JULKISASIAMIEHEN RATKAISUEHDOTUS
GEORGIOS COSMAS
7 päivänä helmikuuta 1995 *

1. Euroopan yhteisöjen komission vakituinen virkamies Ernst R. Bauer vaatii yhteisöjen tuomioistuimen kirjaajalle 28.5.1993 jättämässään kanteessa, jossa hän vetoaa Euratomin perustamissopimuksen 153 artiklaan, yhteisöjen tuomioistuinta ratkaisemaan kantajan ja Euroopan yhteisöjen komission välisen riidan, joka koskee näiden välillä tehtyä vuokrasopimusta, johon sisältyy välityslauseke.

Erityisesti Bauer vaatii, että yhteisöjen tuomioistuin

1) julistaa laittomiksi ja kumoaa komission toimittaman vuokrasopimuksen irtisanomisen ja vuokran korottamisen,

2) velvoittaa komission suorittamaan vahingonkorvausta kantajan kärsimästä aineellisesta ja aineettomasta vahingosta.

* Alkuperäinen kieli: kreikka.

I — Tosiseikat ja oikeudelliset seikat

A Tosiseikat

2. Ispran yhteiseen tutkimuskeskukseen nimitetyllä komission vakituisella virkamiehellä Ernst Bauerilla on ollut hallinnassaan 1.2.1965—6.7.1993 välisenä aikana komission hänelle vuokraama kerrostalohuoneisto. Italian hallitus oli luovuttanut tämän huoneiston Euratomin käyttöön 22.7.1959 tehdyn edellä mainitun tutkimuskeskuksen perustamisesta tehdyn sopimuksen ehtojen mukaisesti. [1]

3. Vuokratun huoneiston hallinta on perustunut perättäisiin, 1.2.1965, 1.6.1968 ja 1.6.1969 tehtyihin vuokrasopimuksiin.

1 — Kanteen mukaan tämä rakennus on Istituto autonomo per le case popolari di Varesen omaisuutta ja tässä tapauksessa käsittelyn kohteena oleva huoneisto on vuokrattu uudestaan kantajalle. Sitä vastoin komissio ilmoittaa vastineessaan, että tämä rakennus on yhdessä muiden rakennusten kanssa luovutettu Euratomin käyttöön 99 vuodeksi 22.7.1959 tehdyn sopimuksen 1 artiklan mukaisesti ja että komissiolla on näin ollen täysi määräysvalta virkamiehilleen vuokraamaansa rakennukseen; kantaja ei kiistä vastauksessaan näitä komission väitteitä. Sitä paitsi kyseisen sopimuksen sanamuodosta tai oikeudenkäyntiaineistosta ilmenevistä muista seikoista ei voida päätellä, että kyseessä olisi sopimus asunnon vuokraamisesta uudelleen.

4. Viimeistä, vuodelta 1969 olevaa vuokrasopimusta on hiljaisesti jatkettu tietyksi määräksi vuosia. Komissio vaati 31.1.1990 päivätyssä kirjeessään vuokrasopimuksen irtisanomista 1.6.1990 lähtien, voidakseen suorittaa huoneistossa koko rakennuksen kunnostukseen liittyviä kunnostustöitä. Bauer ei luovuttanut vuokrattuja tiloja vuokranantajan käyttöön määrättynä päivänä, minkä vuoksi komissio lähetti tälle muistutuskirjeitä (29.4.1991, 30.7.1992, 28.9.1992 ja 3.3.1993), joissa se vaati uudestaan vuokrattujen tilojen luovuttamista. Lisäksi komissio oli ehdottanut Bauerille suullisesti samoin kuin 14.1.1993 päivätyssä kirjeessä, että se antaisi tämän käyttöön vaihtoehtoisen asunnon, jota varten tehtäisiin uusi vuokrasopimus kahdeksi vuodeksi maaliskuusta 1993 alkaen ja asunnon vuokra olisi sama kuin edellisessä asunnossa. Komissio toisti tämän ehdotuksensa 3.3.1993 päivätyssä kirjeessään, johon olen jo viitannut.

5. Kuukausivuokran suuruus oli vuonna 1969 29 000 Italian liiraa (jäljempänä ITL) ja heinäkuussa 1992 perättäisten korotusten jälkeen 62 000 ITL. Komissio ilmoitti Bauerille 5.8.1992 päivätyllä kirjeellä, että elokuusta 1992 lähtien vuokra nousisi 327 265 ITL:aan.

