YHTEISÖJEN ENSIMMÄISEN OIKEUSASTEEN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO
(laajennettu toinen jaosto)

8 päivänä toukokuuta 2007 *

Asiassa T-271/04,

Citymo SA, kotipaikka Bryssel (Belgia), edustajinaan asianajajat P. Van Ommeslaghe, I. Heenen ja P.-M. Louis,

kantajana,

vastaan

Euroopan yhteisöjen komissio, asiamiehinään L. Parpala ja E. Manhaeve, avustajinaan asianajajat D. Philippe ja M. Gouden,

vastaajana,

jonka kohteena on ensisijaisesti sopimusperusteista vahingonkorvausta koskeva kanne, jossa ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuinta vaaditaan velvoittamaan komissio maksamaan Euroopan yhteisön edustajana kantajalle vahingonkorvausta sellaisen vuokrasopimuksen purkamisesta, jonka kantaja väittää tehdyn sen ja

* Oikeudenkäyntikieli: ranska.

Euroopan yhteisön välillä, ja toissijaisesti sopimussuhteen ulkopuolista vastuuta koskeva kanne, jossa vaaditaan korvausta vahingosta, jota kantaja väittää itselleen aiheutuneen komission päätöksestä lopettaa sopimusneuvottelut kyseisen vuokrasopimuksen tekemisestä,

EUROOPAN YHTEISÖJEN ENSIMMÄISEN OIKEUSASTEEN TUOMIOISTUIN
(laajennettu toinen jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja J. Pirrung sekä tuomarit A. W. H. Meij, N. J. Forwood, I. Pelikánová ja S. Papasavvas,

kirjaaja: hallintovirkamies K. Pocheć,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 17.5.2006 pidetyssä istunnossa esitetyn,

on antanut seuraavan

tuomion

Riidan taustalla olevat tosiseikat

1 Kantaja on kiinteistöalan liiketoimintaan erikoistunut Belgian oikeuden mukaan perustettu osakeyhtiö. Se kuuluu Fortis-konserniin, joka toimii Benelux-maissa vakuutus- ja rahoituspalvelujen alalla.

2 Kantaja kunnosti vuoden 2002 lopussa Brysselissä omistamansa "City Center" -nimisen kiinteistökokonaisuuden, joka koostuu kahdesta rakennuksesta eli B 1:stä ja B 2:sta.

3 Euroopan parlamentti ryhtyi vuoden 2003 alussa neuvottelemaan kantajan kanssa siitä, että se vuokraisi kaikki tilat City Centerin rakennuksesta B 1, eli 16 954 m^2 toimistotilaa ja 205 pysäköintipaikkaa (jäljempänä kiinteistö). Parlamentti luopui kuitenkin sittemmin kiinteistön vuokraamisesta mutta ilmoitti, että komissio haluaisi jatkaa neuvotteluja omaan lukuunsa. Näiden kahden yhteisön toimielimen harjoittaman toimielinten välisen yhteistyön yhteydessä sovittiin, että komission tiettyjen yksikköjen muuttaminen kiinteistöön mahdollistaisi sen, että parlamentti ottaisi käyttöönsä niiltä tyhjiksi jääneet tilat.

4 Komissio, joka toimi 6.11.2002 tehdyllä komission päätöksellä 2003/523/EY (EUVL 2003, L 183, s. 35) Brysseliin perustetun infrastruktuuri- ja logistiikkatoimiston (OIB) virkamiehen C:n (jäljempänä neuvottelija) välityksellä, otti 13.5.2003 yhteyttä kantajaan ja Fortis Real Estate -osastoon, joka on Belgian oikeuden mukaan perustetun yhtiön Fortis AG:n (jäljempänä Fortis-yhtiö) kiinteistöihin erikoistunut osasto ja kantajan sisaryhtiö Fortis-konsernin sisällä, jotta neuvottelut kiinteistöä koskevan vuokrasopimuksen (jäljempänä vuokrasopimus) ehdoista vietäisiin päätökseen.

5 Kolmessa kokouksessa, jotka pidettiin 16.5., 3.6. ja 6.6.2003, neuvottelija ja Fortis-yhtiö (jäljempänä neuvotteluosapuolet) keskustelivat vuokrasopimuksen ehdoista sekä kiinteistön sisätiloissa tehtävistä kunnostustöistä. Komissio vaati, että vuokrasopimuksessa määrättäisiin, että nämä työt tehtäisiin kantajan nimissä ja lukuun ja että niiden määrä korvattaisiin myöhemmin lisävuokraa maksamalla. Lisäksi komissio toivoi, että vuokrasopimuksessa määrättäisiin, että nämä työt pitäisi saattaa päätökseen 31.10.2003 mennessä eli juuri ennen vuokrasopimuksen suunniteltua voimaantulopäivää ja että viivästyksestä määrättäisiin seuraamus.

6 Fortis-yhtiö ilmoitti neuvottelijalle 11.6.2003 päivätyssä sähköpostiviestissä, että töiden suorittamiseen liittyviä tilauksia ei voitaisi kohtuullisesti tehdä ennen kuin komissio vahvistaisi suostumuksensa vuokrasopimuksen ehtoihin.

7 Fortis-yhtiö lähetti 16.6.2003 päivätyn kirjeen liitteenä komissiolle vuokrasopimuksen luonnoksen, joka oli tätä ennen toimitettu komissiolle sähköpostitse. Tämän sopimusluonnoksen 4.4 §:ssä mainittiin, että komission toivomat kiinteistön sisätiloissa tehtävät kunnostustyöt, kahvioon ja vartiointitiloihin liittyviä kunnostustöitä lukuun ottamatta (jäljempänä kunnostustyöt), piti saattaa päätökseen 31.10.2003 mennessä ja että muutoin olisi maksettava viivästyksestä johtuvaa korvausta 1.11.2003 eli vuokrasopimuksen voimaantulopäivästä lähtien. Fortis-yhtiön kirjeessä täsmennettiin kuitenkin, että kunnostustöiden toteuttamisen määräajalle ja sopimusluonnoksen mukaisen viivästyskorvauksia koskevan maksuvelvollisuuden alkamishetkelle asetettiin muun muassa seuraava edellytys: "allekirjoittakaa tämän kirjeen jäljennös, jolla vahvistetaan siten suostumuksenne vuokrasopimuksen ehtoihin, ja toimittakaa se meille viimeistään 30.6.2003". Fortis-yhtiö totesi lisäksi seuraavaa: "Heti saatuamme [pyydetyn asiakirjan] teemme pyytämällänne tavalla kunnostustöiden tilaukset odottamatta vuokrasopimuksen virallista allekirjoittamista". Kirjeessä täsmennettiin lisäksi, että ellei pyydettyä asiakirjaa saataisi vahvistetussa määräajassa, "töiden toteuttamisen määräaikaa ja viivästyskorvauksia koskevan maksuvelvollisuuden alkamispäivää lykätään siten, että otetaan huomioon [pyydetyn asiakirjan] vastaanottopäivä ja rakennusalan lomat, ilman että vuokrasopimuksen alkamispäivää muutetaan".

