



Συλλογή της Νομολογίας

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (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»

Στις συνεκδικαζόμενες υποθέσεις C-724/18 και C-727/18,

με αντικείμενο αιτήσεις προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, που υπέβαλε το Cour de cassation (Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο, Γαλλία) με αποφάσεις της 15ης Νοεμβρίου 2018, οι οποίες περιήλθαν στο Δικαστήριο στις 21 και στις 22 Νοεμβρίου 2018 αντιστοίχως, στο πλαίσιο των δικών

Cali Apartments SCI (C-724/18),

HX (C-727/18)

κατά

Procureur général près la cour d'appel de Paris,

Ville de Paris,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (τμήμα μείζονος συνθέσεως),

συγκείμενο από τους Κ. Lenaerts, Πρόεδρο, R. Silva de Lapuerta, Αντιπρόεδρο, J.-C. Bonichot, A. Arabadjiev, A. Prechal, L. S. Rossi και I. Jarukaitis, προέδρους τμήματος, E. Juhász, M. Ilešič, J. Malenovský, L. Bay Larsen, D. Šváby (εισηγητή) και N. Piçarra, δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: M. Bobek

γραμματέας: V. Giasobbo, διοικητική υπάλληλος,

* Γλώσσα διαδικασίας: η γαλλική.

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία και κατόπιν της επ' ακροατηρίου συζητήσεως της 19ης Νοεμβρίου 2019,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

- η Cali Apartments SCI και η HX, εκπροσωπούμενες από τους P. Spinosi και V. Steinberg, avocats,
- ο Ville de Paris, εκπροσωπούμενος από τους G. Parleani, D. Rooz και D. Foussard, avocats,
- η Γαλλική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από την E. de Moustier και τον R. Coesme,
- η Τσεχική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τους M. Smolek, J. Vlácil και T. Müller, καθώς και από την T. Machoníčová,
- η Γερμανική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον J. Möller και την S. Eisenberg,
- η Ιρλανδία, εκπροσωπούμενη από τις M. Browne και G. Hodge, καθώς και από τον A. Joyce, επικουρούμενους από τον D. Fennelly, BL, και την N. Butler, SC,
- η Ελληνική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τις Σ. Χαριτάκη, Σ. Παπαϊωάννου και Μ. Μιχελογιαννάκη,
- η Ισπανική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον S. Jiménez García και την M. J. García-Valdecasas Dorrego,
- η Ολλανδική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από την M. K. Bulterman και τον J. M. Hoogveld,
- η Πολωνική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον B. Majczyna,
- η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, εκπροσωπούμενη από τους É. Gippini Fournier και L. Malferrari, καθώς και από την L. Armati,

αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα, που ανέπτυξε τις προτάσεις του κατά τη συνεδρίαση της 2ας Απριλίου 2020,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

- 1 Οι αιτήσεις προδικαστικής αποφάσεως αφορούν την ερμηνεία των άρθρων 1, 2, καθώς και 9 έως 15 της οδηγίας 2006/123/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2006, σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά (ΕΕ 2006, L 376, σ. 36).
- 2 Οι αιτήσεις αυτές υποβλήθηκαν στο πλαίσιο ενδίκων διαφορών μεταξύ, αφενός, της Cali Apartments SCI και της HX και, αφετέρου, του Procureur général près le cour d'appel de Paris (γενικού εισαγγελέα εφετείου Παρισίων, Γαλλία) και του Ville de Paris (Δήμου Παρισίων, Γαλλία), με αντικείμενο την εκ μέρους των πρώτων παράβαση εθνικής ρυθμίσεως που επιβάλλει

τη χορήγηση προηγούμενης άδειας για την άσκηση δραστηριοτήτων κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της.

Το νομικό πλαίσιο

Το δίκαιο της Ένωσης

3 Οι αιτιολογικές σκέψεις 1, 7, 9, 27, 33, 59 και 60 της οδηγίας 2006/123 έχουν ως εξής:

«(1) Η Ευρωπαϊκή Κοινότητα έχει ως στόχο να σφυρηλατήσει ολοένα στενότερους δεσμούς μεταξύ των χωρών και των λαών της Ευρώπης και να εξασφαλίσει την οικονομική και κοινωνική πρόοδο. Σύμφωνα με το άρθρο 14, παράγραφος 2, της συνθήκης, η εσωτερική αγορά περιλαμβάνει ένα χώρο χωρίς εσωτερικά σύνορα, στον οποίο εξασφαλίζεται η ελεύθερη κυκλοφορία των υπηρεσιών. Η ελευθερία εγκατάστασης εξασφαλίζεται βάσει του άρθρου 43 της συνθήκης. Το άρθρο 49 της συνθήκης θεσπίζει το δικαίωμα παροχής υπηρεσιών [εντός της Κοινότητας]. Η εξάλειψη των εμποδίων για την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων παροχής υπηρεσιών μεταξύ των κρατών μελών αποτελεί ουσιαστικό μέσο για την ενίσχυση της ενσωμάτωσης μεταξύ των λαών της Ευρώπης και την προώθηση της ισορροπημένης και βιώσιμης οικονομικής και κοινωνικής προόδου. Για να αρθούν οι φραγμοί αυτού του είδους, πρέπει να εξασφαλιστεί ότι η ανάπτυξη των δραστηριοτήτων παροχής υπηρεσιών συμβάλλει στην εκπλήρωση της αποστολής που καθορίζεται στο άρθρο 2 της συνθήκης, το οποίο προβλέπει προώθηση [στο σύνολο της Κοινότητας] της αρμονικής, ισορροπημένης και βιώσιμης ανάπτυξης των οικονομικών δραστηριοτήτων, υψηλό επίπεδο απασχόλησης και κοινωνικής προστασίας, ισότητα μεταξύ ανδρών και γυναικών, βιώσιμη, μη πληθωριστική ανάπτυξη, υψηλό βαθμό ανταγωνιστικότητας και σύγκλιση των οικονομικών επιδόσεων, υψηλό επίπεδο προστασίας και βελτίωσης της ποιότητας του περιβάλλοντος, άνοδο του βιοτικού επιπέδου και της ποιότητας ζωής, οικονομική και κοινωνική συνοχή και αλληλεγγύη μεταξύ των κρατών μελών.

[...]

(7) Η παρούσα οδηγία θεσπίζει γενικό νομικό πλαίσιο το οποίο διέπει μεγάλη ποικιλία υπηρεσιών, ενώ παράλληλα λαμβάνει υπόψη τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε είδους δραστηριότητας ή επαγγέλματος και το αντίστοιχο σύστημα κανονιστικής ρύθμισης. Το εν λόγω πλαίσιο βασίζεται σε δυναμική και επιλεκτική προσέγγιση, η οποία συνίσταται στην κατά προτεραιότητα εξάλειψη των εμποδίων που μπορούν εύκολα να αρθούν και, όσον αφορά τα υπόλοιπα εμπόδια, στην εφαρμογή διαδικασίας αξιολόγησης, διαβούλευσης και [συμπληρωματικής] εναρμόνισης για ειδικά ζητήματα, η οποία θα δώσει στα εθνικά κανονιστικά συστήματα που διέπουν τις δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών τη δυνατότητα να εκσυγχρονιστούν κατά τρόπο προοδευτικό και συντονισμένο, πράγμα ζωτικής σημασίας για να δημιουργηθεί, μέχρι το 2010, πραγματική εσωτερική αγορά υπηρεσιών. Θα πρέπει να προβλεφθεί ισορροπημένος συνδυασμός μέτρων, που να περιλαμβάνουν τη στοχοθετημένη εναρμόνιση, τη διοικητική συνεργασία, τη διάταξη περί ελεύθερης παροχής υπηρεσιών και την παρότρυνση για κατάρτιση κωδίκων δεοντολογίας για ορισμένα θέματα. Ο εν λόγω συντονισμός των εθνικών νομοθετικών καθεστώτων θα πρέπει να εξασφαλίζει υψηλό βαθμό νομικής ολοκλήρωσης στην Κοινότητα και υψηλό επίπεδο προστασίας για θέματα γενικού συμφέροντος, ιδίως όσον αφορά την προστασία των καταναλωτών, που έχει ζωτική σημασία για τη δημιουργία εμπιστοσύνης μεταξύ των κρατών

μελών. Η παρούσα οδηγία λαμβάνει επίσης υπόψη άλλους στόχους γενικού συμφέροντος, όπως την προστασία του περιβάλλοντος, τη δημόσια ασφάλεια και τη δημόσια υγεία, καθώς και την ανάγκη συμμόρφωσης με το εργατικό δίκαιο.

[...]

- (9) Η παρούσα οδηγία έχει εφαρμογή μόνον στις απαιτήσεις που επηρεάζουν την πρόσβαση σε, ή την άσκηση δραστηριοτήτων παροχής υπηρεσιών. Συνεπώς, δεν έχει εφαρμογή σε απαιτήσεις, όπως κανόνες οδικής κυκλοφορίας, κανόνες για [τον χωροταξικό σχεδιασμό και τη χωροταξική ανάπτυξη, κανόνες για τη χωροταξία των αστικών και των αγροτικών περιοχών], οικοδομικά πρότυπα καθώς και διοικητικές κυρώσεις οι οποίες επιβάλλονται λόγω της μη τήρησης των κανόνων αυτών και οι οποίες δεν ρυθμίζουν ειδικά ούτε θίγουν ειδικά τη δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών αλλά πρέπει να τηρούνται από τους παρόχους υπηρεσιών κατά την άσκηση των οικονομικών τους δραστηριοτήτων κατά τον ίδιο τρόπο όπως και από τα άτομα όταν ενεργούν ως ιδιώτες.

[...]

- (27) Η παρούσα οδηγία δεν θα πρέπει να καλύπτει τις κοινωνικές υπηρεσίες στους τομείς της στέγασης, της παιδικής μέριμνας και της στήριξης οικογενειών και ατόμων που έχουν ανάγκη, που παρέχονται από το κράτος –σε εθνικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο– από παρόχους υπηρεσιών για λογαριασμό του κράτους ή από φιλανθρωπικά ιδρύματα αναγνωρισμένα από το κράτος, με στόχο τη στήριξη όσων, μόνιμα ή προσωρινά, έχουν ιδιαίτερη ανάγκη, λόγω της ανεπάρκειας του οικογενειακού τους εισοδήματος ή της πλήρους ή μερικής έλλειψης αυτονομίας, και όσων κινδυνεύουν να περιθωριοποιηθούν. Οι υπηρεσίες αυτές έχουν ουσιώδη σημασία για την εξασφάλιση των θεμελιωδών δικαιωμάτων ανθρώπινης αξιοπρέπειας και ακεραιότητας και αποτελούν εκδήλωση των αρχών της κοινωνικής συνοχής και αλληλεγγύης και δεν θα πρέπει να θιγούν από την παρούσα οδηγία.

[...]

- (33) Οι υπηρεσίες που διέπονται από την παρούσα οδηγία αφορούν ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων που μεταβάλλονται διαρκώς, μεταξύ των οποίων συγκαταλέγονται οι υπηρεσίες προς τις επιχειρήσεις, όπως είναι οι υπηρεσίες παροχής συμβουλών σε θέματα διοίκησης και διαχείρισης, οι υπηρεσίες πιστοποίησης και οι υπηρεσίες δοκιμών· οι υπηρεσίες διαχείρισης εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της συντήρησης γραφείων· οι υπηρεσίες διαφήμισης· οι υπηρεσίες προσλήψεων· και οι υπηρεσίες εμπορικών πρακτόρων. Διέπονται επίσης από την παρούσα οδηγία οι υπηρεσίες που παρέχονται τόσο σε επιχειρήσεις όσο και σε καταναλωτές, όπως είναι οι υπηρεσίες νομικών ή φορολογικών συμβούλων· οι υπηρεσίες που συνδέονται με ακίνητα, όπως υπηρεσίες μεσιτικών γραφείων· οι υπηρεσίες κατασκευαστικών εταιρειών, περιλαμβανομένων των υπηρεσιών αρχιτεκτόνων· το διανεμητικό εμπόριο· η οργάνωση εμπορικών εκθέσεων· η ενοικίαση αυτοκινήτων· και υπηρεσίες ταξιδιωτικών γραφείων. Διέπονται, επίσης, από την παρούσα οδηγία οι υπηρεσίες προς τους καταναλωτές, όπως είναι οι υπηρεσίες στον τομέα του τουρισμού [...].

[...]

