ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ
κ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ
της 7ης Φεβρουαρίου 1995 *

1. Με προσφυγή που πρωτοκολλήθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου στις 28 Μαΐου 1993, ο Ernst R. Bauer, μόνιμος υπάλληλος της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, ζητεί από το Δικαστήριο, βάσει του άρθρου 153 της Συνθήκης περί ιδρύσεως της ΕΚΑΕ, να επιληφθεί της διαφοράς, που ανέκυψε μεταξύ αυτού και της Επιτροπής ΕΚ, εξ αφορμής σύμβασης μισθώσεως, η οποία είχε συναφθεί μεταξύ τους και περιλαμβάνει σχετική ρήτρα διαιτησίας.

Ειδικότερα, ο Bauer ζητεί από το Δικαστήριο:

1) Να κηρύξει παράνομες τόσο την καταγγελία της μίσθωσης, όσο και την αύξηση του μισθώματος εκ μέρους της Επιτροπής και να τις ακυρώσει.

2) Να καταδικάσει την Επιτροπή στην καταβολή αποζημιώσεως προς αποκατάσταση της υλικής ζημίας και της ηθικής βλάβης που υπέστη.

* Γλώσσα του πρωτοτύπου: η ελληνική.

I — Πραγματικά περιστατικά και νομικό πλαίσιο

Α. *Τα πραγματικά περιστατικά*

2. Ο Bauer, μόνιμος υπάλληλος της Επιτροπής, τοποθετημένος στο Κοινό Κέντρο Ερευνών της Ίσπρα, διέμενε από την 1η Φεβρουαρίου 1965 μέχρι την 6η Ιουλίου 1993 σε διαμέρισμα πολυκατοικίας, το οποίο είχε εκμισθώσει σ' αυτόν η Επιτροπή. Το διαμέρισμα αυτό η ιταλική κυβέρνηση είχε θέσει στη διάθεση της ΕΚΑΕ, κατά τους όρους της συμφωνίας της 22ας Ιουλίου 1959 περί ιδρύσεως του ανωτέρω Κέντρου Ερευνών [1].

3. Η χρήση του διαμερίσματος στηριζόταν σε διαδοχικές συμβάσεις μισθώσεως της 1ης Φεβρουαρίου 1965, της 1ης Ιουνίου 1968 και της 1ης Ιουνίου 1969.

1 — Σύμφωνα με το δικόγραφο της προσφυγής, το κτίριο αυτό ανήκει στο Istituto autonomo per le case popolari di Varese το επίμαχο δε διαμέρισμα έχει υπεκμισθωθεί στον προσφεύγοντα. Εν τούτοις, η Επιτροπή στο υπόμνημα αντικρούσεως αναφέρει ότι το ανωτέρω κτίριο έχει τεθεί, μαζί με άλλα, στη διάθεση της ΕΚΑΕ για 99 έτη σύμφωνα με το άρθρο 1 της συμφωνίας της 22ας Ιουλίου 1959 και κατά συνέπεια η Επιτροπή έχει την πλήρη διάθεση του ακινήτου που έχει εκμισθώσει στους υπαλλήλους της. Με το υπόμνημα απαντήσεως ο προσφεύγων δεν αντικρούει τους ισχυρισμούς αυτούς της Επιτροπής. Άλλωστε, ούτε από το κείμενο της επίμαχης συμβάσεως ούτε από άλλα στοιχεία του φακέλου μπορεί να συναχθεί ότι η σύμβαση αυτή είναι σύμβαση υπεκμισθώσεως.

4. Η τελευταία αυτή σύμβαση μισθώσεως του 1969 ανανεώθηκε σιωπηρά επί σειρά ετών. Η Επιτροπή, με επιστολή της 31ης Ιανουαρίου 1990, ζήτησε τη λύση της μισθώσεως από 1ης Ιουνίου 1990, προκειμένου να εκτελέσει εργασίες ανακαινίσεως του διαμερίσματος, στα πλαίσια γενικής ανακαινίσεως του κτιρίου. Ο Bauer δεν παρέδωσε το μίσθιο κατά την ανωτέρω ημερομηνία και για τον λόγο αυτό η Επιτροπή επανήλθε στη συνέχεια, με υπομνηστικές επιστολές (της 29ης Απριλίου 1991, της 30ής Ιουλίου 1992, της 28ης Σεπτεμβρίου 1992 και της 3ης Μαρτίου 1993) με τις οποίες ζητούσε και πάλι την παράδοση του μισθίου. Εξάλλου, η Επιτροπή είχε προτείνει στον Bauer προφορικά καθώς και με επιστολή της της 14ης Ιανουαρίου 1993 να θέσει στη διάθεσή του ένα αντίστοιχο μίσθιο, βάσει νέας σύμβασης μισθώσεως για δύο έτη από τον Μάρτιο 1993, με το μίσθωμα του παλαιού. Την πρότασή της αυτή επανέλαβε με τη μνημονευθείσα ήδη επιστολή της της 3ης Μαρτίου 1993.

5. Το μηνιαίο μίσθωμα, που ανερχόταν σε 29 000 ιταλικές λίρες (LIT) το 1969, έφθασε τον Ιούλιο του 1992, κατόπιν διαδοχικών αναπροσαρμογών, στο ύψος των 62 000 LIT. Η Επιτροπή ανακοίνωσε στον Bauer, με επιστολή της της 5ης Αυγούστου 1992, ότι το μίσθωμα, από τον Αύγουστο του 1992, προσδιορίζεται στο ύψος των 327 265 LIT.

