CONCLUSIE VAN ADVOCAAT-GENERAAL G. COSMAS van 7 februari 1995 *

1. Bij verzoekschrift, ingekomen bij de griffie van het Hof op 28 mei 1993, heeft E. R. Bauer, ambtenaar van de Commissie van de Europese Gemeenschappen, het Hof krachtens artikel 153 EGA-Verdrag verzocht om uitspraak te doen in een tussen hem en de Commissie gerezen geschil naar aanleiding van een tussen hen gesloten huurovereenkomst, die een arbitragebeding bevat.

I — De feiten en het juridisch kader

A — *De feiten*

2. Bauer, ambtenaar van de Commisie en tewerkgesteld bij het Gemeenschappelijk Centrum voor onderzoek te Ispra, woonde van 1 februari 1965 tot 6 juli 1993 in een appartement dat de Commissie aan hem had verhuurd. Dat appartement had de Italiaanse regering aan de EGA ter beschikking gesteld bij overeenkomst van 22 juli 1959 betreffende de oprichting van genoemd Centrum voor onderzoek. [1]

Bauer verzoekt het Hof met name:

1) de opzegging van de huur zowel als de verhoging van de huurprijs door de Commissie onwettig en nietig te verklaren;

2) de Commissie te veroordelen tot vergoeding van de geleden materiële en immateriële schade.

3. Verzoeker bewoonde het appartement op grond van successieve huurovereenkomsten van 1 februari 1965, 1 juni 1968 en 1 juni 1969.

1 — Volgens het verzoekschrift behoort het gebouw toe aan het Instituto autonomo per le case populari di Varese en is het litigieuze appartement aan verzoeker onderverhuurd. In haar verweerschrift zegt de Commissie, dat het gebouw voor 99 jaar aan de EGA ter beschikking is gesteld overeenkomstig artikel 1 van de overeenkomst van 22 juli 1959 en dat de Commissie dus het volledige beschikkingsrecht over de aan haar ambtenaren verhuurde ruimten heeft. In repliek weerspreekt verzoeker deze bewering van de Commisie niet. Overigens valt noch uit de tekst van de litigieuze overeenkomst noch uit enig ander gegeven in het dossier af te leiden, dat het gaat om een overeenkomst van onderhuur.

* Oorspronkelijke taal: Grieks.

4. De laatste huurovereenkomst van 1969 werd stilzwijgend voor een aantal jaren verlengd. Bij schrijven van 31 januari 1990 zegde de Commissie de huurovereenkomst per 1 juni 1990 op in verband met renovatiewerkzaamheden aan het appartement in het kader van een algemene renovatie van het gebouw. Per genoemde datum had Bauer het gehuurde niet ontruimd, waarna de Commissie hem nog verscheidene malen schriftelijk sommeerde tot ontruiming over te gaan (op 29 april 1991, 30 juli 1992, 28 september 1992 en 3 maart 1993). De Commissie bood Bauer vervolgens zowel mondeling als bij schrijven van 14 januari 1993 andere, gelijkwaardige woonruimte aan, op basis van een nieuwe huurovereenkomst van twee jaar te rekenen vanaf maart 1993, tegen dezelfde huur als voor het oude appartement. Dit aanbod herhaalde zij in de reeds genoemde brief van 3 maart 1993.

5. De maandelijkse huur, in 1969 nog 29 000 LIT, was in juli 1992 na diverse aanpassingen gestegen tot 69 000 LIT. De Commissie liet Bauer bij schrijven van 5 augustus 1992 weten, dat de huur vanaf augustus op 327 265 LIT was vastgesteld.

6. Bauer reageerde op die brieven met klachten (een van 15 oktober 1992 tegen de beëindiging van de huur, en een van 29 oktober 1992 tegen de laatste huurverhoging) krachtens artikel 90 Ambtenarenstatuut. Bauer stelt, dat deze klachten door de Commissie stilzwijgend zijn verworpen. Voorts heeft Bauer bij schrijven van 31 maart 1993 de aangeboden nieuwe woonruimte afgewezen, omdat hij de voorwaarden onaanvaardbaar [2] achtte, en bij wijze van tegenvoorstel verzocht om toewijzing van gelijkwaardige woonruimte tot het moment waarop de huur van het oude appartement zou aflopen (naar hij stelt per 31 mei 1994, zie hierna), maar onder dezelfde voorwaarden als van de litigieuze huurovereenkomst.

