FÖRSLAG TILL AVGÖRANDE AV GENERALADVOKAT GEORGIOS COSMAS

föredraget den 7 februari 1995 *

1. Genom ansökan som har inkommit till domstolens kansli den 28 maj 1993 har Ernst R. Bauer, tillsvidareanställd tjänsteman vid Europeiska gemenskapernas kommission, begärt att domstolen, i enlighet med artikel 153 i Euratomfördraget, skall avgöra en tvist som har uppkommit mellan honom och Europeiska gemenskapernas kommission till följd av ett hyresavtal, vilket har ingåtts mellan parterna och som innehåller en skiljedomsklausul.

Bauer har särskilt yrkat att domstolen skall

1) förklara som rättsstridiga och upphäva såväl uppsägningen av hyresavtalet som hyreshöjningen av kommissionen, och

2) ålägga kommissionen att betala skadestånd för den ekonomiska och ideella skada som han har lidit.

* Originalspråk: grekiska.

I — Bakgrund och tillämpliga bestämmelser

A — *Bakgrund*

2. Bauer, som är en fast anställd tjänsteman vid kommissionen och som tjänstgör vid Gemensamma forskningscentret i Ispra, bodde från den 1 februari 1965 till den 6 juli 1993 i ett hyreshus i en lägenhet som kommissionen hade upplåtit till honom. Denna lägenhet hade av den italienska regeringen ställts till Euratomfördragets förfogande, i överensstämmelse med villkoren i avtalet av den 22 juli 1959 om inrättandet av ovannämnda forskningscenter [1].

3. Besittningstagandet av bostaden grundades på successiva hyresavtal av den 1 februari 1965, den 1 juni 1968 och den 1 juni 1969.

1 — Enligt ansökan tillhör denna fastighet Instituto autonomo per le case popolari di Varese och har den ifrågavarande lägenheten hyrts ut i andra hand till sökanden. Kommissionen anger däremot, i sin svarsinlaga, att denna fastighet, bland andra, för 99 år hade ställts till Euratomfördragets förfogande i enlighet med artikel 1 i avtalet av den 22 juli 1959 och att kommissionen har full förfoganderätt till den fastighet som den har hyrt ut till sina tjänstemän. Sökanden bestrider, i sin replik, inte dessa påståenden från kommissionen. Det går för övrigt inte, vare sig av den ifrågavarande avtalstexten eller av andra uppgifter i akten, att sluta sig till att detta avtal är ett avtal om hyra i andra hand.

4. Det senaste avtalet från år 1969 hade underförstått förlängts under ett visst antal år. Kommissionen sade upp hyresavtalet, genom brev av den 31 januari 1990, till upphörande från och med den 1 juni 1990 för att kunna utföra renoveringsarbeten av lägenheten inom ramen för en allmän renovering av fastigheten. Bauer hade inte avflyttat från den upplåtna egendomen vid det förutsedda datumet, vilket föranledde kommissionen att skicka påminnelsebrev till honom (den 29 april 1991, den 30 juli 1992, den 28 september 1992 och den 3 mars 1993) genom vilka den på nytt begärde avflyttning från den upplåtna egendomen. Kommissionen hade dessutom föreslagit Bauer, såväl muntligen som genom brev av den 14 januari 1993, att ställa en liknande bostad till hans förfogande, på grundval av ett nytt tvåårigt hyresavtal från och med mars 1993, för samma hyra som hyran för föregående bostad. Den upprepade detta förslag i ovan angivna brev av den 3 mars 1993.

5. Månadshyran, vilken år 1969 uppgick till 29 000 LIT, uppgick i juli 1992, efter successiva anpassningar, till 62 000 LIT. Kommissionen meddelade Bauer, genom brev av den 5 augusti 1992, att hyran från och med augusti 1992 skulle fastställas till 327 265 LIT.

