# YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (toinen jaosto)
6 päivänä huhtikuuta 1995 *

Asiassa C-299/93,

**Ernst Bauer**, Euroopan yhteisöjen komission virkamies, kotipaikka Ispra, Italia, edustajanaan asianajaja (Corte di cassazione) Giorgio Gozzi, prosessiosoite Luxemburgissa asianajotoimisto Ernest Arendt, 8-10 Rue Mathias Hardt,

kantajana,

vastaan

**Euroopan yhteisöjen komissio**, asiamiehenään johtava oikeudellinen neuvonantaja Gianluigi Valsesia, avustajanaan asianajaja Alberto Dal Ferro, Vicenza, prosessiosoite Luxemburgissa oikeudellisen osaston virkamiehen Georgios Kremlisin toimisto, Centre Wagner, Kirchberg,

vastaajana,

jossa vaaditaan vuokralle annetun asuinhuoneiston luovuttamista vuokranantajan haltuun koskevan vaatimuksen ja asunnon vuokrankorotuksen julistamista laittomaksi ja pätemättömäksi, vuokrankorotuksen perusteella liikaa maksetun vuokran palauttamista ja huoneiston ennenaikaisesta luovuttamisesta vuokranantajan haltuun aiheutuneen aineellisen ja aineettoman vahingon korvaamista,

* Oikeudenkäyntikieli: italia.

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (toinen jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja F. A. Schockweiler, tuomarit G. F. Mancini (esittelevä tuomari) ja G. Hirsch,

julkisasiamies: G. Cosmas,
kirjaaja: R. Grass,

ottaen huomioon esittelevän tuomarin kertomuksen,

kuultuaan julkisasiamiehen 7.2.1995 pidetyssä käsittelyssä esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

**tuomion**

1 Ispran yhteisessä tutkimuskeskuksessa Italiassa työskentelevä Euroopan yhteisöjen komission virkamies Ernst Bauer on nostanut kanteen Euroopan yhteisöjen komissiota vastaan yhteisöjen tuomioistuimen kirjaamoon 28.5.1993 jättämällään kannekirjelmällä, jossa hän vetoaa Euratomin perustamissopimuksen 153 artiklan perusteella tehtyyn välityslausekkeeseen. Kanteessa vaaditaan asuinhuoneiston luovuttamista vuokranantajan haltuun koskevan vaatimuksen samoin kuin vuokralle annetun asunnon vuokrankorotuksen julistamista laittomaksi ja pätemättömäksi,

vuokrankorotuksen perusteella liikaa maksetun vuokran palauttamista ja huoneiston ennenaikaisesta luovuttamisesta vuokranantajan haltuun aiheutuneen aineellisen ja aineettoman vahingon korvaamista.

2 Bauer vuokrasi 1.2.1965 Isprassa osoitteessa Via Enrico Fermi, 14 sijaitsevan huoneiston, joka oli osa Italian hallituksen Euroopan atomienergiayhteisön käyttöön yhdeksäksikymmeneksiyhdeksäksi vuodeksi Roomassa 22.7.1959 allekirjoitetun, yleisen edun mukaisen yhteisen ydintutkimuskeskuksen perustamisesta tehdyn sopimuksen (GURI nro 212, 31.8.1960) perusteella luovuttamaa omaisuutta.

3 Tässä vuokrasuhteessa oli kyse sarjasta sopimuksia, joista viimeisin, 1.6.1969 päivätty sopimus, oli tehty yhdeksi vuodeksi 1.6.1969—31.5.1970 väliseksi ajaksi ja se jatkui sen jälkeen vuoden kerrallaan ellei toinen osapuoli irtisanonut sopimusta kirjatulla kirjeellä vähintään kolme kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä. Sopimuksen mukaan vuokrasopimus oli irtisanottavissa ennen vuokrakauden päättymistä, mikäli vuokralaisen työsuhde Ispran yhteiseen tutkimuskeskuksen päättyisi tai mikäli viranhoito ei enää edellyttäisi asunnon luovuttamista vuokralaisen käyttöön.

4 Tämän sopimuksen 16 kohdan mukaisesti "ainoastaan Euroopan yhteisöjen tuomioistuin on toimivaltainen ratkaisemaan tästä sopimuksesta aiheutuvia riitoja. Riitoihin sovelletaan Italian lakia".

5 Komissio ilmoitti Bauerille 31.1.1990 lähetetyllä kirjatulla kirjeellä, jossa oli tiedoksisaantitodistus, että se irtisanoi kyseistä asuntoa koskevan vuokrasopimuksen 1.6.1990 lähtien, koska yhteisen tutkimuskeskuksen asunnoissa piti suorittaa rakenne- ja muita uudistustöitä. Baueria kehotettiin luovuttamaan asunto vuokranantajan haltuun ennen 1.4.1991. Tämä vaatimus toistettiin 29.4.1991, 30.7.1992 ja

28.9.1992 lähetetyissä kirjatuissa kirjeissä; asunnon luovuttamista siirrettiin 31.12.1992 asti.