- (59) Η άδεια θα πρέπει κατά κανόνα να επιτρέπει στον πάροχο υπηρεσιών πρόσβαση στη δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών ή να του επιτρέπει να την ασκεί σε όλο το εθνικό έδαφος, εκτός αν επιτακτικός λόγος δημόσιου συμφέροντος επιβάλλει εδαφικό περιορισμό. Για παράδειγμα, η προστασία του περιβάλλοντος μπορεί να δικαιολογεί την απαίτηση χωριστής άδειας για κάθε επιμέρους εγκατάσταση στο εθνικό έδαφος. Η διάταξη αυτή δεν θα πρέπει να θίγει τις περιφερειακές ή τοπικές αρμοδιότητες για τη χορήγηση αδειών εντός των κρατών μελών.
- (60) Η παρούσα οδηγία, και ειδικότερα οι διατάξεις που αφορούν τα συστήματα χορήγησης άδειας και το εδαφικό πεδίο ισχύος της άδειας, δεν θα πρέπει να παρεμβαίνει στην κατανομή των περιφερειακών ή τοπικών αρμοδιοτήτων εντός των κρατών μελών, συμπεριλαμβανομένης της περιφερειακής και τοπικής αυτοδιοίκησης και της χρήσης των επίσημων γλωσσών.»
- 4 Το άρθρο 1, παράγραφος 1, της οδηγίας αυτής ορίζει τα εξής:
- «Η παρούσα οδηγία θεσπίζει τις γενικές διατάξεις που διευκολύνουν την άσκηση της ελευθερίας εγκατάστασης των παρόχων υπηρεσιών και την ελεύθερη κυκλοφορία των υπηρεσιών, διατηρώντας ταυτόχρονα υψηλό ποιοτικό επίπεδο υπηρεσιών.»
- 5 Κατά το άρθρο 2 της εν λόγω οδηγίας:
- «1. Η παρούσα οδηγία εφαρμόζεται στις υπηρεσίες παρόχων εγκατεστημένων σε κράτος μέλος.
2. Η παρούσα οδηγία δεν εφαρμόζεται στις ακόλουθες δραστηριότητες:
- α) στις μη οικονομικές υπηρεσίες γενικού ενδιαφέροντος·
- β) στις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες [...]
- γ) στις υπηρεσίες και τα δίκτυα ηλεκτρονικών επικοινωνιών καθώς και στις συναφείς εγκαταστάσεις και υπηρεσίες όσον αφορά τα θέματα που ρυθμίζονται από τις οδηγίες [2002/19/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 7ης Μαρτίου 2002, σχετικά με την πρόσβαση σε δίκτυα ηλεκτρονικών επικοινωνιών και συναφείς ευκολίες, καθώς και με τη διασύνδεσή τους (οδηγία για την πρόσβαση) (ΕΕ 2002, L 108, σ. 7), 2002/20/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 7ης Μαρτίου 2002, για την αδειοδότηση δικτύων και υπηρεσιών ηλεκτρονικών επικοινωνιών (οδηγία για την αδειοδότηση) (ΕΕ 2002, L 108, σ. 21), 2002/21/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 7ης Μαρτίου 2002, σχετικά με κοινό κανονιστικό πλαίσιο για δίκτυα και υπηρεσίες ηλεκτρονικών επικοινωνιών (οδηγία πλαίσιο) (ΕΕ 2002, L 108, σ. 33), 2002/22/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 7ης Μαρτίου 2002, για την καθολική υπηρεσία και τα δικαιώματα των χρηστών όσον αφορά δίκτυα και υπηρεσίες ηλεκτρονικών επικοινωνιών (οδηγία καθολικής υπηρεσίας) (ΕΕ 2002, L 108, σ. 51), και 2002/58/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Ιουλίου 2002, σχετικά με την επεξεργασία των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και την προστασία της ιδιωτικής ζωής στον τομέα των ηλεκτρονικών επικοινωνιών (οδηγία για την προστασία ιδιωτικής ζωής στις ηλεκτρονικές επικοινωνίες) (ΕΕ 2002, L 201, σ. 37)]·
- δ) [στις] υπηρεσίες στον τομέα των μεταφορών [...]

- ε) στις υπηρεσίες που παρέχονται από γραφεία εύρεσης προσωρινής εργασίας·
- στ) στις υπηρεσίες υγειονομικής περίθαλψης [...]
- ζ) στις οπτικοακουστικές υπηρεσίες [...]
- η) στις δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών τυχηρών παιγνίων στα οποία ο παίκτης στοιχηματίζει νομισματική αξία [...]
- θ) στις δραστηριότητες που συνδέονται με την άσκηση δημόσιας εξουσίας, όπως ορίζεται στο άρθρο 45 της συνθήκης·
- ι) στις κοινωνικές υπηρεσίες που σχετίζονται με την κοινωνική στέγαση, την παιδική μέριμνα και τη στήριξη των οικογενειών και των ατόμων που έχουν μονίμως ή προσωρινώς ανάγκη, οι οποίες παρέχονται από το κράτος, από παρόχους για λογαριασμό του κράτους ή από φιλανθρωπικές οργανώσεις αναγνωρισμένες από το κράτος·
- ια) στις ιδιωτικές υπηρεσίες ασφαλείας·
- ιβ) στις υπηρεσίες των συμβολαιογράφων και των δικαστικών επιμελητών, που διορίζονται με επίσημη πράξη της Διοικήσεως.

3. Η παρούσα οδηγία δεν εφαρμόζεται στον τομέα της φορολογίας.»

6 Το άρθρο 4 της οδηγίας 2006/123, το οποίο φέρει τον τίτλο «Ορισμοί», προβλέπει τα εξής:

«Για τους σκοπούς της παρούσας οδηγίας:

- 1) ως “υπηρεσία” νοείται κάθε μη μισθωτή οικονομική δραστηριότητα, που παρέχεται κατά κανόνα έναντι αμοιβής, κατά το άρθρο 50 της συνθήκης·
- 2) 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·

[...]

- 6) ως “σύστημα χορήγησης άδειας” νοείται κάθε διαδικασία που υποχρεώνει τον πάροχο ή τον αποδέκτη της υπηρεσίας να υποβάλει αίτηση στην αρμόδια αρχή για την έκδοση επίσημης ή σιωπηρής απόφασης σχετικά με την πρόσβαση σε δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών ή με την άσκησή της·
- 7) ως “απαίτηση” νοείται κάθε υποχρέωση, απαγόρευση, προϋπόθεση ή όριο που προβλέπεται στις νομοθετικές, κανονιστικές ή διοικητικές διατάξεις των κρατών μελών ή προκύπτει από τη νομολογία, τη διοικητική πρακτική, τους κανόνες επαγγελματικών συλλόγων ή τους συλλογικούς κανόνες επαγγελματικών ενώσεων ή οργανώσεων που εγκρίνονται στο πλαίσιο της άσκησης της νομικής αυτονομίας τους· οι κανόνες που προβλέπονται σε συλλογικές συμβάσεις οι οποίες αποτελούν προϊόν διαπραγμάτευσης μεταξύ των κοινωνικών εταίρων δεν θεωρούνται απαιτήσεις κατά την έννοια της παρούσας οδηγίας·

8) ως “επιτακτικοί λόγοι δημόσιου συμφέροντος” νοούνται οι λόγοι που αναγνωρίζονται ως τέτοιοι στη νομολογία του Δικαστηρίου, συμπεριλαμβανομένων των ακόλουθων λόγων: δημόσια τάξη· δημόσια ασφάλεια· δημόσια υγεία· προστασία της χρηματοοικονομικής ισορροπίας του συστήματος κοινωνικών ασφαλίσεων· προστασία των καταναλωτών, των αποδεκτών υπηρεσιών και των εργαζομένων· δικαιοσύνη των εμπορικών συναλλαγών· καταπολέμηση της απάτης· προστασία του περιβάλλοντος, περιλαμβανομένου του αστικού περιβάλλοντος· υγεία των ζώων· διανοητική ιδιοκτησία· διατήρηση της εθνικής ιστορικής και καλλιτεχνικής κληρονομιάς· στόχοι κοινωνικής πολιτικής και στόχοι πολιτιστικής πολιτικής·

[...]».

7 Τα άρθρα 9 έως 13 της οδηγίας 2006/123 αφορούν τις «άδειες».

8 Το άρθρο 9, παράγραφος 1, της οδηγίας αυτής προβλέπει τα εξής:

«Τα κράτη μέλη δεν μπορούν να εξαρτούν την πρόσβαση σε δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών και την άσκησή τους από σύστημα χορήγησης άδειας, παρά μόνον εάν πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) το σύστημα χορήγησης άδειας δεν εισάγει διακρίσεις εις βάρος του παρόχου της υπηρεσίας·

β) η ανάγκη ύπαρξης συστήματος χορήγησης 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 λάμβαναν χώρα με πολύ μεγάλη καθυστέρηση για να είναι πραγματικά αποτελεσματικοί.»

9 Το άρθρο 10, παράγραφοι 1, 2 και 7, της εν λόγω οδηγίας έχει ως εξής:

«1. Τα συστήματα χορήγησης 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.

[...]

7. Το παρόν άρθρο δεν θίγει την κατανομή των τοπικών ή περιφερειακών αρμοδιοτήτων των αρχών των κρατών μελών που εκδίδουν τις άδειες αυτές.»

10 Το άρθρο 13, παράγραφος 1, της οδηγίας 2006/123 προβλέπει τα εξής:

«Οι διαδικασίες και οι διατυπώσεις χορήγησης άδειας είναι σαφείς, δημοσιοποιούνται εκ των προτέρων και παρέχουν στους αιτούντες την εγγύηση ότι οι αιτήσεις τους θα εξεταστούν αντικειμενικά και αδέκαστα.»

11 Τα άρθρα 14 και 15 της οδηγίας 2006/123 αφορούν τις «[α]παιτήσεις που απαγορεύονται ή υπόκεινται σε αξιολόγηση». Το άρθρο 14 της οδηγίας αυτής απαριθμεί τις απαιτήσεις από τις οποίες τα κράτη μέλη δεν μπορούν να εξαρτούν την πρόσβαση σε δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών ή την άσκησή της στο έδαφός τους. Το άρθρο 15 της εν λόγω οδηγίας επιβάλλει, μεταξύ άλλων, στα κράτη μέλη την υποχρέωση να εξετάζουν αν τα νομικά τους συστήματα εξαρτούν την πρόσβαση σε δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών ή την άσκησή της από την τήρηση μίας ή περισσότερων από τις απαιτήσεις που απαριθμούνται στην παράγραφο 2 του εν λόγω άρθρου και να μεριμνούν, σε μια τέτοια περίπτωση, ώστε οι απαιτήσεις αυτές να είναι συμβατές με τις προϋποθέσεις που απαριθμούνται στην παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου.

Το γαλλικό δίκαιο

Ο τουριστικός κώδικας

12 Το άρθρο L. 324-1-1 του code du tourisme (τουριστικού κώδικα), όπως ίσχυε κατά τον χρόνο των πραγματικών περιστατικών των διαφορών των κύριων δικών (στο εξής: τουριστικός κώδικας), ορίζει τα εξής:

«Όποιος διαθέτει προς εκμίσθωση επιπλωμένο τουριστικό κατάλυμα, ανεξαρτήτως του αν αυτό είναι ταξινομημένο κατά την έννοια του παρόντος κώδικα, πρέπει να το έχει προηγουμένως δηλώσει στον δήμαρχο του δήμου της τοποθεσίας του καταλύματος.

Η ως άνω προηγούμενη δήλωση δεν είναι υποχρεωτική, όταν το ακίνητο οικιακής χρήσης αποτελεί την κύρια κατοικία του εκμισθωτή, κατά την έννοια του άρθρου 2 του 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 (νόμου 89-462, της 6ης Ιουλίου 1989, για τη βελτίωση των μισθωτικών σχέσεων και για την τροποποίηση του νόμου 86-1290 της 23ης Δεκεμβρίου 1986).»

Ο κώδικας κατασκευών και κατοικιών

13 Το άρθρο L. 631-7 του code de la construction et de l'habitation (κώδικα κατασκευών και κατοικιών) προβλέπει ότι, στους δήμους με πληθυσμό άνω των 200 000 κατοίκων, καθώς και στους δήμους των νομών Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis και Val-de-Marne, η αλλαγή χρήσης των οικιακών ακινήτων υπόκειται, υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου L. 631-7-1 του ίδιου κώδικα, 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 αλλαγή χρήσεως κατά την έννοια του εν λόγω άρθρου L. 631-7.

- 14 Το άρθρο L. 631-7-1 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών ορίζει τα εξής:

«Η προηγούμενη άδεια για αλλαγή χρήσης χορηγείται από τον δήμαρχο του δήμου της τοποθεσίας του ακινήτου, κατόπιν γνωμοδοτήσεως, στους Δήμους Παρισίων, Μασσαλίας και Λυών, του δημάρχου του οικείου δημοτικού διαμερίσματος. Η χορήγηση της άδειας μπορεί να εξαρτηθεί από τη λήψη αντισταθμιστικών μέτρων συνιστάμενων στην ταυτόχρονη μετατροπή σε κατοικίες ακινήτων που έχουν άλλη χρήση.

Η άδεια αλλαγής χρήσης χορηγείται προσωπικά στον δικαιούχο. Η ισχύς της παύει με το οριστικό πέρας, για οποιονδήποτε λόγο, της επαγγελματικής δραστηριότητας του δικαιούχου. Ωστόσο, στις περιπτώσεις που η χορήγηση της άδειας εξαρτάται από τη λήψη αντισταθμιστικών μέτρων, ο τίτλος εκδίδεται για το ακίνητο και όχι για τον δικαιούχο. Τα ακίνητα που προσφέρονται στο πλαίσιο αντισταθμιστικών μέτρων αναγράφονται στην άδεια, η οποία καταχωρίζεται στη μερίδα του ακινήτου ή εγγράφεται στο κτηματολόγιο.

Η χρήση των ακινήτων τα οποία αφορά το άρθρο L. 631-7 δεν επηρεάζεται σε καμία περίπτωση από την τριακονταετή παραγραφή του άρθρου 2227 του αστικού κώδικα.

Προς εφαρμογή του άρθρου L. 631-7, 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 αναμείξεως, με γνώμονα ιδίως τα χαρακτηριστικά των αγορών οικιακών ακινήτων και την ανάγκη να αποφευχθεί η επιδείνωση της ανεπάρκειας στέγης. [...]»

- 15 Κατά το άρθρο L. 631-7-1 Α του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, άδεια αλλαγής χρήσης δεν απαιτείται, αντιθέτως, όταν το ακίνητο αποτελεί την κύρια κατοικία του εκμισθωτή, κατά την έννοια του άρθρου 2 του 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 (νόμου 89-462, της 6ης Ιουλίου 1989, για τη βελτίωση των μισθωτικών σχέσεων και για την τροποποίηση του νόμου 86-1290 της 23ης Δεκεμβρίου 1986) (JORF της 8ης Ιουλίου 1989, σ. 8541), ήτοι εφόσον το οίκημα κατοικείται από τον εκμισθωτή ή τον/τη σύζυγό του ή από συντηρούμενο πρόσωπο για τουλάχιστον οκτώ μήνες κατ' έτος, εξαιρουμένων των περιπτώσεων στις οποίες συντρέχουν λόγοι επαγγελματικών υποχρεώσεων, υγείας ή ανωτέρας βίας.
- 16 Το άρθρο L. 651-2 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, όπως ίσχυε κατά τον χρόνο των πραγματικών περιστατικών των διαφορών των κύριων δικών, προβλέπει τα εξής:

«Όποιος ενεργεί κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου L. 631-7 ή δεν συμμορφώνεται με τις προϋποθέσεις ή υποχρεώσεις που επιβάλλονται κατ' εφαρμογήν του εν λόγω άρθρου, καταδικάζεται σε πρόστιμο ύψους 25 000 ευρώ.