6. Bauer svarade för sin del genom klagomål (av den 15 oktober 1992, beträffande uppsägningen av hyresavtalet, och av den 29 oktober 1992, beträffande den senaste hyreshöjningen), under åberopande av artikel 90 i tjänsteföreskrifterna för tjänstemän i Europeiska gemenskaperna. Bauer anser att kommissionen underförstått har ogillat dessa klagomål. Han tillbakavisade dessutom genom brev av den 31 mars erbjudandet om en ny bostad, eftersom han bedömde villkoren som oacceptabla [2] och föreslog i gengäld att det skulle tillhandahållas en liknande lägenhet ända till och med utgången av hyresavtalet för den gamla lägenheten (nämligen den 31 maj 1994, se nedan), men enligt villkoren för det ifrågavarande hyresavtalet.

Bauer köpte slutligen, under de första månaderna år 1993, en fastighet som han slutbetalade den 31 maj 1993 och han meddelade kommissionen genom brev av den 30 juni 1993 att han hade för avsikt att avflytta från den omtvistade upplåtna egendomen, vilket han gjorde den 6 juli 1993.

B — *Tillämpliga bestämmelser*

7. I lag nr 392 av den 27 juli 1978 "om hyra av stadsbebyggelse" [3] föreskrivs i kapitel I ("Hyra av bostadsfastigheter i stadsbebyg-

2 — I det föreslagna avtalet föreskrevs att det "har slutits av parterna i syftet att uteslutande lösa det tillfälliga bostadsbehovet för hyresgästen och hans familjemedlemmar". I avtalet föreskrevs dessutom att "detta avtal har i varje fall, och oberoende av det arbete som hyresgästen utövar vid Gemensamma forskningscentret i Ispra, slutits endast för en period som bedöms som nödvändig för att hyresgästen skall kunna lösa sitt bostadsbehov".

3 — GURI, allmänna delen, nr 211 av den 29 juli 1978.

gelse") avdelning 1 ("Hyresavtal") bland annat följande:

"*Artikel 1.* Hyrestid. Hyrestiden för en bostadsfastighet i stadsbebyggelse får inte understiga fyra år. Om parterna har föreskrivit en kortare hyrestid eller har kommit överens om ett hyresavtal på obestämd tid skall hyresavtalet anses ha slutits för fyra år...

Artikel 2. ...

Artikel 3. Underförstådd förlängning. Avtalet förlängs med en tid av fyra år förutsatt att inte någon av parterna, genom rekommenderat brev som har skickats minst sex månader före utgången av hyresavtalet, underrättar den andra parten om att han inte har för avsikt att förlänga detta. Denna bestämmelse gäller även för utgången av varje senare period."

I artiklarna 12—25 bestäms metoder för fastställande av hyresbelopp och i artikel 26 med rubriken "Tillämpningsområde" föreskrivs bland annat följande: "Bestämmelserna i artiklarna 12—25 skall inte tillämpas på hyra av fastigheter som är belägna inom kommuner där folkmängden, enligt folkräkningen för år 1971, uppgår till högst 5 000 invånare, i den mån folkmängden under de fem år som har föregått ikraftträdandet av denna lag och därefter vart femte år inte har ökat eller, i varje fall, om den proportionella ökningen av folkmängden understiger det nationella genomsnittet enligt de fakta som har publicerats av ISTAT (Nationella statistiktjänsten). Det åligger kommunen att underrätta allmänheten om ovannämnda villkor, liksom om eventuella ökningar".

I kapitel III som rubriceras "Förfaranderegler" föreskrivs i artikel 43 ("Otillåten ansökan på grund av underlåtenhet att iaktta förfarandet") att varje ansökan om fastställande eller anpassning av hyra skall föregås av en begäran om uppgörelse i godo enligt följande artikel och att underlåtenhet att iaktta förfarandet och den otillåtlighet som följer av detta även kan fastslås på eget initiativ under vilket stadium i förfarandet och vid vilken rättsinstans som helst [4]. I artikel 44 som rubriceras "Tvingande förlikningsförfarande", föreskrivs att den begäran om uppgörelse i godo som avser fastställande av hyra skall underställas den behörige domaren.

