



Il-Qorti tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea  
**STQARRIJA GĦALL-ISTAMPA Nru 111/20**

il-Lussemburgu, 22 ta' Settembru 2020

Sentenza fil-Kawzi magħquda C-724/18

Cali Apartments v. Procureur général près la cour d'appel de Paris u ville de Paris u C-727/18 HX v. Procureur général près la cour d'appel de Paris u ville de Paris

Stampa u Informazzjoni

**Leġiżlazzjoni nazzjonali li tissuġġetta għal awtorizzazzjoni l-kiri b'mod ripetut ta' bini intiż għall-abitazzjoni għal perijodi qosra lil klijenti preżenti għal perijodu temporanju li fih ma jistabbilixxux id-domicilju tagħhom hija konformi mad-dritt tal-Unjoni**

*Il-ġlieda kontra n-nuqqas ta' abitazzjonijiet maħsuba għall-kiri għal perijodi twal tikkostitwixxi raġuni imperattiva ta' interess ġenerali li tiġġustifika tali leġiżlazzjoni*

Cali Apartments SCI u HX huma, kull wieħed minnhom, proprjetarji ta' appartement studio li jinsab f'Parigi (Franza). Dawn l-istudios, li kien ġew irrekklamati għall-kiri fuq sit internet, ġew suġġetti, mingħajr awtorizzazzjoni minn qabel mill-awtoritajiet lokali u b'mod ripetut, għal kirjiet għal perijodi qosra għall-użu minn klijentela preżenti għal perijodu temporanju.

L-Imħallef għal miżuri provviżorji tat-tribunal de grande instance de Paris (il-Qorti tal-Ewwel Istanza ta' Parigi), u sussegwentement, il-cour d'appel de Paris (il-Qorti tal-Appell ta' Parigi), abbażi tal-kodiċi Franċiż tal-kostruzzjoni u tal-abitazzjoni, ikkundannaw liż-żewġ proprjetarji għall-ħlas ta' multa u ordnaw ir-ritorn tal-proprjetà inkwistjoni għall-użu residenzjali tagħha. Fil-fatt, dan il-kodiċi jipprovdi b'mod partikolari li, fil-komuni ta' iktar minn 200 000 abitant u f'dawk ta' tliet dipartimenti li qegħdin maġenb Parigi, il-bidla fl-użu tal-binjiet intiżi għall-abitazzjoni hija suġġetta għal awtorizzazzjoni minn qabel u li l-fatt li bini bl-għamara intiż għall-abitazzjoni jinkera b'mod ripetut u għal perijodi qosra lil klijenti preżenti għal perijodu temporanju li fih ma jistabbilixxux id-domicilju tagħhom, jikkostitwixxi tali bidla fl-użu. Dan il-kodiċi jipprovdi wkoll li din l-awtorizzazzjoni, mogħtija mis-sindku tal-komun li fih tinsab il-proprjetà immobbli, tista' tiġi ssubordinata għal kumpens fil-forma ta' trasformazzjoni simultanja f'abitazzjoni ta' bini li jintuża għal skop ieħor. Dejjem skont il-kodiċi ppreċitat, id-deliberazzjoni tal-kunsill municijali tistabbilixxi l-kundizzjonijiet li fihom jinħarġu l-awtorizzazzjonijiet u jiġu ddeterminati l-kumpensi skont il-kwartier u, fejn ikun il-każ, skont il-municiplità, fid-dawl tal-għanijiet ta' kompożizzjoni soċjali, skont, b'mod partikolari, il-karatteristiċi tas-swieq lokali tal-abitazzjoni u tal-bżonn li ma jiġix aggravat in-nuqqas ta' akkomodazzjonijiet.

Fil-kuntest tal-appelli pprezentati miż-żewġ proprjetarji mis-sentenzi mogħtija mill-cour d'appel de Paris (il-Qorti tal-Appell ta' Parigi), il-Cour de cassation (il-Qorti ta' Kassazzjoni) adixxiet lill-Qorti tal-Ġustizzja b'domandi preliminari, sabiex din tkun tista' tagħti deċiżjoni dwar il-kompatibbiltà tal-leġiżlazzjoni nazzjonali inkwistjoni mad-Direttiva 2006/123, dwar is-servizzi fis-suq intern <sup>1</sup>.