In de eerste maanden van 1993 ten slotte besloot Bauer een huis te kopen, waarvoor hij op 31 mei 1993 de koopsom voldeed. Hij bracht de Commissie bij schrijven van 30 juni 1993 op de hoogte van zijn voornemen de litigieuze gehuurde woning te ontruimen, wat op 6 juli 1993 gebeurde.

B — *Het juridisch kader*

7. Wet nr. 392 van 27 juli 1978 „inzake huur en verhuur van gebouwd onroerend goed" [3] bepaalt in hoofdstuk I („Huur en verhuur van gebouwd, voor bewoning bestemd

2 — De aangeboden huurovereenkomst bepaalde, dat „zij alleen werd aangegaan ter voorziening in de voorlopige behoefte aan woonruimte van de huurder en zijn gezinsleden". Bovendien was in de overeenkomst bepaald, dat zij „In ieder geval en onafhankelijk van de werkzaamheden van de huurder bij het Centrum voor onderzoek te Ispra, wordt aangegaan voor een zodanige periode als nodig wordt geacht om de huurder in staat te stellen zelf in zijn behoefte aan woonruimte te voorzien".

3 — GURI, algemeen gedeelte, nr. 211 van 29.7.1978.

onroerend goed") van titel I („Huurovereenkomst") onder meer het volgende:

„Artikel 1. Duur van de huurovereenkomst. Een overeenkomst van huur en verhuur van gebouwd, voor bewoning bestemd onroerend goed kan niet voor een kortere periode dan vier jaar worden aangegaan. Wanneer partijen een kortere periode of een huur voor onbepaalde tijd zijn overeengekomen, dan wordt de huurovereenkomst geacht voor vier jaar te zijn aangegaan (...)

Artikel 2. (...)

Artikel 3. Stilzwijgende verlenging. De overeenkomst wordt met vier jaar verlengd, tenzij een van de partijen bij aangetekende brief en ten minste zes maanden vóór de afloop van de huurperiode de wederpartij mededeelt, dat zij niet voornemens is de huurovereenkomst te verlengen. Deze regeling geldt ook bij afloop van iedere opvolgende huurperiode."

De artikelen 12 tot en met 25 handelen over de methoden voor de berekening van de hoogte van de huur, en artikel 26 („toepassingsgebied") bepaalt onder meer het volgende: „(...) het bepaalde in de artikelen 12 tot en met 25 is niet van toepassing op de huur en verhuur van onroerend goed in gemeenten die bij de volkstelling van 1971 niet meer dan 5 000 inwoners telden, voor zover in de vijf jaren vóór de inwerkingtreding van deze wet, en vervolgens in elke daaropvolgende periode van vijf jaar, het inwonertal niet is toegenomen of in ieder geval voor zover de stijging van het inwonertal volgens de gegevens van de ISTAT (Nationaal Bureau voor de Statistiek) percentueel achterblijft bij het landelijke gemiddelde. De gemeente draagt zorg voor de openbare bekendmaking van de in het voorgaande lid bedoelde voorwaarde en van de eventuele stijgingen van het inwonertal."

Hoofdstuk III, getiteld „Procedurele bepalingen", bepaalt in artikel 43 („Niet-ontvankelijkheid van het verzoek wegens verzuim van de procedureregels"), dat de indiening van een verzoek om vaststelling of aanpassing van de huurprijs moet worden voorafgegaan door een verzoek om een verzoeningscomparitie, zoals in het volgende artikel geregeld, en dat het verzuim van dit procedurevoorschrift en de daaruit voortvloeiende niet-ontvankelijkheid ook ambtshalve kan worden geconstateerd, in iedere stand van het geding en ongeacht de aanleg. [4] In artikel 44, met het opschrift „verplichte verzoeningsprocedure", is bepaald, dat het verzoek om een verzoeningscomparitie betreffende de vaststelling van de huur wordt ingediend bij de bevoegde rechter.