4 — Det bör anmärkas att genom artikel 89 i lag nr 353 av den 26 november 1990 (om ändring av code de procédure civil), såsom den har ändrats genom artikel 2 i lag nr 477 av den 4 december 1992, upphävs artikel 43 i lagen nr 392/78. I lagen nr 477 föreskrivs att denna skulle träda i kraft den 1 januari 1993 (artikel 92) och, beträffande gällande hyresavtal, den 2 januari 1994. Dagen för ikraftträdandet av denna lag har ändrats till följd av ett visst antal författningar, av vilka det i den senaste (décret nr 571 av den 7 oktober 1994 [GURI artikel nr 237 från 1994]) föreskrivs att den 16 december 1994 skall vara dag för ikraftträdande. Bestämmelserna i artikel 43 i lag nr 392/78 hade följaktligen till fullo trätt i kraft vid tidpunkten för ingivandet av ansökan till domstolen.

8. I italiensk rätt finns det inte något enhetligt system för bestämmelser som reglerar frågan om tilldelning av en bostad på grund av skäl som är knutna till tjänsten. Denna fråga regleras genom särskilda bestämmelser enligt vilka det från fall till fall föreskrivs om tilldelning av tjänstebostad åt tjänstemän som har utsetts att fullgöra sina arbetsuppgifter på bestämda arbetsplatser.

Det är möjligt att lyfta fram vissa gemensamma kännetecken för dessa bestämmelser:

1) De avser fastigheter som ingår i tillgångarna hos juridiska personer inom den offentliga sektorn och som hänför sig till skilda sektorer av den offentliga förvaltningen eller till bestämda offentliga organ (se till exempel förordning nr 427 från 1924 om personal vid järnvägen eller lag nr 1570 från 1941 om befäl vid brandkårer på landsorten).

2) De utgör i samtliga fall den rättsliga grunden för de administrativa rättsakter genom vilka bostäder tilldelas och som mellan upplåtaren och nyttjanderättshavaren skapar ett förhållande som styrs av förvaltningsrättsliga principer. Detta förhållande omfattas av regler enligt den offentliga rätten som i fråga om hyresavtal dock ofta hänvisar till regler enligt civilrätten.

3) De kännetecknas av en stor mångfald eftersom de avser antingen fastigheter som tillhandahålls utan kostnad, fastigheter för vilka hyran fastställs genom samma lag som den enligt vilken bostäderna betecknas som tjänstebostäder eller fastigheter för vilka hyran fastställs på grundval av bestämmelserna i lagen nr 392/78.

Det föregående hindrar inte att juridiska personer inom den offentliga sektorn till sina tjänstemän upplåter fastigheter som ingår i deras privata tillgångar. I dessa fall har Cour constitutionnelle medgivit [5] att hyresavtalen helt regleras av privaträtten.

C — *Avtalet mellan de två parterna*

9. De viktigaste klausulerna i avtalet mellan de två parterna, såsom de skriftligen hade upprättats den 1 juni 1969, är följande:

"*Artikel 1.* Genom denna egenhändigt undertecknade handling upplåter Europeiska gemenskapernas kommission, företrädd ...,

5 — Dom nr 155 av den 11 februari 1988 (*Giurisprudenza costituzionale*, 1988, s. 502).

till Ernst Bauer (nedan kallad 'hyresgästen') som för sig själv och för sin familj mottar, ... fyra rum, med arbetsrum ..., i fastigheten ... för en tid av ett år med början den 1 juni 1969 och som upphör den 31 maj 1970...