6. Από την πλευρά του ο Bauer απάντησε στις ανωτέρω επιστολές με αναφορές (της 15ης Οκτωβρίου 1992, όσον αφορά τη λήξη της μισθώσεως και της 29ης Οκτωβρίου 1992, όσον αφορά την τελευταία αύξηση του μισθώματος του ακινήτου) επικαλούμενος το άρθρο 90 του Κανονισμού Υπηρεσιακής Κατάστασης των υπαλλήλων (στο εξής: ΚΥΚ). Ο Bauer θεωρεί ότι οι αναφορές αυτές απορρίφθηκαν σιωπηρά εκ μέρους της Επιτροπής. Επιπλέον, ο Bauer, με επιστολή του της 31ης Μαρτίου 1993, δεν δέχθηκε την προσφορά του νέου μισθίου, θεωρώντας τους όρους της απαράδεκτους [2] και αντιπρότεινε τη χορήγηση ενός αντιστοίχου μισθίου μέχρι το τέλος της μισθώσεως του παλαιού (που θεωρεί ότι είναι η 31η Μαΐου 1994, βλ. κατωτέρω) αλλά με τους όρους της επίμαχης σύμβασης μισθώσεως.

Τέλος, κατά τους πρώτους μήνες του 1993 ο Bauer προέβη σε μία αγορά κατοικίας την οποία αποπλήρωσε την 31.5.1993, ειδοποίησε δε την Επιτροπή, με επιστολή του της 30ής Ιουνίου 1993, ότι σκοπεύει να παραδώσει το επίδικο μίσθιο, πράγμα που έγινε την 6η Ιουλίου 1993.

B. *Το νομικό πλαίσιο*

7. Ο νόμος 392 της 27ης Ιουλίου 1978 «περί μισθώσεως των αστικών ακινήτων» [3] ορίζει στο Κεφάλαιο I («Μίσθωση αστικών ακινήτων προοριζομένων να χρησιμοποιηθούν

2 — Η προτεινόμενη σύμβαση προέβλεπε ότι «συνάπτεται από τους συμβαλλομένους με σκοπό την κάλυψη μόνο των προσωρινών αναγκών στεγάσεως του μισθωτή και των μελών της οικογενείας του». Επιπλέον, προέβλεπε ότι «εν πάση περιπτώσει και ανεξάρτητα από τα καθήκοντα που ασκεί ο μισθωτής εντός του Κοινού Κέντρου Ερευνών της Ίσπρα, η παρούσα σύμβαση συνάπτεται μόνο για περίοδο που κρίνεται αναγκαία προκειμένου ο ίδιος ο μισθωτής να αναλάβει να καλύψει τις στεγαστικές του ανάγκες».

3 — Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Γενική σειρά, αριθ. 211 της 29ης Ιουλίου 1978.

ως κατοικίες») του Τίτλου Ι («Σύμβαση μισθώσεως»), μεταξύ άλλων, τα εξής:

«Άρθρο 1. Διάρκεια της μισθώσεως. Η διάρκεια της μισθώσεως αστικού ακινήτου που προορίζεται να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από τέσσερα έτη. Αν οι συμβαλλόμενοι προέβλεψαν μικρότερη διάρκεια ή συνομολόγησαν μίσθωση αορίστου χρόνου, η μίσθωση λογίζεται συνομολογηθείσα για τέσσερα έτη (...)

Άρθρο 2. (...)

Άρθρο 3. Σιωπηρή ανανέωση. Η σύμβαση ανανεώνεται για τέσσερα έτη, εφόσον κανείς από τους συμβαλλομένους δεν κοινοποιήσει στον αντισυμβαλλόμενο, με συστημένη επιστολή και έξι τουλάχιστον μήνες πριν από τη λήξη της μισθώσεως, ότι δεν προτίθεται να την ανανεώσει. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και για κάθε μεταγενέστερη λήξη.»

Στα άρθρα 12 έως 25 καθορίζονται οι μέθοδοι προσδιορισμού του ύψους του μισθώματος και στο άρθρο 26, με τίτλο «Πεδίο εφαρμογής», ορίζονται μεταξύ άλλων τα εξής: «(...) Οι διατάξεις των άρθρων 12 έως 25 δεν εφαρμόζονται στις μισθώσεις ακινήτων που βρίσκονται σε κοινότητες των οποίων ο πληθυσμός ανέρχεται, σύμφωνα με την απογραφή του 1971, σε 5 000 κατοίκους κατ' ανώτατο όριο, εφόσον κατά την πενταετία πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, και στη συνέχεια κάθε πενταετία, ο πληθυσμός δεν έχει σημειώσει αύξηση ή, εν πάση περιπτώσει, η ποσοστιαία αύξηση είναι χαμηλότερη από τον εθνικό μέσο όρο, σύμφωνα με τα στοιχεία που δημοσιεύει η ISTAT (Εθνική Στατιστική Υπηρεσία). Η κοινότητα μεριμνά για τη δημόσια γνωστοποίηση της προϋποθέσεως που αναφέρεται στο προηγούμενο εδάφιο και των ενδεχομένων αυξήσεων.»

Το Κεφάλαιο ΙΙΙ, τιτλοφορούμενο «Διαδικαστικές διατάξεις», ορίζει στο άρθρο 43 («Απαράδεκτο του αιτήματος λόγω μη τηρήσεως της διαδικασίας») ότι της υποβολής αιτήματος σχετικού με τον καθορισμό ή την αναπροσαρμογή του μισθώματος πρέπει να προηγηθεί η υποβολή αιτήματος συμβιβασμού, όπως προβλέπεται στο επόμενο άρθρο, και ότι η μη τήρηση της διαδικασίας και το εξ αυτής απαράδεκτο μπορεί να ληφθεί υπόψη και αυτεπαγγέλτως, σε οποιοδήποτε στάδιο και βαθμό της διαδικασίας [4]. Στο άρθρο 44 με τίτλο «Υποχρεωτική απόπειρα συμβιβασμού» ορίζεται ότι το αίτημα συμβιβασμού, το οποίο αφορά στον καθορισμό του μισθώματος, υποβάλλεται στον αρμόδιο δικαστή.