6. Bauer valitti kirjallisesti (vuokrasopimuksen irtisanomisesta 15.10.1992 päivätyllä kirjeellä ja viimeisimmästä vuokrankorotuksesta 29.10.1992 päivätyllä kirjeellä), vedoten henkilöstösäännön 90 artiklan määräyksiin. Bauerin mukaan komissio on hiljaisesti hylännyt nämä valitukset. Lisäksi Bauer hylkäsi 31.3.1993 päivätyllä kirjeellä tarjouksen uudesta asunnosta, koska hän piti sen ehtoja mahdottomina hyväksyä [2] ja ehdotti puolestaan, että hänelle myönnettäisiin vastaavanlainen asunto aikaisempaa asuntoa koskevan vuokrasopimuksen keston ajaksi (eli 31.5.1994 asti, ks. jäljempänä), mutta samoin ehdoin kuin aikaisempi vuokrasopimus.

Lopulta vuoden 1993 alkupuolella Bauer osti asunnon, jonka hän maksoi 31.5.1993 ja ilmoitti komissiolle kirjeitse 30.6.1993, että hän aikoi luovuttaa riidanalaisen vuokra-asunnon, minkä hän tekikin 6.7.1993.

B Oikeudelliset seikat

7. Kaupunkihuoneistojen vuokraamisesta 27.7.1978 annetun lain nro 392 [3] I osaston (kaupunkihuoneistojen vuokraaminen asu-

2 — Ehdotetussa sopimuksessa määrättiin, että se "on tehty osapuolten kesken tarkoituksena huolehtia ainoastaan vuokralaisen ja tämän perheen väliaikaisesta asunnon tarpeesta". Lisäksi siinä määrättiin, että "joka tapauksessa ja riippumatta vuokralaisen toiminnasta Ispran yhteisessä tutkimuskeskuksessa, tämä sopimus tehdään vain siksi ajaksi, kuin katsotaan olevan välttämätöntä, jotta vuokralainen voi huolehtia asunnon tarpeestaan".

3 — Gazzetta Ufficiale della Republica Italiana, yleinen osa, nro 211, 29.7.1978.

mistarkoitukseen) 1 luvussa (vuokrasopimus) säädetään mm. seuraavasti:

"1 §. Vuokrasopimuksen kestoaika. Asumistarkoitukseen vuokratun kaupunkihuoneiston sopimuksen kestoaika ei voi olla neljää vuotta lyhyempi. Jos osapuolet ovat sopineet lyhyemmästä ajasta tai ovat tehneet toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, vuokrasopimusta pidetään neljäksi vuodeksi tehtynä ...

2 §. ...

3 §. Sopimuksen hiljainen jatkaminen. Sopimuksen katsotaan jatkuvan neljä vuotta, ellei toinen osapuoli ilmoita toiselle osapuolelle kirjatulla, vähintään kuusi kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymistä lähetetyllä kirjatulla kirjeellä, ettei tällä ole aikomusta jatkaa sitä. Tätä sääntöä sovelletaan myös jokaiseen myöhempään määräaikaan."

Lain 12—25 §:ssä säädetään vuokran suuruuden määräämisperusteista ja 26 §:ssä, jonka otsikkona on soveltamisala, säädetään mm. seuraavasti: "... 12—25 §:n säännöksiä ei sovelleta sellaisten huoneistojen vuokraamiseen, jotka sijaitsevat kunnissa, joiden asukasluvun määrä on vuonna 1971 toimitetun väestölaskennan mukaan enintään 5000 asukasta edellyttäen, että tämän lain voimaantuloa edeltävien viiden vuoden aikana ja sen jälkeen aina viiden vuoden välein väestö ei ole kasvanut tai ainakin edellyttäen, että väestön suhteellinen kasvu on koko maan keskiarvoa alhaisempi ISTATin (Italian tilastokeskus) julkaisemien tilastotietojen mukaan. Kunnan velvollisuutena on saattaa yleisön tietoon edellä mainitut olot samoin kuin mahdollinen väestön määrän kasvu."

II osaston, jonka otsikkona on oikeudenkäyntimääräykset 43 §:ssä (oikeudenkäyntimääräysten laiminlyömisestä johtuva kanteen tutkimatta jättäminen) säädetään, että kaikista vuokran suuruuden määräämistä tai muuttamista koskevista kanteista on ensin tehtävä sovittelupyyntö niin kuin määrätään saman lain seuraavassa pykälässä ja että oikeudenkäyntimääräysten noudattamatta jättäminen ja siitä seuraava tutkimatta jättäminen voidaan ottaa huomioon viran puolesta oikeudenkäynnin missä tahansa vaiheessa ja missä tahansa oikeusasteessa. [4] Lain 44 §:ssä, jonka otsikkona on pakollinen sovittelumenettely, säädetään, että vuokran määräämistä koskevan sovittelupyynnön käsittelee toimivaltainen tuomioistuin.