8 Sen jälkeen kun neuvotteluosapuolten välillä oli täsmennetty tiettyjä seikkoja, Fortis-yhtiö toimitti 19.6.2003 vuokrasopimusluonnoksesta toisen version, johon sisältyi joitakin muutoksia 4.5 §:ään nähden, sellaisena kuin se oli ollut 16.6.2003 päivätyssä versiossa.

9 Fortis-yhtiö toimitti teknisten yksiköiden välisten uusien keskustelujen jälkeen 23.6.2003 neuvottelijalle vuokrasopimusluonnoksesta kolmannen version, johon

sisältyi muutoksia 4.3, 11 ja 12 §:ään, sellaisina kuin ne olivat sisältyneet aikaisempiin 16. ja 19.6.2003 päivättyihin versioihin, sekä liitteen, joka sisälsi yhteenvedon neuvotteluosapuolten talousarviota koskevasta sopimuksesta ja töiden kuvauksen. Fortis-yhtiö täsmensi sen saatteena olleessa sähköpostiviestissä, että tällä kolmannella sopimusluonnoksella kumottiin ja korvattiin aikaisemmin lähetetyt luonnokset mutta että sen 16.6.2003 päivätyn kirjeen sisältöä sovellettaisiin edelleen kaikilta osin.

10 OIB toimitti 25.6.2003 päivätyllä muistiolla komission yksiköille ja pääosastoille (PO), joita on kuultava kaikkien kiinteistömenettelyjen yhteydessä, eli oikeudelliselle yksikölle, budjetti-PO:lle ja henkilöstön ja hallinnon PO:lle (jäljempänä yhdessä valvontaviranomaiset), aiekirjeen ja vuokrasopimuksen luonnoksen.

11 Neuvottelija palautti 26.6.2003 päivätyllä faksilla Fortis-yhtiölle jäljennöksen sen 16.6.2003 päivätystä kirjeestä, jonka hän oli allekirjoittanut seuraavin käsin kirjoitetuin maininnoin:

"Vuokrasopimuksen ehdot tyydyttävät OIB:tä. Vuokrasopimus on toimitettu valvontaviranomaisille."

12 Neuvottelija saattoi 30.6.2003 päivätyllä sähköpostiviestillä valvontaviranomaisten kanssa pidetyn kokouksen jälkeen Fortis-yhtiön käsiteltäväksi kunnostustöistä suoritettavan arvonlisäveron palautusta koskeneen kysymyksen. Hän täsmensi lisäksi, että oikeudellinen yksikkö olisi halunnut muuttaa vuokrasopimusluonnoksen 7 §:ää. Hän totesi lopuksi seuraavaa:

"On muitakin huomautuksia, mutta ne eivät ole kovin merkittäviä. Huom! Tämä ei tarkoita sitä, että asia olisi jo hyväksytty."

13 Fortis-yhtiö vastasi 1.7.2003 päivätyllä sähköpostiviestillä neuvottelijalle kieltävästi arvonlisäveron mahdollista palautusta ja vuokrasopimusluonnoksen 7 §:n muuttamista koskeneeseen kysymykseen.

14 Oikeudellinen yksikkö antoi samana päivänä vuokrasopimusluonnoksesta puoltavan lausunnon sillä edellytyksellä, että toteutettaisiin aiekirjeluonnokseen ehdotetut muutokset, joilla pyrittiin vahvistamaan sen ehdollisuutta, ja itse vuokrasopimukseen ehdotetut muutokset, joihin sisältyi toimivaltalausekkeen muuttaminen Brysselin tuomioistuinten hyväksi.

15 Kantaja teki 4.7.2003 B.- ja A.-yhtiöille ensimmäiset tilaukset, jotka olivat tarpeen kunnostustöiden toteuttamiseksi.

16 Budjetti-PO antoi samana päivänä puoltavan lausunnon kiinteistön vuokraushankkeesta sillä varauksella, että sen huomautukset otettaisiin huomioon. Huomautukset koskivat talousarviositoumuksia koskevan menettelyn noudattamista, aiekirjeen ehdollisuuden vahvistamisen tarvetta ja tiettyjä ehdotuksia vuokrasopimuksen muutoksista.

17 Komissio laati samaan aikaan budjettivallan käyttäjinä toimiville neuvostolle ja parlamentille tiedonantoluonnoksen, joka koski talousarvion lisäämiseen liittynyttä pyyntöä. Tämä toimenpide oli välttämätön, koska kiinteistön vuokraaminen olisi lisännyt kustannuksia merkittävästi vuonna 2003.

18 OIB:n virkamies F. vahvisti 4.7.2003 faksitse Fortis-yhtiölle hyväksyvänsä kiinteistön työmaan vartiointikulut.

19 Budjetti-PO antoi 5.7.2003 puoltavan lausunnon talousarvion lisäämistä koskeneeseen pyyntöön liittyneestä tiedonantoluonnoksesta neuvostolle ja parlamentille.

