

**Υπόθεση C-724/18**

**Αίτηση προδικαστικής αποφάσεως**

**Ημερομηνία καταθέσεως:**

21 Νοεμβρίου 2018

**Αιτούν δικαστήριο:**

Cour de cassation (Γαλλία)

**Ημερομηνία της αποφάσεως του αιτούντος δικαστηρίου:**

15 Νοεμβρίου 2018

**Αναιρεσείουσα:**

Cali Apartments SCI

**Αναιρεσίβλητοι:**

Procureur général près la cour d'appel de Paris

Ville de Paris

---

[παραλειπόμενα]

Το COUR DE CASSATION (Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο, Γαλλία) [παραλειπόμενα] εξέδωσε την ακόλουθη απόφαση:

Αποφαινόμενο επί αιτήσεως αναιρέσεως κατατεθείσας από την εταιρία Cali Apartments, αστική εταιρία διαχειρίσεως ακινήτων, [παραλειπόμενα]

κατά της εκδοθείσας στις 19 Μαΐου 2017 αποφάσεως του cour d'appel de Paris (εφετείου Παρισίων, Γαλλία) [παραλειπόμενα] στη διαφορά μεταξύ της εταιρίας αυτής και:

1°/ του procureur général près la cour d'appel de Paris (εισαγγελέα εφετών Παρισίων), [παραλειπόμενα],

2°/ της ville de Paris (του Δήμου Παρισίων), [παραλειπόμενα],

αναιρεσιβλήτων·

[παραλειπόμενα] [σελ. 2 του πρωτοτύπου]

[παραλειπόμενα]

- 1 Από την αναιρεσιβαλλόμενη απόφαση [παραλειπόμενα] προκύπτει ότι ο procureur de la République (εισαγγελέας πλημμελειοδικών) [παραλειπόμενα] κατέθεσε αίτηση ασφαλιστικών μέτρων, βάσει του άρθρου L. 631-7, εδάφιο 6, του code de la construction et de l'habitation (στο εξής: κώδικας κατασκευών και κατοικιών), κατά της εταιρίας [παραλειπόμενα] Cali Apartments [παραλειπόμενα], ιδιοκτήτριας μιας γκαρσονιέρας ευρισκόμενης στο Παρίσι, ζητώντας να καταδικαστεί η εταιρία αυτή στην καταβολή προστίμου και να διαταχθεί η επαναφορά της χρήσεως του ακινήτου ως κατοικίας. Ο δήμαρχος Παρισίων άσκησε εκούσια παρέμβαση.
- 2 Το cour d'appel (εφετείο) έκρινε ότι αποδείχθηκε ότι η γκαρσονιέρα, η οποία είχε διατεθεί προς μίσθωση σε διαδικτυακό τόπο, αποτέλεσε το αντικείμενο, χωρίς προηγούμενη άδεια, βραχυχρόνιων και σποραδικών μισθώσεων και χρησιμοποιήθηκε από περιστασιακή πελατεία, κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου L. 631-7 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών. Καταδίκασε [παραλειπόμενα] την εταιρία Cali Apartments στην καταβολή προστίμου ποσού 15 000 ευρώ, [παραλειπόμενα] και διέταξε την επαναφορά της χρήσεως του χώρου ως κατοικίας.
- 3 Η εταιρία Cali Apartments προσάπτει στην απόφαση ότι την καταδίκασε στην καταβολή προστίμου και ότι διέταξε την επαναφορά της χρήσεως του χώρου ως κατοικίας, ενώ, κατά τον πρώτο λόγο αναιρέσεως, εφαρμόζοντας το άρθρο L. 631-7, εδάφιο 6, [παραλειπόμενα] του κώδικα κατασκευών και κατοικιών το cour d'appel (εφετείο) παραβίασε την αρχή της υπεροχής του δικαίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθόσον δεν απέδειξε ότι ο εν λόγω περιορισμός της ελεύθερης παροχής υπηρεσιών δικαιολογούνταν από επιτακτικό λόγο γενικού συμφέροντος και ότι ο επιδιωκόμενος στόχος δεν μπορούσε να επιτευχθεί με λιγότερο περιοριστικό μέτρο, όπως επιτάσσει το άρθρο 9, στοιχεία β' και γ', της οδηγίας 2006/123/ΕΚ, της 12ης Δεκεμβρίου 2006], σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά] [παραλειπόμενα] [σελ. 3 του πρωτοτύπου] [παραλειπόμενα].