4 — On huomattava, että 26.11.1990 annetun lain nro 353 89 §:llä (jolla muutettiin oikeudenkäynnistä riita-asioissa annettua lakia), sellaisena kuin sitä on muutettu 4.12.1992 annetulla lailla nro 477, kumottiin lain nro 392/78 43 §. Laissa nro 477 säädettiin, että se tulisi voimaan 1.1.1993 (92 §) ja voimassa olevien vuokrasopimusten osalta 2.1.1994. Tämän lain voimaantulopäivää on sen jälkeen muutettu useilla asetuksilla, joista viimeisimmässä (7.10.1994 annettu asetus nro 571 [GURI 237 1994]) säädetään voimaantulopäiväksi 16.12.1994. Tämän vuoksi lain nro 392/78 43 §:n määräykset olivat kokonaisuudessaan voimassa silloin, kun kanne jätettiin yhteisöjen tuomioistuimelle.

8. Italian oikeusjärjestyksessä ei ole sellaisia yhdenmukaisia säännöksiä, joissa säädettäisiin asuntojen luovuttamisesta vuokralle virkasuhteen perusteella. Tätä kysymystä säännellään erityisissä määräyksissä, joissa säädetään tapauksesta riippuen, asunnon virkasuhteesta johtuvasta luovuttamisesta virkamiehille, jotka on kutsuttu suorittamaan tehtäviään määrätyissä työskentelytiloissa.

Näistä määräyksistä löytyy joitakin yhteisiä piirteitä:

1) Ne koskevat huoneistoja, jotka ovat osa julkishallinnon eri osa-alueille tai määrätyille julkisille järjestöille kuuluvaa omaisuutta (ks. esim. rautatietyöläisistä vuonna 1924 annettu asetus nro 427 tai maakuntien palopäälliköistä vuonna 1941 annettu laki nro 1570).

2) Ne ovat aina asuntojen luovutusta koskevien hallinnollisten päätösten oikeudellinen perusta, muodostaen luovuttajan ja luovutuksensaajan välille sellaisen suhteen, jota säännellään hallinto-oikeuden periaatteiden mukaisesti. Tämä suhde kuuluu julkisoikeuden piiriin, jossa viitataan kuitenkin usein vuokrasuhteisiin soveltuviin yksityisoikeuden säännöksiin.

3) Niille on tyypillistä suuri vaihtelevuus, koska ne voivat koskea sekä vastikkeetta luovutettuja huoneistoja että huoneistoja, joiden vuokra määräytyy sen lain perusteella, joka luokittelee ne työsuhdeasunnoiksi ja myös huoneistoja, joiden vuokra määräytyy lain nro 392/78 säännösten perusteella.

Edellä todettu ei estä oikeushenkilöitä vuokraamasta virkamiehilleen huoneistoja, jotka ovat niiden yksityistä omaisuutta. Perustuslakiasioita käsittelevä tuomioistuin on todennut tällaisista tapauksista [5], että tällaisia vuokrasopimuksia säännellään kokonaan yksityisoikeuden säännösten perusteella.

C Molempia sopimusosapuolia sitova sopimus

9. Molempia sopimusosapuolia sitovat pääasialliset sopimusehdot, sellaisina kuin ne oli 1.6.1969 kirjattu sopimukseen, ovat seuraavanlaiset.

"1 §. Tällä virallisesti vahvistamattomalla asiakirjalla Euroopan yhteisöjen komissio, asiamiehenään ..., vuokraa Ernst Bauerille (jäljempänä vuokralainen), joka vastaanottaa

5 — Tuomio nro 155, annettu 11.2.1988 (*Giurisprudenza costituzionale*, 1988, s. 502).

omaan ja perheensä käyttöön huoneiston, johon kuuluu ... 4 huonetta ja palvelushuoneet ... yhdeksi vuodeksi ajalle 1.6.1969—31.5.1970 ...

2 §. Vuokrattu huoneisto on tarkoitettu ainoastaan vuokralaisen ja tämän perheenjäsenten asuttavaksi ...