Το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται, αιτήσε της εισαγγελικής αρχής, από τον πρόεδρο του tribunal de grande instance (πολυμελούς πρωτοδικείου) της τοποθεσίας του ακινήτου, κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων· το προϊόν του προστίμου καταβάλλεται εξολοκλήρου στον δήμο όπου βρίσκεται το ακίνητο.

Ο πρόεδρος του πρωτοδικείου διατάσσει την επαναφορά της χρήσης ως κατοικίας των ακινήτων που έχουν μετατραπεί χωρίς άδεια, εντός της προθεσμίας που τάσσει. Κατά την εκπνοή της προθεσμίας αυτής, επιβάλλει χρηματική ποινή ανώτατου ύψους 1 000 ευρώ ημερησίως και ανά ωφέλιμο τετραγωνικό μέτρο των παρανόμως μετατραπέντων ακινήτων. Το προϊόν του προστίμου καταβάλλεται εξολοκλήρου στον δήμο όπου βρίσκεται το ακίνητο.

Μετά την παρέλευση της ως άνω προθεσμίας, η Διοίκηση μπορεί να προβεί αυτεπαγγέλτως, με δαπάνες του παραβάτη, στην αποβολή όσων βρίσκονται εντός του ακινήτου και στην εκτέλεση των αναγκαίων εργασιών.»

Ο γενικός κώδικας οργανισμών τοπικής αυτοδιοικήσεως

- 17 Το άρθρο L. 2121-25 του code général des collectivités territoriales (γενικού κώδικα οργανισμών τοπικής αυτοδιοικήσεως) προβλέπει ότι τα πρακτικά των συνεδριάσεων του δημοτικού συμβουλίου εκτίθενται στο δημοτικό κατάστημα και αναρτώνται στον ιστότοπο του δήμου.

Η δημοτική κανονιστική πράξη του δημοτικού συμβουλίου του Δήμου Παρισίων

- 18 Το άρθρο 2 της 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 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (δημοτικής κανονιστικής πράξεως σχετικά με τις προϋποθέσεις χορηγήσεως άδειας για την αλλαγή χρήσεως των οικιακών ακινήτων και με τον καθορισμό των σχετικών αντισταθμιστικών μέτρων κατ' εφαρμογήν του τμήματος 2 του κεφαλαίου 1 του τίτλου III του βιβλίου VI του κώδικα κατασκευών και κατοικιών), η οποία εγκρίθηκε από το δημοτικό συμβούλιο του Ville de Paris (Δήμου Παρισίων) κατά τη συνεδρίαση της 15ης, της 16ης και της 17ης Δεκεμβρίου 2008, έχει ως εξής:

«I – Τα αντισταθμιστικά μέτρα συνίστανται στη μετατροπή σε κατοικίες ακινήτων τα οποία είχαν διαφορετική χρήση κατά την 1η Ιανουαρίου 1970 ή ως προς τα οποία έχει χορηγηθεί πολεοδομική άδεια αλλαγής της προβλεπόμενης χρήσης τους μετά την 1η Ιανουαρίου 1970 και τα οποία δεν έχουν προηγουμένως χρησιμοποιηθεί στο πλαίσιο αντισταθμιστικών μέτρων.

Τα προσφερόμενα στο πλαίσιο αντισταθμιστικών μέτρων ακίνητα πρέπει να πληρούν σωρευτικά τα ακόλουθα κριτήρια:

- a) να αποτελούνται από μονάδες καταλυμάτων και να έχουν προδιαγραφές και επιφάνεια ισοδύναμες με το ακίνητο που υπόκειται στην αλλαγή χρήσης, οι δε περιπτώσεις κρίνονται με γνώμονα την καταλληλότητα των ακινήτων για στέγαση. Τα ακίνητα που προσφέρονται στο πλαίσιο αντισταθμιστικών μέτρων πρέπει να πληρούν τις προδιαγραφές που προβλέπει το décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (διάταγμα της 30ής Ιανουαρίου 2002 σχετικά με τα χαρακτηριστικά της αξιοπρεπούς στέγασης).
- b) να βρίσκονται στο ίδιο δημοτικό διαμέρισμα με το οικιακό ακίνητο που υπόκειται στην αλλαγή χρήσης.

Οι επιφάνειες υπολογίζονται σύμφωνα με το άρθρο R. 111-2 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών.

II – Κατά παρέκκλιση από την παράγραφο I, στοιχείο a, στις περιοχές όπου ισχύει επαυξημένη υποχρέωση λήψης αντισταθμιστικών μέτρων, όπως καθορίζονται στο παράρτημα 1, τα ακίνητα που προσφέρονται στο πλαίσιο αντισταθμιστικών μέτρων πρέπει να έχουν διπλάσια επιφάνεια από τα ακίνητα για τα οποία ζητείται η αλλαγή χρήσης, εκτός αν μετατρέπονται σε κοινωνικές κατοικίες προς εκμίσθωση, οι οποίες αποτελούν αντικείμενο συμφωνίας συναπτόμενης σύμφωνα με το άρθρο L. 351-2 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, για ελάχιστη διάρκεια 20 ετών.

Κατά παρέκκλιση από την παράγραφο I, στοιχείο b, η αντιστάθμιση με κοινωνικές κατοικίες προς εκμίσθωση η οποία αφορά μετατρεπόμενα ακίνητα εντός περιοχής όπου ισχύει επαυξημένη υποχρέωση λήψης αντισταθμιστικών μέτρων μπορεί να πραγματοποιείται σε ολόκληρη την περιοχή αυτή. Ωστόσο, αν τα μετατρεπόμενα ακίνητα βρίσκονται στο 1ο, 2ο, 4ο, 5ο, 6ο, 7ο, 8ο ή 9ο δημοτικό διαμέρισμα, όπου η ανεπάρκεια στέγης, σε σύγκριση με το επίπεδο δραστηριότητας, είναι ιδιαίτερα σοβαρή, ποσοστό έως και 50 %, κατ' ανώτατο όριο, της μετατρεπόμενης επιφάνειας μπορεί να αντισταθμιστεί εκτός του δημοτικού διαμερίσματος στο οποίο πρόκειται να πραγματοποιηθεί η μετατροπή.

Τα δημοτικά διαμερίσματα αυτά χαρακτηρίζονται από αναλογία μεταξύ του αριθμού μισθωτών θέσεων εργασίας και του αριθμού εργαζόμενων κατοίκων, όπως αυτή προκύπτει από τις μετρήσεις του INSEE (Γαλλικού Εθνικού Ινστιτούτου Στατιστικής και Οικονομικών Σπουδών), η οποία υπερβαίνει τον μέσο όρο στον Δήμο Παρισίων.

Σε περίπτωση που το σύνολο των προσφερόμενων, στο πλαίσιο αντισταθμιστικών μέτρων, ακινήτων δύναται να βρίσκεται εκτός του δημοτικού διαμερίσματος εντός του οποίου πρόκειται να πραγματοποιηθεί η μετατροπή, ο αριθμός των κατοικιών που προσφέρονται στο πλαίσιο των αντισταθμιστικών μέτρων πρέπει να είναι τουλάχιστον ο ίδιος με τον αριθμό των κατοικιών που παύουν να υφίστανται.

Σε περίπτωση μετατροπής ακινήτων και παροχής σχετικής αντιστάθμισης από έναν και τον αυτό κύριο εντός του ίδιου συνόλου συνεχόμενων ιδιοκτησιών του, στο πλαίσιο εξορθολογισμού των χώρων κατοικίας εντός των ιδιοκτησιών αυτών, η ελάχιστη επιφάνεια που απαιτείται στο πλαίσιο της αντιστάθμισης αντιστοιχεί στην επιφάνεια των μετατρεπόμενων ακινήτων.»

Οι διαφορές των κύριων δικών και τα προδικαστικά ερωτήματα

- 19 Ο δικαστής ασφαλιστικών μέτρων του tribunal de grande instance de Paris (πολυμελούς πρωτοδικείου Παρισίων), επιληφθείς αιτήσεως του procureur de la République (εισαγγελέα) του ίδιου δικαστηρίου, βάσει του άρθρου L. 631-7 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, υποχρέωσε την Cali Apartments και την HX, εκάστη εκ των οποίων ήταν ιδιοκτήτρια μιας γκαρσονιέρας στο Παρίσι, να καταβάλουν πρόστιμο ύψους 5 000 και 15 000 ευρώ αντιστοίχως, και διέταξε την επαυξημένη υποχρέωση της χρήσεως, ως κατοικίας, των επίμαχων ακινήτων.
- 20 Ο Δήμος Παρισίων παρενέβη εκουσίως στη δίκη.
- 21 Με δύο αποφάσεις της 19ης Μαΐου και της 15ης Ιουνίου 2017, το cour d'appel de Paris (εφετείο Παρισίων), ενώπιον του οποίου προσέφυγαν η Cali Apartments και η HX, έκρινε ότι είχε αποδειχθεί ότι οι επίμαχες γκαρσονιέρες, οι οποίες είχαν προταθεί προς εκμίσθωση μέσω ιστοτόπου, είχαν αποτελέσει αντικείμενο, χωρίς προηγούμενη άδεια και κατ' επανάληψη, βραχυχρόνιων εκμισθώσεων σε περιστασιακή πελατεία, κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου L. 631-7 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών. Βάσει του άρθρου L. 651-2 του ως άνω

κώδικα, όπως ίσχυε κατά τον χρόνο των πραγματικών περιστατικών των υποθέσεων των κύριων δικών, το δικαστήριο αυτό καταδίκασε τόσο την Cali Apartments όσο και την ΗΧ στην καταβολή προστίμου ύψους 15 000 ευρώ, έκρινε ότι το προϊόν του προστίμου αυτού θα καταβαλλόταν στον Δήμο Παρισίων και διέταξε την επαναφορά της χρήσεως, ως κατοικίας, των επίμαχων ακινήτων.

- 22 Η Cali Apartments και η ΗΧ άσκησαν αναίρεση κατά των ως άνω αποφάσεων, υποστηρίζοντας ότι παραβιάζουν την αρχή της υπεροχής του δικαίου της Ένωσης, καθόσον με τις αποφάσεις αυτές δεν διαπιστώθηκε ότι ο απορρέων από την επίμαχη εθνική ρύθμιση περιορισμός της ελεύθερης παροχής υπηρεσιών δικαιολογούνταν από επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος, ότι ο επιδιωκόμενος με τη ρύθμιση αυτή σκοπός δεν μπορούσε να επιτευχθεί με λιγότερο περιοριστικό μέτρο, σύμφωνα με όσα απαιτεί το άρθρο 9, παράγραφος 1, στοιχεία β' και γ', της οδηγίας 2006/123, και καθόσον η θέση σε εφαρμογή του περιορισμού αυτού δεν συναρτάται προς κριτήρια ανταποκρινόμενα στις απαιτήσεις του άρθρου 10 της οδηγίας αυτής.
- 23 Στο πλαίσιο αυτό, το Cour de cassation (Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο) εκφράζει αμφιβολίες ως προς το αν η δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών την οποία αφορά το άρθρο L. 631-7 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, όπως ίσχυε κατά τον χρόνο των πραγματικών περιστατικών των υποθέσεων των κύριων δικών, άρθρο του οποίου οι επιταγές συμπληρώνουν το σύστημα υποβολής δηλώσεως που προβλέπει το άρθρο L. 324-1-1 του τουριστικού κώδικα για την εκμίσθωση επιπλωμένων τουριστικών καταλυμάτων, εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 2006/123.
- 24 Σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως, διερωτάται επίσης αν η ρύθμιση αυτή εμπίπτει στην οριζόμενη με το άρθρο 4, σημείο 6, της ως άνω οδηγίας έννοια του «συστήματος χορήγησης άδειας», επί του οποίου τυγχάνει εφαρμογής το τμήμα 1 του κεφαλαίου ΙΙΙ αυτής, ή αν εμπίπτει στην οριζόμενη με το άρθρο 4, σημείο 7, της εν λόγω οδηγίας έννοια της «απαιτήσεως», επί της οποίας έχει εφαρμογή το τμήμα 2 του κεφαλαίου ΙΙΙ της ίδιας οδηγίας.
- 25 Τέλος, εφόσον ήθελε κριθεί ότι η εν λόγω ρύθμιση εμπίπτει στην έννοια του «συστήματος χορήγησης άδειας», κατά το άρθρο 4, σημείο 6, της οδηγίας 2006/123, το αιτούν δικαστήριο διερωτάται αν μια τέτοια ρύθμιση είναι σύμφωνη με την οδηγία αυτή, λαμβανομένου υπόψη του σκοπού της, ο οποίος συνίσταται στην αντιμετώπιση της επιδεινώσεως των συνθηκών προσβάσεως στη στέγαση και της εξάρσεως των πιέσεων στις αγορές ακινήτων –ιδίως μέσω της λήψεως μέτρων για τη ρύθμιση των δυσλειτουργιών της αγοράς– στην προστασία των ιδιοκτητών και των μισθωτών και στην αύξηση της προσφοράς οικημάτων υπό όρους που λαμβάνουν υπόψη την ισόρροπη ανάπτυξη των περιοχών, δεδομένου ότι η στέγη είναι αγαθό πρώτης ανάγκης και το δικαίωμα σε αξιοπρεπή στέγαση είναι σκοπός προστατευόμενος από το γαλλικό Σύνταγμα.