Επί του παραδεκτού του πρώτου λόγου αναιρέσεως [παραλειπόμενα]:

- 4 [παραλειπόμενα]
- 5 [παραλειπόμενα] [ο λόγος αναιρέσεως είναι παραδεκτός]

Επί του αυτού λόγου αναιρέσεως:

- 6 [παραλειπόμενα]

*\* Διατάξεις της εθνικής νομοθεσίας*

- 7 Κατά το άρθρο L. 324-1-1 του code du tourisme (στο εξής: κώδικας για τον τουρισμό) [παραλειπόμενα]:

*«Όποιος διαθέτει προς μίσθωση επιπλωμένο τουριστικό ακίνητο, είτε αυτό έχει ταξινομηθεί είτε όχι κατά την έννοια του παρόντος κώδικα, πρέπει να το έχει προηγουμένως δηλώσει στον δήμαρχο του δήμου όπου βρίσκεται το ακίνητο.»*

8 [παραλειπόμενα] [σελ. 4 του πρωτοτύπου]

[παραλειπόμενα]

9 Ο εκμισθωτής δύναται επίσης, ανάλογα με τη φύση και την τοποθεσία του χώρου που διατίθεται προς μίσθωση, να υπόκειται στις διατάξεις του κώδικα κατασκευών και κατοικιών που διέπουν την αλλαγή χρήσεως των χώρων κατοικίας.

10 Κατά το άρθρο L. 631-7 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, στους δήμους άνω των 200 000 κατοίκων και σε αυτούς των Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis και Val-de-Marne, η αλλαγή χρήσεως των χώρων που προορίζονται για κατοικίες υπόκειται, υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στο άρθρο L. 631-7-1 του ίδιου κώδικα, σε προηγούμενη άδεια. Ο νόμος 2014-366 της 24ης Μαρτίου 2014 για την πρόσβαση στη στέγαση και για την πολεοδομική ανάπλαση προσέθεσε στην εν λόγω διάταξη ένα τελευταίο εδάφιο, το οποίο ορίζει ότι η βραχυπρόθεσμη και κατ' επανάληψη εκμίσθωση επιπλωμένου χώρου, προοριζόμενου για διαμονή, σε περιστασιακή πελατεία, η οποία δεν τον επιλέγει ως κατοικία, αποτελεί αλλαγή χρήσεως κατά την έννοια της ως άνω διατάξεως.

11 Το άρθρο L. 631-7-1 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών καθορίζει τους λεπτομερείς κανόνες αποκτήσεως της προβλεπόμενης στο άρθρο L. 631-7 άδειας:

*«Η προηγούμενη άδεια για αλλαγή χρήσεως χορηγείται από τον δήμαρχο του δήμου στον οποίο βρίσκεται το ακίνητο [παραλειπόμενα]. Δύναται να εξαρτηθεί από αντισταθμιστικό μέτρο υπό τη μορφή της ταυτόχρονης μετατροπής σε κατοικία των χώρων που είχαν άλλη χρήση.*

*Η άδεια αλλαγής χρήσεως χορηγείται προσωπικά στον δικαιούχο. Παύει η ισχύς της όταν λήξει οριστικώς, για οποιονδήποτε λόγο, κατά την άσκηση επαγγελματικής δραστηριότητας του δικαιούχου. Παρά ταύτα, όταν η χορήγηση άδειας εξαρτάται από αντισταθμιστικό μέτρο, ο τίτλος εκδίδεται για τον χώρο και όχι για τον δικαιούχο. Οι χώροι που διατίθενται με αντισταθμιστικό μέτρο αναφέρονται στην άδεια, η οποία καταχωρίζεται στη μερίδα του ακινήτου ή εγγράφεται στο κτηματολόγιο.*

[παραλειπόμενα]

