



Sbírka soudních rozhodnutí

ROZSUDEK SOUDNÍHO DVORA (velkého senátu)

22. září 2020 *

„Řízení o předběžné otázce – Směrnice 2006/123/ES – Oblast působnosti – Opakovaný krátkodobý pronájem zařízených prostor příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt – Vnitrostátní právní úprava stanovující režim předchozího povolení pro některé určené obce a pověřující tyto obce vymezením podmínek pro udělení povolení stanovených tímto režimem – Článek 4 odst. 6 – Pojem ‚povolovací režim‘ – Článek 9 – Odůvodnění – Nedostatečná nabídka bytů určených k dlouhodobému pronájmu za dostupné ceny – Přiměřenost – Článek 10 – Požadavky týkající se podmínek pro udělení povolení“

Ve spojených věcech C-724/18 a C-727/18,

jejichž předmětem jsou žádosti o rozhodnutí o předběžné otázce na základě článku 267 SFEU, podané rozhodnutími Cour de cassation (Státní rada, Francie) ze dne 15. listopadu 2018, došlými Soudnímu dvoru ve dnech 21. a 22. listopadu 2018, v řízeních

Cali Apartments SCI (C-724/18),

HX (C-727/18)

proti

Procureur général près la cour d'appel de Paris,

Ville de Paris,

SOUDNÍ DVŮR (velký senát),

ve složení K. Lenaerts, předseda, R. Silva de Lapuerta, místopředsedkyně, J.-C. Bonichot, A. Arabadžev, A. Prechal, L. S. Rossi a I. Jarukaitis, předsedové senátů, E. Juhász, M. Ilešič, J. Malenovský, L. Bay Larsen, D. Šváby (zpravodaj) a N. Piçarra, soudci,

generální advokát: M. Bobek,

vedoucí soudní kanceláře: V. Giacobbo, radová,

s přihlédnutím k písemné části řízení a po jednání konaném dne 19. listopadu 2019,

s ohledem na vyjádření předložená:

- za Cali Apartments SCI a HX P. Spinosim a V. Steinbergem, avocats,
- za Ville de Paris G. Parleanim, D. Rooz a D. Foussardem, avocats,

* Jednací jazyk: francouzština.

- za francouzskou vládu E. de Moustier a R. Coesmem, jako zmocněnci,
- za českou vládu M. Smolkem, J. Vláčilem a T. Müllerem, jakož i T. Machovičovou, jako zmocněnci,
- za německou vládu J. Möllerem a S. Eisenberg, jako zmocněnci,
- za Irsko M. Browne a G. Hodge, jakož i A. Joycem, jako zmocněnci, ve spolupráci s D. Fennellym, BL, a N. Butler, SC,
- za řeckou vládu S. Charitaki, S. Papaioannou a M. Michelogiannaki, jako zmocněnkyněmi,
- za španělskou vládu S. Jiménez Garcíou a M. J. García-Valdecasas Dorrego, jako zmocněnci,
- za nizozemskou vládu M. K. Bulterman a J. M. Hoogveldem, jako zmocněnci,
- za polskou vládu B. Majczynou, jako zmocněncem,
- za Evropskou komisi É. Gippini Fournierem a L. Malferrarim, jakož i L. Armati, jako zmocněnci,

po vyslechnutí stanoviska generálního advokáta na jednání konaném dne 2. dubna 2020,

vydává tento

Rozsudek

- 1 Žádosti o rozhodnutí o předběžné otázce se týkají výkladu článků 1, 2 a 9 až 15 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2006/123/ES ze dne 12. prosince 2006 o službách na vnitřním trhu (Úř. věst. 2006, L 376, s. 36).
- 2 Tyto žádosti byly předloženy v rámci sporů mezi Cali Apartments SCI a HX na straně jedné a Procureur général près la cour d'appel de Paris (státní zástupce při odvolacím soudu v Paříži) na straně druhé ve věci porušení vnitrostátní právní úpravy, která ukládá povinnost předchozího povolení pro výkon činností spočívajících v úplatném opakovaném krátkodobém pronájmu zařízených prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt, ze strany uvedených osob.

Právní rámec

Unijní právo

- 3 Body 1, 7, 9, 27, 33, 59 a 60 odůvodnění směrnice 2006/123 znějí takto:
 - „(1) Evropské společenství usiluje o vytvoření ještě těsnějšího spojení mezi státy a národy Evropy a o zajištění hospodářského a sociálního pokroku. V souladu s čl. 14 odst. 2 Smlouvy zahrnuje vnitřní trh prostor bez vnitřních hranic, v němž je zajištěn volný pohyb služeb. V souladu s článkem 43 Smlouvy je zajištěna svoboda usazování. Článek 49 Smlouvy stanoví právo poskytovat služby v rámci Společenství. Odstranění překážek rozvoje činností poskytování služeb mezi členskými státy má zásadní význam pro posílení integrace národů Evropy a pro podporu vyváženého a udržitelného hospodářského a sociálního pokroku. Při odstraňování těchto překážek je nutné zajistit, aby rozvoj činností poskytování služeb přispíval ke splnění poslání stanoveného v článku 2 Smlouvy, kterým je podpora harmonického, vyváženého a udržitelného rozvoje hospodářských činností, vysoké úrovně zaměstnanosti a sociální ochrany, rovného

zacházení pro muže a ženy, trvalého a neinflačního růstu, vysokého stupně konkurenceschopnosti a konvergence hospodářské výkonnosti, vysoké úrovně ochrany a zlepšování kvality životního prostředí, zvyšování životní úrovně a kvality života, hospodářské a sociální soudržnosti a solidarity mezi členskými státy v rámci celého Společenství.

[...]

- (7) Tato směrnice stanoví obecný právní rámec prospěšný pro širokou řadu služeb, přičemž zohledňuje odlišnosti každého druhu činnosti nebo profese a příslušného systému jejich regulace. Tento rámec je založen na dynamickém a výběrovém přístupu, jenž spočívá v první řadě v odstranění překážek, které je možno odstranit urychleně, a v ostatních případech v zahájení procesu hodnocení, konzultací a doplňující harmonizace konkrétních otázek, který umožní postupnou a koordinovanou modernizaci vnitrostátních regulačních systémů pro činnosti poskytování služeb, jež je nezbytná pro dosažení skutečného vnitřního trhu služeb do roku 2010. Měl by být stanoven vyvážený soubor opatření zahrnujících cílenou harmonizaci, správní spolupráci, ustanovení o volném pohybu služeb a pobídky pro vypracovávání kodexů chování pro řešení určitých problémů. Tato koordinace vnitrostátních legislativních režimů by měla zajistit vysoký stupeň právní integrace v rámci Společenství a vysokou úroveň ochrany cílů obecného zájmu, zvláště ochrany spotřebitele, která je nezbytná pro vytvoření důvěry mezi členskými státy. Tato směrnice také přihlíží k dalším cílům obecného zájmu, včetně ochrany životního prostředí, veřejné bezpečnosti a veřejného zdraví a potřeby zajistit soulad s pracovním právem.

[...]

- (9) Tato směrnice se vztahuje pouze na požadavky, které se dotýkají přístupu k činnosti poskytování služeb nebo jejího výkonu. Nevztahuje se tudíž na požadavky, jako jsou pravidla silničního provozu, pravidla týkající se výstavby nebo využívání půdy a územního plánování, stavební normy nebo správní sankce ukládané za nedodržení pravidel, která konkrétně neupravují činnost poskytování služeb ani se jí konkrétně nedotýkají, avšak která musí poskytovatelé při výkonu své výdělečné činnosti dodržovat stejným způsobem jako jednotlivci jednající jako soukromé osoby.

[...]

- (27) Tato směrnice by se neměla vztahovat na sociální služby v oblasti bydlení, péče o děti a podpory rodin a osob v nouzi, které jsou poskytovány státem na celostátní, regionální nebo místní úrovni, poskytovateli pověřenými státem nebo charitativními organizacemi uznanými za takové státem s cílem zajistit podporu osobám, které se trvale nebo dočasně nacházejí ve stavu nouze z důvodů nedostatečného rodinného příjmu či plné nebo částečné nesamostatnosti, a osobám, kterým hrozí riziko, že se ocitnou na okraji společnosti. Tyto služby jsou nezbytné pro zaručení základních práv na lidskou důstojnost a čest a jsou vyjádřením zásad sociální soudržnosti a solidarity a neměly by být touto směrnicí dotčeny.

[...]

- (33) Služby, na něž se vztahuje tato směrnice, se týkají širokého spektra neustále se vyvíjejících činností, včetně služeb poskytovaných podnikům, jako jsou manažerské poradenské služby, certifikace a testování, správa budov včetně údržby kanceláří, reklama, služby náboru pracovníků a služby obchodních zástupců. Zahrnuty jsou i služby poskytované jak podnikům, tak i spotřebitelům, jako například právní nebo daňové poradenství, služby v oblasti nemovitostí, jako například realitní kanceláře, stavebnictví včetně služeb architektů, distribuční odvětví, organizace veletrhů, pronájem vozidel a cestovní kanceláře. Zahrnuty jsou také služby poskytované spotřebitelům, například služby v oblasti cestovního ruchu [...].

[...]

(59) Povolení by zpravidla mělo poskytovateli umožnit přístup k činnosti poskytování služby nebo její výkon na celém území daného státu, ledaže je územní omezení opodstatněno naléhavým důvodem obecného zájmu. Požadavek získat individuální povolení pro každou provozovnu na území daného státu může být například odůvodněn ochranou životního prostředí. Tímto ustanovením by neměly být dotčeny pravomoci regionálních nebo místních orgánů udělovat povolení v rámci členských států.