26 Υπό τις συνθήκες αυτές, το Cour de cassation (Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο) αποφάσισε να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα εξής προδικαστικά ερωτήματα, τα οποία έχουν πανομοιότυπη διατύπωση και για τις δύο υποθέσεις C-724/18 και C-727/18:

«1) Έχει η οδηγία 2006/123 [...], δεδομένου του ορισμού, στα άρθρα 1 και 2, του αντικειμένου της και του πεδίου εφαρμογής της, εφαρμογή στην εξ επαχθούς αιτίας, ακόμη και εκτός πλαισίου επαγγελματικής δραστηριότητας, κατ' επανάληψη βραχυχρόνια εκμίσθωση επιπλωμένου οικιακού ακινήτου που δεν αποτελεί την κύρια κατοικία του εκμισθωτή, σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτό την κατοικία της, λαμβανομένων υπόψη ιδίως των εννοιών των παρόχων και των υπηρεσιών;

2) Σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως στο προηγούμενο ερώτημα, συνιστά εθνική ρύθμιση, όπως η προβλεπόμενη στο άρθρο L. 631-7 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, σύστημα χορηγήσεως άδειας για την προαναφερθείσα δραστηριότητα, κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 13 της οδηγίας 2006/123 [...], ή μόνο απαίτηση υποκείμενη στις διατάξεις των άρθρων 14 και 15 [της οδηγίας αυτής];

Σε περίπτωση που έχουν εφαρμογή τα άρθρα 9 έως 13 της οδηγίας 2006/123 [...]:

3) Πρέπει το άρθρο 9, στοιχείο β', της εν λόγω οδηγίας να ερμηνευθεί υπό την έννοια ότι ο σκοπός που ανάγεται στην καταπολέμηση της ανεπάρκειας οικημάτων προοριζόμενων για μίσθωση συνιστά επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος, δυνάμενο να δικαιολογήσει εθνικό μέτρο το οποίο εξαρτά από τη χορήγηση άδειας, εντός ορισμένων γεωγραφικών ζωνών, την κατ' επανάληψη βραχυχρόνια εκμίσθωση επιπλωμένου οικιακού ακινήτου σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτό την κατοικία της;

4) Σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως, είναι ένα τέτοιο μέτρο αναλογικό με τον επιδιωκόμενο σκοπό;

5) Αντίκειται προς το άρθρο 10, παράγραφος 2, στοιχεία δ' και ε', της οδηγίας [2006/123] εθνικό μέτρο το οποίο εξαρτά από άδεια την “κατ' επανάληψη” και “βραχυχρόνια” εκμίσθωση επιπλωμένου οικιακού ακινήτου σε “περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτό την κατοικία της”;

6) Αντίκειται προς το άρθρο 10, παράγραφος 2, στοιχεία δ' έως ζ', της οδηγίας [2006/123] σύστημα χορηγήσεως άδειας το οποίο προβλέπει ότι οι προϋποθέσεις χορηγήσεως της άδειας καθορίζονται με απόφαση δημοτικού συμβουλίου, λαμβανομένων υπόψη των επιδιωκόμενων σκοπών κοινωνικής αναμείξεως, με γνώμονα ιδίως τα χαρακτηριστικά των αγορών των οικιακών ακινήτων και την ανάγκη μη επιδεινώσεως της ανεπάρκειας στέγης;»

27 Με απόφαση του Προέδρου του Δικαστηρίου της 18ης Δεκεμβρίου 2018 αποφασίστηκε η συνεκδίκαση των υποθέσεων C-724/18 και C-727/18 προς διευκόλυνση της έγγραφης και της προφορικής διαδικασίας και προς έκδοση κοινής αποφάσεως.

Επί των προδικαστικών ερωτημάτων

Επί του πρώτου προδικαστικού ερωτήματος

- 28 Με το πρώτο ερώτημά του, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινιστεί αν τα άρθρα 1 και 2 της οδηγίας 2006/123 έχουν την έννοια ότι η οδηγία αυτή 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.
- 29 Το άρθρο 1 της οδηγίας 2006/123 ορίζει, κατ' ουσίαν, στην παράγραφο 1, ότι η οδηγία αυτή αποσκοπεί στη διευκόλυνση της ασκήσεως της ελευθερίας εγκαταστάσεως των παρόχων υπηρεσιών και της ελεύθερης κυκλοφορίας των υπηρεσιών, εξασφαλίζοντας συγχρόνως υψηλό ποιοτικό επίπεδο υπηρεσιών.
- 30 Κατά το άρθρο 2, παράγραφος 1, της οδηγίας 2006/123, η οδηγία αυτή εφαρμόζεται στις υπηρεσίες παρόχων εγκατεστημένων σε κράτος μέλος. Εντούτοις, το άρθρο 2, παράγραφος 2, της οδηγίας αποκλείει σειρά δραστηριοτήτων από το πεδίο εφαρμογής της. Στο άρθρο 2, παράγραφος 3, της εν λόγω οδηγίας διευκρινίζεται ότι αυτή δεν εφαρμόζεται στον τομέα της φορολογίας.
- 31 Το άρθρο 4, σημείο 1, της οδηγίας 2006/123 περιλαμβάνει ορισμό της έννοιας της «υπηρεσίας» για τους σκοπούς της οδηγίας αυτής.
- 32 Επομένως, πρέπει να καθοριστεί αν η δραστηριότητα της κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως, έναντι αμοιβής, επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της, η οποία ασκείται τόσο κατ' επάγγελμα όσο και εκτός πλαισίου επαγγελματικής δραστηριότητας, εμπίπτει στην έννοια της «υπηρεσίας», κατά το άρθρο 4, σημείο 1, της οδηγίας 2006/123, καθώς και, σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως, αν η επίμαχη υπηρεσία δεν αποκλείεται, παρά ταύτα, από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας αυτής δυνάμει του άρθρου 2 και αν εθνική ρύθμιση όπως εκείνη που περιγράφεται στη σκέψη 28 της παρούσας αποφάσεως δεν αποκλείεται, αυτή καθεαυτήν, από το εν λόγω πεδίο εφαρμογής.
- 33 Όσον αφορά, κατ' αρχάς, τον χαρακτηρισμό της σχετικής δραστηριότητας, από το άρθρο 4, σημείο 1, της οδηγίας 2006/123 προκύπτει ότι ως «υπηρεσία», για τους σκοπούς της οδηγίας αυτής, νοείται κάθε μη μισθωτή οικονομική δραστηριότητα, που παρέχεται κατά κανόνα έναντι αμοιβής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 57 ΣΛΕΕ.
- 34 Εν προκειμένω, η δραστηριότητα εκμισθώσεως ακινήτου, όπως περιγράφεται στη σκέψη 28 της παρούσας αποφάσεως, η οποία ασκείται από νομικό πρόσωπο ή από φυσικό πρόσωπο ατομικώς, εμπίπτει στην έννοια της «υπηρεσίας» κατά το άρθρο 4, σημείο 1, της οδηγίας 2006/123.
- 35 Συναφώς, η αιτιολογική σκέψη 33 της οδηγίας αυτής αναφέρει, εξάλλου, ότι η εν λόγω οδηγία εφαρμόζεται σε ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων, που μεταβάλλονται διαρκώς, μεταξύ των οποίων οι υπηρεσίες που συνδέονται με ακίνητα, καθώς και οι υπηρεσίες στον τομέα του τουρισμού. Όπως επισήμανε το αιτούν δικαστήριο, η επίμαχη στις υποθέσεις των κύριων δικών ρύθμιση συμπληρώνει προϋφιστάμενη ρύθμιση που περιλαμβάνεται στο άρθρο L. 324-1-1 του τουριστικού κώδικα, όπως ίσχυε κατά τον χρόνο των πραγματικών περιστατικών των διαφορών των κύριων δικών.

- 36 Όσον αφορά, εν συνεχεία, το ζήτημα αν μια τέτοια υπηρεσία αποκλείεται, παρά ταύτα, από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 2006/123 δυνάμει του άρθρου 2, παράγραφος 2, αυτής, επισημαίνεται ότι από κανένα στοιχείο της ενώπιον του Δικαστηρίου δικογραφίας δεν είναι δυνατόν να συναχθεί ότι η εν λόγω υπηρεσία μπορεί να εμπίπτει σε κάποια από τις δραστηριότητες τις οποίες αποκλείει η διάταξη αυτή, ενδεχόμενο περί του οποίου δεν κάνει λόγο, εξάλλου, ούτε και το αιτούν δικαστήριο. Κατά τα λοιπά, η περίπτωση στο πλαίσιο της οποίας ανέκυψαν οι υπό κρίση υποθέσεις δεν εμπίπτει στον τομέα της φορολογίας, κατά την έννοια του άρθρου 2, παράγραφος 3, της οδηγίας αυτής.
- 37 Πάντως, η Γερμανική Κυβέρνηση προβάλλει ότι η επίμαχη στις υποθέσεις των κύριων δικών ρύθμιση διέπει όχι ορισμένη υπηρεσία, αλλά την αλλαγή χρήσεως οικιακών ακινήτων και ότι, ως εκ τούτου, είναι δυνατόν να εφαρμόζεται, μεταξύ άλλων, σε τέτοιες αλλαγές που έχουν ως σκοπό τη στέγαση αστέγων ή προσφύγων, μολονότι τέτοιου είδους δραστηριότητες, οι οποίες δεν έχουν οικονομικό χαρακτήρα, αποκλείονται ρητώς από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 2006/123 δυνάμει του άρθρου της 2, παράγραφος 2, στοιχείο ι', σε συνδυασμό με την αιτιολογική της σκέψη 27.
- 38 Εντούτοις, μια τέτοια δυνατότητα, την οποία ούτε μνημόνευσαν ούτε επιβεβαίωσαν το αιτούν δικαστήριο ή η Γαλλική Κυβέρνηση, παρίσταται όχι μόνον υποθετική, όπως επισήμανε ο γενικός εισαγγελέας στο σημείο 42 των προτάσεων του, αλλά επίσης δεν είναι ικανή, αυτή καθαυτήν, να αποκλείσει από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 2006/123 ρύθμιση όπως η επίμαχη στις υποθέσεις των κύριων δικών, η οποία εφαρμόζεται σε δραστηριότητες των οποίων ο χαρακτηρισμός ως «υπηρεσίας», κατά την έννοια του άρθρου 4, σημείο 1, της οδηγίας αυτής, είναι δεδομένος, όπως επισημάνθηκε στη σκέψη 34 της παρούσας αποφάσεως.
- 39 Πράγματι, το γεγονός και μόνον ότι μια εθνική ρύθμιση έχει εφαρμογή στην πρόσβαση σε ορισμένη δραστηριότητα ή στην άσκηση ορισμένης δραστηριότητας η οποία αποκλείεται από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 2006/123, όπως είναι οι δραστηριότητες που διαλαμβάνονται στο άρθρο 2, παράγραφος 2, στοιχείο ι', δεν συνεπάγεται ότι η ρύθμιση αυτή αποκλείεται από το πεδίο εφαρμογής της εν λόγω οδηγίας ακόμη και όταν διέπει άλλες δραστηριότητες οι οποίες δεν εμπίπτουν σε κάποια από τις εξαιρέσεις του άρθρου 2, παράγραφος 2, της ίδιας οδηγίας, ειδάλλως θα διακυβευόταν η πρακτική αποτελεσματικότητα της οδηγίας και θα θιγόταν ο εξαγγελόμενος στις αιτιολογικές σκέψεις 1 και 7 σκοπός της, που συνίσταται στη δημιουργία ενός χώρου χωρίς εσωτερικά σύνορα, στον οποίο εξασφαλίζεται η ελεύθερη κυκλοφορία ευρέος φάσματος υπηρεσιών.
- 40 Όσον αφορά, τέλος, το ζήτημα αν μια τέτοια ρύθμιση αποκλείεται, παρά ταύτα, από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 2006/123 υπό το πρίσμα της αιτιολογικής της σκέψεως 9, το Δικαστήριο είχε την ευκαιρία να διευκρινίσει ότι, συμφώνως προς την εν λόγω αιτιολογική σκέψη, κατά την οποία αποκλείονται από το εν λόγω πεδίο εφαρμογής, μεταξύ άλλων, «απαιτήσεις, όπως [...] κανόνες για [τον χωροταξικό σχεδιασμό και τη χωροταξική ανάπτυξη] [και] [κανόνες για τη χωροταξία των αστικών και των αγροτικών περιοχών]», η εν λόγω οδηγία δεν εφαρμόζεται επί απαιτήσεων που δεν μπορούν να θεωρηθούν ως περιορισμοί στην ελευθερία εγκαταστάσεως των παρόχων υπηρεσιών εντός των κρατών μελών και στην ελεύθερη κυκλοφορία των υπηρεσιών μεταξύ των κρατών μελών, καθόσον τέτοιες απαιτήσεις δεν ρυθμίζουν ή δεν επηρεάζουν ειδικώς την πρόσβαση σε δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών ή την άσκησή της, αλλά απλώς πρέπει να τηρούνται από τους παρόχους υπηρεσιών κατά την άσκηση της οικονομικής τους δραστηριότητας, ακριβώς όπως και από τα πρόσωπα που ενεργούν ως ιδιώτες (πρβλ. απόφαση της 30ής Ιανουαρίου 2018, X και Visser, C-360/15 και C-31/16, EU:C:2018:44, σκέψη 123).

- 41 Επομένως, στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 2006/123 εμπίπτουν μόνον οι διοικητικές διατυπώσεις, οι απαιτήσεις και, συνακόλουθα, οι ρυθμίσεις των κρατών μελών που διέπουν ειδικώς την πρόσβαση σε δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών ή σε συγκεκριμένη κατηγορία υπηρεσιών, και την άσκησή της, κατά την έννοια του άρθρου 2, παράγραφος 1, της οδηγίας αυτής, σε συνδυασμό με το άρθρο 4, σημείο 1, της εν λόγω οδηγίας.
- 42 Εν προκειμένω, διαπιστώνεται ότι η επίμαχη στις υποθέσεις των κύριων δικών ρύθμιση, μολονότι αποσκοπεί στη διασφάλιση επαρκούς προσφοράς οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση έναντι προσιτών τιμών και μπορεί, ως εκ τούτου, να θεωρηθεί ότι εμπίπτει στον τομέα του χωροταξικού σχεδιασμού και της χωροταξικής ανάπτυξης, ειδικότερα δε στον τομέα της χωροταξίας των αστικών περιοχών, εντούτοις, αφορά όχι κάθε πρόσωπο αδιακρίτως, αλλά, πιο συγκεκριμένα, τα πρόσωπα εκείνα που προτίθενται να παράσχουν ορισμένα είδη υπηρεσιών, όπως υπηρεσίες κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της (βλ., κατ' αναλογία, απόφαση της 30ής Ιανουαρίου 2018, X και Visser, C-360/15 και C-31/16, EU:C:2018:44, σκέψη 124).
- 43 Όπως προκύπτει από τις αιτήσεις προδικαστικής αποφάσεως και από τα άρθρα L. 631-7 και L. 631-7-1 A του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, μεταξύ άλλων, η έναντι αμοιβής εκμίσθωση μη επιπλωμένου ακινήτου, όπως και η εκμίσθωση, για συνολικό χρονικό διάστημα μικρότερο των 4 μηνών ετησίως, επιπλωμένου ακινήτου που αποτελεί την κύρια κατοικία του εκμισθωτή, δεν υπόκεινται στη ρύθμιση αυτή.
- 44 Επομένως, η εν λόγω ρύθμιση, στο μέτρο που διέπει την πρόσβαση σε ορισμένες ειδικές μορφές δραστηριοτήτων εκμισθώσεως ακινήτων και την άσκηση των δραστηριοτήτων αυτών, δεν συνιστά ρύθμιση εφαρμοζόμενη αδιακρίτως στον τομέα του χωροταξικού σχεδιασμού ή της χωροταξικής ανάπτυξης ή στον τομέα της χωροταξίας των αστικών και αγροτικών περιοχών και, ως εκ τούτου, δεν εκφεύγει του πεδίου εφαρμογής της οδηγίας 2006/123.
- 45 Κατόπιν των ανωτέρω, στο πρώτο προδικαστικό ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι τα άρθρα 1 και 2 της οδηγίας 2006/123 έχουν την έννοια ότι η οδηγία αυτή 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.

