CONCLUSÕES DO ADVOGADO-GERAL GEORGIOS COSMAS

apresentadas em 7 de Fevereiro de 1995 *

1. Por petição que deu entrada na Secretaria do Tribunal de Justiça em 28 de Maio de 1993, Ernst R. Bauer, funcionário da Comissão das Comunidades Europeias, requer ao Tribunal, com base no artigo 153.° do Tratado que institui a CEEA, que se pronuncie sobre o litígio em que são partes ele próprio e a Comissão das Comunidades Europeias a respeito do contrato de arrendamento entre eles celebrado e que prevê uma cláusula compromissória.

E. Bauer requer, mais exactamente, que o Tribunal se digne:

1) declarar ilegal tanto a denúncia do arrendamento como o aumento da renda pela Comissão e anulá-los,

2) condenar a Comissão no pagamento de uma indemnização, a título de reparação dos danos materiais e morais sofridos.

* Língua original: grego.

I — Matéria de facto e enquadramento jurídico

A — *Matéria de facto*

2. E. Bauer, funcionário da Comissão colocado no Centro Comum de Investigação de Ispra, morou, entre 1 de Fevereiro de 1965 e 6 de Julho de 1993, num apartamento que lhe tinha sido arrendado pela Comissão. Esse apartamento tinha sido colocado à disposição da CEEA pelo Governo italiano, nos termos do acordo de 22 de Julho de 1959 relativo à criação do referido Centro de Investigação [1].

3. A utilização do apartamento teve como base sucessivos contratos de arrendamento, datados de 1 de Fevereiro de 1965, de 1 de Junho de 1968 e de 1 de Junho de 1969.

1 — Segundo a petição, o prédio em causa pertence ao Istituto autonomo per le case popolari di Varese, e o apartamento em litígio foi subarrendado ao recorrente. A Comissão sustenta, porém, na contestação, que o referido prédio foi colocado, juntamente com outros, à disposição da CEEA por um período de 99 anos, nos termos do artigo 1.° do acordo de 22 de Julho de 1959 e que, por conseguinte, a Comissão pode dispor plenamente do imóvel que arrendou, a favor de funcionários seus. Na réplica, o recorrente não contesta estas alegações da Comissão. Além disso, nem do texto do contrato em questão, nem de outros elementos do processo pode deduzir-se que o contrato é um contrato de subarrendamento.

4. Este último contrato de arrendamento de 1969 foi tacitamente renovado durante uma série de anos. A Comissão, por carta de 31 de Janeiro de 1990, denunciou o contrato a partir de 1 de Junho de 1990, a fim de efectuar obras de renovação do apartamento, no quadro de uma renovação geral do prédio. E. Bauer não entregou o locado na referida data e, por essa razão, a Comissão continuou a enviar-lhe cartas de interpelação (em 29 de Abril de 1991, em 30 de Julho de 1992, em 28 de Setembro de 1992 e em 3 de Março de 1993), em que pedia novamente a entrega do locado. A Comissão propôs, além disso, a E. Bauer, verbalmente e também por carta em 14 de Janeiro de 1993, pôr à disposição deste um alojamento equivalente, com base em novo contrato de arrendamento por dois anos, a partir de Março de 1993, com a renda do antigo. Esta oferta foi reiterada numa carta de 3 de Março de 1993, a que já fizemos referência.

5. A renda mensal que, em 1969, era de 29 000 LIT, atingia em Julho de 1992, após sucessivas adaptações, 62 000 LIT. A Comissão comunicou a E. Bauer, por carta de 5 de Agosto de 1992, que a renda passaria, a partir de Agosto de 1992, a 327 265 LIT.

6. Pelo seu lado, E. Bauer respondeu às cartas acima referidas (em 15 de Outubro de 1992, no que se refere à cessação do contrato e em 29 de Outubro de 1992, relativamente ao último aumento da renda do imóvel), com reclamações ao abrigo do artigo 90.° do Estatuto dos Funcionários (a seguir «Estatuto»). E. Bauer afirma que essas reclamações foram tacitamente indeferidas pela Comissão. Também não aceitou a proposta de nova renda, considerando inadmissíveis os seus termos, em carta de 31 de Março de 1993 [2], e apresentou uma contraproposta de que lhe fosse cedida nova casa em regime de arrendamento até ao termo do arrendamento anterior (que considerava ser o dia 31 de Maio de 1994, v. *infra*), mas nas mesmas condições do contrato de arrendamento ora em litígio.