*Προς εφαρμογή του άρθρου L. 631-7, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου καθορίζονται οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες χορηγούνται οι άδειες και προσδιορίζονται τα αντισταθμιστικά μέτρα ανά συνοικία και, εν ανάγκη, ανά δημοτικό διαμέρισμα, λαμβανομένων υπόψη των στόχων κοινωνικής αναμείξεως, με γνώμονα ιδίως τα χαρακτηριστικά των αγορών των χώρων κατοικίας και την*

*ανάγκη μη επιδεινώσεως της ανεπάρκειας στέγης. [παραλειπόμενα] [σελ. 5 του πρωτοτύπου] [παραλειπόμενα]»*

- 12 Σύστημα χορηγήσεως προσωρινής άδειας δύναται επίσης να καθορισθεί από το δημοτικό συμβούλιο, κατ' εφαρμογήν του άρθρου L. 631-7-1 Α του ίδιου κώδικα, το οποίο ορίζει ότι με απόφαση δημοτικού συμβουλίου δύναται να καθορισθεί σύστημα χορηγήσεως προσωρινής άδειας αλλαγής χρήσεως, το οποίο επιτρέπει σε φυσικό πρόσωπο τη βραχυχρόνια μίσθωση χώρων, προοριζόμενων για διαμονή, σε περιστασιακή πελατεία, η οποία δεν τους επιλέγει ως κατοικία. Με αυτή την απόφαση δημοτικού συμβουλίου καθορίζονται οι προϋποθέσεις χορηγήσεως της εν λόγω προσωρινής άδειας από τον δήμαρχο του δήμου όπου βρίσκεται το ακίνητο [παραλειπόμενα]. Επίσης, προσδιορίζονται τα κριτήρια της εν λόγω προσωρινής άδειας, τα οποία μπορούν να αφορούν τη διάρκεια των συμβάσεων μισθώσεως, τα υλικά χαρακτηριστικά του χώρου, καθώς και την τοποθεσία του, με γνώμονα ιδίως τα χαρακτηριστικά των αγορών των χώρων κατοικίας και την ανάγκη μη επιδεινώσεως της ανεπάρκειας στέγης. Τα εν λόγω κριτήρια μπορούν να διαμορφώνονται αναλόγως του αριθμού των αδειών που έχουν χορηγηθεί στον ίδιο ιδιοκτήτη.
- 13 Κατά το άρθρο L. 631-7-1Α του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, άδεια αλλαγής χρήσεως, αντιθέτως, δεν απαιτείται όταν ο χώρος αποτελεί την κύρια κατοικία του εκμισθωτή, κατά την έννοια του άρθρου 2 του νόμου της 6ης Ιουλίου 1989, ήτοι όταν το κατάλυμα κατοικείται κατ' ελάχιστον οκτώ μήνες ανά έτος, με την εξαίρεση περιπτώσεων επαγγελματικής υποχρεώσεως, λόγου υγείας ή ανωτέρας βίας, είτε από τον εκμισθωτή ή τον σύζυγό του είτε από συντηρούμενο πρόσωπο.
- 14 Το άρθρο L. 651-2 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών ορίζει τις κυρώσεις και τα εφαρμοστέα μέτρα σε περίπτωση μη τηρήσεως των εν λόγω διατάξεων:

*«Όποιος ενεργεί κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου L. 631-7 ή δεν συμμορφώνεται με τις προϋποθέσεις ή υποχρεώσεις που επιβάλλονται δυνάμει του εν λόγω άρθρου καταδικάζεται σε πρόστιμο ποσού 25 000 ευρώ.*

*[παραλειπόμενα] [σελ. 6 του πρωτοτύπου]*

*[παραλειπόμενα]*

*\* Οδηγία 2006/123/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2006, σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά.*

*\* Άρθρο 2 της οδηγίας*

- 15 Η οδηγία [παραλειπόμενα] «υπηρεσίες» έχει ως αντικείμενο τη θέσπιση των γενικών διατάξεων που διευκολύνουν την άσκηση της ελευθερίας εγκαταστάσεως των παρόχων υπηρεσιών και την ελεύθερη κυκλοφορία των υπηρεσιών, διατηρώντας ταυτόχρονα υψηλό επίπεδο ποιότητας των υπηρεσιών.