Επί του δευτέρου προδικαστικού ερωτήματος

- 46 Με το δεύτερο ερώτημά του, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινιστεί αν το άρθρο 4 της οδηγίας 2006/123 έχει την έννοια 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 σημείο 6 του άρθρου αυτού, ή στην έννοια της «απαιτήσεως», κατά το σημείο 7 του εν λόγω άρθρου.
- 47 Δυνάμει του άρθρου 4, σημείο 6, της οδηγίας 2006/123, ως «σύστημα χορήγησης άδειας» νοείται κάθε διαδικασία που υποχρεώνει τον πάροχο ή τον αποδέκτη της υπηρεσίας να υποβάλει αίτηση στην αρμόδια αρχή για την έκδοση επίσημης ή σιωπηρής αποφάσεως σχετικά με την πρόσβαση σε δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών ή με την άσκησή της.

- 48 Κατά δε το άρθρο 4, σημείο 7, της ίδιας οδηγίας, ως «απαίτηση» νοείται κάθε υποχρέωση, απαγόρευση, προϋπόθεση ή όριο που προβλέπεται στις νομοθετικές, κανονιστικές ή διοικητικές διατάξεις των κρατών μελών ή προκύπτει από τη νομολογία, τη διοικητική πρακτική, τους κανόνες επαγγελματικών συλλόγων ή τους συλλογικούς κανόνες επαγγελματικών ενώσεων ή οργανώσεων που εγκρίνονται στο πλαίσιο της ασκήσεως της νομικής αυτονομίας τους.
- 49 Επομένως, το «σύστημα χορήγησης άδειας», κατά την έννοια του άρθρου 4, σημείο 6, της οδηγίας 2006/123, διακρίνεται από την «απαίτηση», κατά την έννοια του άρθρου 4, σημείο 7, της οδηγίας αυτής, 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 (πρβλ. απόφαση της 30ής Ιανουαρίου 2018, X και Visser, C-360/15 και C-31/16, EU:C:2018:44, σκέψη 115).
- 50 Εν προκειμένω, από τον συνδυασμό των άρθρων L. 631-7 και L. 631-7-1 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών προκύπτει ότι οι ιδιοκτήτες ακινήτου ευρισκόμενου σε δήμο με πληθυσμό άνω των 200 000 κατοίκων, οι οποίοι επιθυμούν να το εκμισθώσουν επιπλωμένο, κατ' επανάληψη και για βραχύ χρονικό διάστημα, σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά στο ακίνητο αυτό την κατοικία της, υποχρεούνται, κατ' αρχήν και επ' απειλή των κυρώσεων που προβλέπει το άρθρο L. 651-2 του κώδικα αυτού, να λάβουν προηγούμενη άδεια αλλαγής χρήσεως χορηγούμενη από τον δήμαρχο του δήμου όπου βρίσκεται το εν λόγω ακίνητο, η χορήγηση δε της άδειας αυτής είναι δυνατόν να εξαρτηθεί από τη λήψη αντισταθμιστικών μέτρων υπό τη μορφή παρεπόμενης και ταυτόχρονης μετατροπής ακινήτων που έχουν διαφορετική χρήση σε οικήματα.
- 51 Επομένως, η ως άνω ρύθμιση επιβάλλει σε όσους επιθυμούν να παράσχουν τέτοια υπηρεσία εκμισθώσεως ακινήτων την τήρηση ορισμένης διαδικασίας, η οποία έχει ως αποτέλεσμα να τους υποχρεώνει να προβούν σε σύνολο ενεργειών προς την αρμόδια αρχή, προκειμένου να λάβουν εκ μέρους της επίσημη πράξη που τους επιτρέπει την πρόσβαση στην εν λόγω δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών και την άσκησή της.
- 52 Ως εκ τούτου, η επίμαχη ρύθμιση πρέπει να θεωρηθεί ότι καθιερώνει «σύστημα χορήγησης άδειας», κατά την έννοια του άρθρου 4, σημείο 6, της οδηγίας 2006/123, το οποίο πρέπει να είναι σύμφωνο προς τις απαιτήσεις του τμήματος 1, του κεφαλαίου III της οδηγίας αυτής (βλ., κατ' αναλογία, απόφαση της 4ης Ιουλίου 2019, Kirschstein, C-393/17, EU:C:2019:563, σκέψη 64), και ότι δεν συνιστά «απαίτηση», κατά την έννοια του άρθρου 4, σημείο 7, της εν λόγω οδηγίας.
- 53 Κατόπιν των ανωτέρω, στο δεύτερο προδικαστικό ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 4 της οδηγίας 2006/123 έχει την έννοια 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 σημείο 6 του άρθρου αυτού.

Επί του τρίτου, του τετάρτου, του πέμπτου και του έκτου προδικαστικού ερωτήματος

Προκαταρκτικές παρατηρήσεις

- 54 Με το τρίτο έως έκτο ερώτημά του, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινιστεί αν το τμήμα 1 του κεφαλαίου III της οδηγίας 2006/123, ειδικότερα δε το άρθρο 9, παράγραφος 1, στοιχείο β', καθώς και το άρθρο 10, παράγραφος 2, στοιχεία δ' έως ζ', της οδηγίας αυτής, έχουν την έννοια ότι αντιτίθενται σε ρύθμιση κράτους μέλους η οποία, για λόγους αναγόμενους στη διασφάλιση επαρκούς προσφοράς οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση έναντι

προσιτών τιμών, προβλέπει ότι ορισμένες δραστηριότητες κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως, έναντι αμοιβής, επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της υπόκεινται σε σύστημα χορηγήσεως προηγούμενης άδειας εφαρμοστέο σε ορισμένους δήμους των οποίων οι δημοτικές αρχές καθορίζουν, στο πλαίσιο που χαράσσει η εν λόγω ρύθμιση, τις προϋποθέσεις χορηγήσεως των προβλεπόμενων από το σύστημα αυτό αδειών, συναρτώντας τες, εν ανάγκη, προς υποχρέωση λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων υπό τη μορφή παρεπόμενης και ταυτόχρονης μετατροπής ακινήτων που έχουν διαφορετική χρήση σε οικήματα.

55. Επισημαίνεται συναφώς, αφενός, ότι, όπως ακριβώς διευκρίνισε το αιτούν δικαστήριο καθώς και ο γενικός εισαγγελέας στο σημείο 70 των προτάσεων του, το κεφάλαιο III της οδηγίας 2006/123, και ειδικότερα το τμήμα 1 του κεφαλαίου αυτού, έχει εφαρμογή στα πραγματικά περιστατικά των υποθέσεων των κύριων δικών.
56. Πράγματι, κατά πάγια νομολογία, το κεφάλαιο αυτό εφαρμόζεται ακόμη και σε αμιγώς εσωτερικές καταστάσεις, ήτοι σε εκείνες των οποίων όλα τα κρίσιμα στοιχεία περιορίζονται στο εσωτερικό ενός και μόνον κράτους μέλους (αποφάσεις της 30ής Ιανουαρίου 2018, X και Visser, C-360/15 και C-31/16, EU:C:2018:44, σκέψη 110, της 4ης Ιουλίου 2019, Επιτροπή κατά Γερμανίας, C-377/17, EU:C:2019:562, σκέψη 58, και της 4ης Ιουλίου 2019, Kirschstein, C-393/17, EU:C:2019:563, σκέψη 24).
57. Αφετέρου, από το τμήμα 1 του κεφαλαίου III της οδηγίας 2006/123 προκύπτει ότι για να θεωρηθεί ότι εθνικό σύστημα χορηγήσεως άδειας είναι σύμφωνο προς τις απαιτήσεις που προβλέπει η οδηγία αυτή, θα πρέπει, μεταξύ άλλων, το σύστημα αυτό, το οποίο επιβάλλει, ως εκ της φύσεώς του, περιορισμούς στην ελεύθερη παροχή της οικείας υπηρεσίας, να πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 9, παράγραφος 1, της οδηγίας αυτής, ήτοι να μην εισάγει διακρίσεις, να δικαιολογείται από επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος και να είναι αναλογικό, θα πρέπει όμως και τα κριτήρια χορηγήσεως των προβλεπόμενων από το εν λόγω σύστημα αδειών να είναι σύμφωνα προς το άρθρο 10, παράγραφος 2, της εν λόγω οδηγίας, ήτοι να μην εισάγουν διακρίσεις, να δικαιολογούνται από επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος, να τελούν σε αναλογία προς τον επιδιωκόμενο σκοπό δημοσίου συμφέροντος, να είναι σαφή, να μην επιδέχονται αμφισβήτηση, να είναι αντικειμενικά, να έχουν δημοσιοποιηθεί εκ των προτέρων, καθώς και να είναι διαφανή και προσβάσιμα.
58. Εκ των ανωτέρω έπεται ότι, προκειμένου να εκτιμηθεί κατά πόσο ρύθμιση κράτους μέλους που θεσπίζει τέτοιο σύστημα χορηγήσεως άδειας είναι σύμφωνη προς τα δύο μνημονευθέντα στην προηγούμενη σκέψη άρθρα, με τα οποία επιβάλλονται υποχρεώσεις σαφείς, ακριβείς και απαλλαγμένες αιρέσεων, που καθιστούν τα άρθρα αυτά διατάξεις αμέσου αποτελέσματος (βλ., κατ' αναλογίαν, όσον αφορά το άρθρο 15 της οδηγίας 2006/123, απόφαση της 30ής Ιανουαρίου 2018, X και Visser, C-360/15 και C-31/16, EU:C:2018:44, σκέψη 130), θα πρέπει να εξεταστούν χωριστά και κατά σειρά, κατ' αρχάς, το ζήτημα του αν η θέσπιση του εν λόγω συστήματος είναι, αυτή καθαυτήν, δικαιολογημένη και, στη συνέχεια, τα κριτήρια χορηγήσεως των προβλεπόμενων από το σύστημα αυτό αδειών.
59. Όσον αφορά ρύθμιση κράτους μέλους με την οποία ο εθνικός νομοθέτης αναθέτει σε ορισμένες τοπικές αρχές να θέσουν σε εφαρμογή «σύστημα χορήγησης άδειας», κατά την έννοια του άρθρου 4, σημείο 6, της οδηγίας 2006/123, καθορίζοντας τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες χορηγούνται οι προβλεπόμενες από το σύστημα αυτό άδειες, εναπόκειται στα εθνικά δικαστήρια, αφενός, να εκτιμήσουν κατά πόσον η θέσπιση από τον εθνικό νομοθέτη ενός τέτοιου μηχανισμού συνάδει προς το άρθρο 9 της οδηγίας αυτής και, αφετέρου, να ελέγξουν αν τα κριτήρια που έχει

προβλέπει ο εν λόγω νομοθέτης και που οριοθετούν το πλαίσιο για τη χορήγηση των αδειών αυτών από τις τοπικές αρχές, καθώς και η εφαρμογή στην πράξη των συγκεκριμένων κριτηρίων από τις τοπικές αρχές των οποίων τα μέτρα βάλονται συνάδουν προς τις απαιτήσεις που προβλέπει το άρθρο 10 της εν λόγω οδηγίας.

60. Εν προκειμένω, το αιτούν δικαστήριο ζητεί από το Δικαστήριο διευκρινίσεις ως προς την ερμηνεία του άρθρου 9 και του άρθρου 10, παράγραφος 2, της οδηγίας 2006/123 σε σχέση όχι με τη ρύθμιση που θέσπισε ο Δήμος Παρισίων, αλλά μόνον αναφορικά με την εθνική ρύθμιση που απορρέει από τα άρθρα L. 631-7 και L. 631-7-1 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, η οποία επιβάλλει σε ορισμένες τοπικές αρχές να θεσπίσουν σύστημα χορηγήσεως αδειών για τις επίμαχες δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών και η οποία οριοθετεί το πλαίσιο των προϋποθέσεων χορηγήσεως, εκ μέρους των εν λόγω αρχών, των αδειών που προβλέπει το σύστημα αυτό.
61. Επομένως, υπό το πρίσμα των ανωτέρω στοιχείων, θα πρέπει να δοθεί απάντηση, κατά πρώτον, στο τρίτο και στο τέταρτο ερώτημα, τα οποία αφορούν το ζήτημα κατά πόσο είναι σύμφωνη προς το άρθρο 9 της οδηγίας 2006/123 εθνική ρύθμιση η οποία αναθέτει σε ορισμένες τοπικές αρχές τη θέση σε εφαρμογή συστήματος χορηγήσεως προηγούμενης άδειας για τις οικείες δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών, και, κατά δεύτερον, στο πέμπτο και στο έκτο ερώτημα, τα οποία αφορούν το ζήτημα κατά πόσον είναι σύμφωνα προς το άρθρο 10 της οδηγίας αυτής τα κριτήρια που προβλέπει η εν λόγω ρύθμιση και τα οποία οριοθετούν το πλαίσιο των προϋποθέσεων χορηγήσεως, εκ μέρους των ως άνω τοπικών αρχών, των αδειών που προβλέπει το εν λόγω σύστημα.