20 Henkilöstön ja hallinnon PO antoi 7.7.2003 puoltavan lausunnon kiinteistön vuokraushankkeesta sillä varauksella, että tutkittaisiin ja otettaisiin huomioon hankkeesta kuluvan vuoden talousarviolle ja tuleville talousarvioille aiheutuvat seuraukset sekä komission yksiköiden yleinen sijoitusstrategia, ja sillä varauksella, että vastattaisiin kysymyksiin, joita Brysselin työpaikkojen turvallisuudesta, hygieniasta ja viihtyvyydestä vastaava komitea (Comité de sécurité, d'hygiène et d'embellissement des lieux de travail de Bruxelles, CSHT) oli esittänyt 25.6.2003 tietyistä kiinteistöön ja sen maantieteelliseen sijaintiin liittyneistä teknisistä ongelmista ja turvallisuusongelmista.

21 Neuvottelija ilmoitti 10.7.2003 käydyssä puhelinkeskustelussa kantajalle, että vuokrausperiaatteen hyväksyminen oli hieman viivästynyt komission sisällä todettujen petosten vuoksi ja että tätä hyväksymistä ei todennäköisesti saataisi ennen syyskuun puoliväliä 2003.

22 Neuvottelija vahvisti sähköpostitse 14.7.2003 Fortis-yhtiölle, että vuokrasopimuksen hyväksymistä oli lykätty ja että oli vaikeaa ennakoida, milloin siitä voitaisiin tehdä päätös. Hän täsmensi kuitenkin, että tässä vaiheessa itse vuokrausperiaatetta ei ollut kyseenalaistettu. Hän totesi lopuksi seuraavaa: "Jätän teidän arvioitavaksenne, mihin hyödyllisinä ja tarpeellisina pitämiinne toimenpiteisiin haluatte ryhtyä tämän lykkäyksen huomioon ottamiseksi." OIB ryhtyi samaan aikaan neuvotteluihin muiden vuokranantajien kanssa löytääkseen toisen ratkaisun, joka mahdollistaisi muuton mahdollisimman nopeasti.

23 Fortis-yhtiö ryhtyi samana päivänä toimenpiteisiin vuokrasopimuksen hyväksymismenettelyn lykkäämisen perusteella. Se totesi neuvottelijalle ilmoittaneensa näin

ollen välittömästi toimittajilleen kaikkien kunnostustöiden toteuttamiseksi tehtyjen tilausten lykkäämisestä ja näiden tilausten toimittamiseen liittyneiden kulusitoumusten pysäyttämisestä. Se täsmensi niin ikään, että kunnostustöiden toteuttaminen ja viivästyskorvauksen maksamisvelvollisuuden alkaminen pitäisi lykätä päivämäärään, joka määritettäisiin myöhemmin siten, että otettaisiin huomioon rakennusalan lomat, vuokrasopimuksen virallisen allekirjoitusmenettelyn lykkäyksen päättymispäivä ja tilausten uudelleen aktivoimisen määräaika, ilman että vuokrasopimuksen voimaantulopäivää muutettaisiin. Fortis-yhtiö pyysi lopuksi, että mikäli itse vuokrausperiaate kyseenalaistettaisiin, neuvottelija ilmoittaisi tästä sille mahdollisimman nopeasti.

24 Building Policy Group (BPG, OIB:n kiinteistöpolitiikasta vastaava ryhmä) piti 16.7.2003 kokouksen, jonka aikana päätettiin tutkia vakavasti ja erittäin nopeasti mahdollisuutta vuokrata toinen Brysselissä sijaitseva M-niminen rakennus, koska kiinteistön käyttöönotto oli viivästynyt kaksi kuukautta, ja näin ollen lykätä tilauksia, joita komission omat yksiköt olivat jo tehneet kiinteistön sisätilojen kunnostamiseksi.

25 Neuvottelija ilmoitti 23.7.2003 vastaan otetulla kirjeellä Fortis-yhtiölle, että komissio kielsi olevansa missään vastuussa vahingosta, jota Fortis-yhtiölle oli saattanut mahdollisesti aiheutua sen vuoksi, että vuokrasopimuksen hyväksyminen oli viivästynyt. Hän täsmensi tässä yhteydessä seuraavaa:

"Suostumus, jonka annoin vuokrasopimuksen ehtoihin, ei missään tapauksessa merkinnyt sen lopullista hyväksymistä vaan ainoastaan vakuutta siitä, että OIB saattaisi asian eteenpäin komission päätöksentekomenettelyssä, joka käsittää useita vaiheita, joita ilman OIB ei voi allekirjoittaa sopimusta, kuten tiedätte."

26 Fortis-yhtiö ilmoitti 27.8.2003 päivätyllä kirjeellä neuvottelijalle, että se katsoi komission olevan vastuussa vahingosta, jota sille oli mahdollisesti aiheutunut siitä, että komissio oli luopunut vuokrasopimuksen tekemisestä. Se ilmoitti lisäksi neuvottelijalle, että tietyille sen toimittajista oli jo aiheutunut kuluja kunnostustöiden aloittamisesta.

27 Fortis-yhtiö ilmoitti vastaanottotodistusta vastaan luovutetulla 9.9.2003 päivätyllä kirjatulla kirjeellä, joka oli osoitettu OIB:n johtajalle V:lle ja neuvottelijalle, näille tiedoista, joiden mukaan OIB olisi aloittanut 14.7.2003 jälkeen tuolloin jo päätösvaiheessa olleet neuvottelut toisen rakennuksen vuokraamisesta. Se ilmoitti samassa yhteydessä pitävänsä sitä, että komissio luopuisi neuvotellusta vuokrauksesta, tehdyn vuokrasopimuksen yksipuolisena purkamisena.

28 OIB:n johtaja vastasi vastaanottotodistusta vastaan luovutetulla 16.9.2003 päivätyllä kirjatulla kirjeellä Fortis-yhtiön kahteen aikaisempaan kirjeeseen ja väitti, että osapuolten välillä ei ollut koskaan tehty vuokrasopimusta, joten niiden väliset suhteet olivat aina pysyneet neuvotteluvaiheessa. Hän ilmoitti lisäksi, että OIB oli tehtäviensä mukaisesti jatkuvasti yhteydessä kiinteistöalan toimijoihin ja keskusteli niiden kanssa useista samanaikaisesti toteutettavista hankkeista. OIB:n johtaja ilmoitti lisäksi seuraavaa:

"Vahvistan, että City Center -hanke ei enää kuulu komission tämänhetkisiin prioriteetteihin sen omien yksiköiden sijoittamisen osalta, mutta City Center on komission mielestä edelleen erittäin mielenkiintoinen vaihtoehto, jota varmasti – – ehdotamme [muille olemassa oleville tai perustettaville Euroopan yhteisön elimille]. Meidän täytyy ottaa tältä osin erittäin nopeasti uudelleen yhteyttä teihin."