- 16 Δυνάμει του άρθρου της 2, παράγραφος 1, έχει εφαρμογή στις υπηρεσίες παρόχων εγκατεστημένων σε κράτος μέλος. Η έννοια της «υπηρεσίας» ορίζεται στο άρθρο 4 ως κάθε μη μισθωτή οικονομική δραστηριότητα που ασκείται κατά κανόνα έναντι αμοιβής. Ως «πάροχος υπηρεσιών» νοείται κάθε φυσικό πρόσωπο που έχει την ιθαγένεια κράτους μέλους ή κάθε νομικό πρόσωπο, κατά το άρθρο 48 της Συνθήκης, εγκατεστημένο σε κράτος μέλος, τα οποία προσφέρουν ή παρέχουν μια υπηρεσία. Η αμοιβή αποτελεί, κατά την [αιτιολογική σκέψη] 34 της οδηγίας, το οικονομικό αντάλλαγμα για την αντίστοιχη υπηρεσία.
- 17 Η οδηγία προβλέπει στα άρθρα της 1 και 2 ότι ορισμένες περιπτώσεις και δραστηριότητες αποκλείονται από το πεδίο εφαρμογής της.
- 18 Η δραστηριότητα της βραχυχρόνιας εκμισθώσεως επιπλωμένου ακινήτου δεν περιλαμβάνεται στις περιπτώσεις και δραστηριότητες που εξαιρούνται.
- 19 Εξάλλου, από τη νομολογία του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης [απόφαση της 30ής Ιανουαρίου 2018, X και Visser, C-360/15 και C-31/16, EU:C:2018:44, σκέψη 110 και διατακτικό] προκύπτει ότι οι διατάξεις του κεφαλαίου III της οδηγίας 2006/123, το οποίο αφορά την ελευθερία εγκαταστάσεως των παρόχων υπηρεσιών, έχουν εφαρμογή επίσης σε κατάσταση της οποίας όλα τα κρίσιμα στοιχεία περιορίζονται στο εσωτερικό ενός και μόνου κράτους μέλους. Εξ αυτού συνάγεται ότι η έλλειψη στοιχείου αλλοδαπότητας δεν εμποδίζει την εφαρμογή της οδηγίας.
- 20 Χαρακτηριστικό της συμβάσεως μισθώσεως είναι η διάθεση πράγματος εξ επαχθούς αιτίας.
- 21 Επομένως, τίθεται, πρώτα, το ερώτημα αν η βραχυχρόνια και κατ' επανάληψη εκμίσθωση, ακόμη και με σκοπό που δεν εμπίπτει στο πλαίσιο επαγγελματικής δραστηριότητας, επιπλωμένου χώρου, προοριζόμενου για διαμονή και μη αποτελούντος την κύρια κατοικία του εκμισθωτή, σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν τον επιλέγει ως κατοικία, έναντι καταβολής της συμφωνηθείσας αντιπαροχής αποτελεί υπηρεσία από [σελ. 7 του πρωτοτύπου] πάροχο εγκατεστημένο σε κράτος μέλος, κατά την έννοια του άρθρου 2 της οδηγίας, και, ως εκ τούτου, εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της.
- 22 Σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως, τίθεται τότε το ερώτημα αν εθνική ρύθμιση, όπως η προβλεπόμενη στο άρθρο L. 631-7 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, η οποία προστίθεται στο διαλαμβανόμενο στο άρθρο L. 324-1-1 του κώδικα για τον τουρισμό σύστημα υποβολής δηλώσεων για την εκμίσθωση επιπλωμένων τουριστικών ακινήτων, συνιστά, στον βαθμό που εξαρτά από άδεια την αλλαγή χρήσεως του προς εκμίσθωση χώρου εντός ορισμένων γεωγραφικών ζωνών, σύστημα χορηγήσεως άδειας για την προαναφερθείσα δραστηριότητα, κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 13 της οδηγίας 2006/123 [παραλειπόμενα], ή μόνο απαίτηση υποκείμενη στις διατάξεις των άρθρων 14 και 15.