(60) Tato směrnice, a zejména ustanovení týkající se povolovacích režimů a územního rozsahu povolení, by neměla zasahovat do rozdělení regionálních nebo místních pravomocí v rámci členských států včetně regionální a místní samosprávy a používání úředních jazyků.“

4 Článek 1 odst. 1 této směrnice stanoví:

„Tato směrnice stanoví obecná ustanovení k usnadnění výkonu svobody usazování pro poskytovatele služeb a volného pohybu služeb při zachování vysoké kvality služeb.“

5 Článek 2 uvedené směrnice zní:

„1. Tato směrnice se vztahuje na služby poskytované poskytovateli usazenými v některém členském státě.

2. Tato směrnice se nevztahuje na tyto činnosti:

a) služby obecného zájmu nehopodářské povahy;

b) finanční služby [...]

c) služby a sítě elektronických komunikací a s nimi spojená zařízení a služby, pokud jde o záležitosti, na něž se vztahují směrnice [Evropského parlamentu a Rady 2002/19/ES ze dne 7. března 2002 o přístupu k sítím elektronických komunikací a přiřazeným zařízením a o jejich vzájemném propojení (přístupová směrnice) (Úř. věst. 2002, L 108, s. 7; Zvl. vyd. 13/29, s. 323), směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/20/ES ze dne 7. března 2002 o oprávnění pro sítě a služby elektronických komunikací (autorizační směrnice) (Úř. věst. 2002, L 108, s. 21; Zvl. vyd. 13/29, s. 337), směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/21/ES ze dne 7. března 2002 o společném předpisovém rámci pro sítě a služby elektronických komunikací (rámcová směrnice) (Úř. věst. 2002, L 108, s. 33; Zvl. vyd. 13/29, s. 349), směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/22/ES ze dne 7. března 2002 o univerzální službě a právech uživatelů týkajících se sítí a služeb elektronických komunikací (směrnice o univerzální službě) (Úř. věst. 2002, L 108, s. 51; Zvl. vyd. 13/29, s. 367) a směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/58/ES ze dne 12. července 2002 o zpracování osobních údajů a ochraně soukromí v odvětví elektronických komunikací (Směrnice o soukromí a elektronických komunikacích) (Úř. věst. 2002, L 201, s. 37; Zvl. vyd. 13/29, s. 514)];

d) služby v oblasti dopravy [...]

e) služby agentur na zprostředkování dočasné práce;

f) zdravotní služby [...]

g) audiovizuální služby [...]

h) hazardní hry, které vyžadují peněžité vklady [...]

i) činnosti spojené s výkonem veřejné moci podle článku 45 Smlouvy;

- j) sociální služby v oblasti sociálního bydlení, péče o děti a podpory rodin a osob, které se trvale nebo dočasně nacházejí ve stavu nouze, poskytované státem, státem pověřenými poskytovateli nebo státem uznávanými charitativními organizacemi;
- k) soukromé bezpečnostní služby;
- l) služby poskytované notáři a soudními vykonavateli, kteří jsou jmenováni úředním aktem vlády.

3. Tato směrnice se nevztahuje na oblast daní.“

6 Článek 4 směrnice 2006/123, nadepsaný „Definice“, uvádí:

„Pro účely této směrnice se rozumí:

- 1) ‚službou‘ jakákoli samostatná výdělečná činnost poskytovaná zpravidla za úplatu ve smyslu článku 50 Smlouvy;
- 2) ‚poskytovatelem‘ jakákoli fyzická osoba, která je státním příslušníkem některého členského státu, nebo jakákoli právnická osoba podle článku 48 Smlouvy, usazená v některém členském státě a nabízející nebo poskytující službu;

[...]

- 6) ‚povolovacím režimem‘ každý postup, podle kterého musí poskytovatel nebo příjemce postupovat, aby od příslušného orgánu získal formální nebo implicitní rozhodnutí o přístupu k činnosti poskytování služeb nebo o jejím výkonu;
- 7) ‚požadavkem‘ jakákoli povinnost, zákaz, podmínka nebo omezení vyplývající z právních a správních předpisů členských států nebo z judikatury, správní praxe, pravidel profesních subjektů nebo kolektivních pravidel profesních sdružení nebo jiných profesních organizací přijatých v rámci výkonu jejich právní autonomie; pravidla stanovená v kolektivních smlouvách sjednaných sociálními partnery se sama o sobě za požadavky ve smyslu této směrnice nepovažují;
- 8) ‚naléhavými důvody obecného zájmu‘ důvody uznané za takové judikaturou Soudního dvora, včetně těchto důvodů: veřejný pořádek, veřejná bezpečnost, ochrana veřejného zdraví, zachování finanční rovnováhy systému sociálního zabezpečení, ochrana spotřebitelů, příjemců služeb a pracovníků, poctivost obchodních transakcí, boj proti podvodům, ochrana životního prostředí a městského prostředí, zdraví zvířat, duševní vlastnictví, zachování národního historického a uměleckého dědictví a cíle sociální a kulturní politiky;

[...]“

7 Články 9 až 13 směrnice 2006/123 se týkají „[p]ovolení“.

8 Článek 9 odst. 1 této směrnice stanoví:

„Členské státy nepodrobí přístup k činnosti poskytování služeb nebo její výkon povolovacímu režimu, nejsou-li splněny tyto podmínky:

- a) povolovací režim nediskriminuje dotyčného poskytovatele;
- b) potřeba povolovacího režimu je opodstatněna naléhavým důvodem obecného zájmu;

c) sledovaného cíle nelze dosáhnout pomocí méně omezujícího opatření, zejména z toho důvodu, že k následné kontrole by docházelo příliš pozdě na to, aby byla skutečně účinná.“

9 Článek 10 odst. 1, 2 a 7 uvedené směrnice zní následovně:

„1. Povolovací režimy jsou založeny na kritériích, která vylučují, aby příslušné orgány vykonávaly svoji diskreční pravomoc svévolným způsobem.

2. Kritéria uvedená v odstavci 1 musí být:

- a) nediskriminační;
- b) opodstatněná naléhavým důvodem obecného zájmu;
- c) přiměřená danému cíli obecného zájmu;
- d) jasná a jednoznačná;
- e) objektivní;
- f) předem zveřejněná;
- g) průhledná a přístupná.

[...]

7. Tento článek nezpochybňuje rozdělení pravomocí orgánů členských států, které povolení udělují, na místní nebo regionální úrovni.“

10 Článek 13 odst. 1 směrnice 2006/123 stanoví:

„Povolovací postupy a formality musejí být jasné a předem zveřejněné a musejí žadatelům poskytovat záruku, že jejich žádost bude posuzována objektivně a nestranně.“

11 Články 14 a 15 směrnice 2006/123 se týkají „[z]akázaných požadavk[ů] nebo požadavk[ů] podléhající[ch] hodnocení“. Článek 14 této směrnice vyjmenovává požadavky, jejichž splněním nesmějí členské státy podmiňovat přístup k činnosti poskytování služeb nebo její výkon na jejich území. Článek 15 uvedené směrnice ukládá členským státům zejména povinnost posoudit, zda jejich právní systém podmiňuje přístup k činnosti poskytování služeb nebo její výkon splněním jednoho nebo více požadavků uvedených v odstavci 2 tohoto článku, a v takovém případě zajistit, aby všechny takové požadavky byly slučitelné s podmínkami stanovenými v odstavci 3 téhož článku.

Francouzské právo

Zákoník o cestovním ruchu

12 Článek L. 324-1-1 zákoníku o cestovním ruchu, ve znění použitelném na spory v původních řízeních (dále jen „zákoník o cestovním ruchu“), uvádí:

„Každá osoba, která nabízí k pronájmu zařízení prázdninový objekt bez ohledu na to, jestli je veden jako takový ve smyslu tohoto zákona, musí dopředu ohlásit jeho pronajímání starostovi obce, ve které se tento objekt nachází.

Toto předchozí ohlášení není povinné, pokud bytový prostor představuje hlavní bydliště pronajímatele ve smyslu článku 2 loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (zákona č. 89-462 ze dne 6. července 1989 o zlepšení nájemních vztahů a o změně zákona č. 86-1290 ze dne 23. prosince 1986).“

Zákoník o výstavbě a bydlení

- 13 Článek L. 631-7 code de la construction et de l'habitation (zákoník o výstavbě a bydlení) zejména stanoví, že v obcích s více než 200 000 obyvateli a v obcích nacházejících se v Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis a Val-de-Marne podléhají změny v užívání bytových prostor předchozímu povolení za podmínek stanovených v článku L. 631-7-1 tohoto zákoníku a že opakovaný krátkodobý pronájem zařízených prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt, představuje změnu v užívání ve smyslu uvedeného článku L. 631-7.

- 14 Článek L. 631-7-1 zákoníku o výstavbě a bydlení stanoví:

„Předchozí povolení ke změně v užívání vydává starosta obce, ve které se nemovitost nachází, na základě posudku starosty okrsku v Paříži, Marseille a Lyonu. Může podléhat požadavku na kompenzaci ve formě souběžné přeměny nebytových prostor na prostory určené k bydlení.

Povolení ke změně v užívání se uděluje pouze *ad personam*. Povolení pozbývá účinku, jakmile byla z jakéhokoli důvodu s konečnou platností ukončena podnikatelská činnost oprávněného. Pokud je však povolení podmíněno požadavkem na kompenzaci, neuděluje se jednotlivci, ale na dotčený prostor. Prostory nabízené jako kompenzace se uvedou v povolení, které je zveřejněno v rejstříku nemovitostí nebo zapsáno v pozemkových knihách.

Užívání prostor vymezených v článku L. 631-7 není v žádném případě dotčeno třicetiletou promlčecí lhůtou stanovenou v článku 2227 občanského zákoníku.