Επί του τρίτου και του τετάρτου προδικαστικού ερωτήματος

62. Με το τρίτο και το τέταρτο ερώτημά του, τα οποία πρέπει να συνεξεταστούν, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινιστεί αν το άρθρο 9, παράγραφος 1, στοιχεία β' και γ', της οδηγίας 2006/123 πρέπει να ερμηνευθεί υπό την έννοια ότι δικαιολογείται από επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος συνιστάμενο στην καταπολέμηση του προβλήματος της ανεπάρκειας οικημάτων προοριζόμενων για μίσθωση και τελεί σε αναλογία με τον επιδιωκόμενο σκοπό εθνική ρύθμιση η οποία, για λόγους αναγόμενους στη διασφάλιση επαρκούς προσφοράς οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση έναντι προσιτών τιμών, προβλέπει ότι ορισμένες δραστηριότητες κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως, έναντι αμοιβής, επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της υπόκεινται σε σύστημα χορηγήσεως προηγούμενης άδειας εφαρμοστέο σε ορισμένους δήμους όπου η ανοδική πίεση στα μισθώματα είναι ιδιαιτέρως ισχυρή.
63. Κατ' εφαρμογήν του άρθρου 9, παράγραφος 1, της οδηγίας 2006/123, τα κράτη μέλη μπορούν να εξαρτούν την πρόσβαση σε δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών και την άσκησή της από σύστημα χορηγήσεως άδειας, μόνον υπό τον όρο το σύστημα αυτό να μην εισάγει διακρίσεις εις βάρος του οικείου φορέα παροχής υπηρεσιών, αλλά επίσης να δικαιολογείται από επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος και, τέλος, ο επιδιωκόμενος από το σύστημα αυτό σκοπός να μην μπορεί να επιτευχθεί με λιγότερο περιοριστικό μέτρο, ιδίως διότι ο εκ των υστέρων έλεγχος θα διενεργούνταν με πολύ μεγάλη καθυστέρηση για να είναι πραγματικά αποτελεσματικός.
64. Επισημαίνεται ευθύς εξαρχής ότι το τρίτο και το τέταρτο προδικαστικό ερώτημα αφορούν αποκλειστικά τη δεύτερη και την τρίτη προϋπόθεση που προβλέπει το άρθρο 9, παράγραφος 1, στοιχεία β' και γ', της οδηγίας 2006/123.

- 65 Όσον αφορά, κατά πρώτον, την προϋπόθεση του άρθρου 9, παράγραφος 1, στοιχείο β', από τις αιτήσεις προδικαστικής αποφάσεως προκύπτει ότι το άρθρο L. 631-7 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών επιδιώκει τη θέσπιση μηχανισμού για την καταπολέμηση του προβλήματος της ανεπάρκειας οικημάτων προοριζόμενων για μίσθωση, οι δε σκοποί του είναι η αντιμετώπιση της επιδεινώσεως των συνθηκών προσβάσεως στη στέγαση και της εξάρσεως των πιέσεων στις αγορές ακινήτων –ιδίως μέσω της λήψεως μέτρων για τη ρύθμιση των δυσλειτουργιών της αγοράς–, η προστασία των ιδιοκτητών και των μισθωτών και η αύξηση της προσφοράς οικημάτων υπό όρους που λαμβάνουν υπόψη την ισόρροπη ανάπτυξη των περιοχών, καθόσον η στέγη είναι αγαθό πρώτης ανάγκης και το δικαίωμα σε αξιοπρεπή στέγαση είναι σκοπός προστατευόμενος από το γαλλικό Σύνταγμα.
- 66 Σκοπός όπως αυτός που επιδιώκεται με την εν λόγω εθνική ρύθμιση συνιστά επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος κατά την έννοια του δικαίου της Ένωσης και, ειδικότερα, της οδηγίας 2006/123.
- 67 Πράγματι, το άρθρο 4, σημείο 8, της οδηγίας 2006/123 προβλέπει ότι ως επιτακτικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος τους οποίους μπορούν νομίμως να επικαλούνται τα κράτη μέλη νοούνται οι λόγοι που αναγνωρίζει ως τέτοιους η νομολογία του Δικαστηρίου και οι οποίοι περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τις δικαιολογητικές εκτιμήσεις που αφορούν την προστασία του αστικού περιβάλλοντος (απόφαση της 30ής Ιανουαρίου 2018, X και Visser, C-360/15 και C-31/16, EU:C:2018:44, σκέψη 135), καθώς και σκοπούς κοινωνικής πολιτικής.
- 68 Επιπροσθέτως, το Δικαστήριο έχει αναγνωρίσει ότι απαιτήσεις που αφορούν την πολιτική κοινωνικής στεγασίας και αποσκοπούν στην καταπολέμηση των πιέσεων στην κτηματαγορά, ιδίως όταν μια συγκεκριμένη αγορά παρουσιάζει διαρθρωτική έλλειψη κατοικιών και ιδιαίτερα υψηλή πυκνότητα πληθυσμού, μπορούν να συνιστούν επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος (πρβλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις της 1ης Οκτωβρίου 2009, Woningstichting Sint Servatius, C-567/07, EU:C:2009:593, σκέψη 30, και της 8ης Μαΐου 2013, Libert κ.λπ., C-197/11 και C-203/11, EU:C:2013:288, σκέψεις 50 έως 52).
- 69 Επομένως, και λαμβανομένων υπόψη των στοιχείων που παρέσχε το αιτούν δικαστήριο, καθώς και της μελέτης που διαβίβασε στο Δικαστήριο η Γαλλική Κυβέρνηση και που επιβεβαίωσε ο Δήμος Παρισίων, από την οποία προκύπτει ότι η δραστηριότητα βραχυχρόνιας εκμισθώσεως επιπλωμένων ακινήτων έχει σημαίνοντα πληθωριστικό αντίκτυπο στο επίπεδο των μισθωμάτων ειδικότερα στο Παρίσι, αλλά και σε άλλες γαλλικές πόλεις, ιδίως όταν ασκείται από εκμισθωτές που προσφέρουν προς εκμίσθωση δύο ή περισσότερες ολόκληρες κατοικίες, ή μία ολόκληρη κατοικία για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 120 ημερών κατ' έτος, πρέπει να γίνει δεκτό ότι ρύθμιση όπως η επίμαχη στις υποθέσεις των κύριων δικών δικαιολογείται από επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος.
- 70 Όσον αφορά, κατά δεύτερον, την προϋπόθεση του άρθρου 9, παράγραφος 1, στοιχείο γ', της οδηγίας 2006/123, από τον συνδυασμό των άρθρων L. 631-7 και L. 631-7-1 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών προκύπτει, κατ' ουσίαν, ότι, στους γαλλικούς δήμους με πληθυσμό άνω των 200 000 κατοίκων, καθώς και στους δήμους τριών όμορων με το Παρίσι νομών, η δραστηριότητα της κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της απαιτεί, πλην εξαιρέσεως, άδεια αλλαγής χρήσεως χορηγούμενη από τον δήμαρχο του δήμου της τοποθεσίας του οικείου ακινήτου.

- 71 Κατ' αρχάς, προκύπτει ότι μια τέτοια εθνική ρύθμιση περιορίζεται, από απόψεως περιεχομένου, σε μια ειδική δραστηριότητα εκμισθώσεως οικιακών ακινήτων.
- 72 Στο ίδιο πνεύμα και δυνάμει του άρθρου L. 631-7-1 A του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, η εν λόγω ρύθμιση αποκλείει από το πεδίο εφαρμογής της τα οικήματα που αποτελούν την κύρια κατοικία του εκμισθωτή, δεδομένου ότι η εκμισθωσή τους δεν έχει συνέπειες στην αγορά μακροχρόνιας μισθώσεως ακινήτων, καθόσον ο εν λόγω εκμισθωτής δεν χρειάζεται να μεταφέρει την κύρια κατοικία του σε άλλο τόπο εγκαταστάσεως.
- 73 Εν συνεχεία, η ίδια ρύθμιση θεσπίζει σύστημα χορηγήσεως άδειας, το οποίο δεν είναι γενικής εφαρμογής, αλλά περιορισμένης γεωγραφικής εμβέλειας, καθόσον αφορά περιορισμένο αριθμό πυκνοκατοικημένων δήμων στους οποίους, όπως προκύπτει από διάφορα έγγραφα που προσκόμισε ενώπιον του Δικαστηρίου η Γαλλική Κυβέρνηση, μεταξύ των οποίων η μελέτη που μνημονεύεται στη σκέψη 69 της παρούσας αποφάσεως, υφίστανται ανοδικές πιέσεις στην αγορά εκμισθώσεως οικιακών ακινήτων συνεπεία της αναπτύξεως της κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας μισθώσεως επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της.
- 74 Τέλος, και όπως υποστηρίζει ο Δήμος Παρισίων με τις γραπτές παρατηρήσεις του, τυχόν θέσπιση συστήματος υποβολής δηλώσεως συνοδευόμενου από κυρώσεις θα αποδεικνυόταν ανίκανη να εξυπηρετήσει κατά τρόπο αποτελεσματικό τον σκοπό της καταπολέμησης του προβλήματος ανεπάρκειας οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση. Πράγματι, ένα τέτοιο σύστημα, το οποίο θα παρείχε στις τοπικές αρχές την εξουσία να παρεμβαίνουν μόνον εκ των υστέρων, δεν θα καθιστούσε δυνατή την άμεση και αποτελεσματική ανάλυση του ταχέως αναπτυσσόμενου ρεύματος μετατροπής ακινήτων που προκαλεί την ανεπάρκεια αυτή.
- 75 Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω, στο τρίτο και στο τέταρτο προδικαστικό ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 9, παράγραφος 1, στοιχεία β' και γ', της οδηγίας 2006/123 έχει την έννοια ότι εθνική ρύθμιση η οποία, για λόγους αναγόμενους στη διασφάλιση επαρκούς προσφοράς οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση έναντι προσιτών τιμών, προβλέπει ότι ορισμένες δραστηριότητες κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως, έναντι αμοιβής, επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της υπόκεινται σε σύστημα χορηγήσεως προηγούμενης άδειας εφαρμοστέο σε ορισμένους δήμους όπου η ανοδική πίεση στα μισθώματα είναι ιδιαίτερα ισχυρή δικαιολογείται από επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος συνιστάμενο στην καταπολέμηση του προβλήματος της ανεπάρκειας οικημάτων προοριζόμενων για μίσθωση και τελεί σε αναλογία με τον επιδιωκόμενο σκοπό, καθόσον ο σκοπός αυτός δεν μπορεί να επιτευχθεί με λιγότερο περιοριστικό μέτρο, ιδίως επειδή τυχόν εκ των υστέρων έλεγχος θα διενεργούνταν με πολύ μεγάλη καθυστέρηση για να είναι πραγματικά αποτελεσματικός.

Επί του πέμπτου και του έκτου προδικαστικού ερωτήματος

- 76 Με το πέμπτο και το έκτο ερώτημά του, τα οποία πρέπει να συνεξεταστούν, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινιστεί αν το άρθρο 10, παράγραφος 2, της οδηγίας 2006/123 έχει την έννοια ότι αντιτίθεται σε εθνική ρύθμιση θεσπίζουσα σύστημα που εξαρτά από προηγούμενη άδεια την άσκηση ορισμένων δραστηριοτήτων εκμισθώσεως, έναντι αμοιβής, επιπλωμένων οικιακών ακινήτων, η οποία στηρίζεται σε κριτήρια συνδεδεμένα με το ότι το επίμαχο ακίνητο αποτελεί αντικείμενο «κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτό την κατοικία της» και αναθέτει στις τοπικές αρχές την εξουσία να ορίζουν περαιτέρω, εντός του πλαισίου που χαράσσει η εν λόγω ρύθμιση, τις προϋποθέσεις

χορηγήσεως των προβλεπόμενων από το σύστημα αυτό αδειών υπό το πρίσμα σκοπών κοινωνικής ανάμειξης και με γνώμονα τα χαρακτηριστικά των τοπικών αγορών κατοικίας και την ανάγκη να μην επιταθεί η ανεπάρκεια στέγης, συναρτώντας, εν ανάγκη, τις προϋποθέσεις αυτές προς υποχρέωση λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων υπό τη μορφή παρεπόμενης και ταυτόχρονης μετατροπής ακινήτων που έχουν διαφορετική χρήση σε οικήματα.

