FORSLAG TIL AFGØRELSE FRA GENERALADVOKAT GEORGIOS COSMAS

fremsat den 7. februar 1995 *

1. Ved stævning registreret på Domstolens Justitskontor den 28. maj 1993 har Ernst R. Bauer, tjenestemand ved Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber, i henhold til Euratom-traktatens artikel 153 anlagt sag med henblik på en afgørelse af den tvist, der er opstået mellem ham og Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber i forbindelse med en lejekontrakt indgået mellem parterne. Kontrakten indeholder en voldgiftsklausul.

I — Faktiske omstændigheder og de relevante retsforskrifter

A — *Faktiske omstændigheder*

2. Bauer, der er tjenestemand i Kommissionen med tjenestested ved Det Fælles Forskningscenter i Ispra, boede fra den 1. februar 1965 til den 6. juli 1993 i en lejlighed, som Kommissionen havde udlejet til ham. I henhold til bestemmelserne i aftalen af 22. juli 1959 om oprettelse af ovennævnte forskningscenter, havde den italienske regering stillet den pågældende lejlighed til rådighed for Det Europæiske Atomenergifællesskab [1].

Nærmere bestemt har Bauer nedlagt påstand om, at:

1) Kommissionens opsigelse af lejekontrakten og forhøjelse af lejen kendes ulovlig og annulleres.

2) Kommissionen tilpligtes at betale erstatning for det økonomiske og ikke-økonomiske tab, som han har lidt.

3. Brugen af boligen var baseret på successive lejekontrakter, dateret henholdsvis den 1. februar 1965, den 1. juni 1968 og den 1. juni 1969.

1 — I henhold til stævningen tilhører ejendommen Istituto autonomo per le case popolari di Varese, og den pågældende lejlighed var angiveligt blevet fremlejet til sagsøgeren. Ikke desto mindre anfører Kommissionen i sit svarskrift, at den pågældende ejendom, tillige med andre ejendomme, er blevet stillet til rådighed for Det Europæiske Atomenergifællesskab for en periode på 99 år i henhold til artikel 1 i aftalen af 22.7.1959, hvorfor Kommissionen har fuld råderet over den ejendom, som den har udlejet til sine ansatte. I sin replik tilbageviser sagsøgeren ikke dette. I øvrigt kan det ikke udledes, hverken af ordlyden af den omtvistede kontrakt eller af andre oplysninger i sagen, at kontrakten skulle være en fremlejekontrakt.

* Originalsprog: græsk.

4. Den sidste lejekontrakt fra 1969 blev stiltiende fornyet igennem en årrække. Ved skrivelse af 31. januar 1990 opsagde Kommissionen lejemålet til ophør den 1. juni 1990 med henblik på ombygning og modernisering af lejligheden i forbindelse med en generel istandsættelse af ejendommen. Bauer fraflyttede ikke lejligheden på denne dato, hvorfor Kommissionen derefter igen henvendte sig til ham i form af påmindelser (dateret den 29.4.1991, den 30.7.1992, den 28.9.1992 og den 3.3.1993), hvormed den atter begærede fraflytning af lejemålet. Desuden havde Kommissionen såvel mundtligt som ved skrivelse af 14. januar 1993 tilbudt Bauer at stille en tilsvarende bolig til rådighed for ham med en ny lejekontrakt gældende i to år regnet fra marts 1993 og med samme leje som den, der blev betalt for den tidligere bolig. Dette tilbud genfremsatte Kommissionen i sin skrivelse af 3. marts 1993.

5. Den månedlige leje, der i 1969 androg 29 000 LIT, var i juli 1992 efter successive reguleringer nået op på et beløb af 62 000 LIT. Ved skrivelse af 5. august 1992 varslede Kommissionen Bauer om, at lejen fra august 1992 var fastsat til 327 265 LIT.