\* Άρθρο 9 της οδηγίας

- 23 Αν η εθνική ρύθμιση θεσπίζει σύστημα χορηγήσεως άδειας, κατά την έννοια της οδηγίας, πρέπει να υπομνησθεί ότι, κατ' εφαρμογήν του άρθρου της 9 το οποίο αφορά τα συστήματα χορηγήσεως άδειας, τα κράτη μέλη μπορούν να εξαρτούν την πρόσβαση σε δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών και την άσκησή τους από σύστημα χορηγήσεως άδειας μόνον αν πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- α) το σύστημα χορηγήσεως άδειας δεν εισάγει διακρίσεις εις βάρος του παρόχου της υπηρεσίας·
- β) η ανάγκη υπάρξεως συστήματος χορηγήσεως άδειας δικαιολογείται από επιτακτικό λόγο δημόσιου συμφέροντος·
- γ) ο επιδιωκόμενος στόχος δεν μπορεί να επιτευχθεί με λιγότερο περιοριστικό μέτρο, ιδίως επειδή οι εκ των υστέρων έλεγχοι θα ελάμβαναν χώρα με πολύ μεγάλη καθυστέρηση για να είναι πραγματικά αποτελεσματικοί.
- 24 Η εταιρία Cali Apartments εκτιμά, πρώτα, ότι το σύστημα χορηγήσεως άδειας που θέσπισε ο νομοθέτης δεν ικανοποιεί επιτακτικό λόγο δημόσιου συμφέροντος.
- 25 Οι «επιτακτικοί λόγοι δημόσιου συμφέροντος» ορίζονται στο άρθρο 4 της οδηγίας ως οι λόγοι που αναγνωρίζονται ως τέτοιοι από τη νομολογία του Δικαστηρίου.
- 26 Ο νόμος της 24ης Μαρτίου 2014 «για την πρόσβαση στη στέγαση και για την πολεοδομική ανάπλαση», με τον οποίο εισήχθη το εδάφιο 6 στο άρθρο L. 631-7 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, είχε σκοπό να «αντιδράσει στην υποβάθμιση των συνθηκών προσβάσεως στη στέγαση και στην έξαρση των εντάσεων στις αγορές ακινήτων, ρυθμίζοντας ιδίως τις δυσλειτουργίες της αγοράς, να προστατεύσει τους ιδιοκτήτες και τους μισθωτές και να καταστήσει δυνατή την αύξηση της προσφοράς καταλυμάτων υπό συνθήκες κατάλληλες για την ισορροπημένη ανάπτυξη των περιοχών, επειδή η στέγαση είναι αγαθό πρώτης ανάγκης και το δικαίωμα αξιοπρεπούς στεγάσεως είναι στόχος τον οποίο προστατεύει το Σύνταγμα» (αιτιολογική έκθεση του νομοσχεδίου της [Γαλλικής] Κυβερνήσεως). [σελ. 8 του πρωτοτύπου]
- 27 Κατά την απόφαση του Conseil constitutionnel (Συνταγματικού Δικαστηρίου, Γαλλία) της 20ής Μαρτίου 2014 (απόφαση αριθ. 2014-691 DC) επί της συνταγματικότητας του άρθρου L. 631-7, εδάφιο 6, το οποίο εισήχθη με τον νόμο της 24ης Μαρτίου 2014, ο νομοθέτης, με τη θέσπιση της εν λόγω διατάξεως, επεδίωκε την επίτευξη στόχου δημόσιου συμφέροντος, καθόσον θέλησε να αποσαφηνίσει το πεδίο εφαρμογής ενός μηχανισμού καταπολεμήσεως της ανεπάρκειας καταλυμάτων προοριζόμενων για μίσθωση και να ορίσει ορισμένες εξαιρέσεις υπέρ των εκμισθωτών.
- 28 Το άρθρο L. 631-7-1 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών καθορίζει, μεταξύ των κριτηρίων που πρέπει να διέπουν τον καθορισμό των προϋποθέσεων χορηγήσεως αδειών, τον στόχο κοινωνικής αναμείξεως, με γνώμονα ιδίως τα

χαρακτηριστικά των αγορών των χώρων κατοικίας και την ανάγκη μη επιδεινώσεως της ανεπάρκειας στέγης.