Pro účely použití článku L. 631-7 stanoví rozhodnutí rady obce podmínky pro udělení povolení a určí požadavky pro kompenzaci podle čtvrti a případně podle okrsku, s ohledem na cíl udržení sociální rozmanitosti, zejména v závislosti na charakteristikách trhů s bytovými prostory a na potřebě nezhoršovat bytovou nouzi. [...]“

- 15 Podle článku L. 631-7-1-A zákoníku o výstavbě a bydlení není naproti tomu povolení ke změně v užívání nutné, má-li pronajímatel v tomto prostoru hlavní bydliště ve smyslu článku 2 zákona č. 89-462 ze dne 6. července 1989 o zlepšení nájemních vztahů a o změně zákona č. 86-1290 ze dne 23. prosince 1986 (JORF ze dne 8. července 1989, s. 8541), tj. když je byt obýván nejméně osm měsíců v roce pronajímatelem, jeho manželem, manželkou či vyživovanou osobou, vyjma nepřítomnosti z důvodu pracovních povinností, zdravotních důvodů nebo na základě událostí způsobených vyšší mocí.

- 16 Článek L. 651-2 zákoníku o výstavbě a bydlení, ve znění použitelném na skutkový stav v původních řízeních, stanoví:

„Za porušení ustanovení článku L. 631-7 nebo nedodržení podmínek a povinností stanovených v tomto článku bude uložena pokuta ve výši 25 000 eur.

Tuto pokutu uloží na návrh státního zástupce předseda tribunal de grande instance (soud rozhodující v prvním stupni), v jehož obvodu se nemovitost nachází, který rozhoduje v řízení o předběžném opatření; výnos z pokuty plyne v plné výši do rozpočtu obce, ve které se nemovitost nachází.

Předseda soudu nařídí, aby obytné prostory přeměněné bez povolení byly přeměněny zpět k bydlení, ve lhůtě, kterou určí. Po uplynutí této lhůty uloží penále v maximální výši 1 000 eur za den a metr čtvereční neoprávněně přeměněných prostor. Výnos z penále plyne v plné výši do rozpočtu obce, ve které se nemovitost nachází.

Po uplynutí této lhůty může správní orgán na náklady porušovatele bez návrhu přistoupit k vyhoštění obyvatelů a k provedení nezbytných prací.“

Obecný zákoník o územních samosprávných celcích

- 17 Článek L. 2121-25 obecného zákoníku o územních samosprávných celcích stanoví, že zápisy ze zasedání rady obce jsou vyvěšovány na obecním úřadě a zveřejňovány na internetových stránkách obce.

Obecní nařízení přijaté radou města Paříže

- 18 Článek 2 règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation (obecní nařízení, kterým se stanoví podmínky pro vydání povolení ke změně v užívání bytových prostor a určují kompenzace podle oddílu 2 kapitoly 1 hlavy III části VI zákoníků o výstavbě a bydlení), přijatého radou města Paříže na zasedáních konaných ve dnech 15, 16 a 17. prosince 2008, zní následovně:

„I – Kompenzace spočívá v přeměně prostor, které jsou k 1. lednu 1970 užívány k jiným účelům než k bydlení nebo se na ně vztahuje povolení ke změně jejich účelu, které bylo v rámci územního plánování vydáno po 1. lednu 1970 a nebyly předtím použity jako kompenzace, na bytové prostory.

Prostory nabízené jako kompenzace musí současně splňovat tyto podmínky:

- a) skládat se z bytových jednotek a mít standard a podlahovou plochu stejnou jako prostory, u nichž dochází ke změně v užívání, přičemž se případy posuzují na základě vhodnosti daných prostor pro účely bydlení. Prostory nabízené jako kompenzace musí splňovat normy stanovené vyhláškou ze dne 30. ledna 2002 týkající se vlastností důstojného bydlení;
- b) nacházet se ve stejném okrsku jako bytové prostory, u nichž dochází ke změně v užívání.

Podlahové plochy se vypočítají podle článku R 111-2 zákoníku o výstavbě a bydlení.

II – V oblastech, na které se vztahuje zvýšená kompenzace a které jsou uvedeny v příloze č. 1, musí být odchýlně od bodu I písm. a) podlahová plocha prostor nabízených jako kompenzace určena jako dvojnásobek podlahové plochy prostor, kterých se týká žádost o změnu v užívání, ledaže jsou tyto prostory přeměněny na nájemní sociální bydlení, na které se vztahuje dohoda uzavřená podle článku L 351-2 zákoníku o výstavbě a bydlení na dobu nejméně 20 let.

Odchylně od bodu I písm. b) může být pronájem sociálních bytů, který představuje kompenzaci přeměněných prostor v oblasti, na kterou se vztahuje zvýšená kompenzace, umístěn v jakékoli části těchto oblastí. Pokud se však přeměněné prostory nacházejí v 1., 2., 4., 5., 6., 7., 8. nebo 9. okrsku, kde je bytová nouze ve srovnání s úrovní činnosti obzvláště závažná, může být mimo okrsek, ve kterém má být přeměna provedena, kompenzováno nejvýše 50 % přeměněné podlahové plochy.

Tyto okrsky se vyznačují poměrem počtu pracovních míst a počtu zaměstnaných obyvatel měřeným INSEE (francouzský Národní institut pro statistiku a ekonomické studie), který je vyšší než průměr v Paříži.

Pokud se všechna zařízení nabízená jako kompenzace mohou nacházet mimo okrsek, ve kterém má k přeměně dojít, musí být počet nabízených bytových jednotek jako kompenzace přinejmenším totožný s počtem odstraněných bytových jednotek.

V případě přeměny a kompenzace prostor jedním a tímtéž vlastníkem v rámci jedné jednotky společně s racionalizací obytného prostoru v rámci této jednotky je minimální plochou vyžadovanou pro účely kompenzace podlahová plocha přeměněných prostor.“

Spory v původních řízeních a předběžné otázky

- 19 Soudce tribunal de grande instance de Paris (soud prvního stupně v Paříži) příslušný pro rozhodování o předběžných opatřeních uložil na návrh procureur de la République (státní zástupce) při tomto soudu na základě článku L. 631-7 zákoníku o výstavbě a bydlení povinnost Cali Apartments a HX, které jsou obě vlastníky garsonek nacházejících se v Paříži, zaplatit pokutu v uvedeném pořadí ve výši 5 000 eur a 15 000 eur a nařídil přeměnu dotčeného majetku zpět k účelu bydlení.
- 20 Město Paříž dobrovolně vstoupilo do řízení jako vedlejší účastník.
- 21 Dvěma rozsudky ze dne 19. května a 15. června 2017 cour d'appel de Paris (odvolací soud v Paříži), na který se obrátily Cali Apartments a HX, shledal, že bylo prokázáno, že dotčené garsonky, které byly nabízeny k pronájmu na internetových stránkách, byly bez předchozího povolení opakovaně krátkodobě pronajímány příležitostným zákazníkům v rozporu s ustanoveními článku L. 631-7 zákoníku o výstavbě a bydlení. Odvolací soud uložil na základě článku L. 651-2 tohoto zákoníku, ve znění použitelném na skutkový stav v původních řízeních, Cali Apartments i HX povinnost zaplatit každá pokutu ve výši 15 000 eur, rozhodl, že výnos z této pokuty plyne do rozpočtu města Paříž, a nařídil přeměnu prostor zpět k účelu bydlení.
- 22 Cali Apartments a HX podaly proti uvedeným rozsudkům kasační opravný prostředek z důvodu, že tyto rozsudky jsou v rozporu se zásadou přednosti unijního práva, neboť v nich nebylo prokázáno, že omezení volného pohybu služeb vyplývající z dotčené vnitrostátní právní úpravy je opodstatněno naléhavým důvodem obecného zájmu, že cíle sledovaného touto právní úpravou nelze dosáhnout pomocí méně omezujícího opatření, jak vyžaduje čl. 9 odst. 1 písm. b) a c) směrnice 2006/123, a že uplatnění tohoto omezení nezávisí na splnění kritérií odpovídajících požadavkům stanoveným v článku 10 této směrnice.
- 23 V tomto kontextu má Cour de cassation (Kasační soud) pochybnosti o tom, zda činnost poskytování služeb uvedená v článku L. 631-7 zákoníku o výstavbě a bydlení, ve znění použitelném na skutkový stav v původních řízeních, jehož požadavky doplňují ohlašovací režim stanovený v článku L. 324-1-1 code du tourisme pour la location de meublés de tourisme (zákoník o cestovním ruchu pro pronájem zařízeního prázdninového objektu), spadá do působnosti směrnice 2006/123.
- 24 V případě kladné odpovědi si uvedený soud rovněž klade otázku, zda tato právní úprava spadá pod pojem „povolovací režim“ ve smyslu čl. 4 bodu 6 této směrnice, na který se vztahuje oddíl 1 kapitoly III této směrnice, nebo pod pojem „požadavek“ ve smyslu čl. 4 bodu 7 uvedené směrnice, na který se vztahuje oddíl 2 kapitoly III této směrnice.
- 25 Konečně v případě, že by uvedená právní úprava spadala pod pojem „povolovací režim“ ve smyslu čl. 4 bodu 6 směrnice 2006/123, klade si uvedený soud otázku, zda je taková právní úprava v souladu s touto směrnicí, s ohledem na její cíl, kterým je reagovat na zhoršující se podmínky přístupu k bydlení a zvýšení napětí na trzích s nemovitostmi, zejména regulací nedostatků trhu, ochranou majitelů bytů a nájemců a umožněním zvýšení nabídky ubytování za podmínek respektujících rovnováhy území, jelikož bydlení patří k základním potřebám a právo na důstojné bydlení je cílem chráněným francouzskou ústavou.