Permezz tas-sentenza tagħha tat-22 ta' Settembru 2020, l-Awla Manja tal-Qorti tal-Ġustizzja ddecidiet, fl-ewwel lok, li d-Direttiva 2006/123 tapplika għal leġiżlazzjoni ta' Stat Membru dwar attivitajiet ta' kiri bi ħlas ta' bini bl-għamara intiż għall-abitazzjoni għal klijenti preżenti għal perijodu temporanju li fih ma jistabbilixxux id-domicilju tagħhom, imwettaq b'mod repetut u għal perijodi qosra, kemm għal skopijiet kummerċjali kif ukoll għal dawk mhux professjonali. F'dan ir-rigward, hija enfasizzat li tali attivitajiet jaqgħu taħt il-kunċett ta' "servizz", fis-sens tal-Artikolu 4(1) tad-Direttiva 2006/123, u, barra minn dan, ma jikkorrispondu għal ebda waħda mill-attivitajiet esklużi mill-kamp ta' applikazzjoni ta' din id-direttiva permezz tal-Artikolu 2(2) tagħha. Barra minn hekk, hija qieset li l-leġiżlazzjoni inkwistjoni ma kinitx eskluża mill-kamp ta' applikazzjoni tad-

<sup>1</sup> Direttiva 2006/123/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-12 ta' Diċembru 2006 dwar is-servizzi fis-suq intern (ĠU 2006, L 376, p. 36).

Direttiva 2006/123 peress li din kienet tikkostitwixxi leġiżlazzjoni ġenerali, applikabbli mingħajr distinzjoni fil-qasam tal-ippjanar jew tal-iżvilupp tat-territorju jew tal-ippjanar taż-żoni urbani u rurali. Fil-fatt, għalkemm din il-leġiżlazzjoni hija intiża li tiggarrantixxi provvista suffiċjenti ta' akkomodazzjoni intiża għall-kiri għal żmien twil bi prezzijiet li jintlaħqu, madankollu hija tikkonċerna biss il-persuni li huma attivi f'tip partikolari ta' kiri.

Fit-tieni lok, il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li leġiżlazzjoni nazzjonali li tissugġetta għal awtorizzazzjoni minn qabel l-eżerċizzju ta' ċerti attivitajiet ta' kiri ta' bini intiż għall-abitazzjoni taqa' taħt il-kunċett ta' "skema ta' awtorizzazzjoni", fis-sens tal-Artikolu 4(6) tad-Direttiva 2006/123, u mhux taħt dak ta' "rekwiżit", fis-sens tal-paragrafu 7 ta' dan l-artikolu. Fil-fatt, "skema ta' awtorizzazzjoni", hija distinta minn "rekwiżit", sa fejn timplika azzjoni min-naħa tal-fornitur tas-servizz kif ukoll att formali li permezz tiegħu l-awtoritajiet kompetenti jawtorizzaw l-attività ta' dan il-fornitur, kif inhu l-każ fil-leġiżlazzjoni inkwistjoni.

Fit-tielet lok, il-Qorti tal-Ġustizzja indikat li "skema ta' awtorizzazzjoni", b'hal dik stabbilita mil-leġiżlazzjoni inkwistjoni, għandha tkun konformi mar-rekwiżiti inkluzi fit-Taqsima 1 tal-Kapitolu III tad-Direttiva 2006/123, u b'mod partikolari mal-Artikoli 9(1) u 10(2) ta' din id-direttiva, fatt li jippreżumi li għandha l-ewwel tiġi evalwata n-natura ġustifikata tal-prinċipju stess tal-istabbiliment ta' tali skema, fid-dawl tal-Artikolu 9 tal-imsemmija direttiva, imbagħad il-kriterji tal-ghoti tal-awtorizzazzjonijiet previsti minn din l-iskema, fid-dawl tal-Artikolu 10 ta' din l-istess direttiva.

