



## Συλλογή της Νομολογίας

Συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-724/18 και C-727/18

**Cali Apartments SCI**

και

**HX**

κατά

**Procureur général près la cour d'appel de Paris**

και

**Ville de Paris**

[αίτηση του Cour de cassation (Γαλλία) για την έκδοση προδικαστικής αποφάσεως]

**Απόφαση του Δικαστηρίου (τμήμα μείζονος συνθέσεως) της 22ας Σεπτεμβρίου 2020**

«Προδικαστική παραπομπή – Οδηγία 2006/123/ΕΚ – Πεδίο εφαρμογής – Κατ' επανάληψη βραχυχρόνια εκμίσθωση επιπλωμένων ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της – Εθνική ρύθμιση που προβλέπει σύστημα προηγούμενης άδειας για συγκεκριμένους δήμους και αναθέτει στους δήμους αυτούς το καθήκον να καθορίσουν τις προϋποθέσεις χορηγήσεως των προβλεπόμενων από το εν λόγω σύστημα αδειών – Άρθρο 4, παράγραφος 6 – Έννοια του “συστήματος χορήγησης άδειας” – Άρθρο 9 – Δικαιολόγηση – Ανεπαρκής προσφορά οικημάτων προς μακροχρόνια εκμίσθωση έναντι προσιτών τιμών – Αναλογικότητα – Άρθρο 10 – Απαιτήσεις σχετικές με τις προϋποθέσεις χορηγήσεως των αδειών»

1. *Ελευθερία εγκαταστάσεως – Ελεύθερη παροχή υπηρεσιών – Υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά – Οδηγία 2006/123 – Υπηρεσίες – Έννοια – Κατ' επανάληψη βραχυχρόνια εκμίσθωση επιπλωμένων ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της – Εμπίπτει (Άρθρο 57 ΣΛΕΕ· οδηγία 2006/123 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, αιτιολογική σκέψη 33 και άρθρα 2 §§ 2 και 3 και 4, σημείο 1)*

(βλ. σκέψεις 33-36)

2. *Ελευθερία εγκαταστάσεως – Ελεύθερη παροχή υπηρεσιών – Υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά – Οδηγία 2006/123 – Πεδίο εφαρμογής – Ρύθμιση σχετική με δραστηριότητες κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως επιπλωμένων ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της – Εμπίπτει – Ρύθμιση εφαρμοστέα επίσης στην πρόσβαση σε ορισμένες δραστηριότητες που αποκλείονται από το πεδίο εφαρμογής της εν λόγω οδηγίας ή στην άσκησή τους – Δεν ασκεί επιρροή*

*(Οδηγία 2006/123 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, αιτιολογικές σκέψεις 1, 7 και 9 και άρθρα 1, 2 και 4, σημείο 1)*

(βλ. σκέψεις 39-42, 44, 45, διατακτ. 1)

3. *Ελευθερία εγκαταστάσεως – Ελεύθερη παροχή υπηρεσιών – Υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά – Οδηγία 2006/123 – Πεδίο εφαρμογής – Ρύθμιση σχετική με δραστηριότητες κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως επιπλωμένων ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της – Ρύθμιση η οποία αφορά μόνον τα πρόσωπα που δραστηριοποιούνται στον τομέα συγκεκριμένου είδους εκμισθώσεως – Συνέπεια – Ρύθμιση που δεν εμπίπτει στην εξαίρεση που αφορά τον χωροταξικό σχεδιασμό και τη χωροταξική ανάπτυξη καθώς και τη χωροταξία των αστικών και των αγροτικών περιοχών, κατά την έννοια της αιτιολογικής σκέψεως 9 της εν λόγω οδηγίας  
(Οδηγία 2006/123 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, αιτιολογική σκέψη 9 και άρθρα 2 § 1 και 4, σημείο 1)*

(βλ. σκέψεις 40-44)