6. Bauer besvarede ovennævnte skrivelser med klager (dateret den 15.10.1992 for så vidt angår opsigelsen af lejemålet og dateret den 29.10.1992 for så vidt angår den sidste lejeforhøjelse), hvori han påberåbte sig artikel 90 i vedtægten for tjenestemænd (herefter benævnt »vedtægten«). Bauer mener, at Kommissionen stiltiende har afvist klagerne. Ved skrivelse af 31. marts 1993 afslog Bauer desuden tilbuddet om en ny bolig, idet han anså vilkårene for urimelige [2], og i stedet foreslog han, at han blev tildelt et tilsvarende lejemål indtil udløbet af det gamle (nemlig indtil den 31.5.1994, jf. nedenfor), men på samme vilkår som i den omtvistede kontrakt.

I løbet af de første måneder af 1993 købte Bauer en bolig, som han endeligt betalte den 31. maj 1993, og ved skrivelse af 30. juni 1993 meddelte han, at han agtede at fraflytte den omtvistede bolig, hvilket skete den 6. juli 1993.

B — *De relevante retsforskrifter*

7. I lov nr. 392 af 27. juli 1978 »om leje af boliger i byområder« [3], kapitel I (»Udlejning af byejendomme bestemt til beboelse«),

2 — I den tilbudte kontrakt stod der, at »den indgås mellem parterne med henblik på udelukkende at dække lejerens og dennes familiemedlemmers midlertidige behov for bolig«. Desuden var det bestemt, at »nærværende kontrakt under alle omstændigheder og uafhængigt af de funktioner, som lejeren udøver ved Det Fælles Forskningscenter i Ispra, kun indgås for en periode, der skønnes nødvendig for, at lejeren selv kan få dækket sit behov for bolig«.

3 — GURI, almindelig serie, nr. 211 af 29.7.1978.

afsnit I (»Lejekontrakt«), fastsættes bl.a. følgende:

»Artikel 1. Lejeforholdets varighed. Varigheden af lejeforholdet i en byejendom bestemt til beboelse kan ikke være kortere end fire år. Såfremt parterne har aftalt en kortere varighed eller har indgået et tidsubestemt lejemål, betragtes lejemålet som indgået for fire år ...

Artikel 2. ...

Artikel 3. Stiltiende forlængelse. Kontrakten forlænges for fire år ad gangen, medmindre en af parterne mindst seks måneder før lejekontraktens udløb og med rekommanderet brev har meddelt den anden part, at han ikke ønsker forlængelse. Denne regel er gældende for hvert efterfølgende udløb af kontrakten.«

Artikel 12-25 omhandler metoderne til fastsættelse af lejens størrelse, og i artikel 26 under overskriften »Anvendelsesområde« bestemmes bl.a. følgende: »... Bestemmelserne i artikel 12-25 finder ikke anvendelse på lejemål angående ejendomme, der er beliggende i kommuner, hvis folketal i henhold til folketællingen af 1971 ikke overstiger 5 000 indbyggere, såfremt folketallet igennem den femårsperiode, der går forud for nærværende lovs ikrafttræden, og igennem hver efterfølgende femårsperiode ikke er steget, eller hvor i hvert fald den forholdsmæssige stigning er mindre end landsgennemsnittet ifølge ISTAT's (Det Nationale Statistiske Kontors) officielle tal. Kommunen sørger for at gøre offentligheden opmærksom på ovennævnte betingelse samt eventuelle stigninger.«

I kapitel III under overskriften »Procesregler« fastsættes det i artikel 43 (»Afvisning af en anmodning grundet manglende overholdelse af proceduren«), at der forud for anlæggelse af en sag om fastsættelse eller ændring af lejen skal have været indgivet anmodning om forligsmægling i overensstemmelse med bestemmelserne i den følgende artikel, og at manglende overholdelse af proceduren kan medføre afvisning af sagen ex officio når som helst under sagens behandling, og uanset hvilken retsinstans der behandler sagen [4]. I artikel 44 under overskriften »Obligatorisk procedure for forligsmægling« bestemmes det, at en anmodning om forligsmægling, der vedrører fastsættelse af lejen, skal indgives til den kompetente ret.

