



Luxembourg, 22. september 2020

Sodba v združenih zadevah C-724/18 Cali Apartments/Procureur général
près la cour d'appel de Paris in ville de Paris in C-727/18 HX/Procureur
général près la cour d'appel de Paris in ville de Paris

Mediji in informacije

Nacionalna ureditev, v skladu s katero je za ponavljajočo se kratkoročno oddajo bivalnega prostora v najem prehodnim strankam, ki na tem naslovu ne prijavijo stalnega prebivališča, potrebno dovoljenje, je v skladu s pravom Unije

Odprava pomanjkanja stanovanj za dolgotrajno oddajanje v najem je pomemben razlog, ki se nanaša na javni interes, s katerim je taka ureditev utemeljena

Družba Cali Apartments SCI in oseba HX sta vsaka lastnici garsonjere v Parizu. Ti garsonjeri, ki sta se ponujali v najem na spletnem mestu, sta se brez predhodnega dovoljenja in ponavljajoče se kratkoročno oddajali v najem prehodnim strankam.

Sodnik za izdajo začasne odredbe pri tribunal de grande instance de Paris (okrožno sodišče v Parizu) in nato cour d'appel de Paris (pritožbeno sodišče v Parizu) sta na podlagi francoskega stanovanjskega in gradbenega zakonika obema lastnikoma naložila plačilo globe in odredila vrnitev zadevnega premoženja v stanovanjsko uporabo. Ta zakonik namreč med drugim določa, da je v občinah z več kot 200.000 prebivalci in v treh departmajih, ki mejijo na Pariz, za spremembo namembnosti bivalnih prostorov potrebno predhodno dovoljenje in da ponavljajoča se kratkoročna oddaja opremljenega bivalnega prostora v najem prehodnim strankam, ki na tem naslovu ne prijavijo stalnega prebivališča, pomeni tako spremembo namembnosti. Ta zakonik tudi določa, da je to dovoljenje, ki ga izda župan občine, v kateri je nepremičnina, lahko pogojeno z nadomestitvijo v obliki hkratne spremembe prostorov, ki se uporabljajo za druge namene, v bivalne prostore. V skladu z navedenim zakonikom občinski svet z odlokom določi pogoje, pod katerimi se izdajo dovoljenja in določijo zahteve glede nadomestitve po četrkih in, glede na primer, po okrožjih, pri čemer se upoštevajo cilji socialne raznolikosti, zlasti glede na značilnosti trgov bivalnih prostorov ter potrebo po tem, da se pomanjkanje stanovanj ne povečuje.

V okviru pritožb, ki sta jih oba lastnika vložila zoper sodbi, ki ju je izdalo cour d'appel de Paris (pritožbeno sodišče v Parizu), je Cour de cassation (kasacijsko sodišče) Sodišču predložilo predlog za sprejetje predhodne odločbe, da bi se lahko izreklo o združljivosti zadevne nacionalne ureditve z Direktivo 2006/123 o storitvah na notranjem trgu¹.

Veliki senat Sodišča je v sodbi z dne 22. septembra 2020 na prvem mestu odločil, da se Direktiva 2006/123 uporablja za ureditev države članice v zvezi z dejavnostmi poslovne in neposlovne ponavljajoče se kratkoročne oddaje opremljenih bivalnih prostorov v najem za plačilo prehodnim strankam, ki na tem naslovu ne prijavijo stalnega prebivališča. V zvezi s tem je poudarilo, da take dejavnosti spadajo k pojmu „storitev“ v smislu člena 4, točka 1, Direktive 2006/123 in tudi ne ustrezajo nobeni od dejavnosti, ki so iz področja uporabe te direktive izključene na podlagi njenega člena 2(2). Poleg tega je štelo, da zadevna ureditev iz področja uporabe Direktive 2006/123 ni izključena, ker ni ureditev, ki bi se brez razlikovanja uporabljala za vse na področju razvoja ali uporabe zemlje in zlasti na področju načrtovanja mest. Čeprav je namreč namen te ureditve zagotoviti zadostno ponudbo stanovanj za dolgotrajno oddajanje v najem po dostopnih cenah, pa se ta ureditev nanaša le na osebe, ki se ukvarjajo s posebno vrsto oddajanja v najem.

