DOMSTOLENS DOM (Anden Afdeling)
6. april 1995 *

I sag C-299/93,

Ernst Bauer, tjenestemand ved Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber med bopæl i Ispra (Italien), ved advokat med møderet for Corte di cassazione Giorgio Gozzi og med valgt adresse i Luxembourg hos advokat Ernest Arendt, 8-10 rue Mathias Hardt,

sagsøger,

mod

Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber ved ledende juridisk konsulent Gianluigi Valsesia, bistået af advokat Alberto Dal Ferro, Vicenza, og med valgt adresse i Luxembourg hos Georgios Kremlis, Kommissionens Juridiske Tjeneste, Wagner-Centret, Kirchberg,

sagsøgt,

angående en påstand om, at kravet om fraflytning af en lejet beboelsesejendom og om lejeforhøjelse for samme ejendom kendes ulovligt og annulleres, og om, at Kommissionen tilpligtes at tilbagebetale det beløb, der er betalt i form af lejefor-

* Processprog: italiensk.

højelse, og at betale erstatning for økonomisk og ikke-økonomisk skade som følge af fraflytning af ejendommen før kontraktens udløb,

har

DOMSTOLEN (Anden Afdeling)

sammensat af afdelingsformanden, F.A. Schockweiler, og dommerne G.F. Mancini (refererende dommer) og G. Hirsch,

generaladvokat: G. Cosmas
justitssekretær: R. Grass,

på grundlag af den refererende dommers rapport,

og efter at generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse den 7. februar 1995,

afsagt følgende

Dom

1 Ved stævning indleveret til Domstolens Justitskontor den 28. maj 1993 har Ernst Bauer, tjenestemand i Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber med tjenestested ved Det Fælles Forskningscenter i Ispra (Italien), i henhold til en voldgiftsklausul vedtaget i medfør af Euratom-traktatens artikel 153 anlagt sag mod Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber med påstand om, at kravet om fraflytning af en lejet beboelsesejendom og om lejeforhøjelse for samme ejendom

kendes ulovligt og annulleres, og om, at Kommissionen tilpligtes at tilbagebetale det beløb, der er betalt i form af lejeforhøjelse, og at betale erstatning for økonomisk og ikke-økonomisk tab som følge af fraflytning af ejendommen før kontraktens udløb.

2 Sagsøgeren lejede fra den 1. februar 1965 en lejlighed beliggende i Ispra, Via Enrico Fermi, 14, i en af de ejendomme, som den italienske regering har stillet til rådighed for Det Europæiske Atomenergifællesskab i 99 år i henhold til aftalen om oprettelse af et fælles center for atomforskning af almen interesse, undertegnet i Rom den 22. juli 1959 (GURI nr. 212 af 31.8.1960).

3 Der er indgået en række kontrakter om lejemålet, hvoraf den sidste, der er dateret den 1. juni 1969, blev indgået for et år fra den 1. juni 1969 til den 31. maj 1970 og stiltiende fornyedes for et år ad gangen, medmindre en af parterne opsagde den ved rekommanderet brev med modtagelsesbevis mindst tre måneder inden lejetidens udløb. Det var bestemt i kontrakten, at lejemålet dog ville blive opsagt i lejeperioden, såfremt lejerens arbejdsforhold hos Ispra ophørte, eller når de tjenstlige hensyn, der havde medført, at boligen var tildelt lejeren, bortfaldt.

4 I henhold til artikel 16 i den pågældende kontrakt var »De Europæiske Fællesskabers Domstol ... enekompetent til at træffe afgørelse i tvister om nærværende kontrakt. Der skal anvendes italiensk ret«.

5 Den 31. januar 1990 meddelte Kommissionen ved rekommanderet brev med modtagelsesbevis sagsøgeren, at den opsagde kontrakten om leje af den pågældende bolig til den 1. juni 1990, fordi Det Fælles Forskningscenters boliger skulle ombygges og moderniseres. Sagsøgeren blev anmodet om at fraflytte boligen inden

den 1. april 1991. Denne anmodning blev gentaget i rekommanderede breve af 29. april 1991, 30. juli 1992 og 28. september 1992, idet datoen for fraflytning af boligen blev udsat til den 31. december 1992.