4 — Σημειώνεται ότι με το άρθρο 89 του νόμου 353 της 26ης Νοεμβρίου 1990 (τροποποιητικού του κώδικα πολιτικής δικονομίας), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 του νόμου 477 της 4ης Δεκεμβρίου 1992, καταργείται το άρθρο 43 του νόμου 392/78. Ο νόμος 477 προέβλεπε να ισχύσει από 1ης Ιανουαρίου 1993 (άρθρο 92) και από 2ας Ιανουαρίου 1994 όσον αφορά τις υφιστάμενες μισθώσεις. Η ημερομηνία ενάρξεως ισχύος του νόμου αυτού μεταβλήθηκε στη συνέχεια με σειρά διαταγμάτων, εκ των οποίων το τελευταίο [διάταγμα 571 της 7ης Οκτωβρίου 1994 (GURI αριθ. 237 του 1994)] προβλέπει ως ημερομηνία ενάρξεως ισχύος του την 16η Δεκεμβρίου 1994. Κατά συνέπεια, κατά τον χρόνο καταθέσεως της προσφυγής στο Δικαστήριο, οι διατάξεις του άρθρου 43 του Ν. 392/78 ίσχυαν πλήρως.

8. Στο ιταλικό δίκαιο δεν υπάρχει ενιαίο σύστημα διατάξεων που ρυθμίζουν το θέμα της παραχωρήσεως στέγης για υπηρεσιακούς λόγους. Το ζήτημα ρυθμίζεται από επί μέρους διατάξεις οι οποίες προβλέπουν, κατά περίπτωση, την παραχώρηση στέγης για υπηρεσιακούς λόγους στους υπαλλήλους που καλούνται να ασκήσουν τα καθήκοντά τους σε συγκεκριμένους τόπους εργασίας.

Ως κοινά χαρακτηριστικά των διατάξεων αυτών μπορούν να επισημανθούν τα εξής:

1) Αφορούν σε ακίνητα που ανήκουν στην κυριότητα νομικών προσώπων του δημόσιου τομέα και αναφέρονται σε διαφορετικό κατά περίπτωση τομέα της δημόσιας διοίκησης ή σε ένα συγκεκριμένο δημόσιο οργανισμό (βλ. π.χ. το διάταγμα 427 του 1924 για τους σιδηροδρομικούς ή ο νόμος 1570 του 1941 για τους διοικητές της πυροσβεστικής υπηρεσίας που υπηρετούν στην επαρχία).

2) Αποτελούν κάθε φορά τη νομική βάση των διοικητικών πράξεων παραχωρήσεως οι οποίες ιδρύουν, μεταξύ του παραχωρούντος και του παραχωρησιούχου, σχέση διεπόμενη από τις αρχές του διοικητικού δικαίου. Η σχέση αυτή υπάγεται σε ένα καθεστώς δημοσίου δικαίου, το οποίο όμως παραπέμπει συχνά σε κανόνες του αστικού δικαίου των μισθώσεων.

3) Χαρακτηρίζονται από μεγάλη ποικιλία, δεδομένου ότι άλλοτε αφορούν σε κατοικίες που παραχωρούνται δωρεάν, άλλοτε σε κατοικίες των οποίων το μίσθωμα καθορίζεται από τον ίδιο τον νόμο που τις χαρακτηρίζει ως στέγη για υπηρεσιακούς λόγους, και άλλοτε σε κατοικίες των οποίων το μίσθωμα καθορίζεται βάσει των διατάξεων του νόμου 392/78.

Τα παραπάνω δεν αποκλείουν τη δυνατότητα των νομικών προσώπων του δημόσιου τομέα να εκμισθώνουν σε υπαλλήλους τους ακίνητα τα οποία ανήκουν στην ιδιωτική τους περιουσία. Σε αυτές τις περιπτώσεις, το Συνταγματικό Δικαστήριο έχει δεχθεί [5] ότι οι σχετικές συμβάσεις διέπονται καθ' ολοκληρία από το ιδιωτικό δίκαιο.

Γ. *Η σύμβαση που συνδέει τα δύο μέρη*

9. Οι κυριότεροι όροι της συμβάσεως που συνέδεε τα δύο μέρη, όπως είχαν διατυπωθεί γραπτώς την 1η Ιουνίου 1969, είναι οι εξής:

«*Άρθρο 1.* Με το παρόν ιδιωτικό έγγραφο η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, εκπροσωπούμενη (...), εκμισθώνει στον Ernst Bauer (στο εξής: μισθωτή), ο οποίος αποδέ-

5 — Απόφαση υπ. αριθ. 155 της 11ης Φεβρουαρίου 1988 (Giurisprudenza costituzionale, 1988, σ. 502).

χεται για τον εαυτό του και την οικογένειά του, (...) 4 δωμάτια με τους βοηθητικούς χώρους (...) στο κτίριο (...) για ένα έτος από την 1η Ιουνίου 1969 μέχρι την 31η Μαΐου 1970, (...)

Άρθρο 2. Το μίσθιο θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο ως κατοικία του μισθωτή και των μελών της οικογενείας του, (...)