4 — Det skal anføres, at artikel 89 i lov nr. 353 af 26.11.1990 (om ændring af den civile retsplejelov), som ændret med artikel 2 i lov nr. 477 af 4.12.1992, ophævede artikel 43 i lov nr. 392/78. Lov nr. 477 skulle træde i kraft den 1.1.1993 (artikel 92) og den 2.1.1994 for så vidt angår bestående lejemål. Denne lovs ikrafttrædelsesdato er efterfølgende blevet ændret ved en række dekreter, hvoraf det seneste dekret nr. 571 af 7.10.1994 (GURI nr. 237 af 1994) fastsætter den 16.12.1994 som ikrafttrædelsesdato. Følgelig var bestemmelserne i artikel 43 i lov nr. 392/78 fuldt ud gældende på tidspunktet for sagens anlæg ved Domstolen.

8. I italiensk lovgivning findes der intet ensartet regelsæt til regulering af spørgsmålet om bevilling af tjenestebolig. Dette anliggende reguleres af specifikke regler, som i hvert enkelt tilfælde tager stilling til spørgsmålet om bevilling af tjenestebolig til tjenestemænd, der er placeret på bestemte tjenestesteder.

Af fælles kendetegn for disse regler kan fremhæves følgende:

1) De omhandler ejendomme, der ejes af juridiske personer inden for den offentlige sektor, og de omhandler hver især forskellige områder under den offentlige administration eller et bestemt offentligt organ (se f.eks. dekret nr. 427 af 1924 om ansatte ved jernbanerne eller lov nr. 1570 af 1941 om officerer ved brandvæsenet i provinsen).

2) De udgør retsgrundlaget for forvaltningsakter om bevilling, som skaber et forhold mellem bevilger og begunstiget, der er underlagt forvaltningsretlige principper. Dette forhold hører under offentlig ret, som imidlertid ofte henviser til lejeretlige regler i privatretten.

3) De er kendetegnet ved stor mangfoldighed, idet de i nogle tilfælde omhandler boliger, der bevilges gratis, i andre tilfælde omhandler boliger, hvis leje er fastsat ved selve den lov, der definerer dem som tjenesteboliger, og i atter andre tilfælde omhandler boliger, hvis leje fastsættes i henhold til lov nr. 392/78.

Ovenstående udelukker ikke den mulighed, at juridiske personer inden for den offentlige sektor til sine ansatte udlejer ejendomme, som indgår i deres private formue. I disse tilfælde har forfatningsdomstolen anerkendt [5], at sådanne kontrakter fuldt ud er underlagt privatretten.

C — *Kontrakten mellem sagens to parter*

9. De væsentligste vilkår i kontrakten, der blev indgået mellem sagens to parter, således som vilkårene blev formuleret skriftligt den 1. juni 1969, er følgende:

»*Artikel 1.* Med nærværende privat oprettet dokument udlejer Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber, repræsenteret ved ... fire værelser samt dertil hørende badevæ-

5 — Dom nr. 155 af 11.2.1988 (*Giurisprudenza costitzionale*, 1988, s. 502).

relse og lign. ... i bygningen ... til Ernst Bauer (herefter benævnt 'lejer') til brug for ham selv og hans familie for et år, regnet fra den 1. juni 1969 til den 31. maj 1970 ...

Artikel 2. Lejemålet skal alene bruges som bolig for lejeren og medlemmerne af dennes familie ...