¹ Direktiva 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu (UL L 376, 2006, str. 36).

Sodišče je na drugem mestu razsodilo, da nacionalna ureditev, v skladu s katero je za opravljanje nekaterih dejavnosti oddaje bivalnih prostorov v najem potrebno predhodno dovoljenje, spada pod pojem „sistem dovoljenj“ v smislu točke 6 člena 4 Direktive 2006/123 in ne pod pojem „zahteva“ v smislu točke 7 tega člena. „Sistem dovoljenj“ se namreč razlikuje od „zahteve“, ker vključuje postopek, ki ga mora ponudnik storitev izvesti, in uradni akt, s katerim pristojni organi dovolijo dejavnost tega ponudnika, kot to velja za zadevno ureditev.

Sodišče je na tretjem mestu navedlo, da mora biti „sistem dovoljenj“, kot je ta, ki ga določa zadevna ureditev, v skladu z zahtevami iz oddelka 1, poglavje III, Direktive 2006/123, zlasti členov 9(1) in 10(2) te direktive, kar pomeni, da je treba najprej preučiti upravičenost načela vzpostavitve tega sistema glede na člen 9 navedene direktive in nato merila za izdajo dovoljenj, ki so določena s tem sistemom, glede na člen 10 te direktive.

V zvezi s pogoji iz člena 9(1) Direktive 2006/123, zlasti pogojem, da mora biti sistem dovoljenj utemeljen s pomembnim razlogom, ki se nanaša na javni interes, in da cilja, ki mu sledi ta ureditev, ni mogoče doseči z manj omejevalnim ukrepom (merilo sorazmernosti), je Sodišče na eni strani poudarilo, da je namen zadevne ureditve vzpostaviti orodje za odpravljanje pomanjkanja stanovanj, namenjenih za dolgotrajno oddajo v najem, njegovi cilji pa so odzvati se na poslabšanje pogojev dostopa do stanovanja in poglobljanje napetosti na nepremičninskih trgih, kar je pomemben razlog, ki se nanaša na javni interes. Sodišče je na drugi strani ugotovilo, da je zadevna nacionalna ureditev sorazmerna z zastavljenim ciljem. Dejansko je namreč vsebinsko omejena na posebno dejavnost oddaje v najem, iz njenega področja uporabe so izključena stanovanja, ki so glavno prebivališče najemodajalca, sistem dovoljenj, ki se vzpostavlja z njo, pa se uporablja z omejenim geografskim obsegom. Poleg tega zastavljenega cilja ni mogoče doseči z manj omejevalnim ukrepom, zlasti ker naknadni pregled, na primer z uporabo sistema priglavitve s pridruženimi sankcijami, ne bi omogočal takojšnje in učinkovite ovire za nadaljevanje hitrega gibanja preureditve, s katerim se povzroča pomanjkanje stanovanj, namenjenih za dolgotrajno oddajo v najem.

Glede zahtev, ki se na podlagi člena 10(2) Direktive 2006/123 uporabljajo za merila za izdajo dovoljenj, ki jih določa zadevna ureditev, je Sodišče, prvič, v zvezi z zahtevo, ki se nanaša na objektivno utemeljenost teh meril s pomembnim razlogom, ki se nanaša na javni interes, poudarilo, da je treba načeloma šteti, da so utemeljene s takim razlogom, ker na lokalni ravni urejajo način določitve pogojev za izdajo dovoljenj, določenih s sistemom, sprejetim na nacionalni ravni, za katerega je bilo ugotovljeno, da je utemeljen s tem razlogom.