Finalmente, nos primeiros meses de 1993, E. Bauer procedeu à compra de uma casa, que pagou em 31 de Maio de 1993, e comunicou então à Comissão, por carta de 30 de Junho de 1993, que se propunha entregar o arrendado em questão, o que veio a acontecer em Julho de 1993.

B — *O enquadramento jurídico*

7. A Lei n.° 392 de 27 de Julho de 1978 «relativa ao arrendamento de prédios urbanos» [3] prevê no capítulo I («Arrendamento de prédios urbanos destinados a habitação»)

2 — O contrato proposto previa que «é acordado entre as partes apenas com o objectivo de cobrir as necessidades provisórias de habitação do arrendatário e dos membros da sua família». Previa, além disso, que, «em qualquer caso e independentemente das funções que o arrendatário exerce no Centro Comum de Investigação de Ispra, o presente contrato prolonga o anterior apenas pelo período necessário para que o mesmo encontre forma de fazer face às suas necessidades em matéria de habitação».

3 — GURI, série geral, n.° 211, de 29.7.1978.

do título I («Contrato de arrendamento»), nomeadamente, o seguinte:

«*Artigo 1.°* Duração do arrendamento. A duração do arrendamento de prédios urbanos destinados a habitação não pode ser inferior a quatro anos. Se as partes tiverem estipulado uma duração inferior ou acordado num arrendamento por tempo indeterminado, o arrendamento considera-se celebrado por quatro anos...

Artigo 2.°...

Artigo 3.° Renovação tácita. O contrato renova-se por quatro anos se nenhuma das partes comunicar à outra, por carta registada, com pelo menos seis meses de antecedência em relação ao termo do contrato, que não pretende renová-lo. Esta regra aplica-se igualmente a cada uma das renovações posteriores.»

Os artigos 12.° a 25.° definem os métodos de cálculo do montante da renda e o artigo 26.°, com a epígrafe «Âmbito de aplicação», dispõe designadamente o seguinte: «... As disposições dos artigos 12.° a 25.° não são aplicáveis aos arrendamentos de imóveis situados em localidades cuja população, segundo os dados do recenseamento de 1971, não ultrapasse os cinco mil habitantes, desde que nos cinco anos anteriores à entrada em vigor da presente lei e posteriormente, em cada período de cinco anos, a população não tenha aumentado ou que, pelo menos, a percentagem de aumento seja inferior ao aumento médio nacional, de acordo com os dados publicados pelo ISTAT (Serviço Central de Estatística). A municipalidade assegurará a divulgação pública dos dados enumerados no parágrafo anterior e eventuais variações.»

O capítulo III, com o título «Regras processuais», determina, no artigo 43.° («Inadmissibilidade do pedido»), que a apresentação de um pedido relativo à determinação ou à adaptação da renda deve ser precedida de um pedido de conciliação, nos termos do artigo seguinte, e que a não observância do processo e a excepção daí decorrente pode ser invocada pelas partes ou conhecida oficiosamente, em qualquer estádio do processo e em qualquer grau [4]. O artigo 44.°, com a epígrafe «Tentativa de conciliação obrigatória», prevê que o pedido de conciliação destinado a fixação da renda seja submetido ao tribunal competente.

4 — É de notar que o artigo 89.° da Lei n.° 353 de 26 de Novembro de 1990 (de alteração do Código de Processo Civil), com a redacção que lhe foi dada pelo artigo 2.° da Lei n.° 477, de 4 de Dezembro de 1992, revogou o artigo 43.° da Lei n.° 392/78. A Lei n.° 477 devia aplicar-se a partir de 1 de Janeiro de 1993 (artigo 92.°), e de Janeiro de 1994, relativamente aos arrendamentos em vigor. A data de entrada em vigor dessa lei foi posteriormente alterada através de uma série de decretos, dos quais o último [Decreto n.° 571 de 7 de Outubro de 1994 (GURI, artigo 237.° de 1994)] previa como data da sua entrada em vigor o dia 16 de Dezembro de 1994. Consequentemente, no ano de entrada da petição no Tribunal de Justiça, o disposto no artigo 43.° da Lei n.° 392/78 estava plenamente em vigor.

8. No direito italiano não existe um sistema único de disposições aplicáveis em matéria de atribuição de um alojamento por razões de serviço. A questão está regulada numa série de disposições que prevêem, caso a caso, a atribuição do arrendamento por razões de serviço a funcionários que são chamados a exercer as suas funções num determinado local de trabalho.