Artikel 11. Såfremt ingen af parterne med anbefalet brev med modtagelsesbevis, som skal være den anden part i hænde senest tre måneder før lejekontraktens udløb, meddeler, at han agter at opsige henholdsvis ophæve kontrakten, forlænges kontrakten stiltiende for endnu et år og på samme vilkår, hvorefter kontrakten forlænges for et år ad gangen. Denne stiltiende forlængelse betyder imidlertid ikke, at kontrakten er underlagt de bestemmelser, der fastsætter regler for tidsubegrænsede lejemål. Lejemålet opsiges før lejeperiodens udløb, såfremt lejerens arbejdsforhold i Centret i Ispra, uanset årsag, ophører i utide, eller når de tjenstlige hensyn, der havde medført, at Centrets kompetente myndigheder tildelte den pågældende bolig, efter disses skøn og uanset årsag, måtte bortfalde. Lejeren er forpligtet til med rekommanderet brev til afdelingen for personale og intern administration senest ti dage regnet fra den dato, hvor han bliver gjort bekendt med ophøret af sit arbejdsforhold i Centret eller med en hvilken som helst ændring af hans opgaver i forbindelse med det arbejde, han udførte på det tidspunkt, hvor han havde fået bevilget tjenesteboligen, at meddele den dato, på hvilken han agter at fraflytte det lejede. Han skal samtidig redegøre for de grunde, der kunne berettige hans eventuelle anmodning om undtagelsesvis forlængelse af lejeforholdets gyldighedsperiode. Kontrakten betragtes som opsagt på den dato, som lejeren anfører, dog på betingelse af enten, at det ikke er senere end datoen for arbejdsforholdets ophør, eller, at det ikke er senere end 90 dage efter ændringen i arbejdsopgaverne ...

Artikel 16. De Europæiske Fællesskabers Domstol er enekompetent til at træffe afgørelse i tvister i forbindelse med nærværende kontrakt. Kontrakten er underlagt italiensk lovgivning.«

II — Parternes påstande

10. Med sin stævning har Bauer nedlagt påstand om,

1) at nedenstående forhold erklæres ulovlige og uvirksomme og følgelig annulleres:

   a) pålæggene af 30. juli og 28. september 1992 om fraflytning af lejemålet og

b) Kommissionens meddelelse af 5. august 1992 om forhøjelse af lejen med virkning fra den 1. august 1992.

2) at Kommissionen tilpligtes

a) at betale erstatning for tab som følge af fraflytning af lejemålet før lejeperiodens udløb i form af et foreløbigt opgjort beløb på 30 000 ECU, der vil blive nærmere opgjort under sagen (se nedenfor)

b) at tilbagebetale et beløb svarende til forskellen mellem på den ene side den leje, som udlejer havde forlangt, og på den anden side den lovbestemte leje for perioden fra den 1. august 1992 til den faktiske fraflytningsdato

3) at Kommissionen under alle omstændigheder tilpligtes at betale godtgørelse for det ikke-økonomiske tab, som sagsøgeren har lidt, med et beløb på 10 000 ECU

4) at Kommissionen tilpligtes at betale sagens omkostninger.

11. Kommissionen har nedlagt påstand om

1) frifindelse for så vidt som søgsmålet er baseret på den klage, der er indgivet i henhold til artikel 90 i tjenestemandsvedtægten

2) frifindelse for så vidt angår de øvrige forhold

3) at sagsøgeren tilpligtes at betale sagens omkostninger, da søgsmålet er grundløst.

III — Domstolens kompetence og sagens formalitet

12. I henhold til Euratom-traktatens artikel 153 har »Domstolen ... kompetence til at træffe afgørelse i henhold til en voldgiftsbestemmelse, som indeholdes i en af Fællesskabets eller i en på dets vegne indgået offentligretlig eller privatretlig aftale«. I henhold til afgørelse 93/350/Euratom, ESKF, EØF [6] har

6 — Afgørelse af 8.6.1993 om ændring af afgørelse 88/591/EKSF, EØF, Euratom om oprettelse af De Europæiske Fællesskabers Ret i Første Instans (EFT L 144 s. 21).

Domstolen fortsat kompetence til at behandle sager, der i henhold til Euratomtraktatens artikel 153 indbringes af fysiske eller juridiske personer, og som omhandler kontrakter indgået før denne afgørelses ikrafttræden.

Med henvisning til ovenstående er der ikke tvivl om, at det af den voldgiftsklausul, som er indeholdt i artikel 16 i den omtvistede lejekontrakt (der er indgået før afgørelse 93/350), sammenholdt med Euratomtraktatens artikel 153, kan udledes, at Domstolen har kompetence til at behandle Bauer's søgsmål.