11 §. Jos kumpikaan sopimusosapuolista ei ole ilmoittanut toiselle osapuolelle aikomuksestaan irtisanoa sopimus kirjatulla kirjeellä, jossa on vastaanottoilmoitus ja jonka on saavuttava vastaanottajalle viimeistään kolme kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymistä, katsotaan, että sopimusta on jatkettu hiljaisesti yksi ylimääräinen vuosi ja sopimuksen katsotaan jatkuvan sen jälkeen aina vuoden kerrallaan. Tämän sopimuksen hiljaisen jatkamisen tarkoituksena ei kuitenkaan ole, että sopimukseen sovellettaisiin toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia koskevia säännöksiä. Vuokrasopimus irtisanotaan ennen vuokrakauden päättymistä, mikäli vuokralaisen työsuhde Ispran yhteiseen tutkimuskeskukseen jostain syystä päättyy, samoin kuin mikäli viranhoito ei toimivaltaisen viranomaisen vapaan harkinnan mukaan enää edellytä asunnon luovuttamista vuokralaisen käyttöön. Vuokralaisen on ilmoitettava henkilöstö- ja sisäisen hallinnon osastolle kirjatulla kirjeellä viimeistään kymmenen päivän kuluttua saatuaan tiedon työsuhteensa päättymisestä tutkimuskeskuksessa tai muista vuokra-asunnon haltuun saamisen jälkeen tapahtuneista muutoksista virka-asemaansa, se päivä, jolloin hän aikoo luovuttaa asunnon vuokranantajan haltuun ja syyt, jotka voivat poikkeustapauksessa oikeuttaa pyynnön vuokrasopimuksen pidentämisestä. Vuokrasopimus katsotaan irtisanotuksi vuokralaisen ilmoittamasta päivästä lähtien, paitsi mikäli tämä päivä on työsuhteen päättymispäivää myöhempi, ellei vuokrasopimuksen irtisanominen tapahdu viimeistään 90 päivän kuluttua tehtävien vaihtumisesta ...

16 §. Euroopan yhteisöjen tuomioistuin on toimivaltainen käsittelemään kaikkia tästä sopimuksesta johtuneita riitoja. Riitoihin sovelletaan Italian lakia."

II — Osapuolten näkökohdat

10. Bauer vaatii kanteessaan, että yhteisöjen tuomioistuin:

1) julistaa laittomiksi ja tehottomiksi ja sen vuoksi kumoaa:

a) 30.7. ja 28.9.1992 tehdyt vaatimukset,

joissa kantaja määrätään luovuttamaan hänelle vuokrattu asunto,

b) komission 5.8.1992 tekemän vuokrankorotusilmoituksen 1.8.1992 lähtien.

2) velvoittaa komission

a) korvaamaan asunnon ennenaikaisesta vapauttamisesta aiheutuneen vahingon; kantaja varaa oikeuden tarkentaa vahingonkorvauksen määrää oikeudenkäynnin kuluessa, ja esittää alustavana ja kertakaikkisena arvionaan 30 000 ecua (ks. jäljempänä),

b) korvaamaan vuokranantajan vaatimien ja laissa säädettyjen vuokrien välisen erotuksen 1.8.1992 ja asunnon luovuttamispäivän väliseltä ajalta,

3) velvoittaa joka tapauksessa komission korvaamaan aineettoman vahingon suorittamalla 10 000 ecua,

4) velvoittaa komission korvaamaan kantajan oikeudenkäyntikulut.

11. Komissio vaatii vastineessaan, että yhteisöjen tuomioistuin:

1) jättää kanteen tutkimatta siltä osin kuin se perustuu henkilöstösäännön 90 artiklan mukaiseen valitukseen,

2) toteaa kanteen muilta osin perusteettomaksi,

3) velvoittaa kantajan korvaamaan vastaajan oikeudenkäyntikulut ottaen huomioon, että tämän nostama kanne on tarpeeton.

III — Yhteisöjen tuomioistuimen toimivalta ja kanteen tutkimisen edellytykset

12. Euratomin perustamissopimuksen 153 artiklan mukaan "yhteisön tuomioistuimella on toimivalta ratkaista asia yhteisön tekemässä tai sen puolesta tehdyssä julkis- tai yksityisoikeudellisessa sopimuksessa olevan välityslausekkeen nojalla". Lisäksi päätöksen 93/350/EHTY/ETY/Euratom [6] mukaan

6 — Euroopan yhteisöjen ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen perustamisesta tehdyn päätöksen 88/591/EHTY/ETY/Euratom muuttamisesta 8 päivänä kesäkuuta 1993 tehty päätös (EYVL L 144, 16.6.1993, s. 21).

yhteisöjen tuomioistuimella säilyy toimivalta käsitellä fyysisten tai oikeushenkilöiden Euratomin perustamissopimuksen 153 artiklan nojalla tekemät kanteet ennen tämän päätöksen voimaantuloa tehtyjä sopimuksia koskevissa asioissa.

Ottaen huomioon edellä todetun on kiistatonta, että yhteisöjen tuomioistuimen toimivalta ottaa Bauerin kanne käsiteltäväkseen perustuu kyseisen vuokrasopimuksen 16 kohdan välityslausekkeeseen (joka on tehty ennen päätöstä 93/350), samoin kuin Euratomin perustamissopimuksen 153 artiklaan.