- 29 Συνεπώς, τίθεται το ερώτημα αν ο επιδιωκόμενος από τον νομοθέτη στόχος, ο οποίος αφορά ιδίως την καταπολέμηση της ανεπάρκειας καταλυμάτων που προορίζονται για μίσθωση, συνιστά επιτακτικό λόγο δημόσιου συμφέροντος, κατά την έννοια της νομολογίας του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ιδίως στον βαθμό που μπορεί να συνιστά στόχο κοινωνικής πολιτικής, ο οποίος έχει αναγνωριστεί ως τέτοιος από τη νομολογία αυτή.
- 30 Η εταιρία Cali Apartments υποστηρίζει επίσης ότι το σύστημα χορηγήσεως άδειας που θεσπίστηκε με το άρθρο L. 631-7, εδάφιο 6, του κώδικα κατασκευών και κατοικιών δεν είναι αναλογικό με τον επιδιωκόμενο στόχο, επειδή λιγότερο περιοριστικά μέτρα θα μπορούσαν να είχαν θεσπιστεί για την καταπολέμηση της ανεπάρκειας καταλυμάτων που προορίζονται για μίσθωση, παραδείγματος χάριν με τον περιορισμό των διαθέσιμων διανυκτερεύσεων στη βραχυχρόνια μίσθωση ή με την επιβολή ειδικής φορολογίας.
- 31 Κατά την προρρηθείσα απόφαση του Conseil constitutionnel (Συνταγματικού Δικαστηρίου) της 20ής Μαρτίου 2014, οι διατάξεις του άρθρου L. 631-7, εδάφιο 6, συνάδουν με τον επιδιωκόμενο στόχο που αφορά την καταπολέμηση της ανεπάρκειας στέγης.
- 32 Εξάλλου, πρέπει να επισημανθεί ότι το πεδίο εφαρμογής του συστήματος χορηγήσεως άδειας αλλαγής χρήσεως, που προβλέπεται στο άρθρο L. 631-7, εδάφιο 6, του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, είναι περιορισμένο:
- είναι υποχρεωτικό μόνο στους δήμους άνω των 200 000 κατοίκων και στους δήμους των τριών νομών που είναι γειτονικοί του Παρισιού·
  - αφορά μόνο τις μισθώσεις που πληρούν ορισμένες προϋποθέσεις: επιπλωμένος χώρος προοριζόμενος για διαμονή, βραχυχρόνιες και κατ' επανάληψη εκμισθώσεις σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν επιλέγει τον χώρο αυτόν ως κατοικία·
  - δεν αφορά καταλύματα τα οποία αποτελούν την κύρια κατοικία του εκμισθωτή, δηλαδή είναι ιδιοκατοικούμενα τουλάχιστον επί οκτώ μήνες ανά έτος·
  - σύστημα χορηγήσεως προσωρινής άδειας προβλέπεται στο άρθρο L. 631-7-1 Α του κώδικα κατασκευών και κατοικιών. [σελ. 9 του πρωτοτύπου]
- 33 Ανακύπτει το ερώτημα αν ο επιδιωκόμενος στόχος δικαιολογεί ένα τέτοιο σύστημα, όπως αυτό έχει οριστεί, χορηγήσεως άδειας αλλαγής χρήσεως.