Artikel 2. Den upplåtna egendomen är uteslutande avsedd för bostadsbruk för hyresgästen och hans familjemedlemmar... Artikel 11. Om inte någon av parterna har underrättat den andra parten om sin avsikt att säga upp avtalet — genom rekommenderat brev med mottagningsbevis som skall ha kommit denne tillhanda senast tre månader före utgången av hyrestiden — skall avtalet underförstått anses ha förlängts, enligt de villkor som föreskrivs genom detta avtal, för ytterligare ett år och därefter från år till år. Denna underförstådda förlängning skall emellertid inte ha som verkan att avtalet underkastas de bestämmelser som reglerar hyra på obestämd tid. Hyresavtalet skall sägas upp i förtid om anställningsförbindelsen mellan hyresgästen och Gemensamma forskningscentret i Ispra upphör, oavsett anledning, liksom om de hänsyn till tjänsten, som har föranlett de behöriga avdelningarna vid centret att enligt skönsmässig bedömning tilldela hyresgästen en bostad, inte längre skulle bestå, oavsett anledning. Hyresgästen är skyldig att till avdelningen för personal och administrativa frågor meddela, genom rekommenderat brev och senast tio dagar efter den dag då han får kännedom om att hans anställningsförbindelser med centret upphör eller om varje annan ändring av hans arbetsuppgifter i förhållande till de som han utövade vid den tidpunkt då han tog den upplåtna egendomen i besittning, den dag då han har för avsikt att avflytta från denna med angivande av de skäl som undantagsvis eventuellt kan berättiga en begäran om förlängning av hyresavtalet. Avtalet skall den angivna dagen anses som uppsagt av hyresgästen, dock under förutsättning att denna dag inte inträffar efter det att anställningsförbindelserna har upphört eller under förutsättning att uppsägningen av avtalet sker senast 90 dagar efter att arbetsuppgifterna har ändrats...

Artikel 16. Endast Europeiska gemenskapernas domstol är behörig att avgöra tvister som hänför sig till detta avtal. Italiensk lag skall tillämpas."

II — Parternas yrkanden

10. Bauer har genom sin ansökan yrkat att domstolen skall

1) förklara som rättsstridiga och utan verkan och följaktligen upphäva

   a) föreläggandena av den 30 juli och 28 september 1992 genom vilka sökanden

anmodas att avflytta från den bostad som hade upplåtits till honom,

b) kommissionens besked av den 5 augusti 1992 om hyreshöjningen från och med den 1 augusti 1992,

2) förplikta kommissionen

a) att ersätta skadan med anledning av den i förtid gjorda avflyttningen från bostaden med ett skadeståndsbelopp, provisoriskt och schablonmässigt uppskattat till 30 000 ecu (se nedan), som Bauer förbehåller sig rätten att precisera under processens gång,

b) att återbetala skillnaden mellan de av hyresvärden fordrade hyrorna och de hyror som föreskrivs i lag för perioden mellan den 1 augusti 1992 och den faktiska dagen för avflyttningen från bostaden,

3) i varje fall förplikta kommissionen att ersätta den ideella skadan genom att betala 10 000 ecu, och

4) förplikta kommissionen att ersätta rättegångskostnaderna.

11. Kommissionen har yrkat att domstolen skall

1) förklara talan som otillåten i den mån den grundas på det klagomål som har anhängiggjorts med tillämpning av artikel 90 i tjänsteföreskrifterna,

2) förklara talan som ogrundad i övrigt, och

3) förplikta sökanden att ersätta rättegångskostnaderna, med hänsyn till att hans talan är överflödig.

III — Domstolens behörighet och frågan om tillåtlighet

12. Enligt artikel 153 i Euratomfördraget skall "domstolen ... vara behörig att träffa avgöranden med stöd av en skiljedomsklausul i ett offentligrättsligt eller privaträttsligt avtal, som ingåtts av gemenskapen eller för dess räkning". Enligt beslut 93/350/EEG/Euratom, EKSG, EEG [6] skall domsto-

6 — Beslut av den 8 juni 1993 om ändring av beslut 88/591/EKSG, EEG, Euratom om upprättandet av Europeiska gemenskapernas förstainstansrätt (EGT nr L 144, s. 21).

len alltjämt vara behörig vid en sådan talan som har framställts av fysiska eller juridiska personer i enlighet med artikel 153 i Euratomfördraget vad beträffar de avtal som har slutits före ikraftträdandet av detta beslut.

Med hänsyn till det föregående är det onekligen så att domstolens behörighet att ta upp Bauers talan till prövning följer av den skiljedomsklausul som återges i artikel 16 i det ifrågavarande hyresavtalet (vilket föregick beslutet 93/350) läst tillsammans med artikel 153 i Euratomfördraget.

13. Sökanden har emellertid innan han hänsköt frågan till domstolen följt det förfarande som föreskrivs i artikel 90.2 i tjänsteföreskrifterna.