13. Under alle omstændigheder har sagsøgeren overholdt den i vedtægtens artikel 90, stk. 2 nævnte procedure, før han indbragte sagen for Domstolen.

Sagsøgte har i sit svarskrift fremført formalitetsindsigelser, for så vidt som sagen er baseret på den klage, der var blevet indbragt i henhold til den i vedtægtens artikel 90, stk. 2, omhandlede procedure, med henvisning til, at Bauer ikke har overholdt de fastsatte frister i forbindelse med denne administrative procedure.

Med henblik på en forkastelse af denne formalitetsindsigelse er det tilstrækkeligt at konstatere, at sagsøgeren i kraft af Euratomtraktatens artikel 153, sammenholdt med lejekontraktens artikel 16, under alle omstændigheder har ret til at indbringe enhver tvist angående den pågældende kontrakt for Domstolen. Følgelig afhænger sagens formalitet — sagen er anlagt under påberåbelse af ovennævnte voldgiftsklausul — ikke af, hvorvidt de proceduremæssige betingelser, der er fastsat i artikel 91 i vedtægten [7], er overholdt. Herefter kan sagen antages til behandling.

IV — Realiteten

14. Den utvetydige bestemmelse i kontraktens artikel 16 efterlader ingen tvivl om, at det er italiensk ret, der finder anvendelse med henblik på en afgørelse af tvisten. Sagsøgeren hævder, at det er den særlige italienske lov nr. 392 af 27. juli 1978 »om leje af boliger i byområder«, der skal anvendes i forbindelse til den omtvistede kontrakt. I kraft af denne særlov var kontraktens gyldighedsperiode ifølge sagsøgeren blevet forlænget indtil den 31. maj 1994, mens Kommissionen mener, at kontrakten, eftersom den angår bevilling af bolig af grunde, der angår det tjenestemandsforhold, som forbinder Kommissionen med Bauer, ikke er underlagt ovennævnte lov, men derimod de almindelige italienske lejeretlige bestemmelser.

7 — Jf. forslag til afgørelse fremsat af generaladvokat Capotorti i sag 567/79 A (dom af 1.7.1982, Flamm mod Kommissionen, Sml. s. 2371, på s. 2394, 2398 ff.) samt dom af 30.11.1978, forenede sager 4/78, 19/78 og 28/78, Salerno m.fl. mod Kommissionen, Sml. s. 2403, og af 1.7.1982, sag 109/81, Porta mod Kommissionen, Sml. s. 2469.

Der fremkommer således følgende spørgsmål:

1) Er den pågældende lejekontrakt er indgået i forbindelse med bevilling af tjenestebolig?

2) I bekræftende fald, er dette tilstrækkeligt til at udelukke anvendelse af lov nr. 392/78 på kontrakten?

3) Den kan opsiges før tiden, såfremt arbejdsforholdet mellem lejeren og Forskningscentret ophører samt i tilfælde af, at de tjenstlige hensyn ophører, som har medført, at Centrets dertil kompetente myndigheder efter eget skøn har givet lejeren brugsret over den pågældende lejlighed (artikel 11).

16. Er disse kendetegn tilstrækkelige til at udelukke den omtvistede kontrakt fra anvendelsesområdet for lov nr. 392/78?

15. Så vidt jeg kan se, bør det første spørgsmål besvares bekræftende.

Det fremgår nemlig af kontrakten, at:

1) Det drejer sig om en lejekontrakt (»med nærværende privat oprettet dokument udlejer Kommission ... til E. Bauer ...«).

2) Den er forbundet med lejerens egenskab af tjenestemand og med den omstændighed, at han er tjenestegørende ved Forskningscenteret i Ispra.

Det er min opfattelse, at dette ville være tilfældet, hvis kontrakten var underlagt undtagelsesmulighederne i ovennævnte lov, eller hvis andre særlige bestemmelser udelukkede lovens anvendelse.