Άρθρο 11. Εφόσον κανείς από τους συμβαλλόμενους δεν κοινοποιήσει στον αντισυμβαλλόμενο την πρόθεσή του να καταγγείλει τη σύμβαση με συστημένη επιστολή και αποδεικτικό παραλαβής που θα περιέλθουν στον αντισυμβαλλόμενο τρεις μήνες πριν από τη λήξη της μισθώσεως, η σύμβαση θεωρείται ότι ανανεώνεται σιωπηρά για ένα ακόμη έτος, υπό τους εκτιθέμενους στην παρούσα όρους, και στη συνέχεια θα ανανεώνεται από έτος σε έτος. Η σιωπηρή αυτή αναμίσθωση δεν σημαίνει πάντως ότι η σύμβαση διέπεται από τις διατάξεις που ρυθμίζουν τις μισθώσεις αορίστου χρόνου. Η μίσθωση θα λυθεί πρόωρα, εφόσον λυθεί, για οποιονδήποτε λόγο, η σχέση εργασίας μεταξύ του μισθωτή και του Κέντρου της Ίσπρα, καθώς και αν εκλείψουν, για οποιονδήποτε λόγο, οι υπηρεσιακές ανάγκες που υπαγόρευσαν την εκ μέρους των αρμοδίων υπηρεσιών του Κέντρου παραχώρηση στον μισθωτή, κατά την απόλυτη κρίση τους, της χρήσης του εν λόγω διαμερίσματος. Ο μισθωτής υποχρεούται να γνωστοποιήσει, με συστημένη επιστολή προς την Υπηρεσία Προσωπικού και Εσωτερικής Διοικήσεως, εντός δέκα ημερών από την ημέρα κατά την οποία θα λάβει γνώση της λύσεως της σχέσης εργασίας του με το Κέντρο ή οποιασδήποτε μεταβολής των καθηκόντων του σε σχέση με τα καθήκοντα που ασκούσε κατά τον χρόνο κατά τον οποίο του παραχωρήθηκε η χρήση του υπηρεσιακού διαμερίσματος, την ημερομηνία κατά την οποία προτίθεται να αποδώσει το μίσθιο, αναφέροντας τους βάσιμους λόγους που μπορούν ενδεχομένως να δικαιολογήσουν το αίτημά του να παραταθεί, κατ' εξαίρεση, η ισχύς της μισθωτικής σχέσης. Η σύμβαση θεωρείται ότι λύεται κατά την ημερομηνία που θα αναφέρει ο μισθωτής, υπό την προϋπόθεση πάντως ότι δεν θα είναι μεταγενέστερη της ημερομηνίας λύσεως της εργασιακής σχέσεως ή ότι δεν θα απέχει περισσότερες από 90 ημέρες από την ημερομηνία μεταβολής καθηκόντων.

(...) *Άρθρο 16.* Για τις διαφορές που θα ανακύψουν από την παρούσα σύμβαση αρμόδιο είναι μόνο το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων. Η σύμβαση διέπεται από την ιταλική νομοθεσία.»

II — Τα αιτήματα των διαδίκων

10. Με την προσφυγή του, ο Bauer ζητεί από το Δικαστήριο:

1) Να κηρύξει παράνομες και ανίσχυρες και, για τον λόγο αυτό, να ακυρώσει:

α) τις προσκλήσεις της 30ής Ιουλίου και της 28ης Σεπτεμβρίου 1992 περί

παραδόσεως της μισθωμένης κατοικίας και

β) την από 5 Αυγούστου 1992 δήλωση της Επιτροπής περί αυξήσεως του μισθώματος από 1ης Αυγούστου 1992.

2) Να καταδικάσει την Επιτροπή:

α) να αποκαταστήσει τη ζημία που υπέστη λόγω της εσπευσμένης εγκαταλείψεως του ακινήτου, με την καταβολή ποσού προσωρινώς και κατ' αποκοπή υπολογιζομένου σε 30 000 ECU, με επιφύλαξη ειδικότερου προσδιορισμού του κατά τη διάρκεια της διαδικασίας (βλ. κατωτέρω)·

β) να επιστρέψει ποσό που αντιστοιχεί στη διαφορά μεταξύ αφενός των μισθωμάτων των οποίων την καταβολή ζήτησε ο εκμισθωτής και αφετέρου των νομίμων μισθωμάτων για την διαρρεύσασα περίοδο μεταξύ της 1ης Αυγούστου 1992 και της ημερομηνίας που έλαβε πράγματι χώρα η παράδοση του μισθίου.

3) Να καταδικάσει εν πάση περιπτώσει την Επιτροπή να αποκαταστήσει την ηθική βλάβη την οποία υπέστη, δια της καταβολής ποσού ύψους 10 000 ECU.

4) Να καταδικάσει την Επιτροπή στα δικαστικά έξοδα του προσφεύγοντος.

11. Η Επιτροπή ζητεί από το Δικαστήριο:

1) Να απορρίψει την προσφυγή ως απαράδεκτη κατά το μέρος που βασίζεται στην αναφορά που κατετέθη κατ' επίκληση του άρθρου 90 του ΚΥΚ.

2) Να απορρίψει την προσφυγή ως αβάσιμη κατά τα λοιπά.

3) Να καταδικάσει τον προσφεύγοντα στα δικαστικά έξοδα, λαμβανομένης υπόψη και της ελλείψεως ευλόγου αιτίας για υποβολή της προσφυγής.

III — Επί της αρμοδιότητας του Δικαστηρίου και του παραδεκτού

12. Σύμφωνα με το άρθρο 153 της συνθήκης ΕΚΑΕ «το Δικαστήριο λαμβάνει αποφάσεις δυνάμει ρήτρας διαιτησίας που περιέχεται σε σύμβαση δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, η οποία συνάπτεται από την Κοινότητα ή για λογαριασμό της». Εξάλλου, σύμφωνα με την απόφαση 93/350/Ευρατόμ, ΕΚΑΧ, ΕΟΚ [6],

6 — Απόφαση της 8ης Ιουνίου 1993 για την τροποποίηση της αποφάσεως 88/591/ΕΚΑΧ, ΕΟΚ, Ευρατόμ, περί ιδρύσεως Πρωτοδικείου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΕΕ L 144 της 16.6.1993, σ. 21).

το Δικαστήριο διατηρεί την αρμοδιότητά του να επιλαμβάνεται υποθέσεων βάσει του άρθρου 153 της συνθήκης ΕΚΑΕ κατόπιν προσφυγών φυσικών ή νομικών προσώπων προκειμένου περί συμβάσεων που έχουν συναφθεί πριν την έναρξη ισχύος της απόφασης αυτής.

Ενόψει των ανωτέρω, δεν υπάρχει αμφιβολία ότι η αρμοδιότητα του Δικαστηρίου να επιληφθεί της προσφυγής του Bauer απορρέει από τη ρήτρα διαιτησίας που περιέχεται στο άρθρο 16 της επίμαχης σύμβασης μισθώσεως (προγενέστερης της αναφερθείσας αποφάσεως 93/350) σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 153 της συνθήκης ΕΚΑΕ.