6 Bauer teki 22.10.1992 Euroopan yhteisöjen henkilöstösäännön 90 artiklan 2 kohdan mukaisen valituksen 30.7. ja 28.9.1992 päivätyistä kirjeistä ilmenevistä päätöksistä. Komissio ei vastannut valitukseen.

7 Sillä välin komissio vaati 5.8.1992 lähetetyllä kirjatulla kirjeellä kuukausittaisen vuokran, johon kuuluivat lämmitys- ja sähkökulut, korottamista 1.8.1992 lähtien 135 602 Italian liirasta (jäljempänä ITL) 397 265 ITL:aan. Bauer teki uudestaan 4.11.1992 henkilöstösäännön 90 artiklan 2 kohdan mukaisen valituksen tästä kirjeestä ilmenevästä päätöksestä. Nytkään komissio ei vastannut valitukseen.

8 Bauer kieltäytyi 6.3.1993 päivätyllä kirjeellä komission 14.1. ja 3.3. 1993 päivätyissä kirjeissä tekemästä ehdotuksesta antaa hänen käyttöönsä uuden sopimuksen perusteella kahdeksi vuodeksi toinen vastaavanlainen asunto. Sen sijaan hän ilmoitti olevansa valmis ottamaan käyttöönsä toisen asunnon 1.6.1969 tehdyn sopimuksen ehtojen mukaisesti. Hän väitti, että tämä sopimus päättyy vasta toukokuussa 1994. Hän vahvisti tämän näkemyksensä uudessa kirjeessä 31.3.1993.

9 Komissio ilmoitti 18.5.1993 päivätyssä kirjeessä, että asunnon kunnostustyöt alkaisivat 24.5.1993 ja määräsi Bauerin tyhjentämään asuntonsa mahdollisimman pian. Bauer luovutti asunnon vuokranantajan haltuun 6.7.1993, sen

jälkeen kun hän oli jo nostanut käsiteltävänä olevan kanteen, koska hän muutti juuri ostamaansa asuntoon, joka myös sijaitsi Isprassa.

## Yhteisöjen tuomioistuimen toimivalta

10 Aluksi on todettava, että vaikka Bauer on viitannut kanteessaan kahteen henkilöstösäännön 90 artiklan 2 kohdan perusteella tehtyyn valitukseen, nyt käsiteltävänä olevan riidan kohteena eivät ole nimittävän viranomaisen tekemät päätökset, jotka liittyvät Bauerin ja komission väliseen henkilöstösäännön mukaiseen sopimussuhteeseen vaan 1.6.1969 tehdystä vuokrasopimuksesta johtuva sopimussuhde. Tämän perusteella kanne perustuu perustamissopimuksen 153 artiklan säännöksiin samoin kuin edellä mainitun sopimuksen 16 kohdan välityslausekkeeseen.

11 Italian kaupunkihuoneistojen vuokraamisesta 27.7.1978 annetun lain nro 392 54 §:n mukaan (GURI nro 211, 29.7.1978) sellaiset sopimusehdot, joilla sopimusosapuolet määräävät, että välimiehet ratkaisevat vuokran suuruuden määräämistä koskevat riidat, ovat mitättömiä. Jos kuitenkin oletetaan, että tätä säännöstä voitaisiin soveltaa edellä mainittuun välityslausekkeeseen, yhteisöjen tuomioistuimen asiassa komissio v. Feilhauer 8.4.1992 antaman tuomion (C-209/90, Kok. 1992, s. I-2613, 13 kohta) mukaan yhteisöjen tuomioistuimen toimivalta ottaa käsiteltäväksi sopimusta koskeva riita määräytyy ainoastaan ETY:n perustamissopimuksen 181 artiklan mukaan, jonka sanamuoto on sama kuin Euratomin perustamissopimuksen 153 artiklassa, ja toisaalta välityslausekkeen määräysten mukaan, eikä yhteisöjen tuomioistuimen toimivaltaa voida poistaa kansallisen oikeuden säännöksillä.

12 Näin ollen yhteisöjen tuomioistuin on toimivaltainen ottamaan kanteen käsiteltäväkseen Euratomin perustamissopimuksen 153 artiklan ja 1.6.1969 päivätyn vuokrasopimuksen 16 kohdan perusteella.

## Sopimuksen irtisanominen

13 Bauer vaatii ensinnäkin yhteisöjen tuomioistuinta julistamaan laittomiksi ja tehottomiksi ja tämän vuoksi kumoamaan 30.7. ja 28.9.1992 tehdyt vaatimukset, joilla komissio on kehottanut kantajaa luovuttamaan vuokranantajan hallintaan tässä tapauksessa kyseessä olevan asunnon.