Drugič, v zvezi z zahtevo po sorazmernosti navedenih meril je Sodišče poudarilo, da zadevna nacionalna ureditev določa možnost, da se izdaja zahtevanega dovoljenja poveže z obveznostjo nadomestitve v obliki hkratne spremembe prostorov, ki se uporabljajo za druge namene, v bivalne prostore, katere obseg določi občinski svet zadevnih občin glede na cilj socialne raznolikosti in ob upoštevanju predvsem značilnosti trgov bivalnih prostorov in potrebe po tem, da se ne povečuje pomanjkanje stanovanj. Čeprav je taka možnost načeloma ustrezen instrument za doseganje teh ciljev, ker lokalnim organom prepušča izbiro, da dejansko določijo obveznost nadomestitve in po potrebi določijo njen obseg, mora nacionalno sodišče najprej preveriti, ali ta možnost dejansko pomeni odgovor na pomanjkanje stanovanj za dolgoročno oddajo v najem, ugotovljeno na zadevnih območjih. Dalje, nacionalno sodišče se mora prepričati, da je ta možnost prilagojena razmeram na lokalnem najemniškem trgu in tudi združljiva z opravljanjem zadevne dejavnosti oddaje v najem. Zato mora upoštevati splošno ugotovljeno večjo donosnost te dejavnosti v primerjavi z oddajanjem prostorov, namenjenih stalnemu prebivanju, in praktična pravila, ki omogočajo izpolnitev obveznosti nadomestitve v zadevnem kraju, pri čemer se mora prepričati, da je mogoče to obveznost izpolniti s številnimi mehanizmi nadomestitve, ki izpolnjujejo razumne, pregledne in dostopne tržne pogoje.

Tretjič, v zvezi z zahtevami po jasnosti, nedvoumnosti in objektivnosti to, da pojem „ponavljajoče se kratkoročne oddaje opremljenega bivalnega prostora v najem prehodnim strankam, ki na tem naslovu ne prijavijo stalnega prebivališča“, v zadevni nacionalni ureditvi ni opredeljen, zlasti ne s številčnimi pragovi, samo po sebi ni element, s katerim bi bilo mogoče dokazati kršitev teh zahtev, če zadevni lokalni organi izraze, ki ustrezajo zadevnemu pojmu, pojasnijo jasno, nedvoumno in

objektivno. Prav tako na podlagi tega, da se nacionalni zakonodajalec s sklicevanjem na cilje, ki jih mora lokalni organ upoštevati, omejuje na določitev podrobnih pravil, v skladu s katerimi ta organ opredeli pogoje za izdajo dovoljenj, določenih s sistemom, načeloma ni mogoče sklepati, da ti pogoji niso dovolj jasni in objektivni, zlasti če zadevna nacionalna ureditev ne določa le ciljev, ki si jih morajo zastaviti zadevni lokalni organi, ampak tudi objektivne elemente, na podlagi katerih morajo ti organi določiti te pogoje za izdajo.

Nazadnje, četrtič, Sodišče je v zvezi z zahtevami glede vnaprejšnje objave, preglednosti in dostopnosti pogojev za izdajo dovoljenj poudarilo, da za izpolnitev teh zahtev zadostuje, da se lahko vsi lastniki, ki želijo oddajati opremljen bivalni prostor v najem prehodnim strankam, ki na tem naslovu ne prijavijo stalnega prebivališča, pred začetkom opravljanja zadevne dejavnosti oddaje v najem v celoti seznanijo s pogoji izdaje dovoljenja in morebitno obveznostjo nadomestitve, ki so jih določili zadevni lokalni organi, kar je omogočeno tako, da se zapisniki sej občinskega sveta izobesijo v stavbi občinske uprave in objavijo na spletnem mestu občine.

OBVESTILO: S predlogom za sprejetje predhodne odločbe lahko sodišča držav članic v zvezi s sporom, o katerem odločajo, Sodišču predložijo vprašanja o razlagi prava Unije ali veljavnosti aktov Unije. Sodišče ne odloči o nacionalnem sporu. Zadevo reši nacionalno sodišče v skladu z odločbo Sodišča. Ta odločba je enako zavezujoča za druga nacionalna sodišča, ki obravnavajo podoben problem.

Neuradni dokument za medije, ki Sodišča ne zavezuje.

[Celotno besedilo](#) sodbe je objavljeno na spletnem mestu CURIA na dan razglasitve.

Kontaktna oseba: Ireneusz Kolowca ☎ (+352) 4303 2793

Posnetki z razglasitve sodbe so dostopni na „[Europe by Satellite](#)“ ☎ (+32) 2 2964106