29 Fortis-yhtiö otti vastaanottotodistusta vastaan luovutetulla 24.9.2003 päivätyllä kirjatulla kirjeellä, joka oli osoitettu vastaukseksi OIB:n johtajalle, kantaa siihen, että komissio luopuisi vuokrauksesta, ja ilmaisi aikomuksensa saattaa asian tästä syystä yhtiön hallituksen käsiteltäväksi.

30 Yhtiö B. ilmoitti 26.9.2003 päivätyllä kirjeellä Fortis-yhtiölle haluavansa laskuttaa siltä 297 000 euron suuruisen summan materiaalikuluista ja käytetyn työvoiman kuluista. Yhtiö B. ilmoitti 12.11.2003 päivätyllä kirjeellä Fortis-yhtiölle yksityiskohtaisen arvionsa aiheutuneista kuluista, joiden suuruus oli 302 870 euroa. Yhtiö B. korjasi tämän jälkeen 18.6.2004 päivätyssä kirjeessä, joka vahvistettiin 14.1.2005 päivätyllä kirjeellä, tätä arviota alemmaksi eli 16 842 euroon, sillä suuri osa materiaaleista oli käytetty uudelleen.

31 Fortis-yhtiö vaati vastaanottotodistusta vastaan luovutetulla 14.10.2003 päivätyllä kirjatulla kirjeellä, joka oli osoitettu OIB:n johtajalle, komissiota ottamaan yhtiön B. vaatiman summan vastattavakseen.

32 Yhtiö A. vaati puolestaan 20.11.2003 päivätyllä kirjeellä Fortis-yhtiötä korvaamaan vahingon, joka sille oli aiheutunut peruutetuista tilauksista ja jonka se arvioi 24 795,77 euron suuruiseksi.

33 OIB:n johtaja kieltäytyi 24.11.2003 päivätyssä kirjeessä hyväksymästä Fortis-yhtiön vaatimusta yhtiön B. vaatiman summan suorittamisesta, sillä hän katsoi, että komission sopimusperusteinen vastuu ei ollut syntynyt. Hän totesi muun muassa, että "kaikki toimenpiteet, joihin Fortis-yhtiö on ryhtynyt kiinteistön oletetun vuokrauksen osalta tai kunnostustöiden mahdollisen tilaamisen osalta, olivat täysin yksipuolisia, eikä niihin voida vedota OIB:tä vastaan" ja että "vahingolliset seuraukset OIB:n sitoumusten laajuuden virheellisestä tulkitsemisesta neuvottelujen yhteydessä johtuivat yksinomaan Fortis-yhtiöstä".

34 Fortis-yhtiö pysytti 10.12.2003 päivätyssä kirjeessään näkemyksensä, jonka mukaan komissio oli joutunut sopimusperusteiseen vastuuseen kieltäytyessään panemasta vuokrasopimusta täytäntöön.

35 Myös OIB:n johtaja pitäytyi 22.12.2003 päivätyssä kirjeessään kannassaan, jonka mukaan OIB ei ollut laiminlyönyt mitään velvoitettaan Fortis-yhtiötä kohtaan.

36 Kantajan asiamies vaati 18.2.2004 päivätyllä neuvottelijalle osoitetulla kirjeellä komissiota sopimusperusteiseen vastuuseen ja vaati komissiota suorittamaan hänen asiakkaalleen 1 137 039 euron suuruisen korvauksen vahingosta, jota tämä väitti kärsineensä.

37 OIB:n johtaja kieltäytyi 19.3.2004 päivätyssä kirjeessä suostumasta kantajan asiamiehen esittämään korvausvaatimukseen.

Asian käsittelyn vaiheet ja asianosaisten vaatimukset

38 Kantaja nosti nyt käsiteltävän kanteen ensimmäisen oikeusasteen kirjaamoon 5.7.2004 toimittamallaan kannekirjelmällä.

39 Kantaja esitti 16.2.2005 pyynnön, joka koski sen kiinteistön tietystä osasta Belgian ranskankielisen yhteisön kanssa vastikään tekemän vuokrasopimuksen esittämistä,

sekä muistion, jossa se selvitti tämän sopimuksen tekemisen vaikutusta sille aiheutunutta vahinkoa koskeneeseen arvioon. Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen toisen jaoston puheenjohtaja hyväksyi komissiota kuultuaan kantajan pyynnön. Kantaja esitti pyynnössään mainitsemansa asiakirjat määräajassa.

40 Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin (toinen jaosto) päätti 17.1.2006 esittelevän tuomarin kertomuksen perusteella aloittaa suullisen käsittelyn ja kehotti prosessinjohtotoimena asianosaisia vastaamaan kirjallisesti useisiin kysymyksiin ja kantajaa esittämään tiettyjä asiakirjoja. Asianosaiset vastasivat kehotukseen määräajassa.

41 Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin siirsi asian 7.2.2006 asianosaisia kuultuaan laajennetun toisen jaoston käsiteltäväksi.

42 Kantaja esitti 27.3.2006 uuden pyynnön Fortis-yhtiön kanssa kiinteistön vielä vuokraamattomasta osasta tehdyn vuokrasopimuksen esittämisestä sekä lyhyen muistion, jossa selitettiin viimeksi mainitun sopimuksen tekemisen vaikutusta sille aiheutunutta vahinkoa koskeneeseen arvioon. Kantajan pyyntö hyväksyttiin 4.4.2006 tehdyllä ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen päätöksellä komission kuulemisen jälkeen. Kantaja jätti 26.4.2006 pyynnössään mainitsemansa asiakirjat ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen kirjaamoon.

