



Prese un informācija

Eiropas Savienības Tiesa
PAZIŅOJUMS PRESEI Nr. 111/20
Luksemburgā, 2020. gada 22. septembrī

Spridums apvienotajās lietās C-724/18
Cali Apartments/Procureur général près la cour d'appel de Paris un ville de Paris un C-727/18 HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris un ville de Paris

Valsts tiesiskais regulējums, saskaņā ar kuru ir jāsaņem atļauja dzīvojamās telpas atkārtotai un īstermiņa izīrēšanai gadījuma klientiem, kuriem tā nav pastāvīgā dzīvesvieta, ir saderīgs ar Savienības tiesībām

Cīņa ar ilgtermiņa īrei paredzētu mājokļu trūkumu ir šādu tiesisko regulējumu pamatojošs primārs vispārējo interešu apsvēruma

Cali Apartments SCI un HX, abi ir studijas tipa dzīvokļu, kas atrodas Parīzē (Francija), īpašnieki. Šie studijas tipa dzīvokļi, kas tika piedāvāti īrei tīmekļvietnē, bez vietējo iestāžu iepriekšējas atļaujas atkārtoti un uz īsu termiņu tika izīrēti gadījuma klientiem.

Tribunal de grande instance de Paris [Vispārējās pirmās instances tiesas] (Francija) pagaidu noregulējuma tiesnesis, pēc tam *cour d'appel de Paris* [Parīzes apelācijas tiesa] (Francija), pamatojoties uz *code de la construction et de l'habitation français* [Francijas Būvniecības un mājokļu kodeksu], piesprieda abiem īpašniekiem samaksāt naudas sodu un noteica mainīt attiecīgā nekustamā īpašuma lietošanas veidu atpakaļ uz dzīvojamām telpām. Šajā kodeksā tostarp ir paredzēts, ka pašvaldībās, kurās ir vairāk nekā 200 000 iedzīvotāju, kā arī trīs departamentos, kuri robežojas ar Parīzi, dzīvojamo telpu lietošanas veida maiņai ir jāsaņem iepriekšēja atļauja, un ka apstākļi, ka mēbelētas dzīvojamās telpas tiek atkārtoti un uz īsu termiņu izīrētas gadījuma klientiem, kuriem tās nav pastāvīgā dzīvesvieta, ir uzskatāms par šādu lietošanas veida maiņu. Šajā kodeksā ir arī paredzēts, ka šāda atļauja, ko izsniedz tās pašvaldības mērs, kura ēka atrodas, var tikt pakļauta kompensācijas prasībai, kas izpaužas kā telpu, kurām ir cits lietojums, vienlaicīga pārveidošana par dzīvojamām telpām. Minētajā kodeksā ir arī noteikts, ka pašvaldības padome paredz nosacījumus, saskaņā ar kuriem tiek izsniegtas atļaujas un noteiktas kompensācijas prasības attiecīgajā *quartier* (kvartālā) un, vajadzības gadījumā, *arrondissement* (rajonā), it īpaši ņemot vērā dzīvojamo telpu tirgu īpatnības un vajadzību samazināt mājokļu trūkumu.

Cour de cassation [Kasācijas tiesa], (Francija) saistībā ar apelācijas sūdzībām, ko abi īpašnieki iesnieguši par *cour appel de Paris* pasludinātajiem spriedumiem, vērsās Tiesā ar lūgumu sniegt prejudiciālu nolēmumu, lai varētu izlemt par attiecīgā valsts tiesiskā regulējuma saderību ar Direktīvu 2006/123 par pakalpojumiem iekšējā tirgū¹.

Tiesas virspalāta 2020. gada 22. septembra spriedumā, pirmkārt, nosprieda, ka Direktīva 2006/123 ir piemērojama dalībvalsts tiesiskajam regulējumam, kas attiecas uz darbībām, kuras sastāv no mēbelētu dzīvojamo telpu atkārtotas un īstermiņa izīrēšanas par atlīdzību gan profesionālās, gan neprofesionālas darbības ietvaros, gadījuma klientiem, kuriem tās nav patstāvīgā dzīvesvieta. Šajā ziņā tā norādīja, ka šādas darbības ietilpst jēdzienā "pakalpojums" Direktīvas 2006/123 4. panta 1) punkta izpratnē un turklāt neatbilst nevienai no darbībām, kuras ir izslēgtas no šīs direktīvas piemērošanas jomas atbilstoši tās 2. panta 2. punktam. Tā arī uzskatīja, ka attiecīgais tiesiskais regulējums nav izslēgts no Direktīvas 2006/123 piemērošanas jomas, jo tas ir vispārējs tiesiskais regulējums, kas bez izšķirības piemērojams ikvienai personai teritorijas plānošanas vai attīstības, it īpaši pilsētu teritoriju plānošanas, jomā. Lai gan šī tiesiskā regulējuma mērķis ir nodrošināt

¹ Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2006/123/EK (2006. gada 12. decembris) par pakalpojumiem iekšējā tirgū (OV 2006, L 376, 36. lpp.).

pietiekamu ilgtermiņa īrei paredzētu mājokļu piedāvājumu par pieņemamām cenām, tas tomēr attiecas tikai uz personām, kas nodarbojas ar īpašu izīrēšanas veidu.