13. Πάντως, πριν φέρει την υπόθεση ενώπιον του Δικαστηρίου, ο προσφεύγων ακολούθησε τη διαδικασία που προβλέπει το άρθρο 90 παράγραφος 2 του ΚΥΚ.

Η καθής πρόβαλε με το υπόμνημα αντικρούσεως ένσταση απαραδέκτου, κατά το μέρος που η προσφυγή βασίζεται σε αναφορά που υποβλήθηκε στα πλαίσια της διαδικασίας του άρθρου 90, παράγραφος 2, του ανωτέρω Κανονισμού, και αυτό διότι ο Bauer δεν τήρησε τις προβλεπόμενες προθεσμίες κατά τη διοικητική αυτή διαδικασία.

Προς απόρριψη της ενστάσεως αυτής απαραδέκτου, αρκεί να διαπιστωθεί ότι ο προσφεύγων έχει, εν πάση περιπτώσει, δυνάμει του άρθρου 153 της συνθήκης ΕΚΑΕ, σε συνδυασμό με το άρθρο 16 της συμβάσεως μισθώσεως, το δικαίωμα να προσφύγει στο Δικαστήριο για κάθε διαφορά ως προς τη σύμβαση αυτή. Επομένως, το παραδεκτό της υπό κρίση προσφυγής, η οποία εισάγεται κατ' επίκληση της ανωτέρω συμβατικής ρήτρας, δεν εξαρτάται από την τήρηση των διαδικαστικών προϋποθέσεων του άρθρου 91 του ανωτέρω Κανονισμού [7]. Η προσφυγή ασκείται, κατά συνέπεια, παραδεκτώς.

IV — Επί της ουσίας

14. Η ρητή διάταξη του άρθρου 16 της σύμβασης δεν επιτρέπει καμμία αμφιβολία περί του ότι εφαρμοστέο για την επίλυση της διαφοράς είναι το ιταλικό δίκαιο. Ο προσφεύγων υποστηρίζει ότι εφαρμοστέος στην επίμαχη σύμβαση μισθώσεως είναι ο ειδικός ιταλικός νόμος 392 της 27ης Ιουλίου 1978 «περί των μισθώσεων των αστικών ακινήτων», δυνάμει του οποίου είχε, κατ' αυτόν, παραταθεί η ισχύς της συμβάσεως μέχρι την 31.5.1994, ενώ η Επιτροπή θεωρεί, ότι η σύμβαση, ως αφορώσα παραχώρηση στέγης για λόγους συνδεομένους προς την υπαλληλική σχέση που την συνέδεε με τον Bauer, δεν διέπεται από τον παραπάνω νόμο αλλά από τις γενικές διατάξεις του ιταλικού δικαίου περί μισθώσεων.

7 — Βλ. σχετικά τις προτάσεις του γενικού εισαγγελέα Capotorti στην υπόθεση 567/79A, J. Flamm/Επιτροπής (Συλλογή 1982, σ. 2371, 2394, 2398 επ.), καθώς και τις αποφάσεις της 30ής Νοεμβρίου 1978 στις υποθέσεις 4, 19 και 28/78, Salerno/Επιτροπής (Συλλογή τόμος 1978, σ. 771), και της 1ης Ιουλίου 1982 στην υπόθεση 109/81, Porta/Επιτροπής (Συλλογή 1982, σ. 2469).

Ανακύπτουν, κατά συνέπεια, τα εξής δύο ερωτήματα:

1) Η επίδικη σύμβαση μισθώσεως έχει συμφωνηθεί ως αφορώσα χορήγηση στέγης για υπηρεσιακούς λόγους;

2) Εάν δοθεί καταφατική απάντηση στο πρώτο ερώτημα, το στοιχείο αυτό αρκεί για να αποκλείσει την εφαρμογή, επί της συμβάσεως, του Ν. 392/78;

15. Το πρώτο από τα παραπάνω δύο ερωτήματα πρέπει, νομίζω, να απαντηθεί καταφατικά.

Πράγματι, από το κείμενο της συμβάσεως προκύπτει:

1) Ότι πρόκειται για σύμβαση μισθώσεως [«με το παρόν ιδιωτικό έγγραφο η Επιτροπή των ΕΚ, (...), εκμισθώνει στον Ε. Bauer (...)»].

2) Ότι συνδέεται με την υπαλληλική ιδιότητα του μισθωτή και την παροχή υπηρεσιών εκ μέρους του στο Κέντρο Ερευνών της Ίσπρα.

3) Ότι η μίσθωση είναι δυνατόν να λήξει πρόωρα, εφόσον λυθεί η σχέση εργασίας του μισθωτή με το Κέντρο Ερευνών καθώς και αν εκλείψουν οι υπηρεσιακές ανάγκες που υπαγορεύουν την εκ μέρους των αρμόδιων υπηρεσιών του Κέντρου παραχώρηση στον μισθωτή, κατά την απόλυτη κρίση τους, της χρήσης του εν λόγω διαμερίσματος (άρθρο 11).

16. Τα χαρακτηριστικά αυτά αρκούν για να εξαιρεθεί η επίδικη σύμβαση από το πεδίο εφαρμογής του νόμου 392/78;

Κατά την άποψή μου, τούτο θα συνέβαινε εάν η σύμβαση αυτή ενέπιπτε στις εξαιρέσεις που ο ίδιος ο προαναφερθείς νόμος εισάγει ή εάν άλλες ειδικές διατάξεις απέκλειαν τη δυνατότητα εφαρμογής του.

Προς την κατεύθυνση αυτή φαίνεται να κινείται και η νομολογία της Corte di Cassazione την οποία αναφέρει η Επιτροπή στο υπόμνημα αντικρούσεως. Πράγματι, κατά τη νομολογία αυτή, πρέπει να αποκλεισθούν της εφαρμογής του νόμου 392/78 οι περιπτώσεις χορήγησης στέγης στα πλαίσια μιας

εργασιακής σχέσης με τον χορηγούντα οργανισμό-ιδιοκτήτη της στέγης, όταν «*βάσει συγκεκριμένων κανονιστικών διατάξεων*, ένας δημόσιος οργανισμός χορηγεί για μίσθωση, με σύμβαση, στέγη σε ένα μέλος του προσωπικού του.» [8] (Η υπογράμμιση είναι δική μας).