Fir-rigward tal-kundizzjonijiet previsti mill-Artikolu 9(1) tad-Direttiva 2006/123, b'mod partikolari ta' dawk li jgħidu li l-iskema ta' awtorizzazzjoni għandha tkun iġġustifikata minn raġuni imperattiva ta' interess ġenerali u l-għan imfittex minn din l-iskema ma jkunx jista' jintlaħaq b'miżura inqas restrittiva (kriterju ta' proporzjonalità), il-Qorti tal-Ġustizzja rrilevat, minn naħa, li l-leġiżlazzjoni inkwistjoni hija intiża li tistabilixxi dispożittiv ta' ġlieda kontra n-nuqqas ta' akkomodazzjonijiet intiżi għall-kiri, bil-għan li jġu indirizzati d-degradazzjoni tal-kundizzjonijiet ta' aċċess għall-akkomodazzjoni u għaž-żieda tat-tensjonijiet fis-swieq tal-proprjetà immobbli, fatt li jikkostitwixxi raġuni imperattiva ta' interess ġenerali. Min-naħa l-oħra, il-Qorti tal-Ġustizzja kkonstatat li l-leġiżlazzjoni nazzjonali kkonċernata hija proporzjonata għall-għan imfittex. Fil-fatt, hija materjalment limitata għal attività speċifika ta' kiri, teskludi mill-kamp ta' applikazzjoni tagħha l-akkomodazzjonijiet li jikkostitwixxu r-residenza prinċipali tal-inkwilin u l-iskema ta' awtorizzazzjoni li hija tistabilixxi għandha portata ġeografika limitata. Barra minn hekk, l-għan imfittex ma jistax jinkiseb permezz ta' miżura inqas restrittiva, b'mod partikolari peress li spezzjoni *a posteriori*, pereżempju permezz ta' sistema dikjaratorja flimkien ma' sanzjonijiet, ma tippermettix li titwaqqaf immedjatament u b'mod effettiv it-komplija tal-moviment ta' trasformazzjoni mgħaġġla li tohloq nuqqas ta' akkomodazzjonijiet intiżi għall-kiri għal perijodi twal.

Fir-rigward tar-rekwiżiti applikabbli, skont l-Artikolu 10(2) tad-Direttiva 2006/123, għall-kriterji ta' awtorizzazzjoni previsti mil-leġiżlazzjoni kkonċernata, il-Qorti tal-Ġustizzja rrilevat, fir-rigward, fl-ewwel lok, ta' dak li jirrigwarda n-natura ġustifikata tal-kriterji ta' awtorizzazzjoni minħabba raġuni imperattiva ta' interess ġenerali, li dawn tal-aħħar għandhom, b'hal prinċipju, jitqiesu li huma ġustifikati minn tali raġuni, sa fejn dawn jinkludu l-modalitajiet ta' determinazzjoni fil-livell lokali tal-kundizzjonijiet għall-ghoti tal-awtorizzazzjonijiet previsti minn sistema adottata fuq livell nazzjonali li tirriżulta ġustifikata mill-istess raġuni.

Fir-rigward, fit-tieni lok, tar-rekwiżit ta' proporzjonalità tal-imsemmija kriterji, il-Qorti tal-Ġustizzja rrilevat li l-leġiżlazzjoni nazzjonali kkonċernata tipprevedi l-possibbiltà li takkumpanja l-ghoti tal-awtorizzazzjoni mitluba b'obbligu ta' kumpens fil-forma ta' trasformazzjoni simultanja f'abitazzjoni ta' bini li jkollu użu ieħor, li l-valur tiegħu jiġi kkwantifikat mill-kunsill municijali tal-komuni kkonċernati fid-dawl tal-għan ta' kompożizzjoni soċjali u skont, b'mod partikolari, il-karatteristiċi tas-swieq ta' postijiet tal-abitazzjoni u tal-bżonn li ma jiġix aggravat in-nuqqas ta' akkomodazzjonijiet. Għalkemm tali possibbiltà tikkostitwixxi, b'hal prinċipju, strument adegwat sabiex jintlaħqu dawn l-għanijiet peress li tħalli lill-awtoritajiet fil-libertà li jagħzlu li jipprevedu effettivament obbligu ta' kumpens kif ukoll li jiddeterminaw, fejn xieraq, l-ammont ta' dan tal-aħħar, madankollu hija l-qorti nazzjonali li għandha tivverifika, qabelxejn, jekk din il-possibbiltà tissodisfax effettivament nuqqas ta' akkomodazzjonijiet intiżi għall-kiri għal żmien twil, ikkonstatat fit-territorju ta' dawn il-komuni. Sussegwentement, il-qorti nazzjonali għandha tiżgura ruħha li din l-istess possibbiltà tiġi adattata

għas-sitwazzjoni tas-suq tal-kiri iżda wkoll tkun kompatibbli mal-eżercizzju tal-attività tal-kiri inkwistjoni. Għal dan l-aħħar imsemmi għan, hija għanda tiegħu inkunsiderazzjoni l-qliġ eċċessiv generalment ikkonstatat ta' din l-attività meta mqabbel mal-kiri ta' bini intiż għall-abitazzjoni residenzjali kif ukoll il-modalitajiet prattiċi li jippermettu li jiġi ssodisfatt l-obbligu ta' kumpens fil-lokalità kkonċernata, filwaqt li tiżgura ruħha li dan l-obbligu jkun jista' jiġi ssodisfatt minn pluralità ta' mekkaniżmi ta' kumpens li jissodisfaw kundizzjonijiet tas-suq raġonevoli, trasparenti u aċċessibbli.