43 Asianosaisten lausumat ja vastaukset ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen esittämiin kysymyksiin kuultiin 17.5.2006 pidetyssä istunnossa. Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin otti istunnosta laaditussa pöytäkirjassa huomioon muutokset, joita kantaja oli tehnyt vahingonkorvausvaatimuksiinsa ja jotka eivät herättäneet vastaväitteitä komission taholta, sekä kantajan luopumisen vaihtoehtoisista korvausvaatimuksistaan, joissa otettiin huomioon myös vuokrien indeksikorotus ja jotka oli esitetty ensi kertaa 26.4.2006.

44 Kantaja vaatii ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuinta ensisijaisesti

– toteamaan, että komissio on sopimusperusteisessa vastuussa tuottamuksensa vuoksi, ja velvoittamaan se korvaamaan kantajalle viime kädessä arvioidun vahingon suuruinen 8 853 399,44 euron summa Belgiassa sovellettavine laillisine korkoineen, jotka lasketaan kanteen nostamispäivästä todelliseen maksupäivään saakka ja

– tarvittaessa haastamaan neuvottelijan oikeudenkäyntiin, jotta häntä kuultaisiin lausumista, joita hänen väitetään esittäneen 6.6.2003 pidetyssä kokouksessa ja 10.7.2003 käydyssä puhelinkeskustelussa.

45 Kantaja vaatii toissijaisesti, että ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin

– toteaa, että yhteisö on komission edustamana sopimussuhteen ulkopuolisessa vastuussa, ja velvoittaa komission suorittamaan sille 6 731 448,46 euron suuruisen vahingonkorvauksen sekä 6 prosentin suuruisen viivästyskoron tästä summasta laskettuna tulevan tuomion julistamispäivästä todelliseen maksupäivään saakka, ja

– tarvittaessa määrää päävaatimuksessa ehdotetusta asian selvittämistoimesta.

46 Kantaja vaatii joka tapauksessa, että ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin velvoittaa komission korvaamaan oikeudenkäyntikulut.

47 Komissio vaatii, että ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin

– jättää kantajan vaatimuksen tutkimatta siltä osin kuin se perustuu komission sopimusperusteisen vastuun syntymiseen

– toteaa kantajan vaatimuksen perusteettomaksi siltä osin kuin se perustuu siihen, että sille olisi syntynyt sopimussuhteen ulkopuolinen vastuu, ja

– velvoittaa kantajan korvaamaan oikeudenkäyntikulut, mukaan lukien sen puolustautumiseksi välttämättömät kulut, joiden suuruus on 15 000 euroa.

Sopimusperusteista vastuuta koskeva päävaatimus

48 Kantaja esittää kannekirjelmässään, että vahingonkorvauskanne on nostettu ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimessa ensisijaisesti sen välityslausekkeen perusteella, joka sisältyy kantajan komission edustaman yhteisön kanssa viimeistään 26.6.2003 tekemän vuokrasopimuksen 17 §:ään, ja siten EY 225 artiklan 1 kohdan ja EY 238 artiklan nojalla.

49 Komissio väittää, että kantajan nostama sopimusperusteista vastuuta koskeva kanne on jätettävä tutkimatta.

A *Asianosaisten lausumat*

50 Komissio väittää, että ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin ei ole toimivaltainen antamaan ratkaisua sellaisessa sopimuksessa vahvistetun välityslausekkeen perusteella, jota ei ole tehty pätevästi asianosaisten välillä.

51 Kantaja väittää, että ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin on toimivaltainen antamaan ratkaisun tästä sopimusperusteista vastuuta koskevasta kanteesta sen välityslausekkeen nojalla, joka sisältyy sopimusluonnokseen, jonka se toimitti komissiolle 16.6.2003. Tämä sopimusluonnos vastasi näet kantajan Fortis-yhtiön edustamana esittämää sopimustarjousta, jonka Euroopan yhteisö komission edustamana hyväksyi viimeistään 26.6.2003. Komission suostumus ilmenee neuvottelijan komissiolle 16.6.2003 osoitetun sopimusluonnoksen saatekirjeeseen käsin kirjoittamasta maininnasta ja allekirjoituksesta. Kantaja vetoaa siten sopimusluonnoksen 17 §:ään, jonka otsikkona on "Toimivaltalauseke ja sovellettava lainsäädäntö" ja jossa määrätään muun muassa, että "Euroopan yhteisöjen tuomioistuin on toimivaltainen ratkaisemaan riidat, mikäli riitoja ei saada sovittua".

52 Komissio kiisti istunnossa kantajan esittämän välityslausekkeen olemassaolon sillä perusteella, että tästä lausekkeesta ei ole tehty mitään sopimusta ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimessa EY 238 artiklan nojalla vireille pannun asian asianosaisten eli Euroopan yhteisön, jota komissio tässä tarkoituksessa edustaa, ja kantajan välillä. Komissio vetosi näet kirjelmissään siihen, että neuvotteluosapuolet eivät olleet tarvittavien valtuutusten tai hyväksymisten puuttuessa toimivaltaisia sitomaan tämän riidan asianosaisia sopimukseen, joten asianosaisten välillä ei ole voitu tehdä pätevää sopimusta.

B *Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen arviointi asiasta*

53 Kun EY 225 artiklan 1 kohdan ja EY 238 artiklan määräyksiä luetaan yhdessä, ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin on toimivaltainen antamaan ratkaisun sellaisen välityslausekkeen perusteella, joka sisältyy julkisoikeudelliseen tai yksityisoikeudelliseen sopimukseen, jonka yhteisö on tehnyt tai joka on tehty sen lukuun. Oikeuskäytännössä täsmennetään, että ainoastaan välityslausekkeen osapuolet voivat olla osapuolina kanteessa, joka nostetaan EY 238 artiklan nojalla (ks. vastaavasti asia 23/76, Pellegrini v. komissio, tuomio 7.12.1976, Kok. 1976, s. 1807, 31 kohta). Elleivät asianosaiset ole ilmaisseet haluaan antaa sille toimivaltaa ratkaista sopimusriita, ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin ei siten voi sallia sitä, että riita saatetaan sen käsiteltäväksi (ks. vastaavasti asia T-186/96, Mutual Aid Administration Services v. komissio, määräys 3.10.1997, Kok. 1997, s. II-1633, 46 kohta), koska muutoin se ulottaisi tuomiovaltansa koskemaan myös muita kuin sellaisia riitoja, joita sillä on sen toimivallalle rajat asettavan EY 240 artiklan nojalla oikeus käsitellä, sillä tässä määräyksessä päinvastoin annetaan jäsenvaltioiden tuomioistuimille yleinen toimivalta ratkaista sellaiset riidat, joissa yhteisö on asianosainen (yhdistetyt asiat 133/85–136/85, Rau ym., tuomio 21.5.1987, Kok. 1987, s. 2289, 10 kohta ja em. asia Mutual Aid Administration Services v. komissio, määräyksen 47 kohta). Koska tämä yhteisön toimivalta on poikkeus yleisestä lainsäädännöstä, sitä on lisäksi tulkittava suppeasti (asia 426/85, komissio v. Zoubek, tuomio 18.12.1986, Kok. 1986, s. 4057, 11 kohta).

