerciniais ar nekomerciniais tikslais nenuolatiniams klientams, kurie šiose patalpose nuolat negyvena, veikla. Šiuo klausimu jis pabrėžė, kad tokią veiklą apima „paslaugos“ sąvoka, kaip ji suprantama pagal Direktyvos 2006/123 4 straipsnio 1 punktą; be to, tokia veikla nepriskiriama prie veiklos rūšių, kurios nepatenka į šios direktyvos taikymo sritį pagal jos 2 straipsnio 2 dalį. Jis taip pat pažymėjo, kad aptariamos teisės nuostatos nėra pašalintos iš Direktyvos 2006/123 taikymo srities motyvuojant tuo, kad jos yra bendros teisės nuostatos teritorijų planavimo ar vystymo, ypač miesto teritorijų planavimo srityje, taikomos visiems asmenims vienodai. Iš tiesų, nors šiomis teisės nuostatomis siekiama užtikrinti pakankamą būstų, skirtų ilgalaikiai nuomai už prieinamą kainą, pasiūlą, vis dėlto jos taikomos tik tiems asmenims, kurie verčiasi šios konkrečios rūšies nuoma.

¹ 2006 m. gruodžio 12 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2006/123/EB dėl paslaugų vidaus rinkoje (OL L 376, 2006, p. 36).

Antra, Teisingumo Teismas nusprendė, kad nacionalinės teisės nuostatos, pagal kurias reikalaujama išankstinio leidimo vykdyti tam tikrą gyvenamųjų patalpų nuomos veiklą, yra „leidimų išdavimo tvarka“, kaip ši sąvoka suprantama pagal Direktyvos 2006/123 4 straipsnio 6 punktą, o ne „reikalavimas“, kaip ši sąvoka suprantama pagal šio straipsnio 7 punktą. „Leidimų išdavimo tvarka“ skiriasi nuo „reikalavimo“, nes ji reiškia paslaugos teikėjo veiksmus ir oficialų aktą, kuriuo kompetentingos institucijos leidžia šio paslaugų teikėjo veiklą, o taip yra aptariamų teisės nuostatų atveju.

Trečia, Teisingumo Teismas nurodė, kad „leidimų išdavimo tvarka“, kaip antai įtvirtinta aptariamose teisės nuostatose, turi atitikti Direktyvos 2006/123 III skyriaus 1 skirsnyje, būtent šios direktyvos 9 straipsnio 1 dalyje ir 10 straipsnio 2 dalyje numatytus reikalavimus, todėl pirmiausia reikia įvertinti paties šios tvarkos nustatymo principo pagrįstumą atsižvelgiant į šios direktyvos 9 straipsnį, paskui šioje tvarkoje numatytų leidimų išdavimo kriterijų pagrįstumą pagal tos pačios direktyvos 10 straipsnį.

Kalbant apie Direktyvos 2006/123 9 straipsnio 1 dalyje numatytas sąlygas, visų pirma tas, pagal kurias leidimų išdavimo tvarka turi būti pateisinama privalomuoju bendrojo intereso pagrindu, o šia tvarka siekiamo tikslo negalima pasiekti taikant mažiau ribojančią priemonę (proporcingumo principas), Teisingumo Teismas pažymėjo, kad, viena vertus, aptariamomis teisės nuostatomis siekiama nustatyti kovos su ilgalaikiai nuomai skirto būsto stygiumi priemonę, kuria siekiama imtis priemonių dėl pablogėjusių prieigos prie būsto sąlygų ir padidėjusios įtampos nekilnojamojo turto rinkoje, o tai yra privalomasis bendrojo intereso pagrindas. Kita vertus, Teisingumo Teismas konstatavo, kad susijusios nacionalinės teisės nuostatos yra proporcingos siekiamam tikslui. Jos iš esmės apsiriboja konkrečia nuomos veikla, jų taikymo sritis neapima būsto, kuris yra nuomotojo pagrindinė gyvenamoji vieta, o jose nustatyta leidimų išdavimo tvarka yra ribotos geografinės apimtys. Be to, siekiamo tikslo negalima pasiekti taikant mažiau ribojančią priemonę, visų pirma todėl, kad *a posteriori* tikrinimas, pavyzdžiui, taikant deklaravimo sistemą, kartu numčius sankcijas, neleisėtų nedelsiant ir veiksmingai sustabdyti greitų pokyčių, dėl kurių atsiranda ilgalaikiai nuomai skirtų būstų trūkumas.

Kalbant apie reikalavimus, pagal Direktyvos 2006/123 10 straipsnio 2 dalį taikytinus susijusiose teisės nuostatose numatytiems leidimų išdavimo kriterijams, Teisingumo Teismas pažymėjo, kad, pirma, kiek tai susiję su reikalavimu dėl šių kriterijų pateisinimo privalomuoju bendrojo intereso pagrindu, šie kriterijai iš principo turi būti laikomi pateisinamais tokiu pagrindu, jeigu šiais kriterijais yra formuluojamos leidimų, numatytų nacionaliniu lygmeniu priimtoje tvarkoje, išdavimo sąlygų nustatymo vietos lygmeniu taisyklės, o pati ši tvarka yra pateisinama šiuo pagrindu.