Corte di cassazione's retspraksis, som Kommissionen anfører i sit svarskrift, synes også at pege i denne retning. Ifølge denne retspraksis finder lov nr. 392/78 nemlig ikke

anvendelse i sager om bevilling af bolig grundet et arbejdsforhold mellem den ansatte og det boligbevilgende organ, som er ejer af ejendommen, når et offentligt organ ved en kontrakt bevilger bolig til en af sine ansatte »*på basis af konkrete regler*« [8] (min fremhævelse).

17. Det er klart, at kontrakten ikke hører under nogen af de kategorier af kontrakter, som artikel 26 i lov nr. 392/78 udelukker fra sit anvendelsesområde, ligesom de øvrige bestemmelser i loven heller ikke i sine regler indeholder tegn på undtagelser i almindelighed, når det drejer sig om lejekontrakter angående tjenesteboliger. Endelig eksisterer der ikke andre bestemmelser, uden for den pågældende lov, der indfører et særligt regelsæt til regulering af lejekontrakter af den omtvistede type [9]. De særlige fællesskabsregler om Kommissionens beføjelser på området for forholdet mellem Kommissionen og dens tjenestemænd indeholder ingen særlig regel om bevilling af tjenestebolig fra Kommissionen til dens ansatte [10].

18. Følgelig bør den omtvistede lejekontrakt betragtes som underlagt bestemmelserne i lov nr. 392/78 [11].

A — *Opsigelse af kontrakten*

19. I sine processkrifter nedlægger Bauer påstand om, at pålæggene af 30. juli og 28. september 1992, i henhold til hvilke sagsøgeren skulle fraflytte lejemålet den 31. december 1992, »erklæres ulovlige og uvirksomme og derfor annulleres«. Imidlertid mener jeg, at det på sin vis tydeligt fremgår af selve formuleringen af ovennævnte pålæg (ligesom pålæggene af 19.4.1991 og af 3.3.1993, hvor der blev begæret fraflytning af lejemålet henholdsvis den 30.6.1991 og den 15.3.1993), at de blot er simple påmindelser om fraflytning af lejemålet efter den opsigelse af kontrakten, som Kommissionen foretog med sin skrivelse af 31. januar 1990, ifølge hvilken kontrakten skulle anses for opsagt den 31. maj 1990. Herefter bør det på grundlag af en fortolkning af sagsøgerens processkrifter antages, at han i virkeligheden søger at få fastslået det retsstridige i opsigelsen af 31. januar 1990, som »pålæggene«, der anfægtes under sagen, havde til formål at få gennemført. Det fremgår desuden indirekte af stævningen, at det retsstridige, som hævdes begået med

8 — Corte di cassazione, sez. 16. III, nr. 1743, af 14.3.1984 (Foro italiano 1984, s. 340).

9 — Jf ovenfor, punkt 8, hvad angår eksempler på sådanne tilfælde.

10 — Den eneste regel vedrører bevilling af bolig til ansatte, der gør tjeneste i et tredjeland (bilag X til vedtægten, Rådets forordning (Euratom, EKSF, EØF) nr. 3019/87 af 5.10.1987 om indførelse af særlige undtagelsesbestemmelser for tjenestemænd i De Europæiske Fællesskaber, der gør tjeneste i et tredjeland (EFT L 286 s. 3).

11 — Sagsøgeren fremfører, at selv om kontrakten ikke hørte under lov nr. 392/78, burde principperne om god tro eller berettiget forventning sammen med Kommissionens omsorgspligt over for sine ansatte medføre anvendelse af denne lov, ikke mindst under hensyn til sagsøgerens langvarige beboelse af lejligheden. Denne opfattelse er ikke bæredygtig. Sagsøgerens langvarige beboelse af lejemålet ville ikke i sig selv kunne medføre nogen sondring for kontraktens lovgrundlag ved anvendelse af de principper, som sagsøgeren påberåber sig.