4 — Bij artikel 89 van wet nr. 353 van 26 november 1990 (een wet tot wijziging van het wetboek van burgerlijke rechtsvordering), zoals gewijzigd bij artikel 2 van wet nr. 477 van 4 december 1992, werd artikel 43 van wet nr. 392/78 afgeschaft. Wet nr. 477 zou oorspronkelijk per 1 januari 1993 in werking treden (artikel 92) en per 2 januari 1994 voor wat betreft lopende huurovereenkomsten. De datum van inwerkingtreding van die wet werd nadien echter een aantal malen bij decreet gewijzigd, laatstelijk bij decreet nr. 571 van 7 oktober 1994 GURI 237/94, waarbij de datum van inwerkingtreding werd bepaald op 16 december 1994. Derhalve was het bepaalde in artikel 43 van wet nr. 392/78 op het moment van indiening van het verzoekschrift nog volledig van toepassing.

8. Het Italiaanse recht kent geen uniforme regeling van de terbeschikkingstelling van woonruimte in het kader van een dienstbetrekking. Deze aangelegenheid wordt geregeld door specifieke bepalingen die van geval tot geval de terbeschikkingstelling van woonruimte in het kader van een dienstbetrekking regelen voor ambtenaren die hun werkzaamheden in een bepaalde standplaats moeten verrichten.

Als gemeenschappelijke kenmerken van die bepalingen zijn de volgende punten aan te wijzen:

1) Zij hebben betrekking op onroerend goed dat hoofdzakelijk aan rechtspersonen in de openbare sector toebehoort en zij gelden voor diverse overheidssectoren of voor een bepaalde overheidsdienst (bij voorbeeld decreet nr. 427 van 1924 voor spoorwegpersoneel of wet nr. 1570 van 1941 voor brandweercommandanten die in landelijke gemeenten hun dienst vervullen).

2) Zij vormen steeds de wettelijke basis voor de bestuurshandelingen waarbij de woonruimte ter beschikking wordt gesteld en die tussen de betrokken partijen een door bestuursrechtelijke beginselen beheerste relatie in het leven roepen. Die relatie valt onder een publiekrechtelijk regiem, dat evenwel dikwijls naar het civiele huurrecht verwijst.

3) De bepalingen kenmerken zich door een grote verscheidenheid: soms betreffen zij woningen die gratis ter beschikking worden gesteld, dan weer gaat het om woningen waarvan de huurprijs wordt vastgesteld door de wet zelf waarin zij als dienstwoning worden gekwalificeerd, en in weer andere gevallen om woningen waarvan de huurprijs wordt vastgesteld op grond van wet nr. 392/78.

Een en ander laat onverlet de mogelijkheid voor rechtspersonen van de openbare sector om tot hun eigen vermogen behorende woonruimte aan hun personeel te verhuren. In die gevallen, zo heeft de Corte costituzionale geoordeeld [5], worden de betrokken overeenkomsten integraal door het privaatrecht beheerst.

C — *De tussen partijen bestaande overeenkomst*

9. De belangrijkste bepalingen van de overeenkomst, die op 1 juni 1969 schriftelijk werd vastgelegd, zijn de volgende:

„Artikel 1. Bij deze verhuurt de Commisie van de Europese Gemeenschappen, vertegenwoordigd (...), aan E. Bauer (hierna: huurder), die handelt voor zichzelf en zijn gezin,

5 — Arrest nr. 155 van 11 februari 1988 (Giurisprudenza costituzionale, 1988, blz. 502).

(...) vier kamers met keuken, badkamer en toilet (...) in het gebouw (...) voor de duur van een jaar vanaf 1 juni 1969 tot en met 31 mei 1970, (...)

Artikel 2. Het gehuurde is uitsluitend bestemd voor bewoning door de huurder en diens gezin (...)