6 Den 22. oktober 1992 indgav sagsøgeren i henhold til artikel 90, stk. 2, i vedtægten for tjenestemænd i De Europæiske Fællesskaber en klage over afgørelserne i skrivelserne af 30. juli og 28. september 1992. Kommissionen besvarede ikke klagen.

7 I mellemtiden fremsatte Kommissionen ved rekommanderet brev af 5. august 1992 krav om forhøjelse af den månedlige leje fra 135 602 LIT, inklusive varme og elektricitet, til 397 265 LIT med virkning fra den 1. august 1992. Den 4. november 1992 indgav sagsøgeren en ny klage i henhold til artikel 90, stk. 2, i tjenestemandsvedtægten over afgørelsen i denne skrivelse. Kommissionen besvarede heller ikke denne klage.

8 Ved skrivelse af 6. marts 1993 afslog sagsøgeren Kommissionens tilbud, der bl.a. var fremsat i skrivelser af 14. januar og 3. marts 1993, om at stille en anden lejlighed af samme art til hans rådighed i to år i henhold til en ny kontrakt. Han erklærede sig dog rede til at flytte ind i en anden bolig på de i kontrakten af 1. juni 1969 fastsatte betingelser, idet han hævdede, at denne kontrakt først udløb i maj 1994. Han bekræftede denne opfattelse i en senere skrivelse af 31. marts 1993.

9 Ved skrivelse af 18. maj 1993 meddelte Kommissionen, at renoveringen af boligen skulle påbegyndes den 24. maj 1993, og pålagde på det strengeste sagsøgeren snarest at fraflytte boligen. Den 6. juli 1993, dvs. efter anlæggelsen af nærværende sag,

fraflyttede sagsøgeren den pågældende bolig og flyttede ind i en lejlighed — ligeledes i Ispra — som han netop havde købt.

Domstolens kompetence

10 Indledningsvis bemærkes, at selv om sagsøgeren i sin stævning har henvist til de to klager, som han har indbragt i henhold til vedtægtens artikel 90, stk. 2, vedrører nærværende tvist ikke afgørelser, som ansættelsesmyndigheden har truffet i tilknytning til det ansættelsesforhold, som i henhold til vedtægten består mellem sagsøgeren og Kommissionen, men det kontraktforhold, som er stiftet ved lejekontrakten af 1. juni 1969. Retsgrundlaget for anlæggelse af sagen er derfor bestemmelserne i traktatens artikel 153 og voldgiftsklausulen i kontraktens artikel 16.

11 I henhold til artikel 54 i den italienske lov nr. 392 af 27. juli 1978 om leje af boliger i byområder (GURI nr. 211 af 29.7.1978) er enhver aftale mellem parterne om, at tvister om fastsættelse af lejen afgøres ved voldgift, ugyldig. Selv hvis det antages, at denne bestemmelse finder anvendelse på ovennævnte klausul, følger det imidlertid af dom af 8. april 1992 (sag C-209/90, Kommissionen mod Feilhauer, Sml. I, s. 2613, præmis 13), at Domstolens kompetence til at pådømme en tvist vedrørende en kontrakt alene hviler på EØF-traktatens artikel 181, der er enslydende med Euratom-traktatens artikel 153, og voldgiftsklausulen, og at nationale retsregler ikke kan påberåbes over for Domstolen som angiveligt værende til hinder for dens kompetence.

12 Domstolen har derfor i medfør af traktatens artikel 153 og artikel 16 i kontrakten af 1. juni 1969 kompetence til at pådømme den foreliggende sag.

Opsigelse af kontrakten

13 Sagsøgeren har for det første nedlagt påstand om, at pålæggene af 30. juli og 28. september 1992, hvori Kommissionen opfordrede sagsøgeren til at fraflytte den pågældende bolig, erklæres ulovlige og uvirksomme og derfor annulleres.