Kommissionens opsigelse af lejekontrakten, består i, at den pågældende opsigelse er sket mindre end seks måneder før den dato (31.5.1990), hvor kontrakten udløb, jf. følgende opgørelse, der angiver de i kraft af lov nr. 392/78 successive fornyelser af lejemålet: 1. juni 1978 — 31. maj 1982, 1. juni 1982 — 31. maj 1986, 1. juni 1986 — 31. maj 1990, 1. juni 1990 — 31. maj 1994. Dette klagepunkt er begrundet, eftersom den omtvistede kontrakt — som allerede anført — er underlagt lov nr. 392/78, som i artikel 3 indeholder bestemmelse om, at for at lejekontrakten skal kunne betragtes som ikke stiltiende fornyet, skal den ene af parterne underrette den anden herom mindst seks måneder før lejeperiodens udløb.

Følgelig bør Kommissionens opsigelse pr. 31. januar 1990 af den omtvistede kontrakt kendes retsstridig, og sagsøgerens påstand — således som den ved fortolkning kan udledes af hans stævning — bør tages til følge.

B — *Lejeforhøjelsen*

20. Bauer har desuden nedlagt påstand om, at lejeforhøjelsen pr. 1. august 1992 kendes retsstridig. Som det umiddelbart fremgår af de processkrifter, sagsøgeren har indgivet, består det retsstridige ifølge ham i, at forhøjelsen overstiger de efter bestemmelserne i artikel 12-25 i lov nr. 392/78 tilladte grænser.

Med henblik på en gendrivelse af denne påstand, således som den er formuleret, er det tilstrækkeligt af anføre, at det i artikel 26 i lov nr. 392/78 bestemmes, at reglerne i artikel 12-25 om fastsættelse og regulering af lejen ikke finder anvendelse på ejendomme beliggende i kommuner med et indbyggertal, der er mindre end de grænser, som defineres i denne artikel; således som Kommissionen udlægger det (se svarskriftet, s. 4, i den franske oversættelse), hvilket ikke er blevet anfægtet under den skriftlige forhandling, har Ispra et befolkningstal, der er mindre end de i artikel 26 fastsatte grænser.

Ikke desto mindre er denne påstand angående fastsættelse af den »lovbestemte« leje fremsat uden overholdelse af bestemmelserne i artikel 43 og 44 i lov nr. 392/78. Opmærksomheden henledes på, at der ifølge disse bestemmelser kun kan fremsættes anmodning om retsbeskyttelse med hensyn til fastsættelse eller regulering af lejen, såfremt der forinden er fremsat begæring om forligsmægling for en kompetent ret [12]. Følgelig må

12 — Disse regler i italiensk ret må tages i betragtning, idet de hverken hindrer eller begrænser Domstolens kompetence (som efter det foreliggende har hjemmel i Euratomtraktatens artikel 153, sammenholdt med artikel 16 i den omtvistede kontrakt), men blot opstiller forudsætningerne for behandlingen af en sag ved Domstolen (jf. dom af 8.4.1992, sag C-209/90, Kommissionen mod Feilhauer, Sml. I, s. 2613, for så vidt angår et tilfælde, hvor national ret begrænser Domstolens kompetence i henhold til en voldgiftsklausul).

den pågældende påstand, der netop angår fastsættelse af den leje, som sagsøgeren skylder, afvises.

C — *Erstatning for økonomisk tab*

21. Bauer har nedlagt påstand om, at Kommissionen tilpligtes at betale et beløb svarende til forskellen mellem på den ene side den fordrede og den betalte leje og på den anden side den lovbestemte leje fra den 1. august 1992 (datoen for lejeforhøjelsen) til den 6. juli 1993 (fraflytningsdatoen).

22. Bauer har nedlagt påstand om, at Kommissionen tilpligtes at betale erstatning for det økonomiske tab, som han har lidt på grund af fraflytningen fra lejemålet før lejeperiodens udløb.

Det er allerede blevet fremhævet, at det umiddelbart fremgår af sagsøgerens processkrifter, at han med »lovbestemt« leje mener det beløb, som fremkommer ved anvendelse af artikel 12-25 i lov nr. 392/78. Imidlertid er det ligeledes blevet fremhævet, at disse bestemmelser ikke finder anvendelse i denne sag. Derudover fremfører sagsøgeren ikke andre faktiske eller retlige argumenter, der gør det muligt at opgøre det nøjagtige beløb for den »lovbestemte« leje, som han skylder for perioden 1. august 1992 til 6. juli 1993, hvorfor det er umuligt at opgøre forskellen mellem den betalte og den »lovbestemte« leje, som sagsøgeren henviser til.