26 Za těchto podmínek se Cour de cassation (Kasační soud) rozhodl přerušit řízení a položit Soudnímu dvoru následující, v obou věcech C-724/18 a C-727/18 shodně znějící, předběžné otázky:

„1) Použije se směrnice 2006/123[...] vzhledem k definici jejího předmětu a oblasti působnosti, jak je vymezují články 1 a 2, na úplatný opakovaný krátkodobý pronájem – i v rámci nepodnikatelské činnosti – zařízení prostor určených k bydlení, ve kterých nemá pronajímatel hlavní bydliště, příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt, zejména s ohledem na pojem ‚poskytovatelé‘ a pojem ‚služby‘?

2) V případě kladné odpovědi na předchozí otázku, představuje taková vnitrostátní právní úprava, jako je právní úprava obsažená v článku L. 631-7 zákoníku o výstavbě a bydlení, povolovací režim pro výše uvedené činnosti ve smyslu článků 9 až 13 směrnice 2006/123[...], nebo pouze požadavek podléhající ustanovením článků 14 a 15 [této směrnice]?

V případě, že se použijí články 9 až 13 směrnice 2006/123[...]:

3) Musí být čl. 9 písm. b) této směrnice vykládán v tom smyslu, že cíl spočívající v boji proti nedostatku bytů určených k pronájmu představuje naléhavý důvod obecného zájmu, který umožňuje ospravedlnit vnitrostátní opatření vyžadující v některých zeměpisných oblastech povolení v případě opakovaného krátkodobého pronájmu zařízení prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt?

4) Pokud ano, je takové opatření přiměřené sledovanému cíli?

5) Brání čl. 10 odst. 2 písm. d) a e) směrnice [2006/123] vnitrostátnímu opatření, podle něhož je třeba získat povolení v případě, že je zařízený prostor určený k bydlení pronajímán ‚opakovaně‘, na ‚krátkou dobu‘, ‚příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt‘?

6) Brání čl. 10 odst. 2 písm. d) až g) směrnice [2006/123] povolovacímu režimu, podle kterého jsou podmínky pro udělení povolení stanoveny v usnesení rady obce s ohledem na cíl udržet sociální rozmanitost, zejména v závislosti na charakteristikách trhů s bytovými prostory a potřebě nezhoršovat bytovou nouzi?“

27 Usnesením předsedy Soudního dvora ze dne 18. prosince 2018 byly věci C-724/18 a C-727/18 spojeny pro účely písemné i ústní části řízení, jakož i pro účely rozsudku.

K předběžným otázkám

K první otázce

28 Podstatou první otázky předkládajícího soudu je, zda musí být články 1 a 2 směrnice 2006/123 vykládány v tom smyslu, že se tato směrnice vztahuje na právní úpravu členského státu, která se týká činností spočívajících v úplatném opakovaném krátkodobém pronájmu zařízení prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt, vykonávaných v rámci podnikatelské či nepodnikatelské činnosti.

29 Článek 1 směrnice 2006/123 v odstavci 1 v zásadě stanoví, že cílem této směrnice je usnadnění výkonu svobody usazování pro poskytovatele služeb a volného pohybu služeb při zachování vysoké kvality služeb.

- 30 Podle čl. 2 odst. 1 směrnice 2006/123 platí, že se tato směrnice vztahuje na služby poskytované poskytovateli usazenými v některém členském státě. Avšak podle čl. 2 odst. 2 této směrnice je z oblasti její působnosti vyloučena celá řada činností. Článek 2 odst. 3 uvedené směrnice uvádí, že se tato směrnice nevztahuje na oblast daní.
- 31 Článek 4 bod 1 směrnice 2006/123 definuje pojem „služba“ pro účely této směrnice.
- 32 Je tedy třeba určit, zda se pojem „služba“ ve smyslu čl. 4 bodu 1 směrnice 2006/123 vztahuje na činnost spočívající v úplatném opakovaném krátkodobém pronájmu zařízených prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt, vykonávanou v rámci podnikatelské či nepodnikatelské činnosti, a pokud ano, zda uvedená služba přesto není vyloučena z oblasti působnosti této směrnice na základě jejího článku 2 a zda taková vnitrostátní právní úprava, jako je úprava popsáná v bodě 28 tohoto rozsudku, není sama vyloučena z uvedené oblasti působnosti.
- 33 Pokud jde nejprve o kvalifikaci dotyčné činnosti, z čl. 4 bodu 1 směrnice 2006/123 vyplývá, že se pro účely této směrnice „službou“ rozumí jakákoli samostatná výdělečná činnost poskytovaná zpravidla za úplatu ve smyslu článku 57 SFEU.
- 34 V projednávaných věcech taková činnost spočívající v pronájmu nemovitosti, jaká je popsána v bodě 28 tohoto rozsudku, vykonávaná individuálně právníckou nebo fyzickou osobou, spadá pod pojem „služba“ ve smyslu čl. 4 bodu 1 směrnice 2006/123.
- 35 V tomto ohledu bod 33 odůvodnění této směrnice ostatně uvádí, že se tato směrnice vztahuje na široké spektrum neustále se vyvíjejících činností, včetně služeb v oblasti nemovitostí a služeb v oblasti cestovního ruchu. Jak přitom uvedl předkládající soud, právní úprava dotčená ve věcech v původních řízeních doplňuje již existující právní úpravu obsaženou v článku L. 324-1-1 zákoníku o cestovním ruchu, ve znění použitelném na skutkový stav v původních řízeních.
- 36 Pokud jde dále o otázku, zda je taková služba přesto vyloučena z oblasti působnosti směrnice 2006/123 na základě čl. 2 odst. 2 této směrnice, je nutno uvést, že z žádného dokladu založeného ve spisu Soudního dvora nelze dovodit, že by tato služba mohla spadat pod některou z činností vyloučených tímto ustanovením, což ostatně předkládající soud ani sám nezvažuje. Situace, která je základem projednávaných věcí, navíc nespadá do oblasti daní ve smyslu čl. 2 odst. 3 této směrnice.
- 37 Německá vláda nicméně tvrdí, že právní úprava dotčená ve věcech v původních řízeních neupravuje službu, ale změnu v užívání prostor určených k bydlení, a že se proto může použít zejména na takové změny za účelem ubytování bezdomovců nebo uprchlíků, třebaže tyto posledně zmíněné činnosti, které nejsou hospodářské povahy, jsou výslovně vyloučeny z oblasti působnosti směrnice 2006/123 na základě jejího čl. 2 odst. 2 písm. j) ve spojení s bodem 27 odůvodnění této směrnice.
- 38 Taková možnost, která nebyla zmíněna ani potvrzena předkládajícím soudem nebo francouzskou vládou, se však jeví nejen jako hypotetická, jak uvedl generální advokát v bodě 42 svého stanoviska, ale jako taková rovněž nemůže vyloučit z oblasti působnosti směrnice 2006/123 takovou právní úpravu, jako je právní úprava dotčená ve věcech v původních řízeních, která se vztahuje na činnosti, u nichž je kvalifikace „služby“ ve smyslu čl. 4 bodu 1 této směrnice potvrzena, jak bylo uvedeno v bodě 34 tohoto rozsudku.
- 39 Pouhá skutečnost, že je vnitrostátní právní úprava použitelná na přístup k činnosti nebo výkon činnosti, která je vyloučena z oblasti působnosti směrnice 2006/123, jako jsou činnosti uvedené v čl. 2 odst. 2 písm. j) této směrnice, totiž nemůže znamenat, že tatáž právní úprava je vyloučena z oblasti působnosti této směrnice, ačkoli upravuje i jiné činnosti, na které se nevztahuje některá z výjimek uvedených v čl. 2 odst. 2 uvedené směrnice, neboť jinak by byl ohrožen užitečný účinek této směrnice a zpochybněn cíl uvedený v bodech 1 a 7 jejího odůvodnění, kterým je vytvoření prostoru bez vnitřních hranic, v němž je zajištěn volný pohyb široké řady služeb.

- 40 Pokud jde konečně o otázku, zda je taková právní úprava přesto vyloučena z oblasti působnosti směrnice 2006/123 vykládané ve spojení s bodem 9 jejího odůvodnění, měl Soudní dvůr příležitost upřesnit, že podle tohoto bodu odůvodnění, podle kterého se z uvedené oblasti působnosti vylučují zejména „požadavky, jako jsou [...] pravidla týkající se výstavby nebo využívání půdy a územního plánování“, se uvedená směrnice nevztahuje na požadavky, na které nelze nahlížet tak, že by zakládaly překážky bránící poskytovatelům ve svobodě usazování v členských státech a překážky bránící volnému pohybu služeb mezi členskými státy, pokud konkrétně neupravují přístup k činnosti poskytování služeb nebo její výkon nebo se jich nedotýkají, avšak které musí poskytovatelé při výkonu své výdělečné činnosti dodržovat stejným způsobem jako jednotlivci jednající jako soukromé osoby (v tomto smyslu viz rozsudek ze dne 30. ledna 2018, X a Visser, C-360/15 a C-31/16, EU:C:2018:44, bod 123).
- 41 Z toho vyplývá, že do oblasti působnosti směrnice 2006/123 spadají pouze správní formality, požadavky, a tudíž právní úpravy členských států, které specificky upravují přístup k činnosti poskytování služeb nebo k určité kategorii služeb a její výkon ve smyslu čl. 2 odst. 1 této směrnice ve spojení s čl. 4 bodem 1 uvedené směrnice.
- 42 V projednávaných věcech je třeba konstatovat, že i když právní úprava dotčená ve věcech v původních řízeních má za cíl zajistit dostatečnou nabídku bytů určených k dlouhodobému pronájmu za dostupné ceny, a může být z tohoto důvodu považována za spadající do oblasti výstavby nebo využívání půdy, a zejména do oblasti územního plánování, nic to nemění na tom, že není adresována všem osobám bez rozdílu, ale konkrétně osobám, které chtějí poskytovat určité druhy služeb, jako jsou služby týkající se opakovaného krátkodobého pronájmu zařízení nemovitostí určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt (obdobně viz rozsudek ze dne 30. ledna 2018, X a Visser, C-360/15 a C-31/16, EU:C:2018:44, bod 124).
- 43 Jak vyplývá z předkládacích rozhodnutí a článků L. 631-7 a L. 631-7-1 A zákoníku o výstavbě a bydlení, této právní úpravě zejména nepodléhají úplatný pronájem nezařízené nemovitosti, stejně jako pronájem zařízené nemovitosti, v níž má pronajímatel hlavní bydliště, po celkovou dobu kratší než 4 měsíce ročně.
- 44 Vzhledem k tomu, že uvedená právní úprava upravuje přístup k některým specifickým formám činností pronájmu nemovitostí a výkon těchto činností, není tedy právní úpravou použitelnou bez rozdílu v oblasti výstavby nebo využívání půdy nebo územního plánování, a tudíž nemůže být vyňata z oblasti působnosti směrnice 2006/123.
- 45 S ohledem na výše uvedené je třeba na první otázku odpovědět tak, že články 1 a 2 směrnice 2006/123 musí být vykládány v tom smyslu, že se tato směrnice vztahuje na právní úpravu členského státu, která se týká činností spočívajících v úplatném opakovaném krátkodobém pronájmu zařízených prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt, vykonávaných v rámci podnikatelské či nepodnikatelské činnosti.