4. *Ελευθερία εγκαταστάσεως – Υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά – Οδηγία 2006/123 – Σύστημα χορηγήσεως άδειας – Έννοια – Εθνική ρύθμιση που εξαρτά από προηγούμενη άδεια την άσκηση ορισμένων δραστηριοτήτων εκμισθώσεως οικιακών ακινήτων – Εμπίπτει  
(Οδηγία 2006/123 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, άρθρο 4, σημεία 6 και 7)*

(βλ. σκέψεις 49, 51-53, διατακτ. 2)

5. *Ελευθερία εγκαταστάσεως – Υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά – Οδηγία 2006/123 – Σύστημα χορηγήσεως άδειας – Προϋποθέσεις χορηγήσεως της άδειας – Εκτίμηση εκ μέρους του εθνικού δικαστηρίου των προϋποθέσεων των άρθρων 9 και 10 της εν λόγω οδηγίας  
(Οδηγία 2006/123 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, άρθρα 4, σημείο 6, 9 και 10)*

(βλ. σκέψεις 57-59)

6. *Ελευθερία εγκαταστάσεως – Υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά – Οδηγία 2006/123 – Σύστημα χορηγήσεως άδειας – Τήρηση των οριζόμενων στο άρθρο 9 προϋποθέσεων της απαγορεύσεως διακρίσεων, της αναγκαιότητας και της αναλογικότητας – Εθνική ρύθμιση την οποία θέτουν σε εφαρμογή οι τοπικές αρχές και η οποία εξαρτά από προηγούμενη άδεια την άσκηση ορισμένων δραστηριοτήτων εκμισθώσεως οικιακών ακινήτων – Ρύθμιση αποσκοπούσα στην καταπολέμηση του προβλήματος ανεπάρκειας οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση – Σκοπός που συνιστά επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος – Μέτρο που τελεί σε αναλογία προς τον επιδιωκόμενο σκοπό  
(Οδηγία 2006/123 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, άρθρα 4, σημείο 8, και 9 § 1, στοιχεία β' και γ')*

(βλ. σκέψεις 65-75, διατακτ. 3)

7. *Ελευθερία εγκαταστάσεως – Υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά – Οδηγία 2006/123 – Σύστημα χορηγήσεως άδειας – Προβλεπόμενες στο άρθρο 10 προϋποθέσεις χορηγήσεως της άδειας – Εθνική ρύθμιση η οποία εξαρτά από προηγούμενη άδεια την άσκηση ορισμένων δραστηριοτήτων εκμίσθωσης οικιακών ακινήτων – Ρύθμιση με αντικείμενο την “κατ’ επανάληψη βραχυχρόνια εκμίσθωση σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά την κατοικία της” στο μίσθιο – Ρύθμιση που προβλέπει τη δυνατότητα επιβολής υποχρεώσεως προς λήψη αντισταθμιστικών μέτρων υπό τη μορφή παρεπόμενης και ταυτόχρονης μετατροπής ακινήτων που έχουν άλλη χρήση σε οικήματα – Ζήτημα κατά πόσον επιτρέπεται – Προϋποθέσεις – Έλεγχος από τον εθνικό δικαστή (Οδηγία 2006/123 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, αιτιολογικές σκέψεις 59 και 60 και άρθρα 10 §§ 2 και 7 και 13 § 1)*

(βλ. σκέψεις 79-108, διατακτ. 4)

### Σύνοψη

**Εθνική ρύθμιση που εξαρτά από τη λήψη άδειας την κατ’ επανάληψη βραχυχρόνια εκμίσθωση οικιακού ακινήτου σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτό την κατοικία της είναι σύμφωνη προς το δίκαιο της Ένωσης**

**Η καταπολέμηση του προβλήματος της ανεπάρκειας οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση συνιστά επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος που δικαιολογεί τέτοια ρύθμιση**

Η Cali Apartments και η HX έχουν, εκάστη, στην ιδιοκτησία τους μια γκαρσονιέρα στο Παρίσι. Οι γκαρσονιέρες αυτές, οι οποίες είχαν προταθεί προς εκμίσθωση μέσω ιστοτόπου, αποτέλεσαν αντικείμενο, χωρίς προηγούμενη άδεια των τοπικών αρχών και κατ’ επανάληψη, βραχυχρόνιων εκμισθώσεων σε περιστασιακή πελατεία.