IV — Pääasia

13. Kantaja noudatti kuitenkin henkilöstösäännön 90 artiklan 2 kohdan mukaista menettelyä ennen kanteen nostamista yhteisöjen tuomioistuimessa.

Vastaaja on tehnyt vastineessaan kanteen tutkittavaksi ottamista koskevan väitteen siltä osin kuin kanne perustuu henkilöstösäännön 90 artiklan 2 kohdan mukaiseen valitukseen sillä perusteella, että Bauer ei ole noudattanut tämän hallintomenettelyn määräaikoja.

Tämän väitteen hylkäämiseksi riittää, kun todetaan, että Euratomin perustamissopimuksen 153 artiklan mukaan samoin kuin vuokrasopimuksen 16 kohdan mukaan kantajalla on joka tapauksessa oikeus nostaa kanne yhteisöjen tuomioistuimessa kaikista tästä sopimuksesta aiheutuvista riidoista. Tämän vuoksi kanteen tutkittavaksi ottaminen, joka perustuu edellä mainittuun välityslausekkeeseen, ei ole sidoksissa henkilöstösäännön 91 artiklan menettelysääntöihin. Kanne voidaan tämän vuoksi ottaa tutkittavaksi. [7]

14. Ottaen huomioon vuokrasopimuksen 16 kohdan nimenomaisen määräyksen on kiistatonta, että riitaan sovelletaan Italian lakia. Kantajan mukaan vuokrasopimukseen sovelletaan Italian kaupunkihuoneistojen vuokraamisesta 27.7.1978 annettua lakia nro 392, jonka perusteella sopimus on kantajan mukaan jatkunut 31.5.1994 asti, kun taas komission mukaan sopimukseen, koska siinä on kyse asunnon hallintaoikeuden luovuttamisesta komission ja Bauerin välisen virkasuhteen perusteella, ei sovelleta edellä mainittua lakia vaan Italian lainsäädännön yleisiä vuokrasuhteisiin soveltuvia säännöksiä.

7 — Ks. myös julkisasiamies Capotortin ratkaisuehdotus asiassa 567/79A, Flamm v. komissio, tuomio 1.7.1982 (Kok. 1982, s. 2371, 2394, 2398 ja eteenpäin), samoin kuin yhdistetyissä asioissa 4/78, 19/78 ja 28/78, Salerno ym. v. komissio, tuomio 30.11.1978 (Kok. 1978, s. 2403) ja asiassa 109/81, Porta v. komissio, tuomio 1.7.1982 (Kok. 1982, s. 2469).

Tämän vuoksi herää kaksi kysymystä:

1) Koskiko kyseinen vuokrasopimus virkasuhteeseen perustuvaa asunnon luovutusta?

2) Mikäli vastaus ensimmäiseen kysymykseen on myönteinen, vaikuttaako se niin, että sopimukseen ei sovelleta lakia nro 392/78?

15. Mielestäni ensimmäiseen kysymykseen on vastattava myönteisesti.

Sopimuksesta käy ilmi, että

1) kyseessä on vuokrasopimus ("tällä virallisesti vahvistamattomalla asiakirjalla Euroopan yhteisöjen komissio ..., vuokraa Ernst Bauerille ..."),

2) tämä sopimus perustuu siihen, että vuokralainen on komission virkamies ja että hän työskentelee Ispran yhteisessä tutkimuskeskuksessa,

3) vuokrasopimus voidaan irtisanoa ennen vuokrakauden päättymistä, mikäli vuokralaisen ja Ispran yhteisen tutkimuskeskuksen välinen työsuhde päättyy, samoin kuin mikäli viranhoito ei toimivaltaisten viranomaisten harkinnan mukaan enää edellytä asunnon luovuttamista vuokralaisen käyttöön (11 kohta).

16. Aiheuttavatko nämä tunnusmerkit sen, että vuokrasopimukseen ei sovelleta lakia nro 392/78?

Asia olisi mielestäni näin, mikäli mainittuun sopimukseen ei edellä mainitun lain poikkeussäännösten tai muiden erityissäännösten mukaan sovelleta tätä lakia.