- 77 Κατά το άρθρο 10, παράγραφος 1, της οδηγίας 2006/123, τα συστήματα χορηγήσεως άδειας, τα οποία αφορά το άρθρο 9, παράγραφος 1, της οδηγίας, πρέπει να στηρίζονται σε κριτήρια που οριοθετούν την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας των αρμόδιων αρχών, προκειμένου αυτή να μη χρησιμοποιείται κατά τρόπο αυθαίρετο. Κατά το άρθρο 10, παράγραφος 2, της εν λόγω οδηγίας, τα κριτήρια αυτά πρέπει, μεταξύ άλλων, να δικαιολογούνται από επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος, να τελούν σε αναλογία προς αυτόν τον σκοπό δημοσίου συμφέροντος, να είναι σαφή, να μην επιδέχονται αμφισβήτηση, να είναι αντικειμενικά, να δημοσιοποιούνται εκ των προτέρων και, τέλος, να είναι διαφανή και προσβάσιμα.
- 78 Υπενθυμίζεται, συναφώς, ότι, καίτοι εναπόκειται στο εθνικό δικαστήριο, που είναι αποκλειστικώς αρμόδιο να εκτιμήσει τα πραγματικά περιστατικά και να ερμηνεύσει την εθνική νομοθεσία, να κρίνει κατά πόσον οι απαιτήσεις αυτές πληρούνται εν προκειμένω, το Δικαστήριο, το οποίο καλείται στο πλαίσιο διαδικασίας προδικαστικής παραπομπής να δώσει στο εθνικό δικαστήριο χρήσιμες απαντήσεις, είναι εντούτοις αρμόδιο να παράσχει, με βάση τη δικογραφία της υποθέσεως της κύριας δίκης και τις γραπτές και προφορικές παρατηρήσεις που του έχουν υποβληθεί, στοιχεία που θα καταστήσουν δυνατή για το εθνικό δικαστήριο την έκδοση της αποφάσεώς του (πρβλ. απόφαση της 6ης Μαρτίου 2018, SEGRO και Horváth, C-52/16 και C-113/16, EU:C:2018:157, σκέψη 79).
- 79 Υπό το πρίσμα αυτό, και όσον αφορά, πρώτον, την προβλεπόμενη με το άρθρο 10, παράγραφος 2, στοιχείο β', της οδηγίας 2006/123 απαίτηση να δικαιολογούνται τα κριτήρια χορηγήσεως άδειας από επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος, επισημαίνεται 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, όπως προκύπτει από τις σκέψεις 65 έως 69 της παρούσας αποφάσεως, τα κριτήρια που προβλέπονται από ρύθμιση όπως εκείνη περί της οποίας έγινε λόγος στη σκέψη 76 της αποφάσεως αυτής, πρέπει, κατ' αρχήν, να θεωρούνται ως δικαιολογούμενα από τον ίδιο επιτακτικό λόγο.
- 80 Η διαπίστωση αυτή ισχύει ιδίως στην περίπτωση που, όπως ακριβώς συμβαίνει με το άρθρο L. 631-7-1 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, ο εθνικός νομοθέτης έχει μεριμνήσει να επιβάλει στις τοπικές αρχές την υποχρέωση να ενεργούν με γνώμονα τον λόγο αυτό κατά τη συγκεκριμένη εφαρμογή της εθνικής ρυθμίσεως, εμμένοντας στον σκοπό της διασφάλισης κοινωνικής αναμειξεως και στην ανάγκη να λαμβάνονται υπόψη, για την εφαρμογή αυτή, τα χαρακτηριστικά των τοπικών αγορών κατοικίας καθώς και η ανάγκη να μην επιταθεί η ανεπάρκεια στέγης.
- 81 Όσον αφορά, δεύτερον, την προβλεπόμενη με το άρθρο 10, παράγραφος 2, στοιχείο γ', της οδηγίας 2006/123 απαίτηση περί αναλογικότητας, από τις αιτήσεις προδικαστικής αποφάσεως, όπως το περιεχόμενό τους διευκρινίστηκε από τις συγκλίνουσες γραπτές παρατηρήσεις των διαδίκων και των λοιπών ενδιαφερομένων που μετείχαν στην παρούσα διαδικασία, προκύπτει ότι το ζήτημα που τίθεται κατά βάση είναι η δυνατότητα που αναγνωρίζεται στους εμπλεκόμενους γαλλικούς δήμους, με το άρθρο L. 631-7-1 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, να συναρτούν την απαίτηση προηγούμενης άδειας που προβλέπει το άρθρο L. 631-7 του ίδιου κώδικα προς

υποχρέωση λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων υπό τη μορφή παρεπόμενης και ταυτόχρονης μετατροπής ακινήτων που έχουν διαφορετική χρήση σε οικήματα, η έκταση της οποίας καθορίζεται από το δημοτικό συμβούλιο.

- 82 Συναφώς, επισημαίνεται εκ προοιμίου ότι μια τέτοια ρύθμιση είναι ικανή να διασφαλίσει ότι το σύστημα χορηγήσεως αδειών που αυτή θεσπίζει ανταποκρίνεται καταλλήλως στις ειδικές συνθήκες καθενός από τους ενδιαφερόμενους δήμους, συνθήκες των οποίων οι τοπικές αρχές έχουν κατεξοχήν γνώση.
- 83 Συγκεκριμένα, η ως άνω ρύθμιση επιφυλάσσει στις εν λόγω τοπικές αρχές την αρμοδιότητα να καθορίζουν τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες χορηγούνται οι προβλεπόμενες από το σύστημα αυτό άδειες. Ειδικότερα, το άρθρο L. 631-7-1 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών παρέχει στις αρχές αυτές τη δυνατότητα, χωρίς να τις υποχρεώνει, να συναρτούν τη χορήγηση προηγούμενης άδειας προς υποχρέωση λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων, ενώ συγχρόνως προβλέπει, αφενός, ότι οι τοπικές αρχές που επιλέγουν να επιβάλουν μια τέτοια υποχρέωση μεριμνούν ώστε η υποχρέωση αυτή να ανταποκρίνεται αυστηρώς στη συγκεκριμένη κατάσταση όχι του οικείου δήμου στο σύνολό του, αλλά κάθε συνοικίας του ή, κατά περίπτωση, κάθε δημοτικού διαμερισμάτος του, και, αφετέρου, ότι η έκταση των εν λόγω αντισταθμιστικών μέτρων καθορίζεται λαμβανομένου υπόψη του σκοπού διασφάλισης κοινωνικής αναμείξεως και με γνώμονα, μεταξύ άλλων, τα χαρακτηριστικά των αγορών κατοικίας καθώς και την ανάγκη να μην επιταθεί η ανεπάρκεια στέγης.
- 84 Όπως επισήμανε ο γενικός εισαγγελέας στο σημείο 133 των προτάσεών του, η θέσπιση τέτοιας υποχρέωσης προς λήψη αντισταθμιστικών μέτρων, την οποία επιτρέπει η ως άνω εθνική ρύθμιση σε σχέση με δήμους όπου οι πιέσεις στην κτηματαγορά είναι ισχυρές λόγω του ότι η συνολική επιφάνεια των χώρων που αξιοποιούνται ειδικώς προς εκμίσθωση επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία έχει αυξηθεί σημαντικά εις βάρος της μακροχρόνιας εκμίσθωσης οικιακών ακινήτων σε πελατεία που εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της, συνιστά, κατ' αρχήν, κατάλληλο μέσο για την επίτευξη των σκοπών που συνίστανται στη διασφάλιση της κοινωνικής αναμείξεως του πληθυσμού που κατοικεί εντός των εδαφικών ορίων εκάστου εκ των δήμων αυτών, στην επαρκή προσφορά οικημάτων και στη διατήρηση των μισθωμάτων σε προσιτά επίπεδα.
- 85 Η ως άνω διαπίστωση ισχύει ιδίως στην περίπτωση που η σχετική υποχρέωση λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων συμβάλλει στη διατήρηση της συνολικής επιφάνειας χώρων που χρησιμοποιούνται ως κατοικίες στην αγορά μακροχρόνιας μισθώσεως ακινήτων τουλάχιστον σταθερής και, ως εκ τούτου, συντείνει στον σκοπό της διατηρήσεως προσιτών τιμών στην αγορά αυτή μέσω της καταπολεμήσεως της αυξήσεως των μισθωμάτων, όπως υποστήριξε η Γαλλική Κυβέρνηση κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου.
- 86 Εντούτοις, η δυνατότητα που αναγνωρίζει η εθνική ρύθμιση στις ενδιαφερόμενες τοπικές αρχές να θεσπίζουν, πέραν του συστήματος χορηγήσεως προηγούμενης άδειας που επιβάλλει η ρύθμιση αυτή, υποχρέωση προς λήψη αντισταθμιστικών μέτρων, όπως εκείνη περί της οποίας έγινε λόγος στη σκέψη 81 της παρούσας αποφάσεως, δεν πρέπει να βαίνει πέραν του αναγκαίου για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού μέτρου.
- 87 Στο πλαίσιο της εκτιμήσεως αυτής, στο εθνικό δικαστήριο εναπόκειται να εξακριβώσει, υπό το πρίσμα του συνόλου των στοιχείων που έχει στη διάθεσή του, κατ' αρχάς, αν η ως άνω δυνατότητα εξυπηρετεί πράγματι την αντιμετώπιση προβλήματος ανεπάρκειας οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση, η οποία έχει διαπιστωθεί στις οικείες περιοχές.

- 88 Προς τούτο, ιδιαιτέρως λυσιτελή στοιχεία συνιστούν μελέτες ή άλλες αντικειμενικές αναλύσεις από τις οποίες προκύπτει ότι η υποχρέωση λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων παρέχει στις τοπικές αρχές τη δυνατότητα να αντιμετωπίσουν κατάσταση στην οποία η ζήτηση στέγης με σκοπό τη μόνιμη διαμονή υπό οικονομικώς αποδεκτούς όρους μπορεί μετά βίας να ικανοποιηθεί λόγω, ιδίως, της αναπτύξεως της κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της.
- 89 Εν συνεχεία, εναπόκειται στο εθνικό δικαστήριο να βεβαιωθεί ότι η δυνατότητα που αναγνωρίζει η επίμαχη στις υποθέσεις των κύριων δικών εθνική ρύθμιση στις ενδιαφερόμενες τοπικές αρχές να καθορίζουν την έκταση της υποχρέωσης προς λήψη αντισταθμιστικών μέτρων, την οποία έχουν επιλέξει να επιβάλουν, αποδεικνύεται όχι μόνον ότι είναι προσαρμοσμένη στην κατάσταση της αγοράς μισθώσεως ακινήτων εντός των οικείων δήμων, αλλά και συμβατή με την άσκηση της δραστηριότητας της κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της.
- 90 Όσον αφορά, πρώτον, το ζήτημα κατά πόσον η έκταση της προαναφερθείσας υποχρέωσης ανταποκρίνεται καταλλήλως στην κατάσταση της αγοράς μισθώσεως ακινήτων εντός των οικείων δήμων, η ως άνω δυνατότητα αποτελεί ισχυρή ένδειξη του πρόσφορου χαρακτήρα της υποχρέωσης προς λήψη αντισταθμιστικών μέτρων, την οποία επιτρέπει η επίμαχη στις υποθέσεις των κύριων δικών εθνική ρύθμιση, υπό την προϋπόθεση η χρήση της δυνατότητας αυτής να συναρτάται προς τη συνεκτίμηση των αντικειμενικών διαφορών που υφίστανται μεταξύ των σχετικών περιοχών και, ως εκ τούτου, να παρέχει τη δυνατότητα να λαμβάνονται υπόψη οι ιδιαιτερότητες κάθε δήμου, ή ακόμη κάθε συνοικίας του ή κάθε δημοτικού διαμερίσματός του.
- 91 Όσον αφορά, δεύτερον, το ζήτημα κατά πόσον η έκταση της επιτρεπόμενης κατά τα ανωτέρω υποχρέωσης προς λήψη αντισταθμιστικών μέτρων είναι συμβατή με την άσκηση της δραστηριότητας κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της, το ζήτημα αυτό θα πρέπει να εκτιμηθεί λαμβανομένης υπόψη, μεταξύ άλλων, της εν γένει διαπιστούμενης υπεραπόδοσης που έχει η συγκεκριμένη δραστηριότητα σε σχέση με την εκμίσθωση οικημάτων με σκοπό τη μόνιμη διαμονή.
- 92 Εξάλλου, επισημαίνεται ότι η υποχρέωση λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων που έχει τυχόν αποφασίσει να επιβάλει η οικεία τοπική αρχή δεν στερεί εν γένει από τον ιδιοκτήτη ακινήτου προοριζόμενου για εκμίσθωση τη δυνατότητα να εισπράξει τα εξ αυτού ωφελήματα, δεδομένου ότι διαθέτει κατ' αρχήν την ευχέρεια να το εκμισθώσει όχι ως επιπλωμένο κατάλυμα προς χρήση από περιστασιακή πελατεία, αλλά ως οίκημα προς χρήση πελατείας που εγκαθιστά σε αυτό την κατοικία της, δραστηριότητα που έχει μεν σαφώς μικρότερη απόδοση, αλλά επί της οποίας δεν εφαρμόζεται η ως άνω υποχρέωση.
- 93 Τέλος, το εθνικό δικαστήριο οφείλει να λάβει υπόψη τις πρακτικές λεπτομέρειες που καθιστούν δυνατή την τήρηση της υποχρέωσης λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων στην οικεία περιοχή.
- 94 Ειδικότερα, το αιτούν δικαστήριο θα πρέπει να συνεκτιμήσει το γεγονός ότι η υποχρέωση αυτή μπορεί να τηρηθεί όχι μόνο μέσω της μετατροπής σε οικήματα λοιπών ακινήτων που κατέχει ο ενδιαφερόμενος και έχουν άλλη χρήση, αλλά και μέσω άλλων αντισταθμιστικών μηχανισμών, όπως είναι, μεταξύ άλλων, η εκ μέρους του ενδιαφερομένου αγορά δικαιωμάτων από άλλους ιδιοκτήτες με αποτέλεσμα τη συμβολή στη διατήρηση του αποθέματος κατοικιών μακροχρόνιας μισθώσεως. Ωστόσο, οι μηχανισμοί αυτοί πρέπει να αντιστοιχούν προς όρους αγοράς που είναι εύλογοι, διαφανείς και προσβάσιμοι.