Como características comuns dessas disposições podem indicar-se as seguintes:

1) Referem-se a imóveis cuja propriedade pertence a pessoas colectivas do sector público e estão ligados, em cada caso, a diferentes sectores da administração pública ou a um determinado organismo público (v., por exemplo, o Decreto n.° 427 de 1924 para os ferroviários ou a Lei n.° 1570 de 1941 para as administrações de serviços de bombeiros ao serviço das autarquias).

2) Constituem sempre a base jurídica de actos administrativos de cessão, os quais instituem, entre o cedente e o cessionário, uma relação regida pelos princípios do direito administrativo. Essa relação está sujeita a um regime de direito público, o qual, no entanto, remete frequentemente para as normas do direito privado em matéria de arrendamento urbano.

3) Caracterizam-se por uma grande diversidade, quer pelo facto de se referirem a prédios cedidos gratuitamente, quer a prédios cuja renda é estabelecida pela mesma lei que os qualifica como alojamento por razões de serviço, quer ainda a prédios cuja renda é estabelecida com base nas disposições da Lei n.° 392/78.

O que acaba de ser dito não exclui a possibilidade de as pessoas colectivas do direito público arrendarem a funcionários seus imóveis pertencentes ao seu património privado. Nestes casos, o Tribunal Constitucional decidiu [5] que os contratos correspondentes são inteiramente regidos pelo direito privado.

C — *O contrato que liga as duas partes*

9. Os termos principais do contrato que liga as duas partes, tal como o formularam por escrito em 1 de Junho de 1969, são os seguintes:

«*Artigo 1.°* Pelo presente escrito particular, a Comissão das Comunidades Europeias, representada por... dá de arrendamento a Ernst Bauer (a seguir 'arrendatário'), que o

5 — Acórdão n.° 155, de 11 de Fevereiro de 1988 (*Giurisprudenza costituzionale*, 1988, p. 502).

aceita para si próprio e para a sua família... 4 quartos com as suas dependências... no prédio... por um ano, a partir de 1 de Junho de 1969 até 31 de Maio de 1970...

Artigo 2.° O locado destina-se exclusivamente a residência do arrendatário e dos membros da sua família...

Artigo 11.° Se nenhuma das partes comunicar à outra o seu propósito de denunciar o contrato, por carta registada com aviso de recepção recebida pelo destinatário com três meses de antecedência em relação ao termo do contrato, este considera-se tacitamente renovado por mais um ano, nos termos estipulados no presente contrato, e assim sucessivamente por períodos de um ano. Esta renovação tácita não significa, em nenhum caso, que o contrato seja regido pelas disposições que regulam o arrendamento por tempo indeterminado. O arrendamento cessa antecipadamente, logo que cesse, por qualquer razão, a relação de trabalho entre o arrendatário e o Centro de Ispra, bem como logo que terminem, por qualquer motivo, as razões de serviço que ditaram aos competentes serviços do Centro, no uso do seu poder discricionário, a cedência ao arrendatário do gozo do apartamento em causa. O arrendatário é obrigado a comunicar, por carta registada dirigida ao serviço de pessoal e administração interna, no prazo de dez dias a partir da data em que dela tome conhecimento, a cessação da sua relação de trabalho com o Centro ou qualquer outra alteração das suas funções relativamente às funções que exercia na altura em que lhe foi atribuído o gozo do alojamento de serviço, a data em que tenciona restituir o locado, indicando eventualmente motivos fundamentados que possam justificar um pedido de prorrogação, a título excepcional, da relação locativa. O contrato considerar-se-á resolvido na data indicada pelo arrendatário, à condição, porém, desta data não ultrapassar a data da cessação da relação de trabalho ou 90 dias a contar da data de alteração de funções...

Artigo 16.° O Tribunal de Justiça das Comunidades Europeias tem competência exclusiva para a resolução dos litígios que surjam do presente contrato. A lei aplicável é a italiana.»