Myös komission vastineessaan esiintuoma Corte di Cassazionen oikeuskäytäntö näyttää johtavan samankaltaiseen ratkaisuun. Tämän oikeuskäytännön mukaisesti lakia nro 392/78 ei sovelleta sellaisiin asunnon luovutuksiin, jotka perustuvat virkasuhteeseen

asunnon omistavan yhteisön kanssa, silloin kun "julkisyhteisö luovuttaa konkreettisten säännösten mukaisesti sopimuksella henkilöstönsä jäsenelle asunnon asumistarkoitusta varten". [8]

17. On ilmeistä, että sopimus ei kuulu mihinkään niistä sopimusryhmistä, joihin lain nro 392/78 26 §:n mukaan ei sovelleta tätä lakia, samoin kuin että tähän lakiin ei sisälly muita säännöksiä, joiden mukaan virkasuhteesta johtuviin asunnon vuokrasopimuksiin ei yleisesti sovellettaisi tämän lain määräyksiä. Edellä mainitun lain lisäksi ei ole myöskään olemassa muita säännöksiä, joissa säädettäisiin käsiteltävänä olevan vuokrasopimuksen kaltaisiin sopimuksiin sovellettavasta erityisestä järjestelmästä. [9] Komission ja sen virkamiesten välisiä sopimussuhteita koskevassa yhteisöjen säännöstössä ei ole yhtään sellaista erityistä määräystä, joka koskisi komission tekemää asunnon luovuttamista virkamiehilleen virkasuhteen perusteella. [10]

18. Tämän vuoksi kyseistä vuokrasopimusta on pidettävä sellaisena, johon sovelletaan lain nro 392/78 säännöksiä. [11]

A Sopimuksen irtisanominen

19. Bauer vaatii jättämissään oikeudenkäyntiasiakirjoissa, että yhteisöjen tuomioistuin "julistaa laittomiksi ja tehottomiksi ja sen vuoksi kumoaa" 30.7. ja 28.9.1992 tehdyt vaatimukset, joissa määrätään luovuttamaan vuokrattu huoneisto vuokranantajan haltuun 31.12.1992. Näiden vaatimusten sanamuodosta käy mielestäni kiistattomasti ilmi, että ne (samoin kuin että 19.4.1991 ja 3.3.1993 tehdyt vaatimukset, joissa komissio määräsi luovuttamaan vuokratun asunnon 30.6.1991 ja 15.3.1993) ovat vain yksinkertaisia vaatimuksia luovuttaa vuokrattu huoneisto vuokranantajan haltuun, komission 31.1.1990 päivätyssä kirjeessään jo tekemän vuokrasopimuksen irtisanomisen vuoksi, jonka mukaan sopimusta oli pidettävä irtisanottuna 31.5.1990 lähtien. Näissä oloissa on todettava, tulkitsemalla kantajan oikeudenkäyntiasiakirjoja, että tämä vaatii itse asiassa julistamaan laittomaksi 31.1.1990 tapahtuneen sopimuksen irtisanomisen ja että "vaatimusten", joita vastaan kanne on nimenomaisesti nostettu, tarkoituksena on

8 — Corte de Cassazione, os. 16. III, nro 1743, 14.3.1984 (*Foro Italiano* 1984, s. 340).

9 — Ks. ylempänä 8 kohdassa esimerkkejä tällaisista tapauksista.

10 — Ainoa tähän liittyvä säännös koskee asuntoja, jotka luovutetaan kolmansiin maihin nimitetyille virkamiehille (henkilöstösäännön liite X; Euratomista 5 päivänä lokakuuta 1987 annettu neuvoston asetus (EURATOM, EHTY, ETY) N:o 3019/87 kolmannessa maassa työskenteleviin Euroopan yhteisöjen virkamiehiin sovellettavista erityisistä poikkeusmääräyksistä (EYVL L 286, 9.10.1987, s. 3).

11 — Kantaja tuo esille, että vaikka sopimukseen ei sovelleta lakia nro 392/78, olisi kuitenkin todettava, että tätä lakia on sovellettava käsiteltävänä olevaan tapaukseen vilpittömän mielen periaatteen ja perustellun luottamuksen periaatteen sekä komission velvoitteen pitää huolta virkamiehistään vuoksi, ottaen huomioon erityisesti se seikka, että kantaja on asunut pidemmän aikaa kyseisessä asunnossa. Tätä näkemystä ei voida hyväksyä. Se seikka, että kantaja on asunut usean vuoden ajan vuokratussa huoneistossa ei riitä oikeuttamaan sitä, että kantajan vetoamien periaatteiden perusteella voitaisiin poiketa sopimukseen sovellettavasta oikeudellisesta järjestelmästä.

ainoastaan tämän toteuttaminen. Sitä paitsi kanteesta käy välillisesti ilmi se, että komission tekemän vuokrasopimuksen irtisanomisen laittomuus johtuu kantajan mukaan siitä, että tämä irtisanominen on tapahtunut alle kuusi kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymistä (31.5.1990) ja seuraavasta aikataulusta käyvät ilmi vuokrasopimuksen peräkkäiset jatkamiset lain nro 392/78 mukaisesti: 1.6.1978—31.5.1982, 1.6.1982—31.5.1986, 1.6.1986—31.5.1990, 1.6.1990—31.5.1994. Tämä vaatimus on perusteltu, koska — niin kuin on jo todettu — sopimukseen sovelletaan lakia nro 392/78, jonka 3 §:ssä todetaan, että jotta ei katsottaisi, että vuokrasopimusta on hiljaisesti jatkettu, on toisen sopimusosapuolen annettava irtisanominen toiselle osapuolelle tiedoksi vähintään kuusi kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

Tämän vuoksi on mielestäni hyväksyttävä kantajan tähän liittyvä vaatimus, sellaisena kuin sen voidaan katsoa olevan kannekirjelmää tulkitsemalla, ja julistettava laittomaksi komission 31.1.1990 tekemä vuokrasopimuksen purkaminen.