Svaranden har i sitt svaromål framställt en invändning om otillåtlighet i den mån som ansökan grundas på ett klagomål som har anförts inom ramen för förfarandet enligt artikel 90.2 i tjänsteföreskrifterna, på den grunden att Bauer inte har iakttagit de tidsfrister som fastställs för detta administrativa förfarande.

För att ogilla denna invändning om otillåtlighet är det tillräckligt att konstatera att enligt artikel 153 i Euratomfördraget, läst tillsammans med artikel 16 i hyresavtalet, har sökanden i varje fall rätt att anhängiggöra talan vid domstolen avseende varje tvist som hänför sig till detta avtal. Frågan om talan som har framställts på grundval av den ovan nämnda skiljedomsklausulen är tillåten är således inte avhängig av iakttagandet av de processuella villkoren enligt artikel 91 i tjänsteföreskrifterna [7]. Talan är följaktligen tillåten.

IV — Sakfrågan

14. Med hänsyn till den uttryckliga bestämmelsen i artikel 16 i avtalet är det obestridligt att italiensk lag är den lag som är tillämplig för att lösa tvisten. Sökanden anser att den lag som är tillämplig på hyresavtalet i fråga är den italienska lagen nr 392 av den 27 juli 1978 "om hyra av stadsbebyggelse", i enlighet med vilken hyresavtalet, enligt honom, hade förlängts till och med den 31 maj 1994, medan kommissionen anser att avtalet vad gäller tilldelningen av en bostad av skäl som är knutna till anställningsförbindelserna mellan kommissionen och Bauer, inte styrs av

7 — Se i detta avseende förslaget från generaladvokaten Capotorti målet Flamm mot kommissionen (dom av den 1 juli 1982, 567/79 A, Rec. s. 2371, 2394, 2398 och f.), liksom domarna av den 30 november 1978, Salerno m.fl. mot kommissionen (förenade målen 4/78, 19/78 och 28/78, Rec. s. 2403) och av den 1 juli 1982, Porta mot kommissionen (109/81, Rec. s. 2469).

ovannämnda lag utan av allmänna bestämmelser i italiensk hyreslagstiftning.

Följaktligen uppkommer två frågor:

1) Avser det ifrågavarande hyresavtalet tilldelning av en bostad av skäl som är knutna till tjänsten?

2) Är denna uppgift, vid ett jakande svar på den första frågan, tillräcklig för att utesluta tillämpningen av lagen nr 392/78 på avtalet?

15. Den första frågan bör, enligt min mening, besvaras jakande.

Av avtalet framgår att

1) det är fråga om ett hyresavtal ("genom denna egenhändigt undertecknade handling upplåter Europeiska gemenskapernas kommission till E. Bauer"),

2) detta avtal är knutet till hyresgästens egenskap av tjänsteman och till den omständigheten att han tjänstgör vid forskningscentret i Ispra,

3) hyresavtalet kan sägas upp i förväg om anställningsförbindelserna mellan hyresgästen och forskningscentret har upphört, liksom om de skäl som är knutna till tjänsten som har föranlett de behöriga organen vid centret att enligt skönsmässig bedömning tilldela hyresgästen en bostad inte längre skulle bestå (artikel 11).

16. Är dessa kännetecken tillräckliga för att utesluta det ifrågavarande avtalet från tillämpningsområdet för lag nr 392/78?

Detta skulle enligt min mening vara fallet om avtalet föll under de undantag som föreskrivs i själva lagen eller om det uteslöts från lagens tillämpning på grund av andra särskilda bestämmelser.

Det förefaller som om det också görs ett liknande ställningstagande i rättspraxis vid Corte di Cassazione, vilken omnämns av kommissionen i dess svaromål. Enligt denna rättspraxis måste nämligen från tillämpningsområdet för lag nr 392/78 uteslutas de fall där en bostad tilldelas inom ramen för

arbetsförbindelserna med det organ som äger bostaden när "ett offentligt organ *på grundval av särskilda bestämmelser* genom avtal tilldelar en medlem av dess personal en bostad" [8]. (Betoningen av orden är min anmärkning.)