II — Os pedidos das partes

10. Na petição, E. Bauer pede que o Tribunal se digne:

1) declarar ilegais e sem efeito e, consequentemente, anular:

   a) as intimações de 30 de Julho e de 28 de Setembro de 1992 para desocupação

do arrendado, e

b) a declaração da Comissão de 5 de Agosto de 1992 sobre o aumento da renda a partir de 1 de Agosto de 1992;

2) condenar a Comissão:

a) a indemnizar os danos causados pela desocupação antecipada do imóvel no montante provisória e forfetariamente determinado em 30 000 ecus, sem prejuízo de uma quantificação mais precisa no decurso da instância (v. *infra*),

b) a restituir a diferença entre as rendas impostas pelo locador e as legais relativamente ao período de 1 de Agosto de 1992 e a data de desocupação efectiva do apartamento,

3) condenar a Comissão, em qualquer caso, a indemnizá-lo por danos morais em 10 000 ecus;

4) condenar a Comissão a suportar as despesas da instância do recorrente.

11. A Comissão pede que o Tribunal se digne:

1) declarar inadmissível o pedido respeitante à reclamação apresentada ao abrigo do artigo 90.° do Estatuto;

2) julgar o recurso improcedente na parte restante;

3) condenar o recorrente nas despesas da instância, tendo em conta o carácter inútil e vexatório do recurso.

III — Quanto à competência do Tribunal de Justiça e à admissibilidade

12. Nos termos do artigo 153.° do Tratado CEEA «O Tribunal de Justiça é competente para decidir com fundamento em cláusula compromissória constante de um contrato de direito público ou de direito privado celebrado pela Comunidade ou por sua conta». Além disso, nos termos da Decisão 93/350/Euratom, CECA, CEE [6], o Tribunal

6 — Decisão de 8 de Junho de 1993 que altera a Decisão 88/591/CECA, CEE, Euratom que institui o Tribunal de Primeira Instância das Comunidades Europeias (JO L 144, p. 21).

de Justiça mantém a competência para conhecer das acções com base no artigo 153.° do Tratado CEEA, interpostas por pessoas singulares ou colectivas e relativas a contratos celebrados antes da entrada em vigor dessa decisão.

Tendo em conta o que fica dito, não existem dúvidas de que a competência do Tribunal de Justiça para conhecer do pedido de E. Bauer decorre da cláusula compromissória constante do artigo 16.° do contrato de arrendamento em litígio (anterior à referida Decisão 93/350), em conjugação com o disposto no artigo 153.° do Tratado CEEA.

13. Porém, antes de interpor o recurso no Tribunal, o recorrente seguiu o processo previsto no artigo 90.°, n.° 2, do Estatuto.

A instituição recorrida, na contestação, levantou a questão prévia de inadmissibilidade na parte em que a petição se baseia num litígio surgido no quadro do procedimento do artigo 90.°, n.° 2, do Estatuto, e isso porque E. Bauer não respeitou os prazos previstos para este procedimento administrativo.

Para decidir pela improcedência da questão prévia de inadmissibilidade, basta referir que o recorrente tem, em qualquer caso, por força do artigo 153.° do Tratado CEEA, em conjugação com o disposto no artigo 16.° do contrato de arrendamento, direito de recurso para o Tribunal de Justiça relativamente a qualquer litígio relativo a esse contrato. Além disso, a admissibilidade do recurso em apreço, que assenta na invocação da cláusula compromissória acima referida, não depende da observância dos prazos processuais previstos no artigo 91.° do Estatuto [7]. Em consequência, o recurso é admissível.

IV — Quanto ao mérito

14. A disposição expressa do artigo 16.° do contrato não permite qualquer dúvida sobre o facto de que o direito aplicável à resolução do litígio é o direito italiano. O recorrente sustenta que é aplicável ao contrato de arrendamento controvertido a Lei especial italiana n.° 392 de 27 de Julho de 1978 «relativa aos arrendamentos urbanos», por força da qual, segundo ele, a validade do contrato foi prorrogada até 31 de Maio de 1994, enquanto a Comissão defende que o contrato, sendo relativo à atribuição de um alojamento por razões atinentes à relação de trabalho que a liga a E. Bauer, não se regula por essa lei, mas pelas disposições gerais do direito italiano sobre arrendamento.

7 — V. a este propósito as conclusões do advogado-geral Capotorti no processo Flamm/Comissão (acórdão de 1 de Julho de 1982, 567/79 A, Recueil, pp. 2371, 2349, 2398 e segs), bem como os acórdãos de 30 de Novembro de 1978, Salerno e o./Comissão (4/78, 19/78 e 28/78, Recueil, p. 771), e de 1 de Julho de 1982, Porta/Comissão (109/81, Recueil, p. 2469).