54 On siis tutkittava, onko komission tai sen edustajien, jotka ovat toimineet yhteisön nimissä ja lukuun, ja kantajan tai sen edustajien välillä sovittu pätevästi välityslausekkeesta, kuten kantaja väittää.

55 Oikeuskäytännöstä ilmenee tältä osin, että vaikka yhteisöjen tuomioistuinta voidaan EY 238 artiklan nojalla sovitun välityslausekkeen yhteydessä vaatia ratkaisemaan riita sopimusta sääntelevää kansallista lainsäädäntöä soveltamalla, sen toimivaltaa ratkaista tätä sopimusta koskeva riita arvioidaan yksinomaan EY 238 artiklan määräysten ja välityslausekkeen määräysten perusteella, eikä sitä vastaan voida vedota kansallisen lainsäädännön säännöksiin, joiden väitetään estävän sen toimivallan (asia C-209/90, komissio v. Feilhauer, tuomio 8.4.1992, Kok. 1992, s. I-2613, 13 kohta).

56 Vaikka EY 238 artiklassa ei täsmennetä, missä muodossa välityslausekkeen on oltava, työjärjestyksen 44 artiklan 5 a kohdasta, jossa määrätään, että EY 225 artiklan 1 kohdan ja EY 238 artiklan nojalla nostetun kanteen liitteenä on oltava jäljennös lausekkeesta, jolla toimivalta on annettu yhteisön tuomioistuimille, ilmenee, että lauseke on lähtökohtaisesti laadittava kirjallisesti. Työjärjestyksen 44 artiklan 5 a kohdan tarkoituksena on kuitenkin helpottaa todistelua, ja siinä määrätyn muotovaatimuksen on katsottava täyttyneen, jos asiaa käsittelevät yhteisön tuomioistuimet kykenevät kantajan esittämien asiakirjojen perusteella tutustumaan riittävästi riidan osapuolten välillä tehtyyn sopimukseen, jonka perusteella niiden välisen sopimusriidan ratkaiseminen siirretään kansallisilta tuomioistuimilta yhteisön tuomioistuimille (ks. vastaavasti edellä 53 kohdassa mainittu asia Pellegrini v. komissio, tuomion 10 kohta).

57 Tässä tapauksessa vuokrasopimusluonnoksen 17 §:ssä määrätään, että mikäli osapuolet eivät saa sovittua sopimuksesta mahdollisesti johtuvia riitoja, niiden ratkaiseminen kuuluu "yhteisöjen tuomioistuimen" toimivaltaan. Oikeuskäytännön mukaan tätä sanamuotoa on tulkittava siten, että sillä tarkoitetaan EY 238 artiklassa tarkoitettua toimielintä, johon kuuluu myös ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin (ks. vastaavasti asia C-294/02, komissio v. AMI Semiconductor Belgium ym., tuomio 17.3.2005, Kok. 2005, s. I-2175, 43–53 kohta), joka on tässä tapauksessa EY 225 artiklan 1 kohdan nojalla toimivaltainen tuomioistuin.

58 Tämän oikeudenkäynnin asianosaiset ovat kuitenkin erimielisiä siitä, merkitseekö vuokrasopimusluonnoksen 17 §:ään sisältyvä määräys väitettyä välityslausekkeesta sopimista.

59 Tässä yhteydessä on todettava, että kantaja ei ole pätevästi kiistänyt komission väitteitä, joiden mukaan toimivaltainen määräysvallan käyttäjä sopimuksen tekemisessä oli tässä tapauksessa OIB:n johtaja ja joita tukevat päätöksen 2003/523 16 artiklan ja Euroopan yhteisöjen yleiseen talousarvioon sovellettavasta varainhoitoasetuksesta 25.6.2002 annetun neuvoston asetuksen (EY, Euratom) N:o 1605/2002 (jäljempänä varainhoitoasetus) (EYVL L 248, s. 1) toisen osan V osaston määräykset,

joihin 16 artiklassa viitataan. Lisäksi on todettava, että kun kantajalta tiedusteltiin tätä asiaa istunnossa, se vetosi ainoastaan siihen, että välityslausekkeesta oli "ilmeisesti" sovittu, sillä kantaja oli saanut kaikissa vaiheissa sen vaikutelman, että neuvottelijalla olisi valtuudet sitoa komissio ja viime kädessä yhteisö sopimukseen nyt käsiteltävää kiinteistötoimea varten. Komissio on kiistänyt kirjelmissään sen, että kantaja voisi tässä tapauksessa vedota ulkoisista seikoista johdettavan valtuutuksen teoriaan, koska tämä ei ole osoittanut, millä tavoin neuvottelijan omaksuma asenne olisi antanut sille syytä uskoa, että hänellä oli valtuudet sitoa komissio sopimukseen.

60 Jos ulkoisista seikoista johdettavan valtuutuksen teoria pitäisi tunnustaa yhteisön oikeudessa erityisesti sopimuksen osapuolten edustuksen osalta, sen soveltaminen edellyttäisi välttämättä sitä, että kolmas osapuoli, joka vetoaa ulkoiseen esiintymiseen, osoittaisi, että asiaan liittyneet olosuhteet olivat sellaisia, että niiden perusteella sillä oli hyväksyttävä syy uskoa, että ulkoiset seikat vastaisivat todellisuutta. Tästä seuraa tässä tapauksessa, että kantajan, joka on nostanut kanteensa sen ja komission välillä "ilmeisesti" sovitun välityslausekkeen perusteella, on ainakin osoitettava, että kun otetaan huomioon asiaan liittyvät olosuhteet, se saattoi hyväksyttävästi uskoa, että neuvottelijalla oli valtuudet sitoa komissio sopimukseen yhteisön nimissä ja lukuun.