17. Det är uppenbart att avtalet inte faller inom någon av de typer av avtal som genom artikel 26 i lagen nr 392/78 utesluts från tillämpningsområdet för denna lag, medan de övriga bestämmelserna i lagen inte heller innehåller några uppgifter som syftar till att fastställa att hyresavtalen för en bostad på grund av skäl knutna till tjänsten, allmänt sett, undandrar sig lagens bestämmelser. Det finns slutligen inga andra bestämmelser, utöver den ovan nämnda lagen, som inför ett sådant särskilt regelsystem för hyresavtal som det omtvistade avtalet [9]. De gemenskapsrättsliga bestämmelserna om kommissionens befogenheter inom området för relationerna mellan denna och dess tjänstemän inbegriper inte någon särskild bestämmelse som reglerar kommissionens tilldelning av bostäder till sina tjänstemän av skäl knutna till tjänsten [10].

18. Det ifrågavarande hyresavtalet måste följaktligen anses som reglerat av bestämmelserna i lag nr 392/78 [11].

A — *Uppsägningen av avtalet*

19. Bauer har i sina inlagor yrkat att domstolen skall "förklara som rättsstridiga och ogiltiga samt följaktligen upphäva" föreläggandena av den 30 juli och 28 september 1992 om att till den 31 december 1992 avflytta från den upplåtna egendomen. Enligt min mening framgår det emellertid på ett obestridligt sätt av själva texten enligt föreläggandena att dessa (på samma sätt, för övrigt, som föreläggandena av den 19 april 1991 och den 3 mars 1993, genom vilka kommissionen begärde att den upplåtna egendomen skulle avflyttas till den 30 juni 1991 respektive den 15 mars 1993) inte utgör annat än rena anmodanden att avflytta från den upplåtna egendomen till följd av den uppsägning av avtalet som redan hade företagits av kommissionen genom dess brev av den 31 januari 1990, enligt vilket avtalet skulle anses uppsagt till den 31 maj 1990. Det måste under dessa omständigheter medges, genom tolkning av sökandens inlagor, att denne i själva verket söker få uppsägningen av den 31 januari 1990 förklarad som rättsstridig och att "föreläggandena" mot vilka talan uttryckligen är riktad helt enkelt syftar till

8 — Corte di Cassazione, sez. 16 III, nr 1743, av den 14 mars 1984 (*Foro Italiano* 1984, s. 340).

9 — Se ovan punkten 8 vad beträffar några exempel på sådana fall.

10 — Den enda författningen i detta hänseende avser tillhandahållandet av bostäder åt tjänstemän som tjänstgör i tredje länder (bilaga 10 i stadgan, rådets förordning Euratom, EKSG, EEG nr 3019/87 av den 5 oktober 1987 om särskilda undantagsbestämmelser som skall tillämpas på tjänstemän i Europeiska gemenskaperna som tjänstgör i ett tredje land [EGT nr L 286 s. 3]).

11 — Sökanden har gjort gällande att det, även om avtalet inte faller inom tillämpningsområdet för lagen nr 392/78, är nödvändigt att anse att tillämpningen av denna lag på detta fall åläggs genom principen om god tro och berättigade förväntningar samt skyldigheten för kommissionen att vara omsorgsfull i förhållande till sina tjänstemän, särskilt med hänsyn till den omständigheten att sökanden under en längre tid har bott i den ifrågavarande bostaden. Denna ståndpunkt kan inte godtas. Omständigheten att sökanden under flera år har bott i den uthyrda egendomen kan, med tillämpning av de principer som han har åberopat, i sig inte leda till att det görs åtskillnad på den rättsliga ordning som reglerar avtalet.

verkställighet. Det följer dessutom indirekt av ansökan att rättsstridigheten som, enligt sökanden, behäftar kommissionens uppsägning av hyresavtalet består i det faktum att denna uppsägning har ägt rum mindre än sex månader före det datum (31 maj 1990) enligt vilket avtalet upphörde att gälla och detta enligt följande schema som anger de successiva förlängningarna av hyresavtalet i enlighet med lagen nr 392/78: 1 juni 1978—31 maj 1982, 1 juni 1982— 31 maj 1986, 1 juni 1986—31 maj 1990, 1 juni 1990—31 maj 1994. Det finns stöd för denna grund eftersom, som det redan har angivits, det omtvistade avtalet regleras av lag nr 392/78 i vilken det i artikel 3 föreskrivs att endera partens uppsägning av hyresavtalet måste ha delgivits den andra parten minst sex månader före utgången av detsamma för att avtalet inte skall anses underförstått ha förlängts.