Levantam-se, por conseguinte, as seguintes duas questões:

1) O contrato de arrendamento em causa foi celebrado como sendo relativo à atribuição de alojamento por razões de serviço?

2) Se se responder pela afirmativa à primeira questão, tal facto exclui a aplicação ao contrato da Lei n.° 392/78?

15. À primeira das duas questões deve responder-se, segundo julgo, afirmativamente.

Com efeito, resulta da letra do contrato:

1) Que se trata de um contrato de arrendamento («pelo presente escrito particular a Comissão das Comunidades Europeias... dá de arrendamento a E. Bauer»).

2) Que se liga à qualidade de funcionário do arrendatário e ao exercício de funções por este no Centro de Investigação de Ispra.

3) Que o arrendamento pode ser resolvido antecipadamente, se cessar a relação de trabalho do arrendatário com o Centro de Investigação, bem como no caso de cessarem as necessidades de serviço que ditaram aos serviços competentes do Centro, no exercício do seu poder discricionário, a atribuição ao arrendatário do gozo do referido apartamento (artigo 11.°).

16. Estas características bastam para excluir o contrato em causa do campo de aplicação da Lei n.° 392/78?

Na minha opinião, tal será o caso se esse contrato puder incluir-se entre as excepções previstas por essa mesma lei ou se outras disposições especiais excluírem a possibilidade da sua aplicação.

É para esta direcção que aponta a jurisprudência da Corte di cassazione referida pela Comissão na sua contestação. Com efeito, segundo esta jurisprudência, devem ser excluídos do âmbito de aplicação da Lei n.° 392/78 os casos de atribuição de alojamento no quadro de uma relação laboral

com o organismo proprietário cedente do alojamento quando «um organismo público, *com base numa determinada disposição regulamentar* dá de arrendamento, por contrato, um alojamento a um seu trabalhador (sublinhado nosso)» [8].

17. É evidente que o contrato não pode enquadrar-se em nenhuma das categorias de contratos que o artigo 26.° da Lei n.° 392/78 exclui do âmbito de aplicação desta, nem, por outro lado, as restantes disposições da lei fornecem qualquer indicação de que os contratos de arrendamento para habitação por razões de serviço devem ser excluídos da sua regulamentação. Finalmente, não existem outras disposições em vigor para além da referida lei que criem um regime legal especial de contratos de arrendamento como o que está em causa [9]. As normas especiais da regulamentação comunitária relativas às competências da Comissão no sector das suas relações com os seus funcionários não contêm nenhuma regulamentação especial que discipline a concessão de alojamento pela Comissão aos seus funcionários por razões de serviço [10].

18. Em consequência, o contrato de arrendamento controvertido deve ser considerado sujeito às disposições da Lei n.° 392/78 [11].

A — *A denúncia do contrato*

19. E. Bauer requer, na sua petição, que o Tribunal «declare ilegais e sem efeito e, consequentemente, que anule» as intimações de 30 de Julho e de 28 de Setembro de 1992 segundo as quais o recorrente estava obrigado a devolver o locado em 31 de Dezembro de 1992. Porém, parece-me que resulta da própria formulação dessas intimações, de uma forma que não deixa lugar a dúvidas, que estas (tal como, aliás, as intimações de 19 de Abril de 1991 e de 3 de Março de 1993, nas quais era pedida a devolução do locado respectivamente em 30 de Junho de 1991 e 15 de Março de 1993) constituem meras interpelações para devolução do locado subsequentes à denúncia do contrato efectuada pela Comissão na sua carta de 31 de Janeiro de 1990, segundo a qual o contrato deveria considerar-se resolvido em 31 de Maio de 1990. Destes factos, decorre, interpretando os pedidos do recorrente, que este pretende, na realidade, que seja reconhecida a ilegalidade da denúncia de 31 de Janeiro de 1990, a cuja simples execução se destinam as «intimações» contra as quais é expressamente dirigido o recurso. Aliás, resulta directa-

8 — Corte di cassazione, secção III, n.° 1743, 14.3.1984 (*Foro italiano* 1984, p. 340).

9 — V. *supra*, n.° 8, para exemplos desses casos.

10 — A única regulamentação conexa diz respeito à concessão de alojamento a funcionários que que exercem as suas funções no território de um país terceiro [Anexo X do Estatuto; Regulamento (Euratom, CECA, CEE) n.° 3019/87 do Conselho, de 5 de Outubro de 1987, que estabelece disposições especiais e derrogatórias aplicáveis aos funcionários das Comunidades Europeias cujo lugar de afectação seja um país terceiro (JO L 286, p. 3)].