14 Domstolen skal udtale, at Kommissionen i disse pålæg opfordrede sagsøgeren til at fraflytte den pågældende bolig som følge af Kommissionens opsigelse af lejemålet i et rekommanderet brev af 31. januar 1990. Herefter findes sagsøgeren i realiteten at have nedlagt påstand om, at opsigelsen — og ikke de pålæg, der skulle udvirke overleveringen af lejligheden på grund af opsigelsen — erklæres ugyldig.

15 Det er ubestridt, at sagsøgeren af egen fri vilje fraflyttede boligen den 6. juli 1993, dvs. kort efter anlæggelsen af nærværende sag. Herefter, og når bortses fra sagsøgerens tredje påstand om erstatning for det tab, som han hævder at have lidt som følge af fraflytningen af boligen før kontraktens udløb, har sagsøgeren ikke længere nogen interesse i at opnå dom fra Domstolen om, at kontrakten ikke er lovligt opsagt, eller om annullation af opsigelsen i skrivelsen af 31. januar 1990. Sagsøgerens første påstand kan derfor ikke tages til følge.

Kravet om tilbagebetaling af det beløb, der er betalt i form af lejeforhøjelse

16 Sagsøgeren har for det andet nedlagt påstand om, at Kommissionen tilpligtes at tilbagebetale ham de beløb, han mellem den 1. august 1992 og tidspunktet for fraflytning af boligen har betalt som følge af den lejeforhøjelse, som Kommissionen fremsatte krav om i skrivelse af 5. august 1992. Han har i det væsentlige gjort gældende, at i henhold til bestemmelserne i artikel 1, 3 og 65 i den italienske lov nr. 392 af 27. juli 1978 er der tildelt kontrakter, der var i kraft på lovens ikraft-

trædelsesdato, dvs. den 30. juli 1978, og som ikke er undergivet lovbunden forlængelse, en løbetid efter loven på fire år, regnet fra lejemålets begyndelse eller den seneste fornyelse af kontrakten, med stiltiende forlængelse for fire år ad gangen. Disse bestemmelser finder efter sagsøgerens opfattelse anvendelse på kontrakten af 1. juni 1969, der således har fået en løbetid på fire år, regnet fra den 1. juni 1978, og er blevet fornyet for en periode på fire år ad gangen indtil den 31. maj 1994. Før denne dato kunne Kommissionen ikke kræve nogen form for lejeforhøjelse.

17 Kommissionen har heroverfor nedlagt påstand om frifindelse og har til støtte herfor påberåbt sig Corte di cassazione's praksis (dom nr. 1743 af 14.3.1984), hvorefter lov nr. 392 af 27. juli 1978 ikke finder anvendelse i tilfælde, hvor et offentligt organ i overensstemmelse med de relevante regler har tildelt en ansat en tjenestebolig på grund af dennes arbejdsforhold og den interesse, som det offentlige organ i forbindelse hermed selv måtte have i at hjælpe den ansatte. Da Kommissionen kan sammenlignes med et italiensk offentligt organ, er den omtvistede lejekontrakt omfattet af den i nævnte dom fastlagte undtagelse, og de almindelige lejeretlige regler finder derfor anvendelse derpå. Den pågældende kontrakt, der er indgået for en periode på et år fra den 1. juni 1969, er således stiltiende blevet forlænget for et år ad gangen, indtil Kommissionen ved rekommanderet brev af 31. januar 1990 opsagde den til den 1. juni 1990. Ifølge Kommissionen havde den fra denne dato ret til at kræve lejeforhøjelse.

18 Inden der kan træffes afgørelse vedrørende denne påstand, må det fastslås, om kontrakten af 1. juni 1969 er omfattet af bestemmelserne i lov nr. 392 af 27. juli 1978, idet dette skal vurderes på baggrund af Corte di cassazione's ovennævnte praksis (jf. endvidere dom nr. 7545 af 9.7.1991), hvorefter loven ikke finder anvendelse på tjenesteboliger udlejet af et offentligt organ til dets ansatte på et særligt retsgrundlag eller som et lønelement.