Ο δικαστής ασφαλιστικών μέτρων του tribunal de grande instance de Paris (πολυμελούς πρωτοδικείου Παρισίων, Γαλλία) και, εν συνεχεία, το cour d’appel de Paris (εφετείο Παρισίων, Γαλλία) υποχρέωσαν, βάσει του γαλλικού κώδικα κατασκευών και κατοικιών, τις δύο ιδιοκτήτριες στην καταβολή προστίμου και διέταξαν την επαναφορά της χρήσεως, ως κατοικίας, των επίμαχων ακινήτων. Συγκεκριμένα, ο κώδικας αυτός προβλέπει, μεταξύ άλλων, ότι, στους δήμους με πληθυσμό άνω των 200 000 κατοίκων, καθώς και στους δήμους τριών όμορων με το Παρίσι νομών, η αλλαγή χρήσεως των οικιακών ακινήτων υπόκειται σε προηγούμενη άδεια και ότι η κατ’ επανάληψη βραχυχρόνια εκμίσθωση επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της συνιστά τέτοια αλλαγή χρήσεως. Ο ίδιος κώδικας προβλέπει επίσης ότι η εν λόγω άδεια, η οποία χορηγείται από τον δήμαρχο του δήμου της τοποθεσίας του ακινήτου, μπορεί να εξαρτηθεί από τη λήψη αντισταθμιστικών μέτρων συνιστάμενων στην ταυτόχρονη μετατροπή ακινήτων που έχουν άλλη χρήση σε κατοικίες. Σύμφωνα πάντα με τον εν λόγω κώδικα, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου καθορίζονται οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση αδειών και τον προσδιορισμό των αντισταθμιστικών μέτρων ανά συνοικία και, κατά περίπτωση, ανά δημοτικό διαμέρισμα, λαμβανομένων υπόψη των επιδιωκόμενων σκοπών κοινωνικής αναμειξεως, με γνώμονα ιδίως τα χαρακτηριστικά των αγορών οικιακών ακινήτων και την ανάγκη να αποφευχθεί η επιδείνωση της ανεπάρκειας στέγης.

Στο πλαίσιο αιτήσεων αναιρέσεως που άσκησαν οι δύο ιδιοκτήτριες κατά των αποφάσεων που εξέδωσε το εφετείο Παρισίων, το Cour de cassation (Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο, Γαλλία) υπέβαλε στο Δικαστήριο αιτήσεις προδικαστικής αποφάσεως, προκειμένου να μπορέσει να αποφανθεί επί της συμβατότητας της επίμαχης εθνικής ρυθμίσεως με την οδηγία 2006/123/EK,

σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά<sup>1</sup>.

Με την απόφαση της 22ας Σεπτεμβρίου 2020, το τμήμα μείζονος συνθέσεως του Δικαστηρίου έκρινε, πρώτον, ότι η οδηγία 2006/123 έχει εφαρμογή επί ρυθμίσεως κράτους μέλους η οποία αφορά δραστηριότητες κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως, έναντι αμοιβής, επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της, οι οποίες ασκούνται τόσο κατ' επάγγελμα όσο και εκτός πλαισίου επαγγελματικής δραστηριότητας. Συναφώς, υπογράμμισε ότι τέτοιες δραστηριότητες εμπίπτουν στην έννοια της «υπηρεσίας», κατά το άρθρο 4, σημείο 1, της οδηγίας 2006/123, και, εξάλλου, δεν αντιστοιχούν σε καμία από τις δραστηριότητες που αποκλείονται από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας αυτής δυνάμει του άρθρου της 2, παράγραφος 2. Επιπλέον, έκρινε ότι η επίμαχη ρύθμιση δεν αποκλείεται από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 2006/123, διότι δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι αποτελεί γενική ρύθμιση, εφαρμοζόμενη σε κάθε πρόσωπο αδιακρίτως, στον τομέα του χωροταξικού σχεδιασμού και της χωροταξικής ανάπτυξης, ειδικότερα δε στον τομέα της χωροταξίας των αστικών περιοχών. Πράγματι, η ρύθμιση αυτή, μολονότι αποσκοπεί στη διασφάλιση επαρκούς προσφοράς οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση έναντι προσιτών τιμών, εντούτοις αφορά μόνο τα πρόσωπα εκείνα που δραστηριοποιούνται στον τομέα ενός συγκεκριμένου είδους εκμισθώσεως.