Artikel 11. Indien geen der partijen de wederpartij in kennis stelt van zijn voornemen de overeenkomst op te zeggen, en wel bij aangetekende brief met bewijs van ontvangst drie maanden vóór de afloop van de huurperiode, wordt de huurovereenkomst geacht onder de in deze overeenkomst vermelde voorwaarden stilzwijgend te zijn verlengd met een jaar, en vervolgens van jaar tot jaar. Stilzwijgende verlenging betekent niet, dat de overeenkomst onder de bepalingen betreffende huur voor onbepaalde tijd komt te vallen. De huurovereenkomst wordt voortijdig beëindigd, indien om welke reden ook de arbeidsrelatie tussen de huurder en het Centrum te Ispra wordt beëindigd, alsmede wanneer naar het oordeel van de bevoegde diensten van het Centrum de eisen van het dienstbelang, op grond waarvan het appartement aan de huurder ter beschikking is gesteld, zijn vervallen. De huurder is verplicht om binnen tien dagen vanaf de dag waarop hij op de hoogte is gesteld van de beëindiging van de arbeidsrelatie met het Centrum of van enigerlei verandering in de hem opgedragen werkzaamheden ten opzichte van die welke hij verrichtte op het tijdstip waarop het appartement hem ter beschikking werd gesteld, de afdeling personeel en interne aangelegenheden bij aangetekende brief mede te delen, op welke dag hij het gehuurde denkt te ontruimen, met vermelding van de redenen die een eventueel verzoek om bij wijze van uitzondering verlenging van de huurverhouding toe te staan, kunnen rechtvaardigen. De overeenkomst wordt geacht te eindigen op de door de huurder genoemde datum, doch uiterlijk op de datum waarop de arbeidsrelatie eindigt of ten hoogste 90 dagen na de datum van de functiewijziging (...)

Artikel 16. Het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen is bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen van eventuele uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende geschillen. Op de overeenkomst is Italiaans recht van toepassing."

II — De conclusies van partijen

10. Met het door hem ingestelde beroep verzoekt Bauer het Hof:

1) onwettig en ongeldig en, bijgevolg, nietig te verklaren

   a) de aanmaningen van 30 juli en 28 september 1992 tot ontruiming van de aan hem verhuurde woonruimte,

b) de aankondiging van 5 augustus 1992 van de Commissie betreffende de huurverhoging per 1 augustus 1992;

2) de Commissie te veroordelen

a) tot vergoeding van de schade ten gevolge van de voortijdige ontruiming van de woning, voorhands begroot op 30 000 ECU, onder voorbehoud van nadere specificatie in de loop van het geding (zie hierna);

b) tot terugbetaling van een bedrag ten belope van het verschil tussen de door verhuurder verlangde huurprijs en de wettige huurprijs over de periode tussen 1 augustus 1992 en de datum van de feitelijke ontruiming van het gehuurde;

3) de Commissie te veroordelen tot vergoeding van in ieder geval de door hem geleden immateriële schade ten belope van 10 000 ECU;

4) de Commissie in de kosten van de procedure te verwijzen.

11. De Commissie verzoekt het Hof:

1) het beroep niet-ontvankelijk te verklaren, voor zover het is gebaseerd op de krachtens artikel 90 Ambtenarenstatuut ingediende klacht;

2) het beroep voor het overige te verwerpen;

3) verzoeker in de kosten van het geding te verwijzen, waarbij het ontbreken van een redelijke grond voor het instellen van beroep in aanmerking dient te worden genomen.

III — De bevoegdheid van het Hof en de ontvankelijkheid van het beroep

12. Ingevolge artikel 153 EGA-Verdrag is het Hof van Justitie „bevoegd uitspraak te doen krachtens een arbitragebeding vervat in een door of namens de Gemeenschap gesloten publiekrechtelijke of privaatrechtelijke overeenkomst". Ingevolge besluit 93/350/Euratom, EGKS, EEG [6] behoudt het

6 — Besluit van 8 juni 1993 tot wijziging van besluit 88/591/EGKS, EEG, Euratom tot instelling van een Gerecht van eerste aanleg van de Europese Gemeenschappen (PB 1993, L 144, blz. 21).

Hof de bevoegdheid kennis te nemen van beroepen op grond van artikel 153 EGA-Verdrag van natuurlijke of rechtspersonen betreffende overeenkomsten die vóór de inwerkingtreding van dat besluit zijn gesloten.

Het lijdt dus geen twijfel, dat de bevoegdheid van het Hof om van het beroep kennis te nemen voortvloeit uit het arbitragebeding in artikel 16 van de litigieuze huurovereenkomst (die van oudere datum is dan besluit 93/350) in samenhang met artikel 153 EGA-Verdrag.

13. Alvorens zich echter tot het Hof te wenden, heeft verzoeker de in artikel 90, lid 2, Ambtenarenstatuut geregelde procedure gevolgd.