61 Tilanne ei ole tässä tapauksessa sellainen. Kantaja ei ole näet esittänyt mitään todistetta tukeakseen väitteitään, joiden mukaan neuvottelija olisi esittäytynyt sille toimivaltaiseksi määräysvallan käyttäjäksi, jolla olisi tarvittavat valtuudet komission ja yhteisön sitomiseksi sopimukseen. Ei ole esimerkiksi osoitettu, että neuvottelijan valtuuksien täsmällisiä rajoja koskevan virheen, johon kantaja vetoaa, olisi aiheuttanut neuvottelijan käytös.

62 Kantaja ei ole myöskään osoittanut, että asiaan liittyvät tosiseikat olisivat hyväksyttävä peruste sille, että se on voinut ilman omaa varomattomuuttaan tai huolimattomuuttaan erehtyä neuvottelijan valtuuksien täsmällisistä rajoista ja

neuvottelijan 26.6.2003 sopimusluonnoksen saatekirjeeseen käsin kirjoittaman maininnan ja allekirjoituksen merkityksestä (ks. edellä 11 kohta). Kuten asiakirja-aineistosta ilmenee, Fortis-yhtiö, joka edusti kantajaa sopimusneuvotteluissa, on valistunut ammattilainen ja merkittävä toimija Brysselin kiinteistömarkkinoilla. Ennen näitä neuvotteluja se oli käynyt vuosina 1999–2002 useita vastaavia neuvotteluja komission yksiköiden kanssa. Komission tältä osin esittämät asiakirjat osoittavat, että tämäntyyppisissä liiketoimissa on tavanomaista neuvotella tulevan sopimuksen ehdoista ja kaikista sopimukseen liittyvistä tuomioistuinten toimivaltaa koskevista säännöistä, ennen kuin käynnistetään sisäinen valvonta- ja päätöksentekomenettely, joka johtaa siihen, että komissio sitoutuu sopimukseen. Kun otetaan huomioon Fortis-yhtiön kokemus tällä alalla, se siis tiesi, että sopimus sopimusehdoista ja tuomioistuinten toimivaltaa koskevista säännöistä edeltää komission oikeudellista sitoutumista, joka tapahtuu vasta toimielimen sisäisen valvonta- ja päätöksentekovaiheen jälkeen. Tässä tapauksessa 26.6.2003 käsin kirjoitettu maininta, jossa neuvottelija täsmensi muun muassa, että neuvoteltujen toimivaltasääntöjen ehdot oli annettu valvontaviranomaisten tutkittaviksi, oli riittävän selkeä ja täsmällinen, jotta Fortis-yhtiö kykeni ymmärtämään, että komission sisäinen valvonta- ja päätöksentekovaihe oli käynnistynyt ja että tavanomaisen käytännön mukaan toimivaltainen määräysvallan käyttäjä sitoutuisi sopimukseen vasta kyseisen menettelyn päätteeksi.

63 Tätä päätelmää ei voida kyseenalaistaa sillä perusteella, että komissio ei ollut ilmoittanut näiden neuvottelujen yhteydessä neuvottelukumppanilleen nimenomaisesti sisäisen valvonta- ja päätöksentekomenettelynsä täsmällisiä sääntöjä tai että näitä neuvotteluja olisi käyty sellaisen uuden elimen kanssa, jonka komissio on erityisesti perustanut kiinteistöihin liittyvien liiketointen hoitamista varten. Jos ulkoinen esiintyminen, johon kantaja on vedonnut, näet poikkesi tätä alaa koskeneesta tavanomaisesta käytännöstä (ks. edellä 62 kohta), jonka kantaja tunsi, sen olisi pitänyt herättää kantajassa epäluottamusta ja antaa sille aihe selvittää tässä tapauksessa neuvottelijan valtuuksien täsmälliset rajat. Koska kantaja ei ole tässä tapauksessa tehnyt tällaista tarkastusta, se on syyllistynyt huolimattomuuteen, johon se ei voi hyväksyttävästi vedota tämän kanteen yhteydessä.

64 Edellä esitetyn perusteella kantaja ei voi perustellusti väittää, että se olisi hyväksyttävästi voinut uskoa, että valtuudet neuvotella sopimuksen ehdoista merkitsivät valtuuksia sitoa komissio sopimukseen ja että neuvotteluosapuolten välillä 26.6.2003 tehty sopimus vastasi komission sitoutumista sopimukseen. Se ei siten voi perustellusti vedota tässä tapauksessa siihen, että väitetty välityslauseke olisi "ilmeisesti" ollut voimassa sen osalta 26.6.2003 lähtien.

65 Näin ollen, ilman että olisi tarpeen antaa ratkaisua siitä, oliko Fortis-yhtiöllä mahdollisesti valtuudet edustaa kantajaa määrätäkseen väitetystä välityslausekkeesta, on pääteltävä, että koska kantaja ei ole osoittanut sellaisen välityslausekkeen olemassaoloa, josta olisi sovittu pätevästi tämän riidan asianosaisten kesken, ja koska se ei ole tässä yhteydessä noudattanut työjärjestyksen 44 artiklan 5 a kohdan määräyksiä, sen kannetta ei voida tutkia siltä osin kuin se on nostettu EY 225 artiklan 1 kohdan ja EY 238 artiklan määräysten nojalla.

Sopimussuhteen ulkopuolista vastuuta koskeva toissijainen vaatimus

66 Kantaja on esittänyt kannekirjelmässään, että se on nostanut vahingonkorvauskanteen ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimessa EY 225 ja EY 235 artiklan sekä EY 288 artiklan toisen kohdan nojalla toissijaisesti eli siltä varalta, että ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin katsoo, että osapuolten välillä ei ole tehty vuokrasopimusta.