17. Είναι βέβαιο ότι η σύμβαση δεν μπορεί να υπαχθεί σε καμμία από τις κατηγορίες συμβάσεων τις οποίες εξαιρεί το άρθρο 26 του Ν. 392/78 από το πεδίο εφαρμογής του, ενώ εξάλλου ούτε οι λοιπές διατάξεις του νόμου παρέχουν ενδείξεις περί εξαιρέσεως εν γένει των συμβάσεων μισθώσεως στέγης για υπηρεσιακούς λόγους, από τις ρυθμίσεις του. Δεν υφίστανται, τέλος, άλλες διατάξεις, κείμενες πέρα του μνημονευθέντος νόμου, οι οποίες να εισάγουν ειδικό σύστημα ρυθμίσεων ως προς συμβάσεις μισθώσεως όπως η επίδικη [9]. Οι ειδικές κανονιστικές κοινοτικές ρυθμίσεις σχετικά με τις αρμοδιότητες της Επιτροπής στον τομέα των σχέσεών της με τους υπαλλήλους της, δεν περιέχουν καμμία ειδική ρύθμιση διέπουσα τις παραχωρήσεις στέγης από την Επιτροπή στους υπαλλήλους της για υπηρεσιακούς λόγους [10].

18. Κατά συνέπεια, η επίδικη σύμβαση μισθώσεως πρέπει να θεωρηθεί ότι διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 392/78 [11].

Α. Η καταγγελία της σύμβασης

19. Ο Bauer ζητεί με τα δικόγραφά του από το Δικαστήριο «να κηρύξει παράνομες και ανίσχυρες, και για το λόγο αυτό, να ακυρώσει» τις προσκλήσεις της 30ης Ιουλίου και της 28ης Σεπτεμβρίου 1992 κατά τις οποίες ο προσφεύγων όφειλε να παραδώσει το μίσθιο την 31η Δεκεμβρίου 1992. Από την ίδια όμως τη διατύπωση των παραπάνω προσκλήσεων, προκύπτει κατά τρόπο, νομίζω, μη επιδεχόμενο αμφισβήτηση ότι οι προσκλήσεις αυτές (όπως άλλωστε και οι προσκλήσεις της 19ης Απριλίου 1991 και της 3ης Μαρτίου 1993 με τις οποίες ζητήθηκε η παράδοση του μισθίου, αντίστοιχα, στις 30 Ιουνίου 1991 και 15 Μαρτίου 1993) δεν αποτελούν παρά απλές οχλήσεις περί παραδόσεως του μισθίου κατόπιν της καταγγελίας της σύμβασης στην οποία εχώρησε η Επιτροπή με την επιστολή της της 31ης Ιανουαρίου 1990, σύμφωνα με την οποία η σύμβαση έπρεπε να θεωρηθεί λήξασα την 31η Μαΐου 1990. Υπό τα δεδομένα αυτά θα πρέπει να γίνει δεκτό, καθ' ερμηνεία των δικογράφων του προσφεύγοντος ότι ο τελευταίος επιδιώκει στην πραγματικότητα να διαγνωσθεί η παρανομία της από 31.1.1990 καταγγελίας, στην απλή εκτέλεση της οποίας σκοπούν οι «προσκλήσεις» κατά των οποίων στρέφεται ρητά η προσφυγή. Από το δικόγραφο εξάλλου της προσφυγής εμμέσως συνάγεται ότι η παρανομία που προσάπτεται στην καταγγελία, εκ μέρους

8 — Corte di Cassazione, sez. III, n° 1743, 14.3.1984 (Foro Italiano 1984, p. 340).

9 — Βλ. ανωτέρω σημείο 8 για παραδείγματα τέτοιων περιπτώσεων.

10 — Η μοναδική σχετική ρύθμιση αφορά τη διάθεση στέγης σε υπαλλήλους που ασκούν τα καθήκοντά τους στο έδαφος τρίτης χώρας [Παράρτημα Χ του ΚΥΚ, Κανονισμός Ευρατόμ, ΕΚΑΧ, ΕΟΚ 3019/87 του Συμβουλίου της 5ης Οκτωβρίου 1987, για τη θέσπιση ειδικών και κατά παρέκκλιση διατάξεων που ισχύουν για τους υπαλλήλους των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων οι οποίοι είναι τοποθετημένοι σε τρίτες χώρες: (ΕΕ L 286 της 9.10.87, σ. 3)].

11 — Ο προσφεύγων προβάλλει ότι ακόμη και αν η σύμβαση δεν ενέπιπτε στο πεδίο του νόμου 392/78 θα έπρεπε να θεωρηθεί ότι την εφαρμογή του νομοθετήματος αυτού στη συγκεκριμένη περίπτωση επιβάλλουν οι αρχές της καλής πίστεως ή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης και η υποχρέωση μέριμνας της Επιτροπής για το προσωπικό της, ενόψει ιδίως της μακράς παραμονής του στο μίσθιο. Η αντίληψη αυτή δεν μπορεί να ευσταθήσει. Μόνη η μακροχρόνια παραμονή του αιτούντος στο μίσθιο δεν θα μπορούσε να οδηγήσει κατ' εφαρμογή των αρχών που επικαλείται ο προσφεύγων στη διαφοροποίηση του νομικού καθεστώτος που διέπει τη σύμβαση.