Verweerster heeft in haar verweerschrift een exceptie van niet-ontvankelijkheid opgeworpen voor zover het beroep is gebaseerd op een in het kader van de procedure van artikel 90, lid 2, Ambtenarenstatuut ingediende klacht, en wel omdat Bauer zich niet heeft gehouden aan de voor die administratieve procedure voorgeschreven termijnen.

Voor verwerping van die exceptie volstaat de vaststelling, dat verzoeker krachtens artikel 153 EGA-Verdrag juncto artikel 16 van de huurovereenkomst, hoe dan ook het recht heeft om zich tot het Hof te wenden omtrent elk geschil in verband met die overeenkomst. Derhalve is de ontvankelijkheid van het onderhavige beroep, dat krachtens het genoemde arbitragebeding is ingesteld, niet afhankelijk van de naleving van de procedurele voorwaarden van artikel 91 Ambtenarenstatuut. [7] Het beroep is mitsdien ontvankelijk.

IV — Ten gronde

14. De uitdrukkelijke bepaling van artikel 16 van de overeenkomst sluit elke twijfel over de toepasselijkheid van het Italiaanse recht op het geschil uit. Volgens verzoeker is op de onderhavige huurovereenkomst van toepassing de speciale Italiaanse wet nr. 392 van 27 juli 1978 „betreffende de huur en verhuur van gebouwd onroerend goed", krachtens welke de overeenkomst zijns inziens tot 31 mei 1994 was verlengd, terwijl de Commissie van mening is, dat de overeenkomst, waar deze de terbeschikkingstelling van woonruimte betreft in het kader van haar arbeidsverhouding met Bauer, niet onder die wet valt, maar onder de algemene bepalingen van het Italiaanse recht inzake huur en verhuur.

7 — Zie op dit punt de conclusie van advocaat-generaal Capotorti bij het arrest van 1 juli 1982 in zaak 567/79 A (Flamm, Jurispr. 1982, blz. 2371, 2398 e. v.) en arresten van 30 november 1978 (gevoegde zaken 4/78, 19/78 en 28/78, Salerno, Jurispr. 1978, blz. 771) en 1 juli 1982 (zaak 109/81, Porta, Jurispr. 1982, blz. 2469).

De volgende twee vragen rijzen derhalve:

1) Was de litigieuze huurovereenkomst gericht op de terbeschikkingstelling van woonruimte in het kader van een dienstbetrekking?

2) Zo ja, volstaat dit om de toepassing van wet nr. 392/78 op de overeenkomst uit te sluiten?

15. De eerste vraag moet naar mijn mening bevestigend worden beantwoord.

Uit de tekst van de overeenkomst blijkt immers:

1) dat het gaat om een huurovereenkomst [„Bij deze verhuurt de Commisie van de Europese Gemeenschappen aan E. Bauer (...)"];

2) dat de overeenkomst verband houdt met de hoedanigheid van ambtenaar van de huurder en met diens werkzaamheden ten behoeve van het Centrum voor onderzoek te Ispra;

3) dat de huurovereenkomst voortijdig kan eindigen, indien de arbeidsrelatie van de huurder met het Centrum voor onderzoek eindigt alsmede wanneer naar het oordeel van de bevoegde diensten van het Centrum de eisen van het dienstbelang, op grond waarvan het appartement aan de huurder ter beschikking is gesteld, zijn vervallen (artikel 11).

16. Volstaan die kenmerken om de litigieuze overeenkomst uit te zonderen van het toepassingsgebied van wet nr. 392/78?

Dat zou volgens mij het geval zijn, wanneer die overeenkomst onder de uitzonderingen zou vallen waarin genoemde wet zelf voorziet, of wanneer andere bijzondere bepalingen de mogelijkheid van toepassing ervan zouden uitsluiten.