K druhé otázce

- 46 Podstatou druhé otázky předkládajícího soudu je, zda musí být článek 4 směrnice 2006/123 vykládán v tom smyslu, že vnitrostátní právní úprava, která podmiňuje výkon některých činností pronájmu prostor určených k bydlení předchozím povolením, spadá pod pojem „povolovací režim“ ve smyslu bodu 6 tohoto článku, nebo pod pojem „požadavek“ ve smyslu bodu 7 uvedeného článku.
- 47 Podle čl. 4 bodu 6 směrnice 2006/123 je „povolovacím režimem“ každý postup, podle kterého musí poskytovatel nebo příjemce postupovat, aby od příslušného orgánu získal formální nebo implicitní rozhodnutí o přístupu k činnosti poskytování služeb nebo o jejím výkonu.

- 48 V článku 4 bodě 7 této směrnice je pojem „požadavek“ definován jako jakákoli povinnost, zákaz, podmínka nebo omezení vyplývající z právních a správních předpisů členských států nebo z judikatury, správní praxe, pravidel profesních subjektů nebo kolektivních pravidel profesních sdružení nebo jiných profesních organizací přijatých v rámci výkonu jejich právní autonomie.
- 49 „Povolovací režim“ ve smyslu čl. 4 bodu 6 směrnice 2006/123 se tak liší od „požadavku“ ve smyslu čl. 4 bodu 7 této směrnice, jelikož vyžaduje postup ze strany poskytovatele služby, jakož i formální rozhodnutí, kterým příslušné orgány povolují činnost tohoto poskytovatele (v tomto smyslu viz rozsudek ze dne 30. ledna 2018, X a Visser, C-360/15 a C-31/16, EU:C:2018:44, bod 115).
- 50 V projednávaných věcech z článku L. 631-7 ve spojení s článkem L. 631-7-1 zákoníku o výstavbě a bydlení vyplývá, že osoby, které vlastní prostory nacházející se v obci s více než 200 000 obyvateli a chtějí tyto prostory zařízené opakovaně krátkodobě pronajímat příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt, jsou v zásadě a pod hrozbou sankcí stanovených v článku L. 651-2 tohoto zákoníku povinny získat předchozí povolení ke změně v užívání vydané starostou obce, v níž se daný prostor nachází, přičemž toto povolení může být podmíněno kompenzací ve formě přidružené a souběžné přeměny prostor určených k jinému účelu na bytové prostory.
- 51 Taková právní úprava tak ukládá osobám, které chtějí poskytovat takovouto službu pronájmu nemovitostí, povinnost podrobit se postupu, v jehož důsledku jsou povinny učinit určité kroky k získání od příslušného orgánu formálního rozhodnutí, jež jim umožní přístup k této činnosti poskytované službě a její výkon.
- 52 Na tuto právní úpravu je tedy nutno nahlížet jako na právní úpravu zakotvující „povolovací režim“ ve smyslu čl. 4 bodu 6 směrnice 2006/123, který musí splňovat požadavky obsažené v oddíle 1 kapitoly III této směrnice (obdobně viz rozsudek ze dne 4. července 2019, Kirschstein, C-393/17, EU:C:2019:563, bod 64), a nikoli jako na „požadavek“ ve smyslu čl. 4 bodu 7 uvedené směrnice.
- 53 S ohledem na výše uvedené je třeba na druhou otázku odpovědět tak, že článek 4 směrnice 2006/123 musí být vykládán v tom smyslu, že vnitrostátní právní úprava, která podmiňuje výkon některých činností pronájmu prostor určených k bydlení předchozím povolením, spadá pod pojem „povolovací režim“ ve smyslu bodu 6 uvedeného článku.

Ke třetí až šesté otázce

Úvodní poznámky

- 54 Podstatou třetí až šesté otázky předkládajícího soudu je, zda musí být oddíl 1 kapitoly III směrnice 2006/123, a konkrétně čl. 9 odst. 1 písm. b) a čl. 10 odst. 2 písm. d) až g) této směrnice, vykládán v tom smyslu, že brání právní úpravě členského státu, která z důvodů směřujících k zajištění dostatečné nabídky bytů určených k dlouhodobému pronájmu za dostupné ceny podrobuje některé činnosti spočívající v úplatném opakovaném krátkodobém pronájmu zařízených prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt, režimu předchozího povolení použitelnému v některých obcích, jejichž místní orgány stanoví v rámci vymezeném touto právní úpravou podmínky k udělení povolení stanovených tímto režimem, k nimž případně připojí povinnost kompenzace ve formě přidružené a souběžné přeměny prostor určených k jinému účelu na bytové prostory.
- 55 V tomto ohledu je nejprve třeba uvést, stejně jako to činí předkládající soud a generální advokát v bodě 70 svého stanoviska, že na skutkový stav v původních řízeních se použije kapitola III směrnice 2006/123, a zejména její oddíl 1.

- 56 Podle ustálené judikatury se totiž tato kapitola použije i na situace, které jsou čistě vnitřní záležitostí daného státu, tedy situace, v nichž se veškeré relevantní prvky nacházejí pouze uvnitř jednoho členského státu (rozsudky ze dne 30. ledna 2018, X a Visser, C-360/15 a C-31/16, EU:C:2018:44, bod 110; ze dne 4. července 2019, Komise v. Německo, C-377/17, EU:C:2019:562, bod 58, a ze dne 4. července 2019, Kirschstein, C-393/17, EU:C:2019:563, bod 24).
- 57 Dále z oddílu 1 kapitoly III směrnice 2006/123 vyplývá, že soulad vnitrostátního povolovacího režimu s požadavky stanovenými touto směrnicí zejména předpokládá, že takový režim, který svou povahou omezuje volný pohyb dotyčné služby, splňuje podmínky stanovené v čl. 9 odst. 1 této směrnice, a sice že je nediskriminační, opodstatněný naléhavým důvodem obecného zájmu a přiměřený, ale také že kritéria pro udělení povolení stanovená tímto režimem jsou v souladu s čl. 10 odst. 2 uvedené směrnice, a sice že jsou nediskriminační, opodstatněná naléhavým důvodem obecného zájmu, přiměřená danému cíli obecného zájmu, jasná a jednoznačná, objektivní, předem zveřejněná, průhledná a přístupná.
- 58 Z toho vyplývá, že posouzení souladu právní úpravy členského státu, která zakotvuje takovýto povolovací režim, se dvěma články zmíněnými v předchozím bodě, jež stanovují jasné, přesné a bezpodmínečné povinnosti, které jim přiznávají přímý účinek (viz ohledně článku 15 směrnice 2006/123 obdobně rozsudek ze dne 30. ledna 2018, X a Visser, C-360/15 a C-31/16, EU:C:2018:44, bod 130), předpokládá, že bude odděleně a postupně posouzena nejprve opodstatněnost samotného principu zavedení tohoto režimu a poté kritéria pro udělení povolení stanovených tímto režimem.
- 59 Pokud jde o právní úpravu členského státu, kterou vnitrostátní zákonodárce pověřuje některé místní orgány zavedením „povolovacího režimu“ ve smyslu čl. 4 bodu 6 směrnice 2006/123 tím, že stanoví podmínky, za kterých jsou povolení stanovená tímto režimem vydávána, přísluší vnitrostátním soudům, aby jednak posoudily, zda je použití takového nástroje vnitrostátním zákonodárcem v souladu s článkem 9 této směrnice, a aby jednak ověřily, zda kritéria stanovená tímto zákonodárcem, která upravují udělení těchto povolení místními orgány, a účinné uplatňování těchto kritérií místními orgány, jejichž opatření jsou napadena, jsou v souladu s požadavky stanovenými v článku 10 uvedené směrnice.
- 60 V projednávaných věcech se předkládající soud táže Soudního dvora na výklad článku 9 a čl. 10 odst. 2 směrnice 2006/123 nikoli v souvislosti s právní úpravou přijatou městem Paříž, ale pouze v souvislosti s vnitrostátní právní úpravou, která vyplývá z článků L. 631-7 a L. 631-7-1 zákoníku o výstavbě a bydlení a která některým místním orgánům ukládá povinnost přijmout povolovací režim pro dotčené činnosti poskytování služeb a upravuje podmínky, za nichž tyto orgány udělují povolení stanovená tímto režimem.
- 61 Ve světle těchto poznatků je tedy třeba odpovědět v první řadě na třetí a čtvrtou otázku týkající se souladu vnitrostátní právní úpravy, která některé místní orgány pověřuje zavedením režimu předchozího povolení k výkonu dotčených činností poskytování služeb, s článkem 9 směrnice 2006/123, a v druhé řadě na pátou a šestou otázku týkající se souladu kritérií, jež jsou stanovena takovouto právní úpravou a vymezují podmínky pro udělení povolení stanovených tímto režimem těmito místními orgány, s článkem 10 uvedené směrnice.