Följaktligen bör sökandens yrkande, enligt tolkning av hans ansökan, i denna del bifallas och kommissionens uppsägning av det omtvistade avtalet av den 31 januari 1990 förklaras som rättsstridig.

B — *Hyreshöjningen*

20. Bauer har också yrkat att domstolen skall förklara hyreshöjningen från och med den 1 augusti 1992 som rättsstridig. I enlighet med vad som direkt framgår av samtliga de handlingar som har ingivits av sökanden består rättsstridigheten enligt denne, i det faktum att denna hyreshöjning överstiger vad som tillåts enligt bestämmelserna 12—25 i lagen nr 392/78.

Det är för att vederlägga detta så formulerade påstående tillräckligt att notera att det i lag nr 392/78 i artikel 26 föreskrivs att bestämmelserna i artiklarna 12—25 om fastställande och anpassning av hyra inte är tillämpliga på fastigheter som är belägna inom kommuner där folkmängden understiger de gränser som fastställs i denna artikel. Enligt vad kommissionen har hävdat (se svaromålet s. 4 i den franska översättningen), vilket inte har bestritts under det skriftliga förfarandet, understiger folkmängden i Ispra den gräns som fastställs i artikel 26.

Detta yrkande har dock, oberoende av det föregående som avser fastställande av den "lagenliga" hyran, framställts utan att artiklarna 43 och 44 i lag nr 392/78 har iakttagits. Jag påminner om att det i dessa bestämmelser föreskrivs att varje talan om rättsskydd i fråga om fastställande eller anpassning av hyran skall föregås, vid påföljd av att talan annars inte kan tas upp till prövning, av en begäran om uppgörelse i godo inför den behörige domaren [12]. Yrkandet i fråga, vilket rör just fastställande av det hyresbelopp som

12 — Dessa föreskrifter i italiensk rätt skall beaktas eftersom de varken hindrar eller begränsar domstolens behörighet (vilken, i enlighet med vad jag har framställt, grundas på artikel 153 i Euratomfördraget, läst tillsammans med artikel 16 i det ifrågavarande avtalet) utan det i dessa endast bestäms villkoren för det tillämpade rättsmedlets tillåtlighet (se, beträffande ett fall där domstolens behörighet, som grundade sig på en skiljedomsklausul, begränsas enligt bestämmelser i nationell rätt, domen av den 8 april 1992, kommissionen mot Feilhauer, C-209/90, Rec. s. I-2613).

sökanden är skyldig att betala, bör följaktligen avvisas, först och främst eftersom yrkandet inte kan tas upp till prövning av domstolen.

21. Bauer har yrkat att domstolen skall förplikta kommissionen att betala ett belopp som motsvarar skillnaden mellan den fordrade och betalda hyran och den lagstadgade hyran för perioden från och med den 1 augusti 1992 (dagen för hyreshöjningen) till den 6 juli 1993 (dagen för avflyttningen från den upplåtna egendomen).

Jag har framhållit att det framgår direkt av sökandens inlagor att denne som "lagenlig" hyra betraktar den hyra som skall betalas med tillämpning av artiklarna 12—25 i lagen nr 392/78. Jag har emellertid även angivit att dessa bestämmelser inte kan tillämpas i detta fall. Sökanden har dessutom inte åberopat några andra faktiska eller rättsliga omständigheter, på grundval av vilka domstolen skulle kunna fastställa det exakta "lagenliga" hyresbelopp som sökanden är skyldig att betala för perioden från och med den 1 augusti 1992 till den 6 juli 1993, vilket innebär att det inte är möjligt att bestämma skillnaden mellan den betalda hyran och den "lagenliga" hyra som sökanden talar om.