In die richting schijnt ook de door de Commisie in haar verweerschrift genoemde rechtspraak van de Corte di cassazione te gaan. Volgens die rechtspraak immers moeten van de toepassing van wet nr. 392/78 worden uitgesloten de gevallen waarin woonruimte ter beschikking wordt gesteld in het kader van

een dienstbetrekking met de aanbiedende organisatie/eigenaar van de woonruimte, wanneer „een openbaar lichaam krachtens *een specifieke regeling* woonruimte aan haar personeelsleden te huur aanbiedt bij overeenkomst" (cursivering van mij). [8]

17. Zeker is, dat de overeenkomst niet onder een van de categorieën overeenkomsten kan worden gebracht die bij artikel 26 van wet nr. 392/78 van de werkingssfeer van die wet zijn uitgezonderd; de overige bepalingen van de wet bevatten evenmin enige aanwijzing, dat overeenkomsten voor de verhuur van woonruimte in het kader van een dienstbetrekking zouden zijn uitgezonderd van die wet. Ten slotte zijn er buiten genoemde wet geen andere bepalingen die een specifieke regeling bevatten voor huurovereenkomsten als de onderhavige. [9] De communautaire regeling van de bevoegdheden van de Commissie op het gebied van de betrekkingen met haar ambtenaren bevatten geen enkele bijzondere regeling voor de terbeschikkingstelling van woonruimte door de Commissie aan haar ambtenaren om redenen van dienstbelang. [10]

18. Mitsdien moet de in geding zijnde huurovereenkomst worden geacht onder de bepalingen te vallen van wet nr. 392/78. [11]

A — *De opzegging van de overeenkomst*

19. In zijn processtukken verzoekt Bauer het Hof, de aanmaningsbrieven van 30 juli en 28 september 1992, waarin hij werd gesommeerd het gehuurde per 31 december 1992 te ontruimen, „onwettig en ongeldig en, bijgevolg, nietig" te verklaren. Uit de formulering zelf van die brieven blijkt evenwel volgens mij onomstotelijk, dat zij (zoals ook die van 19 april 1991 en 3 maart 1993 waarbij ontruiming per 30 juni 1991 respectievelijk 15 maart 1993 werd verlangd) niet meer zijn dan aansporingen tot ontruiming nadat de overeenkomst door de Commissie eenmal was opgezegd in de brief van 31 januari 1990, volgens welke de huur per 31 mei 1990 als beëindigd moest worden beschouwd. Gelet op een en ander wordt uit interpretatie van de processtukken duidelijk, dat verzoeker in werkelijkheid de onwettigheid wenst te zien vastgesteld van de opzegging van 31 januari 1990; met de „aanmaningsbrieven" waartegen het verzoekschrift zich uitdrukkelijk keert, werd niet meer beoogd dan dat aan die opzegging gevolg zou worden gegeven. Uit het verzoekschrift valt trouwens indirect op

8 — Corte di cassazione, sez. III, nr. 1743, 14.3.1984 (Foro Italiano 1984, blz. 340).

9 — Zie hierboven punt 8 voor voorbeelden van dergelijke gevallen.

10 — De enige relevante regeling heeft betrekking op het ter beschikking stellen van woonruimte aan ambtenaren die hun werkzaamheden op het grondgebied van een derde land verrichten [Bijlage X bij het Ambtenarenstatuut, verordening (Euratom, EGKS, EEG) nr. 3019/87 van de Raad van 5 oktober 1987 tot vaststelling van bijzondere afwijkende bepalingen voor de ambtenaren van de Europese Gemeenschappen die zijn tewerkgesteld in een derde land (PB 1987, L 286 blz. 3)].

11 — Verzoeker betoogt, dat ook al zou de overeenkomst niet onder de werkingssfeer vallen van wet nr. 392/78, de beginselen van goede trouw of van gerechtvaardigd vertrouwen alsmede de zorgplicht van de Commissie voor haar personeel in dit concrete geval dan toch de toepassing van deze wet zouden gebieden, gelet op met name zijn lange verblijf in het appartement. Dit standpunt is niet houdbaar. Een langdurig verblijf van verzoeker in het gehuurde kan niet op grond van de door verzoeker ingeroepen beginselen leiden tot wijziging van het juridisch regiem dat op de overeenkomst van toepassing is.

te maken, dat de onwettigheid van de opzegging van de huurovereenkomst door de Commissie zou schuilen in het feit, dat zij minder dan zes maanden vóór de afloopdatum (31 mei 1990) van de overeenkomst heeft plaatsgevonden, uitgaande van het volgende schema van achtereenvolgende verlengingen van de huurovereenkomst ingevolge wet nr. 392/78: 1 juni 1978 — 31 mei 1982, 1 juni 1982 — 1 mei 1986, 1 juni 1986 — 31 mei 1990 en 1 juni 1990 — 31 mei 1994. De vordering is gegrond omdat, zoals reeds uiteengezet, op de litigieuze overeenkomst wet nr. 392/78 van toepassing is, waarvan artikel 3 bepaalt dat, wil de huurovereenkomst niet geacht worden stilzwijgend te zijn verlengd, de opzegging ervan door een der partijen ten minste zes maanden voor de afloop van de huurperiode aan de wederpartij moet worden medegedeeld.