K třetí a čtvrté otázce

- 62 Podstatou třetí a čtvrté otázky předkládajícího soudu, kterými je třeba se zabývat společně, je to, zda musí být čl. 9 odst. 1 písm. b) a c) směrnice 2006/123 vykládán v tom smyslu, že vnitrostátní právní úprava, která z důvodů směřujících k zajištění dostatečné nabídky bytů určených k dlouhodobému pronájmu za dostupné ceny podrobuje některé činnosti spočívající v úplatném opakovaném krátkodobém pronájmu zařízených prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde

nemají trvalý pobyt, režimu předchozího povolení použitelnému v některých obcích s mimořádně vysokým tlakem na ceny nájemného, je opodstatněná naléhavým důvodem obecného zájmu spočívajícím v boji proti nedostatku bytů určených k pronájmu a přiměřená sledovanému cíli.

- 63 Podle čl. 9 odst. 1 směrnice 2006/123 mohou členské státy podrobit přístup k činnosti poskytování služeb nebo její výkon povolovacímu režimu pouze za podmínky, že tento režim nediskriminuje dotyčného poskytovatele, ale daný režim musí být též opodstatněný naléhavým důvodem obecného zájmu a konečně cíle sledovaného tímto režimem nelze dosáhnout pomocí méně omezujícího opatření, zejména z toho důvodu, že k následné kontrole by docházelo příliš pozdě na to, aby byla skutečně účinná.
- 64 Je třeba předeslat, že se třetí a čtvrtá otázka týkají výlučně druhé a třetí podmínky stanovené v čl. 9 odst. 1 písm. b) a c) směrnice 2006/123.
- 65 Pokud jde zaprvé o podmínku stanovenou v uvedeném čl. 9 odst. 1 písm. b), ze žádostí o rozhodnutí o předběžné otázce vyplývá, že účelem článku L. 631-7 zákoníku o výstavbě a bydlení je stanovit mechanismus pro boj proti nedostatku bytů určených k pronájmu, s cílem reagovat na zhoršující se podmínky přístupu k bydlení a zvýšení napětí na trzích s nemovitostmi, zejména regulací nedostatků trhu, chránit majitele bytů a nájemce a umožnit zvýšení nabídky bytů za podmínek respektujících rovnováhy území, jelikož bydlení patří k základním potřebám a právo na důstojné bydlení je cílem chráněným francouzskou ústavou.
- 66 Takový cíl, jako je ten sledovaný touto vnitrostátní právní úpravou, přitom představuje naléhavý důvod obecného zájmu ve smyslu unijního práva, a zejména směrnice 2006/123.
- 67 Článek 4 bod 8 směrnice 2006/123 totiž stanoví, že naléhavými důvody obecného zájmu, kterých se mohou členské státy dovolávat, jsou důvody uznané za takové judikaturou Soudního dvora, mezi něž patří zejména důvody týkající se ochrany městského prostředí (rozsudek ze dne 30. ledna 2018, X a Visser, C-360/15 a C-31/16, EU:C:2018:44, bod 135) a cíle sociální politiky.
- 68 Soudní dvůr navíc již uznal, že požadavky týkající se politiky sociálního bydlení, jejichž cílem je boj proti tlaku poptávky po pozemcích, zejména v případě, že se specifický trh vyznačuje strukturální bytovou nouzí a zvláště vysokou hustotou obyvatelstva, mohou představovat naléhavé důvody obecného zájmu (v tomto smyslu viz zejména rozsudky ze dne 1. října 2009, Woningstichting Sint Servatius, C-567/07, EU:C:2009:593, bod 30, a ze dne 8. května 2013, Libert a další, C-197/11 a C-203/11, EU:C:2013:288, body 50 až 52).
- 69 S ohledem na informace poskytnuté předkládajícím soudem, na studii předanou Soudnímu dvoru francouzskou vládou a potvrzenou městem Paříž, která zdůrazňuje skutečnost, že činnost spočívající v krátkodobém pronájmu zařízených prostor má významný inflační účinek na výši nájemného především v Paříži, ale i v jiných francouzských městech, a to zejména v případě, že ji vykonávají pronajímatelé nabízející k pronájmu nejméně dva celé byty nebo jeden celý byt po dobu delší než 120 dní ročně, je třeba dospět k závěru, že taková právní úprava, jaká je dotčena ve věcech v původních řízeních, je opodstatněná naléhavým důvodem obecného zájmu.
- 70 Pokud jde zadruhé o podmínku stanovenou v čl. 9 odst. 1 písm. c) směrnice 2006/123, z článku L. 631-7 ve spojení s článkem L. 631-7-1 zákoníku o výstavbě a bydlení v podstatě vyplývá, že ve francouzských obcích s více než 200 000 obyvateli, jakož i v obcích tří departementů sousedících s Paříží je k výkonu činnosti spočívající v opakovaném krátkodobém pronájmu zařízených prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt, až na výjimky třeba povolení ke změně v užívání vydané starostou obce, v níž se dotýčná nemovitost nachází.
- 71 Taková vnitrostátní právní úprava se předně jeví jako věcně omezená na zvláštní činnost pronájmu nemovitostí určených k bydlení.

- 72 Ve stejném smyslu a podle článku L. 631-7-1 A zákoníku o výstavbě a bydlení vylučuje uvedená právní úprava z oblasti své působnosti byty, v nichž má pronajímatel hlavní bydliště, neboť jejich pronájem nemá dopad na trh s dlouhodobým pronájmem, jelikož uvedený pronajímatel si nemusí zřídit hlavní bydliště v jiném místě určeném k bydlení.
- 73 Dále je třeba uvést, že tatáž právní úprava zavádí režim povolení, který není obecně použitelný, ale má omezenou zeměpisnou působnost, neboť se týká omezeného počtu hustě osídlených obcí, které se vyznačují – jak vyplývá z několika dokumentů předložených Soudnímu dvoru francouzskou vládou, včetně studie uvedené v bodě 69 tohoto rozsudku – napětím na trhu s pronájmem prostor určených k bydlení v důsledku rozvoje opakovaného krátkodobého pronájmu zařízených prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt.
- 74 Konečně je třeba podotknout, že jak ve svém písemném vyjádření uvádí město Paříž, použití ohlašovacího systému spojeného se sankcemi by nebylo způsobilé k účinnému naplňování cíle spočívajícího v boji proti nedostatku bytů určených k dlouhodobému pronájmu. Takový systém by totiž tím, že by místní orgány opravňoval zasáhnout až následně, neumožňoval okamžitě a účinně zbrzdit pokračující proces rychlé přeměny, který tento nedostatek vytváří.
- 75 S ohledem na výše uvedené je třeba na třetí a čtvrtou otázku odpovědět tak, že čl. 9 odst. 1 písm. b) a c) směrnice 2006/123 musí být vykládán v tom smyslu, že vnitrostátní právní úprava, která z důvodů směřujících k zajištění dostatečné nabídky bytů určených k dlouhodobému pronájmu za dostupné ceny podrobuje některé činnosti spočívající v úplatném opakovaném krátkodobém pronájmu zařízených prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt, režimu předchozího povolení použitelnému v některých obcích s mimořádně vysokým tlakem na ceny nájmemného, je opodstatněná naléhavým důvodem obecného zájmu spočívajícím v boji proti nedostatku bytů určených k pronájmu a přiměřená sledovanému cíli, neboť tohoto cíle nelze dosáhnout pomocí méně omezujících opatření, zejména z toho důvodu, že k následné kontrole by docházelo příliš pozdě na to, aby byla skutečně účinná.

K páté a šesté otázce

- 76 Podstatou páté a šesté otázky předkládajícího soudu, kterými je třeba se zabývat společně, je to, zda musí být čl. 10 odst. 2 směrnice 2006/123 vykládán v tom smyslu, že brání vnitrostátní právní úpravě zavádějící režim, který podmiňuje výkon některých činností spočívajících v úplatném pronájmu zařízených prostor určených k bydlení předchozím povolením, která je založena na kritériích spočívajících v tom, že k pronájmu dotyčného bytového prostoru dochází „opakovaně a krátkodobě příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt“, a která místním orgánům svěřuje pravomoc, aby v rámci vymezeném touto právní úpravou upřesnily podmínky pro vydání povolení stanovených tímto režimem, s ohledem na cíl udržet sociální rozmanitost, zejména v závislosti na charakteristikách trhů s bytovými prostory a potřebě nezhoršovat bytovou nouzi, k nimž případně připojí povinnost kompenzace ve formě přidružené a souběžné přeměny prostor určených k jinému účelu na bytové prostory.
- 77 Podle čl. 10 odst. 1 směrnice 2006/123 jsou povolovací režimy uvedené v čl. 9 odst. 1 této směrnice založeny na kritériích, která vylučují, aby příslušné orgány vykonávaly svoji diskreční pravomoc svévolným způsobem. Podle čl. 10 odst. 2 uvedené směrnice musí být tato kritéria zejména opodstatněná naléhavým důvodem obecného zájmu, přiměřená danému cíli obecného zájmu, jasná a jednoznačná, objektivní, předem zveřejněná a konečně průhledná a přístupná.
- 78 V této souvislosti je nutno připomenout, že i když je na vnitrostátním soudu, který je jediný příslušný pro posouzení skutkových okolností a pro výklad vnitrostátního práva, aby určil, zda jsou v projednávaném případě tyto požadavky splněny, Soudní dvůr, který má poskytnout vnitrostátnímu soudu v rámci řízení o předběžné otázce užitečné odpovědi, má pravomoc poskytnout vodítka na

základě spisu ve věci v původním řízení, jakož i písemných a ústních vyjádření, jež mu byla předložena, která vnitrostátnímu soudu umožní rozhodnout (v tomto smyslu viz rozsudek ze dne 6. března 2018, SEGRO a Horváth, C-52/16 a C-113/16, EU:C:2018:157, bod 79).