\* Άρθρο 10 της οδηγίας

- 34 Κατά το άρθρο 10 της οδηγίας το οποίο αφορά τις προϋποθέσεις για τη χορήγηση άδειας:
1. Τα συστήματα χορηγήσεως άδειας βασίζονται σε κριτήρια τα οποία δεν επιτρέπουν στις αρμόδιες αρχές να ασκούν την εξουσία τους αυθαίρετα.
  2. Τα κριτήρια της παραγράφου 1:
    - α) δεν εισάγουν διακρίσεις·
    - β) δικαιολογούνται από επιτακτικό λόγο δημόσιου συμφέροντος·
    - γ) είναι αναλογικά προς τον προαναφερόμενο στόχο δημόσιου συμφέροντος·
    - δ) είναι σαφή και δεν επιδέχονται αμφισβήτηση·
    - ε) είναι αντικειμενικά·
    - στ) έχουν δημοσιοποιηθεί εκ των προτέρων·
    - ζ) είναι διαφανή και προσβάσιμα [...].
- 35 Κατ' εφαρμογήν του άρθρου L. 631-7 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, άδεια αλλαγής χρήσεως μπορεί να απαιτηθεί σε περίπτωση βραχυχρόνιας και κατ' επανάληψη εκμισθώσεως επιπλωμένου χώρου σε περιστασιακή πελατεία, η οποία δεν τον επιλέγει ως κατοικία. Η εταιρία Cali Apartments υποστηρίζει ότι τα κριτήρια αυτά δεν είναι ούτε σαφή ούτε αντικειμενικά.
- 36 Ανακύπτει το ερώτημα αν τα εν λόγω κριτήρια, στον βαθμό που δεν αναφέρονται σε αριθμητικά όρια αλλά βασίζονται στις έννοιες της «επαναλήψεως», της «βραχυχρόνιας» μισθώσεως και της «περιστασιακής πελατείας η οποία δεν επιλέγει τον συγκεκριμένο χώρο ως κατοικία», είναι επαρκώς σαφή και αντικειμενικά, κατά την έννοια του άρθρου 10.
- 37 Το άρθρο L. 631-7-1 1A του κώδικα κατασκευών και κατοικιών ορίζει τις λεπτομερείς διατάξεις για την απόκτηση άδειας.
- 38 Η εταιρία Cali Apartments υποστηρίζει ότι, με το να καθορίζονται από το εκάστοτε δημοτικό συμβούλιο και όχι από νόμο οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες χορηγούνται οι άδειες και υπό τις οποίες προσδιορίζονται τα αντισταθμιστικά μέτρα ανά συνοικία και, εν ανάγκη, ανά δημοτικό διαμέρισμα, δεν ικανοποιούνται οι προβλεπόμενες στο άρθρο 10 απαιτήσεις δημοσιότητας, διαφάνειας και προσβασιμότητας.
- 39 Κατ' εφαρμογήν του άρθρου 2121-25 του code général des collectivités territoriales (γενικού κώδικα των οργανισμών τοπικής αυτοδιοικήσεως), τα πρακτικά των συνεδριάσεων του δημοτικού συμβουλίου αναρτώνται στο δημαρχείο και δημοσιεύονται στον ιστότοπο του δήμου. **[σελ. 10 του πρωτοτύπου]**



- 40 Το άρθρο L. 631-7-1 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών ορίζει ότι οι προϋποθέσεις χορηγήσεως αδειών καθορίζονται, λαμβανομένων υπόψη των στόχων κοινωνικής αναμείξεως, με γνώμονα ιδίως τα χαρακτηριστικά των αγορών των χώρων κατοικίας και την ανάγκη μη επιδεινώσεως της ανεπάρκειας στέγης. Η εταιρία Cali Apartments διατείνεται ότι τα εν λόγω κριτήρια δεν πληρούν τις προβλεπόμενες στο άρθρο 10 προϋποθέσεις σαφήνειας και αντικειμενικότητας.
- 41 Τίθεται το ερώτημα αν τα εν λόγω κριτήρια πληρούν τις προϋποθέσεις σαφήνειας και αντικειμενικότητας που προβλέπονται στο άρθρο 10.
- 42 Τα ζητήματα που εγείρει ο λόγος αναιρέσεως, από τα οποία εξαρτάται η απόφαση επί της αιτήσεως αναιρέσεως, δικαιολογούν την παραπομπή στο Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
- 43 Κατά συνέπεια, επιβάλλεται η αναστολή της διαδικασίας επί της αιτήσεως αναιρέσεως μέχρις ότου αποφανθεί το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ:

ΠΑΡΑΠΕΜΠΕΙ την υπόθεση στο Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης προκειμένου να δοθεί απάντηση στα ακόλουθα ερωτήματα:

- 1° Έχει η οδηγία 2006/123/ΕΚ, της 12ης Δεκεμβρίου 2006, λαμβανομένου υπόψη του ορισμού, στα άρθρα της 1 και 2, του αντικείμενου της και του πεδίου εφαρμογής της, εφαρμογή στην εξ επαχθούς αιτίας, ακόμη και με σκοπό που δεν εμπίπτει στο πλαίσιο επαγγελματικής δραστηριότητας, βραχυχρόνια και κατ'επανάληψη εκμίσθωση επιπλωμένου χώρου, προοριζόμενου για διαμονή και μη αποτελούντος την κύρια κατοικία του εκμισθωτή, σε περιστασιακή πελατεία, η οποία δεν τον επιλέγει ως κατοικία, με γνώμονα ιδίως τις έννοιες των παρόχων και των υπηρεσιών;
- 44 2° Σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως στο προηγούμενο ερώτημα, συνιστά εθνική ρύθμιση, όπως η προβλεπόμενη στο άρθρο L. 631-7 του code de la construction et de l'habitation (κώδικα κατασκευών και κατοικιών), σύστημα χορηγήσεως άδειας για την προαναφερθείσα δραστηριότητα, κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 13 της οδηγίας 2006/123, της 12ης Δεκεμβρίου 2006, ή μόνο απαίτηση υποκείμενη στις διατάξεις των άρθρων 14 και 15;

Σε περίπτωση που έχουν εφαρμογή τα άρθρα 9 έως 13 της οδηγίας 2006/123/ΕΚ, της 12ης Δεκεμβρίου 2006:

3° πρέπει το άρθρο 9, στοιχείο β', της εν λόγω οδηγίας να ερμηνευθεί υπό την έννοια ότι ο στόχος που ανάγεται στην καταπολέμηση της ανεπάρκειας καταλυμάτων που προορίζονται για μίσθωση συνιστά επιτακτικό λόγο δημόσιου συμφέροντος, δυνάμενο να δικαιολογήσει εθνικό μέτρο το οποίο εξαρτά από τη χορήγηση άδειας, εντός ορισμένων γεωγραφικών ζωνών, τη βραχυχρόνια και κατ'επανάληψη εκμίσθωση επιπλωμένου χώρου, προοριζόμενου [σελ. 11 του

**πρωτοτύπου]** για διαμονή, σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν τον επιλέγει ως κατοικία;

4°/ Σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως, είναι ένα τέτοιο μέτρο αναλογικό με τον επιδιωκόμενο στόχο;

5°/ Αντίκειται προς το άρθρο 10, παράγραφος 2, στοιχεία δ' και ε', της οδηγίας εθνικό μέτρο το οποίο εξαρτά από άδεια τη «βραχυχρόνια» και «κατ' επανάληψη» εκμίσθωση επιπλωμένου χώρου, προοριζόμενου για διαμονή, σε «περιστασιακή πελατεία η οποία δεν τον επιλέγει ως κατοικία»;

6°/ Αντίκειται προς το άρθρο 10, παράγραφος 2, στοιχεία δ' έως ζ', της οδηγίας σύστημα χορηγήσεως άδειας το οποίο προβλέπει ότι οι προϋποθέσεις χορηγήσεως της άδειας καθορίζονται με απόφαση δημοτικού συμβουλίου, λαμβανομένων υπόψη των στόχων κοινωνικής αναμείξεως, με γνώμονα ιδίως τα χαρακτηριστικά των αγορών των χώρων κατοικίας και την ανάγκη μη επιδεινώσεως της ανεπάρκειας στέγης;

[παραλειπόμενα] **[σελ. 12 του πρωτοτύπου]**

ΛΟΓΟΙ ΑΝΑΙΡΕΣΕΩΣ ΠΟΥ ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΝΤΑΙ στην παρούσα απόφαση [πρόκειται για δύο λόγους αναιρέσεως, ο πρώτος εκ των οποίων εκτέθηκε επαρκώς στο σκεπτικό της αποφάσεως]

[παραλειπόμενα]

**[σελ. 13 του πρωτοτύπου]** [παραλειπόμενα]

**[σελ. 14 του πρωτοτύπου]** [παραλειπόμενα]

**[σελ. 15 του πρωτοτύπου]** [παραλειπόμενα]

**[σελ. 16 του πρωτοτύπου]** [παραλειπόμενα]

**[σελ. 17 του πρωτοτύπου]** [παραλειπόμενα]

**[σελ. 18 του πρωτοτύπου]** [παραλειπόμενα]

**[σελ. 19 του πρωτοτύπου]** [παραλειπόμενα]