της Επιτροπής, της σύμβασης μισθώσεως, συνίσταται στο ότι η εν λόγω καταγγελία απέχει λιγότερο των έξι μηνών από την ημερομηνία (31.5.1990) κατά την οποία έληγε η σύμβαση, σύμφωνα με το ακόλουθο σχήμα, που προκύπτει από τις διαδοχικές κατά τον νόμο 392/78 ανανεώσεις της μισθώσεως: 1.6.1978—31.5.1982, 1.6.1982—31.5.1986, 1.6.1986—31.5.1990, 1.6.1990—31.5.1994. Η αιτίαση αυτή είναι βάσιμη διότι όπως ήδη εξετέθη, η επίμαχη σύμβαση διέπεται από τον νόμο 392/78 ο οποίος προβλέπει στο άρθρο 3 ότι προκειμένου να μη θεωρηθεί σιωπηρώς ανανεωμένη η σύμβαση μισθώσεως θα πρέπει η σχετική καταγγελία ενός των μερών να κοινοποιηθεί στο άλλο μέρος έξι τουλάχιστον μήνες πριν τη λήξη της μισθώσεως.

Επομένως, θα πρέπει κατ' αποδοχή του σχετικού αιτήματος του προσφεύγοντος, όπως αυτό συνάγεται ερμηνευτικά από το δικόγραφό του, να αναγνωρισθεί ως παράνομη η από 31.1.1990 καταγγελία της επίμαχης σύμβασης από την Επιτροπή.

Β. Η αύξηση του μισθώματος

20. Ο Bauer ζητεί επίσης από το Δικαστήριο να αναγνωρίσει ως παράνομη την αύξηση του μισθώματος από 1ης Αυγούστου 1992. Όπως ευθέως προκύπτει από το σύνολο των κατατεθέντων από τον προσφεύγοντα δικογράφων, η παρανομία έγκειται, κατ' αυτόν, στο ότι η επιβληθείσα αύξηση υπερβαίνει την επιτρεπομένη από τις διατάξεις των άρθρων 12 έως 25 του νόμου 392/78.

Για την απόρριψη του αιτήματος αυτού, όπως διατυπώνεται, θα αρκούσε να επισημανθεί ότι ο νόμος 392/78 προβλέπει στο άρθρο 26 ότι οι ρυθμίσεις των άρθρων 12 έως 25 σχετικά με τον καθορισμό και την αναπροσαρμογή του μισθώματος δεν εφαρμόζονται επί ακινήτων που βρίσκονται σε κοινότητες με πληθυσμό κατώτερο των ορίων που καθορίζονται στο άρθρο αυτό· όπως προβάλλεται από την Επιτροπή (βλ. υπόμνημα αντίκρουσης, σ. 4 της γαλλικής μετάφρασης) και δεν αμφισβητήθηκε κατά τη γραπτή διαδικασία, η Ίσπρα έχει πληθυσμό κατώτερο των καθοριζομένων στο άρθρο 26 ορίων.

Ανεξάρτητα όμως από τα ανωτέρω, το αίτημα αυτό, που αφορά στον καθορισμό του ύψους του «νομίμου» μισθώματος εισάγεται χωρίς να έχουν τηρηθεί οι διατάξεις των άρθρων 43 και 44 του νόμου 392/78. Υπενθυμίζεται ότι οι διατάξεις αυτές προβλέπουν ότι της υποβολής αιτήματος παροχής ενδίκου προστασίας, που αφορά στον καθορισμό ή στην αναπροσαρμογή του μισθώματος πρέπει, επί ποινή απαραδέκτου, να προηγηθεί η υποβολή ενώπιον του αρμοδίου δικαστή αιτήματος συμβιβασμού [12]. Κατά συνέπεια,

12 — Οι ρυθμίσεις αυτές του ιταλικού δικαίου είναι εν προκειμένω ληπτέες υπόψη, δεδομένου ότι δεν εμποδίζουν ούτε περιορίζουν την αρμοδιότητα του Δικαστηρίου (η οποία ευρίσκει, κατά τα εκτεθέντα, έρεισμα στο άρθρο 153 της συνθήκης ΕΚΑΕ σε συνδυασμό με το άρθρο 16 της επίδικης σύμβασης) αλλά θέτουν απλώς προϋποθέσεις παραδεκτού του ενδίκου βοηθήματος που ασκείται ενώπιόν του [βλ., για μια περίπτωση διατάξεων εθνικού δικαίου που περιορίζουν την ερειδόμενη επί διαιτητικής ρήτρας αρμοδιότητα του Δικαστηρίου, την απόφαση της 8ης Απριλίου 1992 στην υπόθεση C-209/90 Επιτροπή/Feilhauer (Συλλογή 1992, σ. I-2613)].

το εδώ εξεταζόμενο αίτημα, που ανάγεται ακριβώς στον καθορισμό του ύψους του οφειλομένου από τον προσφεύγοντα μισθώματος, είναι απορριπτέο, προεχόντως ως απαραδέκτως εισαγόμενο ενώπιον του Δικαστηρίου.

21. Ο Bauer ζητεί από το Δικαστήριο να καταδικάσει την Επιτροπή στην καταβολή ποσού ίσου με τη διαφορά μεταξύ των απαιτηθέντων και καταβληθέντων μισθωμάτων και των νομίμως οφειλομένων από 1.8.1992 (ημερομηνίας αυξήσεως του μισθώματος) μέχρι 6.7.1993 (ημερομηνίας παραδόσεως του μισθίου).

Επισημάνθηκε ήδη ότι, από το σύνολο των κατατεθέντων από τον προσφεύγοντα δικογράφων, ευθέως συνάγεται ότι ως «νόμιμο» κατ' αυτόν μίσθωμα νοείται το προκύπτον από την εφαρμογή των άρθρων 12 έως 25 του νόμου 392/78. Επισημάνθηκε όμως επίσης ότι οι διατάξεις αυτές δεν είναι δυνατόν να εφαρμοσθούν εν προκειμένω. Περαιτέρω, ο προσφεύγων δεν προβάλλει άλλους νομικούς ή πραγματικούς ισχυρισμούς οι οποίοι να επιτρέπουν στο Δικαστήριο να καθορίσει το ακριβές ύψος του οφειλόμενου από αυτόν «νομίμου» μισθώματος κατά την περίοδο 1.8.1992—6.7.1993 με αποτέλεσμα να καθίσταται αδύνατος ο προσδιορισμός της διαφοράς μεταξύ καταβληθέντων και «νομίμων» μισθωμάτων στην οποία αναφέρεται ο προσφεύγων.