- 79 Z tohoto hlediska a pokud jde zaprvé o požadavek uvedený v čl. 10 odst. 2 písm. b) směrnice 2006/123, který se týká opodstatněnosti kritérií pro udělení povolení naléhavým důvodem obecného zájmu, je třeba uvést, že vzhledem k tomu, že vymezují postupy pro stanovení podmínek na místní úrovni pro udělení povolení stanovených režimem přijatým na celostátní úrovni, které jsou opodstatněné takovýmto důvodem, jak vyplývá z bodů 65 až 69 tohoto rozsudku, musejí být kritéria stanovená takovou právní úpravou, která je popsána v bodě 76 tohoto rozsudku, v zásadě považována za opodstatněná tímž důvodem.
- 80 Tak tomu musí být zejména v případě, kdy obdobně jako článek L. 631-7-1 zákoníku o výstavbě a bydlení dbal vnitrostátní zákonodárce na to, aby místním orgánům uložil povinnost naplňovat takovýto cíl při konkrétním uplatňování vnitrostátní právní úpravy, přičemž zdůraznil cíl udržení sociální rozmanitosti a potřebu zohlednit při tomto uplatňování charakteristiky trhů s bytovými prostory, jakož i potřebu nezhoršovat bytovou nouzi.
- 81 Pokud jde zadruhé o požadavek přiměřenosti uvedený v čl. 10 odst. 2 písm. c) směrnice 2006/123, z předkládacích rozhodnutí – jak byla objasněna shodujícími se písemnými vyjádřeními účastníků řízení a dalších zúčastněných, kteří se zúčastnili tohoto řízení – vyplývá, že předmětem diskuze je především možnost, kterou dotyčným francouzským obcím přiznává článek L. 631-7-1 zákoníku o výstavbě a bydlení, připojit k požadavku předchozího povolení podle článku L. 631-7 tohoto zákoníku povinnost kompenzace ve formě přidružené a souběžné přeměny prostor určených k jinému účelu na bytové prostory, jejíž rozsah určí příslušná rada obce.
- 82 V tomto ohledu je třeba předeslat, že takováto právní úprava je způsobilá zaručit přiměřenost povolovacího režimu, který zavádí, konkrétním okolnostem každé z dotčených obcí, které nejlépe znají místní orgány.
- 83 Tato právní úprava totiž těmto místním orgánům vyhrazuje pravomoc stanovit podmínky pro udělení povolení stanovených tímto režimem. Zejména článek L. 631-7-1 zákoníku o výstavbě a bydlení jim umožňuje, ale nenutí je, aby podmínily vydání předchozího povolení povinnostmi kompenzace, přičemž stanoví, že místní orgány, které se rozhodnou uložit takovou povinnost, dbají na striktní přiměřenost této kompenzace nikoli konkrétní situaci dotčené obce jako celku, ale každé čtvrti nebo případně okrsku dané obce, a dále na to, aby rozsah této kompenzace byl určen s ohledem na cíl udržet sociální rozmanitost a zejména v závislosti na charakteristikách trhů s bytovými prostory a potřebě nezhoršovat bytovou nouzi.
- 84 Jak uvedl generální advokát v bodě 133 svého stanoviska, uložení takovéto povinnosti kompenzace, které tak uvedená vnitrostátní právní úprava povoluje obcím, jež čelí mimořádnému tlaku poptávky po pozemcích vyplývajícím z výrazného zvýšení plochy nemovitostí určené k pronájmu zařízených prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, na úkor dlouhodobého pronájmu bytových prostor zákazníkům s trvalým pobytem, představuje v zásadě adekvátní nástroj k naplňování cílů spočívajících v udržení sociální rozmanitosti v oblasti bydlení na jejím území, v dostatečné nabídce bytů a udržení nájemného na dostupné úrovni.
- 85 Je tomu tak zejména tehdy, když dotčená povinnost kompenzace přispívá k udržení alespoň neměnné plochy prostor určených k bydlení na trhu dlouhodobého pronájmu, a tím přispívá k naplňování cíle zachování dostupných cen na tomto trhu prostřednictvím boje proti inflaci nájemného, jak tvrdila francouzská vláda na jednání před Soudním dvorem.

- 86 Nicméně možnost přiznaná vnitrostátní právní úpravou dotýčným místním orgánům uložit vedle režimu předchozího povolení stanoveného touto právní úpravou takovou povinnost kompenzace, jaká je zmíněna v bodě 81 tohoto rozsudku, nesmí překračovat meze toho, co je nezbytné k dosažení uvedeného cíle.
- 87 Za účelem tohoto posouzení přísluší vnitrostátnímu soudu, aby ve světle všech poznatků, které má k dispozici, nejprve ověřil, zda tato možnost je skutečně odpovědí na nedostatek bytů určených k dlouhodobému pronájmu, zjištěný na dotčených územích.
- 88 K tomuto účelu jsou zvláště relevantní objektivní studie nebo jiné analýzy, ze kterých vyplývá, že povinnost kompenzace umožňuje místním orgánům reagovat na situaci, kdy poptávka po bytech určených ke zřízení bydliště za přijatelných hospodářských podmínek mohla být jen stěží uspokojena zejména z důvodu rozvoje opakovaného krátkodobého pronájmu zařízených prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt.
- 89 Dále je na vnitrostátním soudu, aby se ujistil, že možnost, kterou vnitrostátní právní úprava dotčená ve věcech v původních řízeních přiznává dotýčným místním orgánům, aby určily rozsah povinnosti kompenzace, kterou se rozhodly uložit, se jeví nejen jako přizpůsobená situaci trhu s pronájmem v dotýčných obcích, ale rovněž jako slučitelná s výkonem činnosti spočívající v opakovaném krátkodobém pronájmu zařízených prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt.
- 90 Pokud jde zaprvé o přiměřenost tohoto rozsahu povinnosti kompenzace situaci na trhu s pronájmem v dotýčných obcích, tato možnost je významným ukazatelem přiměřenosti povinnosti kompenzace povolené vnitrostátní právní úpravou dotčenou ve věcech v původních řízeních za podmínky, že využití uvedené možnosti je podmíněno zohledněním objektivních rozdílů v situaci mezi dotčenými územími, a tudíž umožňuje zohlednit zvláštnosti každé obce, či dokonce každé její čtvrti nebo okrsku.
- 91 Pokud jde zadruhé o slučitelnost rozsahu takto povolené povinnosti kompenzace s výkonem činnosti spočívající v opakovaném krátkodobém pronájmu zařízených prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt, je nutno ji posoudit s přihlédnutím zejména k obecně zjištěné nadvýnosnosti této činnosti ve vztahu k pronájmu prostor určených ke zřízení bydliště.
- 92 Kromě toho je třeba podotknout, že povinnost kompenzace, kterou by se dotýčný místní orgán rozhodl uložit, zpravidla nezbavuje vlastníka nemovitosti určené k pronájmu možnosti zisku z této nemovitosti, jelikož tento vlastník má v zásadě možnost danou nemovitost pronajmout nikoli jako zařízený prostor za účelem užívání příležitostnými zákazníky, ale jako prostor určený k užívání zákazníky, kteří zde mají trvalý pobyt, což je činnost, která je zajiště méně zisková, ale uvedená povinnost se na ni nevztahuje.
- 93 Konečně musí vnitrostátní soud vzít v úvahu praktické podmínky umožňující splnit povinnost kompenzace v dané lokalitě.
- 94 Zejména mu přísluší zohlednit skutečnost, že tato povinnost může být splněna nejen přeměnou jiných prostor držených dotýčnou osobou, které mají jiný účel, na bydlení, ale i jinými kompenzačními mechanismy, jako zejména tím, že tato osoba nabude práva od jiných vlastníků, čímž přispívá k udržení bytového fondu určeného k dlouhodobému pronájmu. Tyto mechanismy však musí splňovat přiměřené, průhledné a přístupné tržní podmínky.
- 95 Pokud jde zatřetí o požadavky jasnosti, jednoznačnosti a objektivnosti, stanovené v čl. 10 odst. 2 písm. d) a e) směrnice 2006/123 a uvedené v páté a šesté předběžné otázce, z předkládacích rozhodnutí, jakož i z diskusí před Soudním dvorem vyplývá, že Cali Apartments a HX vytýkají vnitrostátní právní úpravě dotčené ve věcech v původních řízeních především to, že je založena na nejednoznačném a obtížném

srozumitelném pojmu uvedeném v článku L. 631-7 zákoníku o výstavbě a bydlení, a sice pojmu „opakovaný krátkodobý pronájem zařízení prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt“.