- 95 Όσον αφορά, τρίτον, τις προβλεπόμενες με το άρθρο 10, παράγραφος 2, στοιχεία δ' και ε', της οδηγίας 2006/123 απαιτήσεις περί σαφήνειας, μη αμφισημίας και αντικειμενικότητας, οι οποίες αφορούν το πέμπτο και το έκτο προδικαστικό ερώτημα, από τις αιτήσεις προδικαστικής αποφάσεως καθώς και από την ενώπιον του Δικαστηρίου συζήτηση προκύπτει ότι η Cali Apartments και η ΗΧ προσάπτουν κατά βάση στην επίμαχη στις υποθέσεις των κύριων δικών εθνική ρύθμιση ότι στηρίζεται σε μια ασαφή και δυσνόητη έννοια που προκύπτει από το άρθρο L. 631-7 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, ήτοι την έννοια της «κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της».
- 96 Συναφώς, το Δικαστήριο είχε την ευκαιρία να διευκρινίσει ότι οι προβλεπόμενες με το άρθρο 10, παράγραφος 2, στοιχείο δ', της οδηγίας 2006/123 απαιτήσεις περί σαφήνειας και μη αμφισημίας αφορούν την ανάγκη να γίνονται οι προϋποθέσεις χορηγήσεως άδειας ευχερώς κατανοητές από όλους και να αποφεύγονται οι ασαφείς διατυπώσεις (απόφαση της 26ης Σεπτεμβρίου 2018, Van Gennip κ.λπ., C-137/17, EU:C:2018:771, σκέψη 85). Όσον αφορά την επιταγή περί αντικειμενικότητας που επιβάλλει το άρθρο 10, παράγραφος 2, στοιχείο ε', της οδηγίας αυτής, σκοπός της είναι οι αιτήσεις χορηγήσεως άδειας να εκτιμώνται σε αξιοκρατική βάση, ώστε να εξασφαλίζεται στα ενδιαφερόμενα μέρη ότι η αίτησή τους θα εξεταστεί με αντικειμενικότητα και αμεροληψία, όπως απαιτεί, εξάλλου, το άρθρο 13, παράγραφος 1, της εν λόγω οδηγίας (βλ., κατ' αναλογία, απόφαση της 1ης Ιουνίου 1999, Konle, C-302/97, EU:C:1999:271, σκέψη 44).
- 97 Επισημαίνεται επίσης ότι το άρθρο 10, παράγραφος 7, καθώς και οι αιτιολογικές σκέψεις 59 και 60 της οδηγίας 2006/123, αναφέρουν ότι η οδηγία αυτή, και ειδικότερα το άρθρο 10, δεν θίγει την κατανομή των τοπικών ή περιφερειακών αρμοδιοτήτων των αρχών των κρατών μελών που εκδίδουν τις άδειες.
- 98 Επομένως, όσον αφορά εθνική ρύθμιση, όπως η επίμαχη στις υποθέσεις των κύριων δικών, η οποία θεσπίζει σύστημα χορηγήσεως προηγούμενης άδειας, εφαρμοζόμενο ειδικώς σε ορισμένους δήμους, για τις δραστηριότητες «κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της», παρέχοντας συγχρόνως στις οικείες τοπικές αρχές την εξουσία να ορίζουν τις προϋποθέσεις χορηγήσεως της απαιτούμενης άδειας, να προβλέπουν υποχρέωση προς λήψη αντισταθμιστικών μέτρων και να καθορίζουν την έκταση της ενδεχόμενης υποχρέωσης αυτής σε συνάρτηση, ιδίως, με τα χαρακτηριστικά των τοπικών αγορών κατοικίας καθώς και με την ανάγκη να μην επιταθεί η ανεπάρκεια στέγης, το γεγονός ότι η εν λόγω εθνική ρύθμιση δεν ορίζει την επίμαχη έννοια, προσδιορίζοντας, μεταξύ άλλων, αριθμητικά όρια, δεν συνιστά, αυτό καθαυτό, στοιχείο ικανό να αποδείξει μη τήρηση των απαιτήσεων περί σαφήνειας, μη αμφισημίας και αντικειμενικότητας, τις οποίες προβλέπει το άρθρο 10, παράγραφος 2, στοιχεία δ' και ε', της οδηγίας 2006/123.
- 99 Αντιθέτως, για τους σκοπούς της διατάξεως αυτής, πρέπει να εξακριβωθεί αν, ελλείψει επαρκών ενδείξεων στην εθνική ρύθμιση, οι ενδιαφερόμενες τοπικές αρχές διευκρίνισαν τους όρους που αντιστοιχούν στην επίμαχη έννοια κατά τρόπο σαφή, μη επιδεχόμενο αμφισβήτηση και αντικειμενικό, ώστε η μεν κατανόηση της έννοιας αυτής να μην αφήνει περιθώριο αμφιβολίας ως προς το πεδίο εφαρμογής των προϋποθέσεων και των υποχρεώσεων που έχουν θεσπίσει οι εν λόγω τοπικές αρχές, οι δε αρχές αυτές να μην μπορούν να εφαρμόσουν αυθαίρετα την ίδια έννοια.
- 100 Η εξακρίβωση αυτή είναι ουσιώδους σημασίας, λαμβανομένου υπόψη ιδίως ότι το ζήτημα της σαφήνειας της επίμαχης έννοιας εγείρεται στο πλαίσιο διαδικασίας στην οποία θα πρέπει να εφαρμοστεί η γενική αρχή του δικαίου της Ένωσης *nullum crimen, nulla poena sine lege* (απόφαση της 3ης Μαΐου 2007, *Advocaten voor de Wereld*, C-303/05, EU:C:2007:261, σκέψη 49).

- 101 Το αιτούν δικαστήριο ζητεί επίσης διευκρινίσεις ως προς την επαρκή σαφήνεια και την επαρκή αντικειμενικότητα του άρθρου L. 631-7-1 του κώδικα κατασκευών και κατοικιών, καθόσον η διάταξη αυτή προβλέπει ότι οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες χορηγούνται οι άδειες και προσδιορίζονται τα αντισταθμιστικά μέτρα ανά συνοικία και, κατά περίπτωση, ανά δημοτικό διαμέρισμα καθορίζονται υπό το πρίσμα σκοπών κοινωνικής αναμείξεως, σε συνάρτηση, ιδίως, με τα χαρακτηριστικά των αγορών κατοικίας, καθώς και με την ανάγκη να μην επιταθεί η ανεπάρκεια στέγης.
- 102 Επισημαίνεται συναφώς ότι 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 εν λόγω προϋποθέσεις 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.
- 103 Πράγματι, και υπό την επιφύλαξη της εκτιμήσεως του αιτούντος δικαστηρίου, τέτοιου είδους προϋποθέσεις παρίστανται αρκούντως ακριβείς και αρκούντως σαφείς και είναι ικανές να αποτρέψουν κάθε κίνδυνο αυθαιρεσίας κατά την εφαρμογή τους.
- 104 Τέταρτον και τελευταίο, όσον αφορά τις προβλεπόμενες με το άρθρο 10, παράγραφος 2, στοιχεία στ' και ζ', της οδηγίας 2006/123 απαιτήσεις περί προηγούμενης δημοσιότητας, διαφάνειας και προσβασιμότητας των προϋποθέσεων χορηγήσεως των αδειών, απαιτήσεις τις οποίες αφορά το έκτο προδικαστικό ερώτημα, από τις αιτήσεις προδικαστικής αποφάσεως προκύπτει ότι η Cali Apartments και η ΗΧ προσάπτουν στην επίμαχη στις υποθέσεις των κύριων δικών εθνική ρύθμιση ότι δεν ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις αυτές, για τον λόγο ότι οι προϋποθέσεις χορηγήσεως των αδειών καθώς και η έκταση των αντισταθμιστικών μέτρων καθορίζονται όχι από τον νόμο, αλλά από το δημοτικό συμβούλιο εκάστου εκ των ενδιαφερόμενων δήμων.
- 105 Εντούτοις, λαμβανομένων υπόψη όσων επισημάνθηκαν στη σκέψη 97 της παρούσας αποφάσεως, θα πρέπει, όσον αφορά ρυθμιστικό πλαίσιο όπως εκείνο που περιγράφεται στη σκέψη 98 της αποφάσεως, να εξακριβωθεί, για τους σκοπούς του άρθρου 10, παράγραφος 2, στοιχεία στ' και ζ', της οδηγίας 2006/123, αν κάθε ιδιοκτήτης ο οποίος επιθυμεί να εκμισθώσει επιπλωμένο οικιακό ακίνητο σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά σε αυτό την κατοικία της είναι σε θέση να λάβει πλήρη γνώση των προϋποθέσεων χορηγήσεως άδειας και της τυχόν υποχρεώσεως προς λήψη αντισταθμιστικών μέτρων που έχουν προβλέψει οι οικείες τοπικές αρχές, πριν αρχίσει την άσκηση των επίμαχων δραστηριοτήτων εκμισθώσεως.
- 106 Συναφώς, το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει ότι, κατ' εφαρμογήν του άρθρου L. 2121-25 του γενικού κώδικα οργανισμών τοπικής αυτοδιοικήσεως, τα πρακτικά των συνεδριάσεων του δημοτικού συμβουλίου εκτίθενται στο δημοτικό κατάστημα και αναρτώνται στον ιστότοπο του οικείου δήμου.
- 107 Το μέτρο αυτό δημοσιότητας αρκεί για την τήρηση των απαιτήσεων περί προηγούμενης δημοσιότητας, διαφάνειας και προσβασιμότητας, που επιβάλλει το άρθρο 10, παράγραφος 2, στοιχεία στ' και ζ', της οδηγίας 2006/123, στο μέτρο που παρέχει αποτελεσματικά σε κάθε ενδιαφερόμενο τη δυνατότητα να ενημερώνεται αμέσως για την ύπαρξη ρυθμίσεως δυνάμενης να επηρεάσει την πρόσβαση στην οικεία δραστηριότητα ή την άσκησή της.

108 Κατόπιν των ανωτέρω, στο πέμπτο και στο έκτο προδικαστικό ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 10, παράγραφος 2, της οδηγίας 2006/123 έχει την έννοια ότι δεν αντιτίθεται σε εθνική ρύθμιση θεσπίζουσα σύστημα που εξαρτά από προηγούμενη άδεια την άσκηση ορισμένων δραστηριοτήτων εκμισθώσεως, έναντι αμοιβής, επιπλωμένων οικιακών ακινήτων, η οποία στηρίζεται σε κριτήρια συνδεδεμένα με το ότι το επίμαχο ακίνητο αποτελεί αντικείμενο «κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτό την κατοικία της» και αναθέτει στις τοπικές αρχές την εξουσία να ορίζουν περαιτέρω, εντός του πλαισίου που χαράσσει η εν λόγω ρύθμιση, τις προϋποθέσεις χορηγήσεως των προβλεπόμενων από το σύστημα αυτό αδειών υπό το πρίσμα σκοπών κοινωνικής αναμείξεως και με γνώμονα τα χαρακτηριστικά των τοπικών αγορών κατοικίας και την ανάγκη να μην επιταθεί η ανεπάρκεια στέγης, συναρτώντας, εν ανάγκη, τις προϋποθέσεις αυτές προς υποχρέωση λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων υπό τη μορφή παρεπόμενης και ταυτόχρονης μετατροπής ακινήτων που έχουν διαφορετική χρήση σε οικήματα, εφόσον οι εν λόγω προϋποθέσεις χορηγήσεως είναι σύμφωνες προς τις απαιτήσεις που θέτει η ως άνω διάταξη και εφόσον η εν λόγω υποχρέωση μπορεί να τηρηθεί υπό διαφανείς και προσβάσιμους όρους.

Επί των δικαστικών εξόδων

109 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων. Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν όσοι υπέβαλαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, πλην των ως άνω διαδίκων, δεν αποδίδονται.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (τμήμα μείζονος συνθέσεως) αποφαινεται:

- 1) Τα άρθρα 1 και 2 της οδηγίας 2006/123/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2006, σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά, έχουν την έννοια ότι η οδηγία αυτή 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.
- 2) Το άρθρο 4 της οδηγίας 2006/123 έχει την έννοια 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 σημείο 6 του άρθρου αυτού.
- 3) Το άρθρο 9, παράγραφος 1, στοιχεία β' και γ', της οδηγίας 2006/123 έχει την έννοια ότι εθνική ρύθμιση η οποία, για λόγους αναγόμενους στη διασφάλιση επαρκούς προσφοράς οικημάτων προοριζόμενων για μακροχρόνια μίσθωση έναντι προσιτών τιμών, προβλέπει ότι ορισμένες δραστηριότητες κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως, έναντι αμοιβής, επιπλωμένων οικιακών ακινήτων σε περιστασιακή πελατεία που δεν εγκαθιστά σε αυτά την κατοικία της υπόκεινται σε σύστημα χορηγήσεως προηγούμενης άδειας εφαρμοστέο σε ορισμένους δήμους όπου η ανοδική πίεση στα μισθώματα είναι ιδιαίτερος ισχυρή δικαιολογείται από επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος συνιστάμενο στην καταπολέμηση του προβλήματος της ανεπάρκειας οικημάτων προοριζόμενων για μίσθωση και τελεί σε αναλογία με τον επιδιωκόμενο σκοπό, καθόσον

ο σκοπός αυτός δεν μπορεί να επιτευχθεί με λιγότερο περιοριστικό μέτρο, ιδίως επειδή τυχόν εκ των υστέρων έλεγχος θα διενεργούνταν με πολύ μεγάλη καθυστέρηση για να είναι πραγματικά αποτελεσματικός.

- 4) Το άρθρο 10, παράγραφος 2, της οδηγίας 2006/123 έχει την έννοια ότι δεν αντιτίθεται σε εθνική ρύθμιση θεσπίζουσα σύστημα που εξαρτά από προηγούμενη άδεια την άσκηση ορισμένων δραστηριοτήτων εκμισθώσεως, έναντι αμοιβής, επιπλωμένων οικιακών ακινήτων, η οποία στηρίζεται σε κριτήρια συνδεδεμένα με το ότι το επίμαχο ακίνητο αποτελεί αντικείμενο «κατ' επανάληψη βραχυχρόνιας εκμισθώσεως σε περιστασιακή πελατεία η οποία δεν εγκαθιστά σε αυτό την κατοικία της» και αναθέτει στις τοπικές αρχές την εξουσία να ορίζουν περαιτέρω, εντός του πλαισίου που χαράσσει η εν λόγω ρύθμιση, τις προϋποθέσεις χορηγήσεως των προβλεπόμενων από το σύστημα αυτό αδειών υπό το πρίσμα σκοπών κοινωνικής αναμείξεως και με γνώμονα τα χαρακτηριστικά των τοπικών αγορών κατοικίας και την ανάγκη να μην επιταθεί η ανεπάρκεια στέγης, συναρτώντας, εν ανάγκη, τις προϋποθέσεις αυτές προς υποχρέωση λήψεως αντισταθμιστικών μέτρων υπό τη μορφή παρεπόμενης και ταυτόχρονης μετατροπής ακινήτων που έχουν διαφορετική χρήση σε οικήματα, εφόσον οι εν λόγω προϋποθέσεις χορηγήσεως είναι σύμφωνες προς τις απαιτήσεις που θέτει η ως άνω διάταξη και εφόσον η εν λόγω υποχρέωση μπορεί να τηρηθεί υπό διαφανείς και προσβάσιμους όρους.

(υπογραφές)