Δεύτερον, το Δικαστήριο έκρινε ότι εθνική ρύθμιση η οποία εξαρτά από προηγούμενη άδεια την άσκηση ορισμένων δραστηριοτήτων εκμισθώσεως οικιακών ακινήτων εμπίπτει στην έννοια του «συστήματος χορήγησης άδειας», κατά το άρθρο 4, σημείο 6, της οδηγίας 2006/123, και όχι στην έννοια της «απαιτήσεως», κατά το σημείο 7 του ίδιου άρθρου. Πράγματι, το «σύστημα χορήγησης άδειας» διακρίνεται από την «απαίτηση» καθόσον απαιτεί ένα σύνολο ενεργειών εκ μέρους του παρόχου της υπηρεσίας, καθώς και μια επίσημη πράξη με την οποία οι αρμόδιες αρχές αδειοδοτούν τη δραστηριότητα του εν λόγω παρόχου, όπως συμβαίνει με την επίμαχη ρύθμιση.

Τρίτον, το Δικαστήριο επισήμανε ότι ένα «σύστημα χορήγησης άδειας», όπως το προβλεπόμενο με την επίμαχη ρύθμιση, πρέπει να είναι σύμφωνο προς τις απαιτήσεις του τμήματος 1 του κεφαλαίου III της οδηγίας 2006/123, ειδικότερα δε προς τα άρθρα 9, παράγραφος 1, και 10, παράγραφος 2, της οδηγίας αυτής, πράγμα το οποίο σημαίνει ότι θα πρέπει να εξεταστούν, κατ' αρχάς, το ζήτημα του αν η θέσπιση του εν λόγω συστήματος είναι, αυτή καθαυτήν, δικαιολογημένη υπό το πρίσμα του άρθρου 9 της οδηγίας αυτής και, στη συνέχεια, τα κριτήρια χορηγήσεως των προβλεπόμενων από το σύστημα αυτό αδειών με βάση τα οριζόμενα στο άρθρο 10 της εν λόγω οδηγίας.

Όσον αφορά τις προϋποθέσεις του άρθρου 9, παράγραφος 1, της οδηγίας 2006/123, ιδίως εκείνες κατά τις οποίες το σύστημα χορηγήσεως άδειας πρέπει να δικαιολογείται από επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος και ο επιδιωκόμενος από το σύστημα αυτό σκοπός δεν μπορεί να επιτευχθεί με λιγότερο περιοριστικό μέτρο (κριτήριο της αναλογικότητας), το Δικαστήριο επισήμανε, αφενός, ότι η επίμαχη ρύθμιση επιδιώκει τη θέσπιση μηχανισμού για την καταπολέμηση του προβλήματος της ανεπάρκειας οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση, με σκοπό την αντιμετώπιση της χειροτέρευσης των συνθηκών προσβάσεως στη στέγαση και της εξάρσεως των πιέσεων στις αγορές ακινήτων, πράγμα το οποίο συνιστά επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος. Αφετέρου, το Δικαστήριο διαπίστωσε ότι η επίμαχη εθνική ρύθμιση τελεί σε αναλογία προς τον επιδιωκόμενο σκοπό. Πράγματι, η ρύθμιση αυτή περιορίζεται, από απόψεως περιεχομένου, σε μια ειδική δραστηριότητα εκμισθώσεως, εξαιρεί από το πεδίο εφαρμογής της τα οικήματα που αποτελούν την κύρια κατοικία του εκμισθωτή και

<sup>1</sup> Οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2006, σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά (ΕΕ 2006, L 376, σ. 36).