Επομένως, το αίτημα επιστροφής του παραπάνω ποσού πρέπει να απορριφθεί, προεχόντως ως προβαλλόμενο αορίστως.

Γ. *Η αποζημίωση λόγω υλικής ζημίας*

22. Ο Bauer ζητεί από το Δικαστήριο να καταδικάσει την Επιτροπή σε καταβολή αποζημίωσης για την υλική βλάβη που υπέστη λόγω της προώρου παραδόσεως του μισθίου.

Ο Bauer θεωρεί ότι η αγορά του ακινήτου που πραγματοποίησε τους πρώτους μήνες του 1993 (βλ. ανωτ. σημείο 6) εχώρησε υπό συνθήκες επείγοντος και άμεσης ανάγκης και έτσι το ύψος της τιμής ήταν μεγαλύτερο από το τίμημα που θα μπορούσε να καταβληθεί υπό ομαλές συνθήκες αγοράς.

Στα πλαίσια αυτά ο Bauer προσδιορίζει το ύψος της υλικής ζημίας του ως εξής:

1) Ποσό ίσο με τη διαφορά μεταξύ αφενός μεν των οφειλομένων μισθωμάτων μέχρι την κανονική, κατά τον Bauer, λήξη της σύμβασης (31.5.1994) αφετέρου δε των τόκων (10 % κατ' έτος) για την ίδια περίοδο, επί του ποσού το οποίο κατεβλήθη από τον Bauer για την αγορά ακινήτου.

2) Ποσό ίσο με το κόστος μεταφοράς της οικοσκευής του στη νέα κατοικία καθώς και με το κόστος καθαρισμού και στοιχειωδών εργασιών βαφής της κατοικίας αυτής.

Το σύνολο των ανωτέρω ποσών μαζί με το ποσό που αφορά στο αίτημα του Bauer σχετικά με το ύψος του μισθώματος ανέρχεται, κατ' αυτόν, σε 52 000 000 LIT.

23. Η γνώμη μου σχετικά με τα ανωτέρω αιτήματα αποζημίωσης είναι η εξής:

1) Όσον αφορά τα έξοδα καθαρισμού και βαφής της νέας κατοικίας καθώς και τα έξοδα μεταφοράς της οικοσκευής του προσφεύγοντος, δεν προκύπτει ο λόγος για τον οποίον ο Bauer θεωρεί ότι οι δαπάνες αυτές αποτελούν άμεση και άφευκτη συνέπεια της πρόωρης παράδοσης του μισθίου.

2) Όσον αφορά την αποζημίωση λόγω της αγοράς του ακινήτου αφενός μεν δεν διευκρινίζεται ο λόγος για τον οποίον η πρόωρη εγκατάλειψη του επίμαχου διαμερίσματος επέβαλε ως μόνο τρόπο καλύψεως των στεγαστικών αναγκών του προσφεύγοντος την αγορά ακινήτου, αφετέρου δε ο προσφεύγων δεν προσκομίζει κανένα στοιχείο από το οποίο να μπορεί να πιθανολογηθεί ότι το τίμημα του ακινήτου υπερέβαινε το τίμημα που θα πλήρωνε υπό κανονικές, κατά την άποψή του, συνθήκες.

Κατά συνέπεια, και τα δύο αιτήματα πρέπει να απορριφθούν.

Δ. *Η αποζημίωση λόγω ηθικής βλάβης*

24. Ο Bauer ζητεί, τέλος, από το Δικαστήριο να καταδικάσει την Επιτροπή σε καταβολή ποσού 10 000 ECU ως αποζημίωση λόγω ηθικής βλάβης.

Ειδικότερα, με ορθή ερμηνεία των δικογράφων, ο Bauer ζητεί την επιδίκαση χρηματικής ικανοποιήσεως λόγω ηθικής βλάβης, πέρα από την τυχόν οφειλόμενη αποζημίωση και υποστηρίζει, αορίστως, ότι η καταγγελία της σύμβασης μισθώσεως εκ μέρους της Επιτροπής καθώς και η επιμονή της να παραδοθεί το μίσθιο επέδρασαν αρνητικά επί της ψυχικής του καταστάσεως. Αλλά δεν προσκομίζει κανένα αποδεικτικό

στοιχείο, επιφυλασσόμενος μόνο «να προσκομίσει ιατρικές βεβαιώσεις αν θεωρηθεί αναγκαίο». Η τελευταία αυτή επιφύλαξη, λαμβανομένου υπόψη και του ότι μετά από ρητή συναίνεση των διαδίκων δεν διεξήχθη προφορική διαδικασία, δεν μπορεί να αναπληρώσει την έλλειψη αποδεικτικών στοιχείων. Έτσι, το αίτημα αυτό πρέπει να απορριφθεί, προεχόντως ως αόριστο και, εν πάση περιπτώσει, ως αναπόδεικτο.

V — Τα δικαστικά έξοδα

25. Σύμφωνα με το άρθρο 69, παράγραφος 3, πρώτο εδάφιο, του Κανονισμού Διαδικασίας, το Δικαστήριο μπορεί να αποφασίσει ότι ο κάθε διάδικος φέρει τα δικαστικά έξοδά του σε περίπτωση μερικής ήττας των διαδίκων. Επειδή ο προσφεύγων ηττήθηκε εν μέρει, κάθε διάδικος πρέπει να φέρει τα δικαστικά έξοδά του.

VI — Πρόταση

26. Για όλους αυτούς τους λόγους προτείνω στο Δικαστήριο:

1) Να αναγνωρίσει το παράνομο της καταγγελίας της συμβάσεως μισθώσεως από την Επιτροπή.

2) Να απορρίψει τα λοιπά αιτήματα του προσφεύγοντος.

3) Να αποφασίσει ότι κάθε διάδικος φέρει τα δικαστικά του έξοδα.