14 Yhteisöjen tuomioistuin toteaa, että komissio on näillä vaatimuksilla kehottanut kantajaa luovuttamaan asunnon 31.1.1990 lähetetyllä kirjatulla kirjeellä tapahtuneen irtisanomisen vuoksi. Näissä olosuhteissa Bauerin kanteessa vaaditaan itse asiassa julistamaan laittomaksi irtisanominen eikä niitä vaatimuksia, joiden tarkoituksena oli irtisanomisen vuoksi saada aikaan huoneiston luovuttaminen.

15 On kiistatonta, että Bauer on vapauttanut asunnon vapaaehtoisesti 6.7.1993 eli hieman sen jälkeen, kun hän oli nostanut käsiteltävänä olevan kanteen. Näin ollen lukuun ottamatta vaatimusta saada vahingonkorvausta asunnon ennenaikaisesta luovuttamisesta vuokranantajan haltuun johtuvista kantajan väittämistä vahingoista, jotka ovat kantajan vaatimusten kolmantena pääkohtana, hänellä ei ole enää mitään oikeudellista tarvetta saada yhteisöjen tuomioistuimen tuomiota, jossa julistettaisiin, että sopimus on laittomasti irtisanottu tai jossa kumottaisiin 31.1.1990 päivätyllä kirjeellä tehty irtisanominen. Tämän vuoksi kantajan vaatimusten ensimmäinen pääkohta on hylättävä.

## Vuokrankorotukseen perustuvien liikaa maksettujen summien takaisin vaatiminen

16 Toiseksi Bauer vaatii, että komissio velvoitetaan palauttamaan kantajalle tämän 1.8.1992 lähtien asunnon luovuttamiseen asti liikaa maksamat, komission 5.8.1992 päivätyssä kirjeessä vaatimaan vuokrankorotukseen perustuvat määrät. Kantaja tuo

tarkemmin esille, että edellä mainitun Italian 27.7.1978 annetun lain nro 392 1, 3 ja 65 §:n mukaan tämän lain voimaantulopäivänä eli 30.7.1978 voimassa olevien sopimusten, joihin ei jo sovelleta vuokra-ajan pidentämistä jonkin lain perusteella, katsotaan olevan voimassa neljä vuotta vuokrasuhteen alkamisesta tai sopimuksen viimeisimmästä jatkamisesta, minkä jälkeen ne jatkuvat neljä vuotta kerrallaan, jos niitä ei irtisanota. Kantajan mukaan näitä säännöksiä sovelletaan 1.6.1969 tehtyyn sopimukseen, ja sopimus on siis jatkunut neljä vuotta 1.6.1978 alkaen ja sitä on jatkettu aina neljä vuotta kerrallaan 31.5.1994 asti. Kantajan mukaan komissio ei ole voinut vaatia vuokran korottamista ennen tätä viimeksi mainittua päivämäärää.

17 Komissio ei hyväksy tätä vaatimusta vaan vetoaa Corte di cassazionen oikeuskäytäntöön (tuomio nro 1743, 14.3.1984), jonka mukaan 27.7.1978 annettua lakia nro 392 ei sovelleta silloin, kun julkisyhteisö luovuttaa asianmukaisten säännösten mukaisesti henkilöstönsä jäsenelle virkasuhteen perusteella asunnon, koska järjestölle itselleen koituu hyötyä henkilöstönsä jäsenen auttamisesta. Koska komissio voidaan rinnastaa italialaiseen julkisyhteisöön, tähän vuokrasopimukseen ei komission mukaan sovelleta tämän oikeuskäytännön mukaisesti edellä mainittua lakia, vaan siihen sovelletaan vuokrasuhteita koskevia yksityisoikeuden säännöksiä. Tämän vuoksi kyseinen sopimus, joka on tehty yhdeksi vuodeksi 1.6.1969 lähtien on kantajan mukaan hiljaisesti jatkunut vuoden kerrallaan siihen asti, kunnes komissio on irtisanonut sen 31.1.1990 lähetetyllä kirjatulla kirjeellä 1.6.1990 alkaen. Komission mukaan sillä on ollut oikeus vaatia vuokran korottamista tästä viimeksi mainitusta päivämäärästä lähtien.

18 Jotta tämä kysymys voitaisiin ratkaista, on selvitettävä, kuuluuko 1.6.1969 tehty sopimus 27.7.1978 annetun lain nro 392 soveltamisalaan, ottaen huomioon Corte di cassazionen edellä mainittu oikeuskäytäntö (ks. myös tuomio nro 7545, 9.7.1991), jonka mukaan tätä lakia ei sovelleta sellaisiin virkasuhdeasuntoihin, jotka julkisyhteisö on luovuttanut työntekijöilleen vuokralle erityisten säännösten perusteella tai palkan osana.