B Vuokrankorotus

20. Bauer vaatii myös, että yhteisöjen tuomioistuin julistaa laittomaksi vuokrankorotuksen 1.8.1992 lähtien. Niin kuin kantajan jättämistä oikeudenkäyntiasiakirjoista käy suoraan ilmi, tämän mukaan laittomuus perustuu siihen seikkaan, että korotus ylittää lain nro 392/78 12—25 §:ssä sallitun määrän.

Jotta tämä väite voitaisiin osoittaa vääräksi, sellaisena kuin se on esitetty, riittää kun todetaan, että lain nro 392/78 26 §:ssä todetaan, että 12—25 §:n säännöksiä vuokran suuruuden määräämisestä ja muuttamisesta ei sovelleta sellaisiin huoneistoihin, jotka sijaitsevat kunnissa, joiden asukasluku on tässä pykälässä säädettyjä rajoja alhaisempi; komissio väittää (ks. vastine, s. 4, ranskankielinen käännös), eikä sitä ole kiistetty kirjallisen käsittelyn aikana, että Ispran asukasluku on 26 §:ssä säädettyä alhaisempi.

Edellä mainitusta huolimatta tämä vaatimus, joka koskee vuokran määräämistä lain mukaisesti, on tehty noudattamatta lain nro 392/78 43 ja 44 §:n määräyksiä. Muistutan, että näiden määräysten mukaisesti kaikissa vuokran määräämistä ja korotusta koskevissa tapauksissa, joissa halutaan oikeussuojaa, on ensin tehtävä sovittelupyyntö toimivaltaiselle tuomioistuimelle, jotta asiaa ei jätettäisi tutkimatta. [12] Tämän vuoksi kyseinen vaatimus,

12 — Tämä Italian lain mukainen määräys on otettava huomioon, koska se ei estä eikä rajoita yhteisöjen tuomioistuimen toimivaltaa (joka sen mukaan mitä olen todennut, perustuu Euratomin perustamissopimuksen 153 artiklaan, yhdessä vuokrasopimuksen 16 kohdan kanssa), mutta siinä määritellään ne keinot, joilla kanne on nostettava, jotta se voidaan ottaa tutkittavaksi (ks. tapauksesta, jossa kansallisen lain määräyksillä rajoitetaan yhteisöjen tuomioistuimen toimivaltaa, joka perustuu välityslausekkeeseen, asia C-209/90, komissio v. Feilhauer, tuomio 8.4.1992, Kok. 1992, s. I-2613).

joka koskee nimenomaan sen vuokran suuruuden määräämistä, jonka kantaja on velvollinen maksamaan, on hylättävä ensi sijassa, koska asiaa ei voida ottaa tutkittavaksi.

21. Bauer vaatii, että yhteisöjen tuomioistuin velvoittaa komission korvaamaan komission vaatiman, kantajan liikaa maksaman vuokran ja laissa säädetyn vuokran välisen erotuksen 1.8.1992 (vuokrankorotuspäivä) ja 6.7.1993 (asunnon luovutuspäivä) väliseltä ajalta.

Olen jo todennut, että kantajan jättämistä oikeudenkäyntiasiakirjoista käy suoraan ilmi, että tämä pitää "lain mukaisena" vuokrana lain nro 392/78 12—25 §:n mukaista vuokraa. Olen kuitenkin myös todennut, että näitä määräyksiä ei voida soveltaa tähän tapaukseen. Kantaja ei myöskään esitä muita tosiasioihin tai oikeustosiseikkoihin perustuvia väitteitä, joiden perusteella yhteisöjen tuomioistuin voisi määrätä vuokran, jonka kantaja on ollut velvollinen maksamaan 1.8.1992 ja 6.7.1993 väliseltä ajalta, suuruuden täsmälleen lain mukaista vastaavaksi, minkä vuoksi ei ole mahdollista määrätä kantajan mainitsemien maksetun ja "lain mukaisen" vuokran välistä erotusta.

Tämän vuoksi vaatimus edellä mainitun summan palauttamisesta on hylättävä ensi sijassa, koska sitä ei ole määritelty täsmällisesti.