11 — O recorrente alega que, mesmo que o contrato não se enquadrasse no âmbito de aplicação da Lei n.° 292/78, deveria considerar-se que os princípios da boa fé e da confiança legítima bem como o dever de assistência da Comissão ao seu pessoal primam sobre a aplicação dessa legislação ao caso em apreço, tendo especialmente em consideração a sua longa permanência no locado. Esta posição não pode ser acolhida. A mera permanência prolongada do recorrente no locado não pode levar, por aplicação dos princípios por ele invocados, ao afastamento do regime jurídico que regula o contrato.

mente da petição de recurso que a invocada ilegalidade da denúncia, por parte da Comissão, do contrato de arrendamento, consiste no facto de essa denúncia ter sido efectuada com uma antecedência inferior aos seis meses da data (31 de Maio de 1990) do termo contrato, de acordo com o seguinte esquema, decorrente das renovações sucessivas do arrendamento, nos termos da Lei n.° 392/78: 1 de Junho de 1978 — 31 de Maio de 1982, 1 de Junho de 1982 — 31 de Maio de 1986, 1 de Junho de 1986 — 31 de Maio de 1990, 1 de Junho de 1990 — 31 de Maio de 1994. Esta acusação tem fundamento, uma vez que, como se explicou, o contrato em causa está sujeito à Lei n.° 392/78, que prevê no seu artigo 3.° que, para que não haja renovação automática do contrato de arrendamento, a correspondente denúncia por uma das partes deve ser transmitida à outra com pelo menos seis meses de antecedência em relação ao termo do contrato.

Em consequência, deve-se, uma vez que se considera procedente o pedido do recorrente, tal como este decorre da interpretação da sua petição, declarar ilegal a denúncia efectuada pela Comissão em 31 de Janeiro de 1990 do contrato em causa.

B — *O aumento da renda*

20. E. Bauer requer igualmente que o Tribunal declare ilegal o aumento da renda a partir de 1 de Agosto de 1992. Como resulta directamente do conjunto das alegações constantes dos articulados do recorrente, a ilegalidade reside no facto de, segundo ele, o aumento imposto exceder o autorizado pelas disposições dos artigos 12.° a 25.° da Lei n.° 392/78.

Para rejeitar este pedido, tal como foi formulado, bastaria sublinhar que a Lei n.° 392/78 prevê, no seu artigo 26.°, que as disposições dos artigos 12.° a 25.° não são aplicáveis a imóveis que se situem em localidades com uma população inferior aos limites fixados nesse mesmo artigo; como foi alegado pela Comissão (v. contestação, p. 4 da tradução francesa), e não foi contestado na fase escrita do processo, a Ispra tem uma população inferior aos limites fixados pelo artigo 26.°

Independentemente porém do que acima se disse, este pedido, relativo à fixação do montante da renda «legal», foi apresentado sem que tenham sido respeitadas as disposições dos artigos 43.° e 44.° da Lei n.° 392/78. Recorde-se que estes artigos prevêem que a apresentação de um pedido de tutela judiciária relativo à determinação ou à adequação da renda deve, sob pena de ser julgado inadmissível, ser precedido pela apresentação no tribunal competente de um pedido de conciliação [12]. Em consequência, o pedido ora em

12 — Estas disposições do direito italiano devem ser tomadas em consideração no caso em apreço, uma vez que não excluem nem limitam a competência do Tribunal de Justiça (que se baseia, como já foi dito, no artigo 153.° do Tratado CEEA em conjugação com o artigo 16.° do contrato em causa), mas se limitam a fixar simples pressupostos de admissibilidade do pedido de tutela judiciária que lhe é apresentado [v., relativamente a um caso de disposições de direito nacional que limitam a competência do Tribunal de Justiça baseada numa cláusula compromissória, o acórdão de 8 de Abril de 1992, Comissão/Feilhauer (C-209/90, Colect., p. I-2613)].

apreço, que visa exactamente a determinação do montante da renda devida pelo recorrente, é rejeitado, por ser inadmissível intentá-lo em primeiro lugar no Tribunal de Justiça.

C — *O pedido de indemnização por danos materiais*

22. E. Bauer pede ao Tribunal que condene a Comissão a indemnizá-lo pelos danos materiais sofridos em consequência da entrega antecipada do locado.