το καθεστώς χορηγήσεως άδειας που θεσπίζει έχει περιορισμένη γεωγραφική εμβέλεια. Επιπλέον, ο επιδιωκόμενος σκοπός δεν μπορεί να επιτευχθεί με λιγότερο περιοριστικό μέτρο, ιδίως διότι τυχόν εκ των υστέρων έλεγχος, π.χ. μέσω ενός συστήματος υποβολής δηλώσεως συνοδευόμενου από κυρώσεις, δεν θα καθιστούσε δυνατή την άμεση και αποτελεσματική ανάσχεση του ταχέως αναπτυσσόμενου ρεύματος μετατροπής ακινήτων που προκαλεί ανεπάρκεια οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση.

Ως προς τις απαιτήσεις που εφαρμόζονται, δυνάμει του άρθρου 10, παράγραφος 2, της οδηγίας 2006/123, σε σχέση με τα κριτήρια χορηγήσεως άδειας που προβλέπει η επίμαχη ρύθμιση, το Δικαστήριο επισήμανε, όσον αφορά, κατά πρώτον, την απαίτηση να δικαιολογούνται τα κριτήρια αυτά από επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος, ότι, κατά το μέρος που θέτουν το πλαίσιο για τον λεπτομερή καθορισμό, σε τοπικό επίπεδο, των προϋποθέσεων χορηγήσεως των αδειών που προβλέπονται από σύστημα θεσπισθέν σε εθνικό επίπεδο και δικαιολογούμενο αποδεδειγμένα από τέτοιο επιτακτικό λόγο, τα εν λόγω κριτήρια πρέπει, κατ' αρχήν, να θεωρούνται ως δικαιολογούμενα από τον ίδιο επιτακτικό λόγο.

Όσον αφορά, κατά δεύτερον, την απαίτηση να είναι τα ως άνω κριτήρια αναλογικά, το Δικαστήριο επισήμανε ότι η επίμαχη εθνική ρύθμιση προβλέπει τη δυνατότητα να συναρτάται η χορήγηση της ζητούμενης άδειας προς υποχρέωση λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων υπό τη μορφή ταυτόχρονης μετατροπής ακινήτων που έχουν διαφορετική χρήση σε οικήματα, η έκταση της οποίας καθορίζεται από το δημοτικό συμβούλιο των ενδιαφερόμενων δήμων λαμβανομένου υπόψη του σκοπού διασφάλισης κοινωνικής αναμειξεως και με γνώμονα, μεταξύ άλλων, τα χαρακτηριστικά των αγορών κατοικίας καθώς και την ανάγκη να μην επιταθεί η ανεπάρκεια στέγης. Μολονότι μια τέτοια δυνατότητα αποτελεί, κατ' αρχήν, κατάλληλο μέσο για την επίτευξη των σκοπών αυτών, δεδομένου ότι παρέχει στις τοπικές αρχές την ευχέρεια να επιλέξουν αν θα προβλέψουν πράγματι υποχρέωση λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων και να καθορίσουν, σε μια τέτοια περίπτωση, την έκταση των εν λόγω μέτρων, εντούτοις εναπόκειται στο εθνικό δικαστήριο να εξακριβώσει, κατ' αρχάς, αν η δυνατότητα αυτή εξυπηρετεί πράγματι την αντιμετώπιση προβλήματος ανεπάρκειας οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση, η οποία έχει διαπιστωθεί εντός των εδαφικών ορίων των ενδιαφερόμενων δήμων. Στη συνέχεια, το εθνικό δικαστήριο θα πρέπει να βεβαιωθεί ότι η ως άνω δυνατότητα αποδεικνύεται ότι είναι όχι μόνο προσαρμοσμένη στην κατάσταση της τοπικής αγοράς μισθώσεως ακινήτων, αλλά και συμβατή με την άσκηση της επίμαχης δραστηριότητας εκμισθώσεως. Προς τον σκοπό αυτόν, πρέπει να λάβει υπόψη την εν γένει διαπιστούμενη υπεραπόδοση που έχει η συγκεκριμένη δραστηριότητα σε σχέση με την εκμίσθωση οικημάτων με σκοπό τη μόνιμη διαμονή, καθώς και τις πρακτικές λεπτομέρειες που καθιστούν δυνατή την τήρηση της υποχρέωσης λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων στην οικεία περιοχή, συγχρόνως δε να βεβαιωθεί ότι η ως άνω υποχρέωση είναι δυνατόν να τηρηθεί μέσω πλειόνων αντισταθμιστικών μηχανισμών οι οποίοι αντιστοιχούν προς όρους αγοράς που είναι εύλογοι, διαφανείς και προσβάσιμοι.