- 96 V tomto ohledu již měl Soudní dvůr příležitost upřesnit, že požadavky jasnosti a jednoznačnosti stanovené v čl. 10 odst. 2 písm. d) směrnice 2006/123 odkazují na nutnost, aby podmínky pro udělení povolení byly pro všechny snadno srozumitelné a jejich znění nebylo nijak nejednoznačné (rozsudek ze dne 26. září 2018, Van Gennip a další, C-137/17, EU:C:2018:771, bod 85). Požadavek objektivitě stanovený v čl. 10 odst. 2 písm. e) této směrnice směřuje k tomu, aby žádosti o povolení byly posuzovány na základě jejich vlastního způsobilého obsahu, aby bylo dotčeným stranám zaručeno, že jejich žádost bude posuzována objektivně a nestranně, jak to ostatně vyžaduje čl. 13 odst. 1 uvedené směrnice (obdobně viz rozsudek ze dne 1. června 1999, Konle, C-302/97, EU:C:1999:271, bod 44).
- 97 Je rovněž nutno uvést, že čl. 10 odst. 7, jakož i body 59 a 60 odůvodnění směrnice 2006/123 uvádějí, že tato směrnice, a zejména její článek 10, nezpochybňuje rozdělení pravomocí orgánů členských států, které povolení udělují, na místní nebo regionální úrovni.
- 98 Pokud jde o takovou vnitrostátní právní úpravu, jaká je dotčena ve věcech v původních řízeních, která zavádí režim předchozího povolení, jenž je specifický pro některé obce, pro výkon činností spočívajících v „opakovaném krátkodobém pronájmu zařízení prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt“, přičemž dotčným místním orgánům zároveň svěřuje pravomoc stanovit podmínky pro udělení vyžadovaného povolení, stanovit povinnost kompenzace a určit rozsah této případné povinnosti zejména v závislosti na charakteristikách trhů s bytovými prostory a na potřebě nezhoršovat bytovou nouzi, skutečnost, že tento pojem není uvedenou vnitrostátní právní úpravou vymezen, zejména prostřednictvím číselně vyjádřených prahových hodnot, není sama o sobě skutečností, jež by prokazovala nedodržení požadavků jasnosti, jednoznačnosti a objektivitě stanovených v čl. 10 odst. 2 písm. d) a e) směrnice 2006/123.
- 99 Naproti tomu je pro účely tohoto ustanovení nutno ověřit, zda při neexistenci dostatečného údaje ve vnitrostátní právní úpravě upřesnily dotčené místní orgány jasně, jednoznačně a objektivně výrazy odpovídající předmětnému pojmu, takže pochopení tohoto pojmu neponechává prostor pro pochybnosti, pokud jde o oblast působnosti podmínek a povinností takto stanovených těmito místními orgány, a že tyto orgány nemohou tento pojem uplatňovat svévolně.
- 100 Takové ověření je zásadní zvláště s ohledem na skutečnost, že otázka jasnosti předmětného pojmu vyvstává v rámci řízení, na které se musí uplatnit obecná zásada unijního práva týkající se legality trestných činů a trestů (rozsudek ze dne 3. května 2007, Advocaten voor de Wereld, C-303/05, EU:C:2007:261, bod 49).
- 101 Předkládající soud se rovněž zabývá otázkou dostatečné jasnosti a objektivitě článku L. 631-7-1 zákoníku o výstavbě a bydlení v rozsahu, v němž stanoví, že podmínky, za kterých jsou udělována povolení a stanoveny kompenzace podle čtvrti a případně okrsku, jsou určeny s ohledem na cíl udržet sociální rozmanitost, zejména v závislosti na charakteristikách trhů s bytovými prostory a potřebě nezhoršovat bytovou nouzi.
- 102 V tomto ohledu je nutno podotknout, že skutečnost, že se vnitrostátní zákonodárce omezuje na vymezení postupů při určování podmínek pro udělení povolení ze strany místního orgánu, jež jsou stanoveny určitým režimem, prostřednictvím odkazu na cíle, které tento orgán musí zohlednit, nemůže v zásadě vést k závěru, že tyto podmínky nejsou dostatečně jasné a objektivní, zejména pokud dotčená vnitrostátní právní úprava stanoví nejen cíle, které musí dotčené místní orgány naplňovat, ale též objektivní prvky, na jejichž základě musí tyto orgány určit tyto podmínky pro udělení povolení.
- 103 S výhradou posouzení předkládajícího soudu vykazují totiž podmínky tohoto druhu dostatečnou míru přesnosti a jasnosti a mohou zabránit jakémukoli riziku svévole při jejich uplatňování.

- 104 Pokud jde začtvrté a v poslední řadě o požadavky předchozího zveřejnění, průhlednosti a přístupnosti podmínek pro udělení povolení stanovené v čl. 10 odst. 2 písm. f) a g) směrnice 2006/123, kterých se týká šestá předběžná otázka, z předkládacích rozhodnutí vyplývá, že Cali Apartments a HX vytýkají vnitrostátní právní úpravě dotčené ve věcech v původních řízeních to, že tyto požadavky nesplňuje z toho důvodu, že podmínky pro vydání těchto povolení a rozsah kompenzací nejsou upraveny zákonem, nýbrž radami každé z dotyčných obcí.
- 105 Nicméně s ohledem na to, co bylo uvedeno v bodě 97 tohoto rozsudku, je v takovém právním kontextu, jaký je popsán v bodě 98 tohoto rozsudku, nutno pro účely čl. 10 odst. 2 písm. f) a g) směrnice 2006/123 ověřit, zda se každý vlastník, který chce pronajmout zařízení prostor určený k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt, může před zahájením předmětné činnosti pronájmu plně seznámit s podmínkami pro vydání povolení a s případnou povinností kompenzace stanovenými dotyčnými místními orgány.
- 106 V tomto ohledu předkládající soud uvádí, že podle článku L. 2121-25 obecného zákoníku o územních samosprávných celcích jsou zápisy ze zasedání rady obce vyvěšovány na obecním úřadě a zveřejňovány na internetových stránkách dotyčné obce.
- 107 Takové zveřejnění postačuje ke splnění požadavků předchozího zveřejnění, průhlednosti a přístupnosti vyžadovaných v čl. 10 odst. 2 písm. f) a g) směrnice 2006/123, jelikož umožňuje každému zájemci se okamžitě dozvědět o existenci právní úpravy, která může mít vliv na přístup k dotyčné činnosti nebo na její výkon.
- 108 S ohledem na výše uvedené je třeba na pátou a šestou otázku odpovědět tak, že čl. 10 odst. 2 směrnice 2006/123 musí být vykládán v tom smyslu, že nebrání vnitrostátní právní úpravě zavádějící režim, který podmiňuje výkon některých činností spočívajících v úplatném pronájmu zařízení prostor určených k bydlení předchozím povolením, která je založena na kritériích spočívajících v tom, že k pronájmu dotyčného bytového prostoru dochází „opakovaně a krátkodobě příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt“, a která místním orgánům svěřuje pravomoc, aby v rámci vymezeném touto právní úpravou upřesnily podmínky pro udělení povolení stanovených tímto režimem, s ohledem na cíl udržet sociální rozmanitost, zejména v závislosti na charakteristikách trhů s bytovými prostory a potřebě nezhoršovat bytovou nouzi, k nimž případně připojí povinnost kompenzace ve formě přidružené a souběžné přeměny prostor určených k jinému účelu na bytové prostory, pokud jsou tyto podmínky pro udělení povolení v souladu s požadavky stanovenými tímto ustanovením a tato povinnost může být splněna za průhledných a přístupných podmínek.

K nákladům řízení

- 109 Vzhledem k tomu, že řízení má, pokud jde o účastníky původního řízení, povahu incidenčního řízení ve vztahu ke sporu probíhajícímu před předkládajícím soudem, je k rozhodnutí o nákladech řízení příslušný uvedený soud. Výdaje vzniklé předložením jiných vyjádření Soudnímu dvoru než vyjádření uvedených účastníků řízení se nenahrazují.

Z těchto důvodů Soudní dvůr (velký senát) rozhodl takto:

- 1) Články 1 a 2 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2006/123/ES ze dne 12. prosince 2006 o službách na vnitřním trhu musí být vykládány v tom smyslu, že se tato směrnice vztahuje na právní úpravu členského státu, která se týká činností spočívajících v úplatném opakovaném krátkodobém pronájmu zařízení prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt, vykonávaných v rámci podnikatelské či nepodnikatelské činnosti.

- 2) Článek 4 směrnice 2006/123 musí být vykládán v tom smyslu, že vnitrostátní právní úprava, která podmiňuje výkon některých činností pronájmu prostor určených k bydlení předchozím povolením, spadá pod pojem „povolovací režim“ ve smyslu bodu 6 uvedeného článku.
- 3) Článek 9 odst. 1 písm. b) a c) směrnice 2006/123 musí být vykládán v tom smyslu, že vnitrostátní právní úprava, která z důvodů směřujících k zajištění dostatečné nabídky bytů určených k dlouhodobému pronájmu za dostupné ceny podrobuje některé činnosti spočívající v úplatném opakovaném krátkodobém pronájmu zařízených prostor určených k bydlení příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt, režimu předchozího povolení použitelnému v některých obcích s mimořádně vysokým tlakem na ceny nájemného, je opodstatněná naléhavým důvodem obecného zájmu spočívajícím v boji proti nedostatku bytů určených k pronájmu a přiměřená sledovanému cíli, neboť tohoto cíle nelze dosáhnout pomocí méně omezujícího opatření, zejména z toho důvodu, že k následné kontrole by docházelo příliš pozdě na to, aby byla skutečně účinná.
- 4) Článek 10 odst. 2 směrnice 2006/123 musí být vykládán v tom smyslu, že nebrání vnitrostátní právní úpravě zavádějící režim, který podmiňuje výkon některých činností spočívajících v úplatném pronájmu zařízených prostor určených k bydlení předchozím povolením, která je založena na kritériích spočívajících v tom, že k pronájmu dotyčného bytového prostoru dochází „opakovaně a krátkodobě příležitostným zákazníkům, kteří zde nemají trvalý pobyt“, a která místním orgánům svěřuje pravomoc, aby v rámci vymezeném touto právní úpravou upřesnily podmínky pro udělení povolení stanovených tímto režimem, s ohledem na cíl udržet sociální rozmanitost, zejména v závislosti na charakteristikách trhů s bytovými prostory a potřebě nezhoršovat bytovou nouzi, k nimž případně připojí povinnost kompenzace ve formě přidružené a souběžné přeměny prostor určených k jinému účelu na bytové prostory, pokud jsou tyto podmínky pro udělení povolení v souladu s požadavky stanovenými tímto ustanovením a tato povinnost může být splněna za průhledných a přístupných podmínek.

Podpisy.