21. E. Bauer pede que o Tribunal condene a Comissão a pagar um montante igual à diferença entre a renda reclamada e paga e a renda legal devida desde 1 de Agosto de 1992 (data do aumento da renda) até 6 de Julho de 1993 (data da devolução do locado).

E. Bauer sustenta que a compra do imóvel que efectuou nos primeiros meses de 1993 (v. acima, ponto 6) foi resultado de condições prementes e de necessidades imediatas e que, por essa razão, o preço foi superior ao que teria pago em condições de compra normais.

Já sublinhei que resulta claramente do conjunto das alegações do recorrente que este entende por renda «legal» a que resulta da aplicação dos artigos 12.° a 25.° da Lei n.° 392/78. Sublinhei também, porém, que estas disposições não são susceptíveis de aplicação no caso vertente. Acresce que o recorrente não invocou outros argumentos, de facto ou de direito, que permitam ao Tribunal de Justiça determinar o montante exacto que seria devido por essa renda «legal» durante o período entre 1 de Agosto de 1992 até 6 de Julho de 1993, o que implica a impossibilidade de definição da diferença entre a renda paga e a renda «legal» a que se refere o recorrente.

Neste quadro, E. Bauer define o montante dos danos materiais desta forma:

Por conseguinte, o pedido de restituição do montante acima referido deve ser rejeitado, em primeiro lugar pela sua indeterminação.

1) um montante igual à diferença entre as rendas devidas até à resolução legal, segundo E. Bauer, do contrato (31 de Maio de 1994), por um lado, e os juros (10% ao ano), por outro, relativamente ao mesmo período, vencidos sobre o montante pago por E. Bauer para a compra do imóvel,

2) um montante igual ao custo da mudança para a nova habitação, bem como às despesas de limpeza e trabalhos pontuais de pintura desse mesmo imóvel.

O conjunto destes montantes, acrescido do montante a que se refere o pedido de E. Bauer relativo ao montante da renda ascende, segundo este, a 52 000 000 LIT.

do imóvel foi superior ao que teria pago se o tivesse comprado em condições por ele julgadas normais.

Em consequência, estes dois pedidos devem ser igualmente rejeitados.

D — *A indemnização por danos morais*

23. A minha opinião relativamente aos diferentes pedidos de indemnização é a seguinte:

1) no que se refere às despesas de limpeza e pintura da nova habitação e às da mudança do recorrente, não se vê por que razão E. Bauer sustenta que essas despesas constituem um efeito directo e inevitável da devolução antecipada do locado,

2) no que se refere à indemnização pela compra do imóvel, por um lado, não se descortina por que razão a restituição antecipada do apartamento em causa implicava que a única forma de responder às necessidades de alojamento do recorrente era a compra de um imóvel e, por outro, o recorrente não alega nenhum facto do qual se possa inferir que o preço

24. E. Bauer pede, por último, que o Tribunal condene a Comissão a pagar-lhe o montante de 10 000 ecus, a título de indemnização por danos morais.

Mais precisamente, segundo uma interpretação correcta dos articulados, E. Bauer pede a condenação numa reparação pecuniária por danos morais, para além da indemnização eventualmente devida, e alega vagamente que a denúncia do contrato de arrendamento por parte da Comissão, bem como a insistência desta na devolução do locado, influíram de modo negativo no seu estado psíquico. Mas

não apresenta nenhum elemento de prova, reservando-se apenas a possibilidade de «apresentar atestados médicos se for julgado necessário». Esta última reserva, tendo em consideração o facto de que, com consentimento expresso das partes, não se realizou a fase oral do processo, não pode suprir a falta de elementos de prova. Este pedido deve, assim, ser rejeitado, em primeiro lugar por ser vago e também por não provado quanto a este ponto.

V — As despesas

25. Nos termos do artigo 69.°, n.° 3, primeiro parágrafo, do Regulamento de Processo, o Tribunal pode decidir que cada uma das partes suporte as suas próprias despesas, se cada uma das partes obtiver vencimento parcial. Tendo o recorrente obtido vencimento parcial, cada uma das partes deve suportar as suas próprias despesas.

VI — Conclusão

26. Por tudo o exposto, proponho que o Tribunal:

«1) declare ilegal a denúncia do contrato de arrendamento pela Comissão;

2) negue provimento aos restantes pedidos do recorrente;

3) condene cada uma das partes a suportar as suas próprias despesas.»