Mitsdien moet de onderhavige vordering van verzoeker zoals deze door interpretatie uit zijn verzoekschrift af te leiden is, worden toegewezen en moet worden vastgesteld, dat de opzegging van de overeenkomst door de Commissie op 31 januari 1990 onwettig was.

B — *De huurverhoging*

20. Bauer verzoekt het Hof eveneens de huurverhoging per 1 augustus 1992 onwettig te verklaren. Zoals uit de gezamenlijke processtukken van verzoeker blijkt, acht hij die verhoging onwettig omdat zij de in de artikelen 12 tot en met 25 van wet nr. 392/78 toegestane verhoging overschrijdt.

De vordering zoals hier geformuleerd, zou *reeds kunnen afstuiten op de enkele constatering*, dat ingevolge artikel 26 van wet nr. 392/78 de regeling van de artikelen 12 tot en met 25 inzake de vaststelling en de aanpassing van de huurprijs niet geldt voor onroerend goed in gemeenten met minder inwoners dan het in dat artikel genoemde aantal; volgens de stellingen van de Commissie in haar verweerschrift, die in de schriftelijke procedure onweersproken zijn gebleven, heeft Ispra een lager inwonertal dan het in artikel 26 vastgelegde minimum.

Bovendien is de vordering, die betrekking heeft op de vaststelling van de hoogte van de „wettige" huur, echter ingesteld zonder dat de weg van de artikelen 43 en 44 van wet nr. 392/78 is gevolgd. Ik herinner eraan, dat volgens die bepalingen iedere vordering tot vaststelling of aanpassing van de huurprijs op straffe van niet-ontvankelijkheid dient te worden voorafgegaan door een verzoek om een verzoeningscomparitie voor de bevoegde rechter. [12] Derhalve moet de onderhavige

12 — Op deze bepalingen van Italiaans recht moet in de onderhavige zaak acht worden geslagen, aangezien ze de bevoegdheid van het Hof niet uitsluiten of beperken (welke bevoegdheid, zoals reeds gezegd, is gestoeld op artikel 153 EGA-Verdrag in samenhang met artikel 16 van de in geding zijnde overeenkomst), maar alleen voorwaarden stellen omtrent de ontvankelijkheid van deze rechtsgang (zie voor een geval waarin nationaalrechtelijke bepalingen de op een arbitragebeding gebaseerde bevoegdheid van het Hof beperken: arrest van 8 april 1992, zaak C-209/90, Feilhauer, Jurispr. 1992, blz. I-2613).

vordering, die nu juist de vaststelling van de hoogte van de door verzoeker verschuldigde huurprijs betreft, als niet-ontvankelijk worden afgewezen.

21. Bauer vordert de Commissie te veroordelen tot betaling van een bedrag, ten belope van het verschil tussen de verlangde en door hem betaalde huurprijs enerzijds en de in de periode van 1 augustus 1992 (datum van de huurverhoging) tot 6 juli 1993 (de ontruimingsdatum) wettig verschuldigde huur anderzijds.

Ik wees er reeds op, dat uit alle door verzoeker ingediende processtukken tezamen op te maken valt, dat volgens hem onder een „wettige" huur moet worden verstaan de volgens de artikelen 12 tot en met 25 van wet nr. 392/78 verschuldigde huur. Maar ook wees ik erop, dat die bepalingen in casu niet kunnen worden toegepast. Verzoeker brengt verder geen andere juridische of feitelijke argumenten naar voren aan de hand waarvan het Hof de juiste hoogte van de door hem over de periode van 1 augustus 1992 tot en met 6 juli 1993 verschuldigde „wettige" huur zou kunnen vaststellen, zodat het door verzoeker bedoelde verschil tussen de betaalde en de „wettig" verschuldigde huur niet valt vast te stellen.