Otrkārt, Tiesa nosprieda, ka valsts tiesiskais regulējums, saskaņā ar kuru ir jāsaņem iepriekšēja atļauja noteiktu dzīvojamo telpu izīrēšanas darbību veikšanai, ietilpst jēdzienā "atļauju piešķiršanas sistēma" Direktīvas 2006/123 4. panta 6) punkta izpratnē, nevis jēdzienā "prasība" šī panta 7) punkta izpratnē. "Atļauju piešķiršanas sistēma" atšķiras no "prasības", jo tā ir saistīta ar noteiktām darbībām, kas jāveic pakalpojumu sniedzējam, kā arī ar formālu lēmumu, ar ko kompetentās iestādes atļauj pakalpojuma sniedzēja darbību, kā tas ir attiecīgā tiesiskā regulējuma gadījumā.

Treškārt, Tiesa norādīja, ka tādai "atļauju piešķiršanas sistēmai", kāda ir noteikta attiecīgajā tiesiskajā regulējumā, ir jābūt saderīgai ar šīs Direktīvas 2006/123 III nodaļas 1. iedaļā minētajām prasībām, it īpaši ar šīs direktīvas 9. panta 1. punktu un 10. panta 2. punktu, kas nozīmē, ka vispirms ir jāizvērtē paša šādas sistēmas izveidošanas principa pamatotība, ņemot vērā minētās direktīvas 9. pantu, un pēc tam šajā sistēmā paredzētie atļauju piešķiršanas kritēriji šīs pašas direktīvas 10. panta gaismā.

Attiecībā uz Direktīvas 2006/123 9. panta 1. punktā paredzētajiem nosacījumiem, it īpaši ka atļauju sistēmai ir jābūt pamatotai ar primāru vispārējo interešu apsvērumu un ka šīs sistēmas mērķis nevar tikt sasniegts ar mazāk ierobežojošu pasākumu (samērīguma kritērijs), Tiesa norādīja, pirmkārt, ka attiecīgā tiesiskā regulējuma mērķis ir ieviest mehānismu, ar kuru tiktu novērsts ilgtermiņa īrei paredzēto mājokļu trūkums, un tas ir vērsts uz to, lai mazinātu piekļuves mājokļiem nosacījumu pasliktināšanos un pieaugošo spriedzi nekustamā īpašuma tirgū, kas ir primārs vispārējo interešu mērķis. Otrkārt, Tiesa konstatēja, ka attiecīgais valsts tiesiskais regulējums ir samērīgs ar izvirzīto mērķi. Faktiski tā materiāltiesiskā piemērošanas joma attiecas tikai uz konkrēto izīrēšanas darbību, no tā piemērošanas jomas izslēdzot mājokļus, kuri ir izīrējama pamata dzīvesvieta, un ar to ieviestajai atļauju sistēmai ir ģeogrāfiski ierobežota piemērojamība. Turklāt izvirzīto mērķi nevar sasniegt ar mazāk ierobežojošu pasākumu, it īpaši tādēļ, ka *a posteriori* pārbaude, piemēram, izmantojot paziņošanas sistēmu, kas saistīta ar sodu noteikšanu, neļautu nekavējoties un efektīvi pārtraukt ātrās lietošanas veida maiņas darbības, kas izraisa ilgtermiņa īrei paredzētu mājokļu trūkumu.

Saistībā ar prasībām, kas saskaņā ar Direktīvas 2006/123 10. panta 2. punktu ir piemērojamas attiecīgajā tiesiskajā regulējumā paredzētajiem atļaujas piešķiršanas kritērijiem, Tiesa, pirmām kārtām, attiecībā uz prasību par to, ka šiem kritērijiem ir jābūt pamatotiem ar primāru vispārējo interešu apsvērumu, norādīja, ka tiem principā ir jābūt pamatotiem ar šādu apsvērumu, jo tie reglamentē kārtību, kādā vietējā līmenī tiek noteikti to atļauju piešķiršanas nosacījumi, kuras paredzētas valsts līmenī ieviestajā sistēmā, kas pati šķiet ir pamatota ar tādu pašu apsvērumu.