Όσον αφορά, κατά τρίτον, τις απαιτήσεις περί σαφήνειας, μη αμφισημίας και αντικειμενικότητας, το γεγονός ότι η επίμαχη ρύθμιση δεν ορίζει την έννοια της «κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της», προσδιορίζοντας, μεταξύ άλλων, αριθμητικά όρια, δεν συνιστά, αυτό καθεαυτόν, στοιχείο ικανό να αποδείξει μη τήρηση των εν λόγω απαιτήσεων, εφόσον οι οικείες τοπικές αρχές έχουν διευκρινίσει τους όρους που αντιστοιχούν στην έννοια αυτή κατά τρόπο σαφή, μη επιδεχόμενο αμφισβήτηση και αντικειμενικό. Ομοίως, το γεγονός ότι ο εθνικός νομοθέτης περιορίζεται στην οριοθέτηση των λεπτομερειών καθορισμού, από μια τοπική αρχή, των προϋποθέσεων χορηγήσεως των προβλεπόμενων από ορισμένο σύστημα αδειών, παραπέμποντας στους σκοπούς που πρέπει να λαμβάνει υπόψη η αρχή αυτή, δεν μπορεί, κατ'

αρχήν, να οδηγήσει στο συμπέρασμα ότι οι προϋποθέσεις χορηγήσεως δεν είναι αρκούντως σαφείς και αντικειμενικές, ιδίως αν η επίμαχη εθνική ρύθμιση καθορίζει όχι μόνον τους σκοπούς που πρέπει να επιδιώκουν οι οικείες τοπικές αρχές, αλλά επίσης τα αντικειμενικά στοιχεία βάσει των οποίων οι αρχές αυτές οφείλουν να καθορίζουν τις σχετικές προϋποθέσεις χορηγήσεως.

Τέλος, κατά τέταρτον, όσον αφορά τις απαιτήσεις περί προηγούμενης δημοσιότητας, διαφάνειας και προσβασιμότητας των προϋποθέσεων χορηγήσεως των αδειών, το Δικαστήριο υπογράμμισε ότι αρκεί, για την τήρηση των απαιτήσεων αυτών, κάθε ιδιοκτήτης ο οποίος επιθυμεί να εκμισθώσει επιπλωμένο οικιακό ακίνητο σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά σε αυτό την κατοικία της να είναι σε θέση να λάβει πλήρη γνώση των προϋποθέσεων χορηγήσεως άδειας και της τυχόν υποχρέωσης προς λήψη αντισταθμιστικών μέτρων, που έχουν προβλέψει οι οικείες τοπικές αρχές, πριν αρχίσει την άσκηση των επίμαχων δραστηριοτήτων εκμισθώσεως, δυνατότητα την οποία του παρέχει το γεγονός ότι τα πρακτικά των συνεδριάσεων του δημοτικού συμβουλίου εκτίθενται στο δημοτικό κατάστημα και αναρτώνται στον ιστότοπο του δήμου.