De vordering tot terugbetaling van bovenbedoeld bedrag moet daarom, als onvoldoende nauwkeurig bepaald, worden verworpen.

C — *Vergoeding van materiële schade*

22. Bauer vordert de Commisie te veroordelen tot vergoeding van de materiële schade die hij heeft geleden door de voortijdige ontruiming.

Bauer stelt, dat de aankoop van een nieuwe woning in de eerste maanden van 1993 (zie punt 6) heeft plaatsgevonden onder de druk van het feit, dat hij dringend en per direkt nieuwe woonruimte nodig had, waardoor hij een hogere prijs heeft betaald dan hij onder normale marktomstandigheden had moeten betalen.

Ter zake begroot Bauer de door hem geleden materiële schade als volgt:

1) een bedrag gelijk aan het verschil tussen de huurtermijnen die waren verschuldigd tot het moment waarop de overeenkomst volgens hem normaal zou zijn afgelopen (31 mei 1994) en de rente (10 % per jaar) voor dezelfde periode over het door hem voor de aankoop van het pand betaalde bedrag;

2) een bedrag gelijk aan de kosten van verhuizing, schoonmaak en het belangrijkste schilderwerk aan zijn nieuwe woning.

Het totaal van deze bedragen stelt Bauer, tezamen met hetgeen hij vordert aan te hoge huur, op 52 000 000 LIT.

23. Over deze vorderingen tot schadevergoeding luidt mijn standpunt als volgt:

1) Wat de kosten van het schoonmaken en schilderen van de nieuwe woning en de verhuiskosten betreft, zie ik niet in hoe Bauer deze kosten als onmiddellijk en onvermijdelijk gevolg van de voortijdige ontruiming kan beschouwen.

2) Wat de vergoeding betreft in verband met de aankoop van zijn woning, is enerzijds niet duidelijk, waarom de voortijdige ontruiming van het bewuste appartement geen andere keuze overliet om in de behoefte aan woonruimte te voorzien dan aankoop van een woning, en brengt verzoeker anderzijds geen gegevens naar voren die aannemelijk kunnen maken dat de koopprijs hoger lag dan de prijs die hij zou hebben betaald onder wat hij noemt normale omstandigheden.

Mitsdien moeten de twee vorderingen worden afgewezen.

D — *Vergoeding van immateriële schade*

24. Ten slotte vordert Bauer de Commissie te veroordelen tot betaling van 10 000 ECU als vergoeding van immateriële schade.

Met name vordert Bauer — dat lijkt mij de juiste interpretatie van zijn betoog — een financiële genoegdoening wegens immateriële schade bovenop de eventueel verschuldigde schadevergoeding, waartoe hij zonder nadere precisering stelt dat de opzegging van de huurovereenkomst door de Commissie alsmede haar aandringen op ontruiming van het gehuurde een negatieve invloed hebben

gehad op zijn gemoedsgesteldheid. Enig bewijs daarvoor verschaft hij niet, zij het dat hij zich het recht voorbehoudt om „medische verklaringen te overleggen, wanneer dat nodig wordt geoordeeld". Dat laatste voorbehoud kan, ook nu na uitdrukkelijke toestemming van partijen van de mondelinge behandeling is afgezien, het gebrek aan bewijs niet compenseren. Derhalve moet deze vordering worden verworpen als te vaag geformuleerd en in ieder geval niet geschraagd door enig bewijs.

V — Kosten

25. Ingevolge artikel 69, lid 3, van het Reglement voor de procesvoering kan het Hof beslissen, dat elke partij haar eigen kosten zal dragen, indien zij onderscheidenlijk op een of meer punten in het ongelijk worden gesteld. Aangezien verzoeker op bepaalde punten in het ongelijk is gesteld, moet elke partij haar eigen kosten dragen.

VI — Conclusie

26. Op grond van bovenstaande geef ik het Hof in overweging:

1) vast te stellen dat de opzegging van de huurovereenkomst door de Commissie onwettig was;

2) de overige vorderingen van verzoeker te verwerpen;

3) te bepalen dat elke partij haar eigen kosten zal dragen.