Otrām kārtām, attiecībā uz minēto kritēriju samērīguma prasību Tiesa norādīja, ka attiecīgajā valsts tiesiskajā regulējumā ir paredzēta iespēja pakļaut pieprasītās atļaujas piešķiršanu kompensācijas prasībai – kas izpaužas kā telpu, kurām ir cits lietojums, vienlaicīga pārveidošana par dzīvojamām telpām –, kuras apmēru nosaka attiecīgo pašvaldību padome, ievērojot sociālās daudzveidības mērķi un ņemot vērā it īpaši dzīvojamo telpu tirgu īpatnības un vajadzību samazināt mājokļu trūkumu. Kaut arī šāda iespēja principā ir piemērots instruments, lai sasniegtu šos mērķus, jo tas vietējām iestādēm atstāj izvēli faktiski paredzēt kompensācijas prasību, kā arī vajadzības gadījumā noteikt tās apmēru, valsts tiesai tomēr ir vispirms jāpārbauda, vai šī prasība faktiski ir efektīvs risinājums ilgtermiņa īrei paredzēto mājokļu trūkumam, kas ir konstatēts šo pašvaldību teritorijā. Turklāt valsts tiesai ir jāpārliedz, ka šī pati iespēja atbilst vietējā īres tirgus situācijai, kā arī ir ar saderīgu ar attiecīgajām izīrēšanas darbībām. Visbeidzot, tai ir jāņem vērā vispārēji novērojama minētās darbības papildu ienesīgums, salīdzinot ar pastāvīgai dzīvošanai paredzētu telpu izīrēšanu, kā arī praktiskā kārtība, kas ļauj izpildīt kompensācijas prasību attiecīgajā apvidū, pārliedzoties, ka šī prasība var tikt izpildīta ar dažādiem kompensācijas mehānismiem, kas atbilst saprātīgiem, pārskatāmiem un pieejamiem tirgus nosacījumiem.

Trešām kārtām, attiecībā uz skaidrības, nepārprotamības un objektivitātes prasībām, apstāklis, ka attiecīgajā valsts tiesiskajā regulējumā, it īpaši izmantojot robežskaitļus, nav definēts jēdziens

“mēbelētu dzīvojamo telpu atkārtota un īstermiņa izīrēšana gadījuma klientiem, kuriem tās nav pastāvīgā dzīvesvieta”, pats par sevi nav elements, ar ko var pierādīt šo prasību neievērošanu, ja vien attiecīgās vietējās iestādes nav skaidri, nepārprotami un objektīvi precizējušas attiecīgajam jēdzienam atbilstošo formulējumu. Tāpat arī tādēļ, ka valsts likumdevējs ir vienīgi paredzējis kārtību, kādā vietējā iestāde nosaka sistēmā paredzēto atļauju piešķiršanas nosacījumus, atsaucoties uz mērķiem, kas šai iestādei ir jāņem vērā, principā nevar uzskatīt, ka šie piešķiršanas nosacījumi nav pietiekami skaidri un objektīvi, it īpaši, ja attiecīgajā valsts tiesiskajā regulējumā ir noteikti ne tikai mērķi, kas attiecīgajām vietējām iestādēm ir jāievēro, bet arī objektīvie elementi, saskaņā ar kuriem šīm iestādēm ir jāparedz šie piešķiršanas nosacījumi.

Visbeidzot, ceturtām kārtām, attiecībā uz atļauju piešķiršanas nosacījumu iepriekšējas publiskošanas, pārskatāmības un pieejamības prasībām Tiesa norādīja, ka, lai šīs prasības būtu izpildītas, pietiek ar to, ka jebkurš īpašnieks, kurš vēlas izīrēt mēbelētas dzīvojamās telpas gadījuma klientiem, kuriem tās nav pastāvīga dzīvesvieta, pirms viņš uzsāk attiecīgo izīrēšanas darbību, var pilnībā iepazīties ar atļaujas piešķiršanas nosacījumiem un iespējamo kompensācijas prasību, ko ir paredzējušas attiecīgās vietējās iestādes, ko pieļauj tas, ka pašvaldības padomes sēžu protokoli tiek izklīti pašvaldības telpās un ir pieejami pašvaldības tīmekļvietnē.

ATGĀDINĀJUMS. Lūgums sniegt prejudiciālu nolēmumu ļauj dalībvalstu tiesām to tiesvedības ietvaros uzdot jautājumus Tiesai par Savienības tiesību interpretāciju vai Savienības akta spēkā esamību. Tiesa neiztiesā strīdus, ko izskata valstu tiesas. Valsts tiesai ir jāatrisina lieta saskaņā ar Tiesas nolēmumu. Šis nolēmums līdzīgā veidā ir saistošs citām valstu tiesām, kurām ir jāatrisina līdzīgas problēmas.

Neoficiāls dokuments plašsaziņas līdzekļu vajadzībām, kas Tiesai nav saistošs.

[Pilns sprieduma teksts](#) tiek publicēts CURIA tīmekļvietnē pasludināšanas dienā.

Kontaktpersona presei: Gitte Stadler ☎ (+352) 4303 3127

Sprieduma pasludināšanas attēli ir pieejami “[Europe by Satellite](#)” ☎ (+32) 2 2964106