19 Hertil bemærkes, at ganske vist kan Kommissionen med hensyn til de opgaver, den varetager, og karakteren af dens tjenestemænds ansættelsesforhold sammenlignes

med et italiensk offentligt organ i det omfang, det er relevant for den foreliggende sag. Den omtvistede kontrakt opfylder imidlertid ikke de betingelser, der er fastlagt i Corte di cassazione's praksis. Kontrakten har ikke karakter af et gode og er ikke indgået på et særligt retsgrundlag. Endvidere udgør tildelingen af boligen ikke et lønelement for tjenestemanden. Den omtvistede kontrakt findes derfor — uden at det er nødvendigt at undersøge, om den retspraksis, som Kommissionen har påberåbt sig, faktisk, som hævdet af Kommissionen, medfører, at de almindelige lejeretlige regler skal anvendes på tildeling af en tjenestebolig — at være omfattet af bestemmelserne i lov nr. 392 af 27. juli 1978.

20 Imidlertid kan der i henhold til lovens artikel 43 ikke anlægges sag om fastsættelse eller ændring af lejen, medmindre der forinden er indgivet anmodning om forligsmægling i overensstemmelse med bestemmelserne i den følgende artikel. I mangel heraf skal sagen afvises ex officio, hvilket kan ske når som helst under sagens behandling, og uanset hvilken retsinstans der behandler sagen. I artikel 44 bestemmes det bl.a., at anmodningen om forligsmægling skal indgives til den kompetente ret. Disse bestemmelser er ophævet ved artikel 89 i lov nr. 353 af 26. november 1990 (supplemento ordinario til GURI nr. 281 af 1.12.1990), men i medfør af artikel 3 i lovdekret nr. 571 af 7. oktober 1994 (GURI nr. 237 af 10.10.1994), der med ændringer blev gennemført ved lov nr. 673 af 6. december 1994 (GURI nr. 287 af 9.12.1994), træder ophævelsen først i kraft den 30. april 1995.

21 For så vidt som disse bestemmelser ikke vedrører proceduren for den kompetente retsinstans, men blot fastsætter en betingelse, der skal være opfyldt, før sagen kan indbringes for den pågældende retsinstans, finder de anvendelse i den foreliggende sag. Denne betingelse gælder særligt krav om tilbagebetaling af beløb, der er betalt ud over, hvad der skyldtes i leje (Corte di cassazione's faste praksis, jf. dom nr. 5838 af 5.11.1981, nr. 1461 af 25.2.1983, nr. 2428 af 14.3.1988, nr. 353 af 13.1.1993 og nr. 10725 af 28.10.1993).

22 Domstolen fastslår derfor ex officio, at sagsøgeren ikke forud for sagens anlæg har indgivet den i den italienske lovgivning foreskrevne anmodning om forligsmæg-

ling, som skulle have været indgivet til Domstolen, og at sagsøgerens anden påstand derfor efter omstændighederne skal afvises.

Erstatningspåstanden

23 Sagsøgeren har for det tredje nedlagt påstand om, at Kommissionen tilpligtes at betale erstatning for økonomisk og ikke-økonomisk skade, som han hævder at have lidt som følge af fraflytningen af ejendommen før kontraktens udløb.

24 Det skal blot bemærkes, at sagsøgeren efter i mere end to år at have modsat sig Kommissionens opfordringer til at overlevere den lejede bolig, til sidst fraflyttede den af egen fri vilje, uden at der var truffet foranstaltning til tvangsmæssigt at udsætte ham. Herefter kan han ikke fremsætte erstatningskrav for et tab, der under alle omstændigheder skyldtes hans egen adfærd. Sagsøgerens tredje påstand kan derfor heller ikke tages til følge.

25 Sagsøgte bør derfor frifindes i det hele.

Sagens omkostninger

26 Ifølge procesreglementets artikel 69, stk. 2, pålægges det den tabende part at betale sagens omkostninger. Sagsøgeren har tabt sagen og bør derfor betale sagens omkostninger.

På grundlag af disse præmisser

udtaler og bestemmer

DOMSTOLEN (Anden Afdeling)

1) Kommissionen frifindes.

2) Sagsøgeren betaler sagens omkostninger.

Schockweiler Mancini Hirsch

Afsagt i offentligt retsmøde i Luxembourg den 6. april 1995.

R. Grass
Justitssekretær

F.A. Schockweiler
Formand for Anden Afdeling