Antra, kalbant apie minėtų kriterijų proporcingumo reikalavimą, Teisingumo Teismas pažymėjo, kad susijusiose teisės nuostatose yra numatyta teisė išduodant prašomą leidimą kartu taikyti kompensacinę prievolę, kad tuo pat metu į gyvenamąsias patalpas būtų pertvarkytos kitos paskirties patalpos, o šios prievolės apimtį nustato atitinkamų savivaldybių tarybos, atsižvelgdamos į socialinės įvairovės tikslus ir visų pirma į gyvenamųjų patalpų rinkos ypatybes bei būtinybę nepadidinti būstų stygiaus. Nors tokia teisė iš principo yra tinkama priemonė siekti šių tikslų, nes vietos valdžios institucijoms leidžiama pasirinkti, ar faktiškai nustatyti kompensacinę prievolę, taip pat prireikus nustatyti jos apimtį, vis dėlto nacionalinis teismas pirmiausia turi patikrinti, ar ši teisė iš tiesų tinkama kovoti su šių savivaldybių teritorijoje nustatyto ilgalaikiai nuomai skirto būsto stygiumi. Be to, nacionalinis teismas turi įsitikinti, kad minėta teisė ne tik atitinka nuomos rinkos situaciją, bet ir yra suderinama su aptariama nuomos veikla. Šiuo tikslu jis turi atsižvelgti į bendrai nustatytą pernelyg didelį šios veiklos pelningumą, palyginti su gyvenamajam būstui skirtų patalpų nuoma, taip pat į praktines sąlygas, leidžiančias įvykdyti kompensacinę prievolę atitinkamoje vietovėje, įsitikindamas, kad ši prievolė gali būti įvykdyta taikant įvairius kompensavimo mechanizmus, kurie atitinka pagrįstas, skaidrias ir prieinamas susipažinti rinkos sąlygas.

Trečia, kalbant apie aiškumo, nedviprasmiškumo ir objektyvumo reikalavimus, tai, kad „gyvenamųjų patalpų su baldais nuomos, teikiamos pakartotinai ir trumpais laikotarpiais nenuolatiniams klientams, kurie šiose patalpose nuolat negyvena“, sąvoka nėra apibrėžta aptariamose nacionalinės teisės nuostatose, be kita ko, nustatant ribines vertes, savaime nėra aplinkybė, galinti įrodyti, kad nesilaikyta šių reikalavimų, jeigu atitinkamos vietos valdžios

institucijos aiškiai, nedviprasmiškai ir objektyviai paaiškino aptariamą sąvokos elementus. Be to, tai, jog nacionalinės teisės aktų leidėjas tik suformulavo pagal tvarką numatytų leidimų išdavimo sąlygų nustatymo vietos valdžios institucijoje taisykles, nurodydamas tikslus, į kuriuos ši institucija turi atsižvelgti, iš principo negali lemti išvados, kad šios išdavimo sąlygos yra nepakankamai aiškios ir objektyvios, ypač jei nagrinėjamos nacionalinės teisės nuostatose nustatyti ne tik tikslai, kurių atitinkamos vietos valdžios institucijos turi siekti, bet ir objektyvūs elementai, į kuriuos atsižvelgdamos šios valdžios institucijos turi nustatyti minėtas išdavimo sąlygas.

Galiausiai, ketvirta, kalbant apie leidimų išdavimo sąlygų išankstinio paskelbimo, skaidrumo ir prieinamumo susipažinti reikalavimus, Teisingumo Teismas pabrėžė, kad tam, jog šie reikalavimai būtų įvykdyti, pakanka, kad bet kuris savininkas, pageidaujantis nuomoti gyvenamosios paskirties patalpas su baldais nenuolatiniams klientams, kurie šiose patalpose nuolat negyvena, galėtų prieš prisiimdamas įsipareigojimus, susijusius su aptariama nuomos veikla, išsamiai susipažinti su leidimo išdavimo sąlygomis ir galima kompensacine prievole, kurias numatė atitinkamos vietos valdžios institucijos; tą padaryti galima, kai merijoje ir internete, savivaldybės interneto svetainėje, yra skelbiami savivaldybės tarybos posėdžių protokolai.

PASTABA: Prašyme priimti prejudicinį sprendimą valstybių narių teismai, nagrinėdami juose iškeltą bylą, gali pateikti Teisingumo Teismui klausimus dėl Sąjungos teisės išaiškinimo ar Sąjungos teisės akto galiojimo. Teisingumo Teismas nenagrinėja nacionalinės bylos. Remdamasis Teisingumo Teismo sprendimu šią bylą turi išspręsti nacionalinis teismas. Šis sprendimas taip pat privalomas kitiems nacionaliniams teismams, nagrinėjantiems panašias problemas.

Žiniasklaidai skirtas neoficialus dokumentas, neįpareigojantis Teisingumo Teismo.

[Visas sprendimo tekstas](#) nuo jo paskelbimo dienos prieinamas CURIA tinklalapyje.

Kontaktinis asmuo: Gitte Stadler ☎ (+352) 4303 3127

Nuotraukas iš sprendimo paskelbimo posėdžio galima rasti „[Europe by Satellite](#)“ ☎ (+32) 2 2964106