19 On totta, että komissio voidaan käsiteltävänä olevassa tapauksessa rinnastaa tässä asiayhteydessä italialaiseen julkisyhteisöön sen harjoittamien toimintojen ja virkamiesten virkasuhteen luonteen perusteella. Kyseessä oleva sopimus ei kuitenkaan täytä Corte di cassazionen oikeuskäytännön mukaisia vaatimuksia. Kyseessä ei ole vuokraoikeuden luovuttaminen eikä sopimusta ole tehty erityisten säännösten perusteella. Asuntoa ei myöskään ole luovutettu virkamiehen palkan osana. Näin ollen kiistanalaiseen sopimukseen sovelletaan 27.7.1978 annetun lain nro 392 säännöksiä, ilman että on tarpeen selvittää, sovelletaanko virka-asunnon vuokraoikeuden luovutukseen oikeuskäytännön mukaisesti vuokrasuhteisiin soveltuvia yksityisoikeuden säännöksiä, niin kuin komissio on väittänyt.

20 Tämän 27.7.1978 annetun lain nro 392 43 §:n määräysten mukaan vuokran suuruuden määräämistä tai muuttamista koskevia kanteita ei voida nostaa ennen kuin ne on ensin käsitelty saman lain seuraavassa pykälässä määrätyssä sovittelumenettelyssä. Asia on jätettävä tutkimatta viran puolesta missä tahansa käsittelyvaiheessa tai oikeusasteessa. Lain 44 §:ssä säädetään nimenomaan, että sovittelupyynnön käsittelee toimivaltainen tuomioistuin. Nämä säännökset on kumottu 26.11.1990 annetun lain nro 353 89 §:ssä (GURI nro 281, 1.12.1990, täydennysosa), mutta 7.10.1994 annetun asetuksen nro 571 3 §:n mukaan (GURI nro 237, 10.10.1994), jota on muutettu 6.12.1994 annetulla lailla nro 673 (GURI nro 287, 9.12.1994), tämä kumoaminen tulee voimaan vasta 30.4.1995.

21 Siltä osin kuin nämä säännökset eivät koske toimivaltaisessa tuomioistuimessa sovellettavaa menettelyä, vaan niissä määrätään asian vireillepanemisen edellytyksistä, niitä voidaan soveltaa käsiteltävänä olevaan asiaan. Näitä säännöksiä sovelletaan nimenomaan vaatimuksiin vuokrasummaan nähden liikaa maksettujen määrien palauttamiseksi (ks. Corte di cassazionen vakiintuneesta oikeuskäytännöstä tuomiot nro 5838, 5.11.1981, nro 1461, 25.2.1983, nro 2428, 14.3.1988, nro 353, 13.1.1993, nro 10725, 28.10.1993).

22 Näin ollen on todettava viran puolesta, että yhteisöjen tuomioistuinta ei ole pyydetty käsittelemään Bauerin kannetta ensin sovittelumenettelyssä niin kuin Italian lainsäädännön mukaisesti olisi pitänyt tehdä ja näin ollen kantajan vaatimusten toinen pääkohta on jätettävä tutkimatta.

## Vahingonkorvausvaatimus

23 Kolmanneksi Bauer vaatii yhteisöjen tuomioistuinta velvoittamaan komission korvaamaan aineellisen ja aineettoman vahingon, jonka hän on kärsinyt luovutettuaan ennenaikaisesti kiistanalaisen asunnon.

24 Riittää kun todetaan, että Bauer on vastustettuaan yli kahden vuoden ajan komission vaatimuksia asunnon luovuttamisesta vihdoin vapauttanut vuokratun asunnon vapaaehtoisesti ilman täytäntöönpanokelpoista häätötoimenpidettä. Näissä olosuhteissa kantaja ei voi vaatia korvausta vahingosta, joka perustuu joka tapauksessa kantajan omaan käyttäytymiseen. Tämän vuoksi kantajan vaatimusten kolmas pääkohta on hylättävä perusteettomana.

25 Edellä mainitun perusteella kanne on hylättävä kokonaisuudessaan.

## Oikeudenkäyntikulut

26 Työjärjestyksen 69 artiklan 2 kohdan mukaan asianosainen, joka häviää asian, velvoitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulut. Koska Bauer on hävinnyt kanteensa, hänet velvoitetaan korvaamaan vastaajan oikeudenkäyntikulut.

Näillä perusteilla

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (toinen jaosto)

on antanut seuraavan tuomiolauselman:

**1) Kanne hylätään.**

**2) Kantaja velvoitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulut.**

Schockweiler Mancini Hirsch

Julistettiin Luxemburgissa 6 päivänä huhtikuuta 1995.

Kirjaaja

R. Grass

Toisen jaoston puheenjohtaja

F. A. Schockweiler