Følgelig bør sagsøgeren ikke få medhold i denne påstand under henvisning til dens ubestemthed.

Bauer mener, at hans køb af en lejlighed i de første måneder af 1993 (jf. ovenfor, punkt 6) blev foretaget i hast og grundet en akut situation, hvorfor den pris, som han betalte, var højere end den, som han normalt ville have betalt.

Bauer opgør størrelsen af det økonomiske tab således:

1) Et beløb svarende til forskellen mellem på den ene side den skyldige leje indtil den ifølge Bauer normale udløbsdato for kontrakten (31.5.1994) og på den anden side renterne (10% p.a.) i samme periode af det beløb, som Bauer betalte ved købet af sin lejlighed.

2) Et beløb svarende dels til hans flytteudgifter, dels til udgifter i forbindelse med rengøring og basale malerarbejder i den nye bolig.

Summen af ovennævnte beløb udgør sammen med det lejebeløb, som Bauer har anført i stævningen, i alt 52 000 000 LIT.

23. Min mening om ovenstående påstande om erstatning er følgende:

1) For så vidt angår udgifter til rengøring og maling af den nye bolig samt sagsøgerens flytteudgifter, fremgår det ikke, hvorfor Bauer mener, at disse udgifter er en direkte og uundgåelig konsekvens af fraflytning af lejemålet før lejeperiodens udløb.

2) For så vidt angår påstanden om erstatning i forbindelse med ejendomskøbet redegøres der ikke klart for, hvorfor fraflytning af det omtvistede lejemål før lejeperiodens udløb skulle medføre, at et ejendomskøb var sagsøgerens eneste mulighed for at dække sit boligbehov, og desuden har sagsøgeren ikke fremført nogen som helst oplysning, der sandsynliggør, at ejendommens pris var højere end den pris, som han ville have betalt under — efter hans opfattelse — normale omstændigheder.

Følgelig bør sagsøgeren ikke få medhold i disse to påstande.

D — *Godtgørelse for ikke-økonomisk tab*

24. Afslutningsvis har Bauer nedlagt påstand om, at Kommissionen tilpligtes at betale et beløb på 10 000 ECU i godtgørelse for ikke-økonomisk tab.

Såfremt jeg har forstået processkrifterne korrekt, påstår Bauer tilkendelse af en økonomisk godtgørelse for ikke-økonomisk tab ud over den eventuelle erstatning, og uden klare argumenter hævder han, at Kommissionens opsigelse af lejekontrakten samt dens insisteren på fraflytning havde negativ indflydelse

på hans psykiske tilstand. Imidlertid fremlægger han intet bevis herfor, men forbeholder sig »om nødvendigt at fremlægge lægeerklæringer«. I betragtning af, at parterne udtrykkeligt var enedes om, at der ikke skulle være nogen mundtlig forhandling, kan dette forbehold ikke afhjælpe manglen på beviselementer. Sagsøgeren bør således ikke få medhold i denne påstand under henvisning til dens ubestemthed og under alle omstændigheder til manglende bevis.

V — Sagens omkostninger

25. I henhold til procesreglementets artikel 69, stk. 3, første afsnit, kan Domstolen bestemme, at hver part skal bære sine egne omkostninger, hvis hver af parterne henholdsvis taber eller vinder på et eller flere punkter. Eftersom sagsøgeren har tabt sagen på visse punkter, bør hver part betale sine egne omkostninger.

VI — Forslag til afgørelse

26. Af alle de ovennævnte grunde skal jeg derfor foreslå, at:

1) Påstanden om, at Kommissionens opsigelse af lejekontrakten erklæres ulovlig, tages til følge.

2) Sagsøgerens øvrige påstande tages ikke til følge.

3) Hver part betaler sine egne omkostninger.