Fir-rigward, fit-tielet lok, tar-rekwiżiti ta' ċarezza, ta' nuqqas ta' ambigwià u ta' oġġettività, il-fatt li l-leġiżlazzjoni inkwistjoni ma tiddefinixxi, b'mod partikolari permezz ta' limiti kkwantifikati, il-kunċett ta' "kiri ta' bini bl-għamara intiż għall-abitazzjoni b'mod ripetut u għal perijodi qosra lil klijentela preżenti għal perijodu temporanju li fih ma jstabilixx id-domicilju tagħhom" ma jikkostitwixxi, fih innifsu, element ta' natura li juri interpretazzjoni żbaljata ta' dawn ir-rekwiżiti, dment li l-awtoritajiet lokali kkonċernati jippreċiżaw it-termini li jikkorrispondu għal dan il-kunċett b'mod ċar, mhux ambigwu u oġġettiv. Bl-istess mod, il-fatt li l-leġiżlatur nazzjonali jillimita ruħu li jirregola l-modalitajiet ta' determinazzjoni minn awtorità lokali tal-kundizzjonijiet għall-għoti tal-awtorizzazzjonijiet previsti minn skema billi jirreferi għall-għanijiet li din l-awtorità għandha tiegħu inkunsiderazzjoni ma jstax, bħala prinċipju, iwassal sabiex jitqies li dawn il-kundizzjonijiet ma jkunux suffiċjentement ċari u oġġettivi, b'mod partikolari jekk il-leġiżlazzjoni nazzjonali inkwistjoni tiffissa mhux biss l-għanijiet li għandhom jiġu mfittxija mill-awtoritajiet lokali kkonċernati, iżda wkoll l-elementi oġġettivi li abbażi tagħhom dawn l-awtoritajiet ikollhom jiddeterminaw dawn il-kundizzjonijiet għall-għoti.

Fl-aħħar, fir-rigward, fir-raba' lok, tar-rekwiżiti ta' reklamar minn qabel, ta' trasparenza u ta' aċċessibilità tal-kundizzjonijiet għall-għoti tal-awtorizzazzjonijiet, il-Qorti tal-Ġustizzja enfasizzat li kien suffiċjenti, sabiex dawn ir-rekwiżiti jiġu ssodisfatti, li kull proprjetarju li jixtieq jikri bini bl-għamara għal użu residenzjali lil klijentela preżenti għal perijodu temporanju li fih ma jstabilixx id-domicilju tagħhom ikun f'pożizzjoni li jiegħu konjizzjoni sħiħa tal-kundizzjonijiet għall-ħruġ ta' awtorizzazzjoni u tal-obbligu eventwali ta' kumpens previsti mill-awtoritajiet lokali kkonċernati, minn qabel ma jidhol fl-attivitajiet ta' kiri inkwistjoni, fatt li jippermetti l-wiri fil-kunsill municijali u t-tqegħid online, fis-sit internet tal-komun, tar-rendikonti tas-sessjonijiet tal-kunsill municijali.

---

**NOTA:** Ir-rinviju għal deċiżjoni preliminari jippermetti lill-qorti tal-Istati Membri, fil-kuntest ta' kawża mressqa quddiemhom, li jitolbu lill-Qorti tal-Ġustizzja interpretazzjoni tad-dritt tal-Unjoni jew li tiddeċiedi dwar il-validità ta' att tal-Unjoni. Il-Qorti tal-Ġustizzja ma taqtax il-kawża nazzjonali. Hija l-qorti nazzjonali li għandha ssib soluzzjoni għall-kawża skont id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Ġustizzja. Din id-deċiżjoni torbot, bl-istess mod, lill-qorti nazzjonali l-oħra li quddiemhom titressaq problema simili.

---

*Dokument mhux uffiċjali għall-użu tal-mezzi tal-komunikazzjoni li ma jorbotx lill-Qorti tal-Ġustizzja.*

*[It-test sħiħ](#) tas-sentenza jinsab fuq is-sit CURIA mill-jum li fiha tingħata s-sentenza*

*Kuntatt għall-istampa: Jacques René Zammit ☎ (+352) 4303 3355*

*Ritratti tal-għoti tas-sentenza huma disponibbli fuq "[Europe by Satellite](#)" ☎ (+32) 2 2964106.*