Följaktligen bör yrkandet om återbetalning av det ovan nämnda beloppet ogillas, först och främst på grund av dess vaga beskaffenhet.

C — *Yrkandet om skadestånd för ekonomisk skada*

22. Bauer har begärt att domstolen skall förplikta kommissionen att till honom betala skadestånd för den ekonomiska skada som han har lidit på grund av den i förtid gjorda avflyttningen från den upplåtna egendomen.

Han anser att han, vid början av år 1993, tvingades köpa en fastighet (se ovan punkten 6) under trängande omständigheter och att köpeskillingen av denna orsak blev högre än vad den skulle ha varit under normala förhållanden.

På denna punkt bestämmer Bauer beloppet för den ekonomiska skadan enligt följande:

1) Ett belopp som motsvarar skillnaden mellan å ena sidan de gjorda månadsinbetalningarna fram till och med det, enligt honom, normala datumet då avtalet upphörde att gälla (31 maj 1994) och å andra sidan räntan (10 procent per år) för samma period på det belopp som han har betalat vid köpet av en bostad.

2) Ett belopp som motsvarar kostnaderna för flyttning till, återställande i gott skick och inredning av den nya bostaden.

Dessa belopp och det hyresbelopp som Bauer har angivit i sin ansökan uppgår, enligt honom, till totalt 52 000 000 LIT.

23. Min ståndpunkt vad beträffar dessa olika skadeståndsyrkanden kan formuleras enligt följande:

1) Beträffande kostnaderna för återställande i gott skick och inredning, liksom flyttkostnaderna, går det inte att se vari den direkta och nödvändiga kausalitet som Bauer etablerar mellan dessa utgifter och den i förtid gjorda avflyttningen från den upplåtna egendomen består.

2) Beträffande skadeståndsyrkandet med anledning av köpet av bostaden anger sökanden dels inte varför den i förtid gjorda avflyttningen från den omtvistade lägenheten gjorde det nödvändigt att, som enda möjlighet att tillgodose bostadsbehovet, köpa en bostad och han tillhandahåller inte heller någon uppgift som gör det möjligt att anse att det pris som han har betalat översteg det som han skulle ha betalat under omständigheter som han bedömer som normala.

Följaktligen bör även dessa två yrkanden ogillas.

D — *Yrkandet om skadestånd för ideell skada.*

24. Bauer har slutligen yrkat att domstolen skall förplikta kommissionen att till honom betala 10 000 ecu som ersättning för ideell skada.

Bauer har, om jag korrekt har förstått inlagorna, i synnerhet yrkat att domstolen, utöver det skadestånd som han eventuellt har rätt till, skall besluta om den ekonomiska ersättningen för ideell skada och han hävdar att kommissionens uppsägning av hyresavtalet, liksom den enträgenhet med vilken kommissionen har begärt avflyttning från den upplåtna egendomen, har haft en negativ inverkan på hans psykiska tillstånd. Han tillhandahåller emellertid inte någon bevisning, utan förbehåller sig endast rätten att "tillhan-

dahålla läkarintyg om detta anses nödvändigt". Om det också tas hänsyn till den omständigheten att det med parternas uttryckliga samtycke inte har hållits någon muntlig förhandling, kan detta senare förbehåll inte ersätta avsaknaden av bevisning. Detta yrkande bör således ogillas först och främst på grund av dess vaga beskaffenhet och under alla omständigheter på grund av avsaknaden av bevisning.

V — Rättegångskostnader

25. Enligt artikel 69.3 första stycket i domstolens rättegångsregler kan domstolen besluta att vardera parten skall bära sina kostnader om parterna förlorar på en eller flera punkter. Eftersom sökanden har förlorat på vissa punkter skall vardera parten bära sina kostnader.

VI — Förslag

26. Jag föreslår att domstolen på grundval av samtliga de skäl som har framställts ovan skall

1) förklara att kommissionens uppsägning av hyreskontraktet är rättsstridig,

2) ogilla sökandens övriga yrkanden, och

3) besluta att vardera parten skall bära sina kostnader.