C Vahingonkorvausvaatimus aineellisesta vahingosta

22. Bauer vaatii yhteisöjen tuomioistuinta velvoittamaan komission suorittamaan vahingonkorvausta kantajan kärsimästä vuokratun huoneiston ennenaikaisesta luovutuksesta johtuvasta aineellisesta vahingosta.

Kantaja on sitä mieltä, että hänen on täytynyt ostaa vuoden 1993 alussa asunto (ks. ylempänä 6 kohta) ehdottoman kiireellisessä tilanteessa, ja että ostohinta on ollut tämän vuoksi korkeampi kuin se olisi ollut normaalissa tilanteessa.

Bauer määrittää aineellisen vahingon määrän näiltä osin seuraavasti:

1) sopimuksen normaaliin päättymispäivään (31.5.1994) asti maksettavien kuukausivuokrien ja samalta ajalta asunnon ostohinnalle laskettavan 10 %:n vuotuisen koron välinen erotus,

2) uuteen asuntoon muuttamisesta aiheutuneet muutto- ja asettautumiskulut ja näistä aiheutuneet eri paikoilleenpano- ja kunnostustyöt.

Nämä summat ja Bauerin kanteessaan esittämä vuokran määrä ovat tämän mukaan yhteensä 52 000 000 ITL.

23. Näkemykseni näistä eri vahingonkorvausvaatimuksista on seuraava:

1) paikoilleenpano- ja kunnostustöiden samoin kuin muuton aiheuttamien kulujen osalta ei ole selvää, mihin Bauer perustaa kulujen ja vuokratun asunnon ennenaikaisen luovuttamisen välisen välittömän ja välttämättömän syy-yhteyden,

2) asunnon ostamisesta aiheutuneen vahingonkorvausvaatimuksen osalta kantaja ei toisaalta osoita, miksi ainoana välttämättömänä keinona ratkaista asunnon ennenaikaisesta luovuttamisesta johtuva asunnon tarve olisi ollut ostaa uusi asunto eikä toisaalta esitä yhtään sellaista seikkaa, joka osoittaisi, että hänen maksamansa hinta olisi ylittänyt sen, minkä hän olisi maksanut normaalina pitämässään tilanteessa.

Tämän vuoksi myös nämä kaksi vaatimusta on hylättävä.

D Vahingonkorvausvaatimus aineettomasta vahingosta

24. Lopuksi Bauer vaatii yhteisöjen tuomioistuinta velvoittamaan komission suorittamaan kantajalle 10 000 ecua korvauksena aineettomasta vahingosta.

Mikäli olen tulkinnut oikein oikeudenkäyntiasiakirjoja, Bauer vaatii sen vahingonkorvauksen lisäksi, johon hänellä mielestään on oikeus, yhteisöjen tuomioistuinta toteamaan vastaajan velvollisuudesta suorittaa rahallinen korvaus aineettomasta vahingosta ja kantaja väittää, että komission tekemä vuokrasopimuksen irtisanominen samoin kuin itsepintaisuus, jolla komissio on vaatinut vuokratun kiinteistön luovuttamista, ovat vaikuttaneet negatiivisesti kantajan psyykkiseen tilaan. Hän ei kuitenkaan esitä mitään todistusta

vaan varaa ainoastaan oikeuden "esittää lääkärintodistuksia, mikäli tämä todetaan välttämättömäksi". Kun otetaan myös huomioon, että asiassa ei ole ollut osapuolten nimenomaisella suostumuksella suullista käsittelyä, tämä viimeksi mainittu varaus ei voi korvata näytön puuttumista. Tämä vaatimus on siis hylättävä ensi sijassa, koska se on liian epämääräisesti esitetty ja joka tapauksessa näytön puuttumisen vuoksi.

V — Oikeudenkäyntikulut

25. Työjärjestyksen 69 artiklan 3 kohdan ensimmäisen alakohdan mukaisesti yhteisöjen tuomioistuin voi määrätä oikeudenkäyntikulut jaettaviksi asianosaisten kesken, jos osa vaatimuksista ratkaistaan toisen asianosaisen ja osa toisen asianosaisen hyväksi. Koska kantaja on hävinnyt osan vaatimuksistaan, vastaa kukin osapuoli omista kuluistaan.

VI — Ratkaisuehdotus

26. Kaikista edellä mainituista syistä ehdotan, että yhteisöjen tuomioistuin:

1) toteaa, että komission tekemä vuokrasopimuksen irtisanominen on ollut laiton,

2) hylkää kantajan muut vaatimukset,

3) velvoittaa asianosaiset vastaamaan kukin omista oikeudenkäyntikuluistaan.