67 Näin ollen on annettava ratkaisu sopimussuhteen ulkopuolista vastuuta koskevasta kanteesta, jonka kantaja on esittänyt sääntöjenmukaisesti edellä mainittujen artiklojen nojalla.

A *Asiakysymys*

1. *Asianosaisten lausumat*

68 Kantaja arvostelee komissiota siitä, että tämä on laiminlyönyt velvoitteensa toimia vilpittömässä mielessä sopimusneuvotteluissa ja käyttänyt väärin oikeuttaan olla tekemättä sopimus, kun se on lopettanut sopimusneuvottelut niiden edettyä hyvin pitkälle. Komissio ei ensinnäkään ilmoittanut sille vastaanotettuaan 16.6.2003 tehdyn tarjouksen, että se ei voisi hyväksyä sitä sisäiseen päätöksentekomenettelyynsä liittyvien pakollisten vaatimusten vuoksi, vaan allekirjoitti päinvastoin tarjouksen tietoisena siitä, että kantaja ryhtyisi tällä perusteella kunnostustöihin. Tämän jälkeen se antoi neuvottelujen jatkua 14.9.2003 saakka, vaikka se tiesi jo heinäkuun 2003 alussa niiden väistämättä kariutuvan. Se ei myöskään missään vaiheessa ilmoittanut neuvottelujen lopettamisen todellista syytä ja ryhtyi niihin kevytmielisesti eikä ottanut huomioon kiinteistön sijaintia koskenutta virkamiesten vastustusta. Kantaja kiistää sen, että varainhoitoasetuksessa annettaisiin komissiolle ehdoton oikeus olla saattamatta sopimuksentekomenettelyä päätökseen ilman korvausvelvollisuutta. Se vetoaa tässä yhteydessä siihen, että varainhoitoasetuksen ensimmäisen osan V osaston säännökset ovat lainvastaisia joka sen vuoksi, että ne on yhteisön toimivallan jaon periaatteen vastaisesti annettu epäasianmukaisen oikeudellisen perustan nojalla, tai sen vuoksi, että ne ovat EY 288 artiklan vastaisia, koska komissio vapautetaan lainvastaisesti osasta vastuutaan. Kantaja väittää toissijaisesti, että komissio ei voi tässä tapauksessa vedota kantajaa vastaan varainhoitoasetuksen 101 artiklan ensimmäiseen kohtaan sisältyvään sääntöön, koska se ei ole itse noudattanut kyseisen artiklan toisen kohdan säännöksiä, joiden mukaan asianomaisille tarjoajille on ilmoitettava sopimuksen tekemisestä luopumisen syyt.

69 Kantaja on lisäksi vastausvaiheessa vedonnut siihen, että komissio on loukannut yhteisön oikeuden yleisiä periaatteita, joissa kielletään sellaisen hallintotoimen peruuttaminen, jolla on annettu subjektiivisia oikeuksia yksityisille, kun se on peruuttanut tarjousta koskeneen hyväksymisensä.

70 Kantaja väittää komission loukanneen myös luottamuksensuojan periaatetta lopettaessaan neuvottelut sen jälkeen kun kantajalle oli syntynyt 26.6.2003 perusteltu luottamus siihen, että sopimuksen virallinen allekirjoittaminen seuraisi periaatteellista hyväksymistä, joka oli annettu sopimusehdoille. Komissio oli ensinnäkin johtanut sitä harhaan velvoitteidensa laajuuden osalta, kun se oli pidättäytynyt ilmoittamasta siitä, että se sisäiseen menettelyynsä liittyvistä pakottavista syistä sitoutuisi oikeudellisesti vuokrasopimukseen vasta toimivaltaisen määräysvallan käyttäjän allekirjoituksella ja että kantaja toteuttaisi kaikki toimenpiteet, joihin se tällä välin ryhtyisi, omalla riskillään. Komissio oli lisäksi kehottanut sitä tekemään kunnostustöitä varten tarvittavat tilaukset. Se oli esimerkiksi useaan kertaan vaatinut, että nämä työt toteutettaisiin nopeasti, jotta virkamiesten asettautuminen kiinteistöön tapahtuisi vuokrasopimuksen voimaantulopäivänä eli 1.11.2003. Lisäksi neuvottelija oli omalta osaltaan allekirjoittanut ilman pienintäkään varausta 16.6.2003 päivätyn kirjeen, jossa täsmennettiin seuraavaa: "Heti saatuamme [pyydetyn asiakirjan] teemme pyytämällänne tavalla kunnostustöiden tilaukset odottamatta vuokrasopimuksen virallista allekirjoittamista." Edellä 5 kohdassa tarkoitetussa 6.6.2003 pidetyssä kokouksessa neuvottelija ilmoitti lisäksi yhtäältä Fortis-yhtiölle, että vaikka sopimusta ei voitaisi allekirjoittaa ennen 15.6.2003, sopimuksen tekeminen oli varmaa, ja hän oli toisaalta esittänyt neuvottelukumppaneilleen, että nämä luottaisivat hänen sanaansa ja tekisivät kunnostustöitä varten tarvittavat tilaukset. Kantaja teki tällä tavoin syntyneen perustellun luottamuksen perusteella, jota ei myöhemminkään kyseenalaistettu, 4.7.2003 lähtien kunnostustöitä varten tarvittavia tilauksia, jotta se kykenisi täyttämään määräajassa vuokrasopimukseen perustuvat velvoitteensa. Komissio esitti vasta myöhemmin, epäsuorasti 10.7.2003 lähtien ja nimenomaisesti 14.9.2003 lähtien, epäilyksiä sopimuksen virallisesta allekirjoittamisesta.

71 Kantaja vaatii näistä lainvastaisuuksista johtuneen vahingon perusteella ensinnäkin korvauksena siitä, että se on menettänyt mahdollisuutensa tehdä vuokrasopimuksen, 75 prosenttia odotetun sopimuksen tuotosta eli 6 608 821,25 euroa.

72 Kantaja vaatii lisäksi niiden kulujen korvaamista, joita sille on aiheutunut turhaan neuvottelujen aikana. Se toteaa ensinnäkin siitä, että sen tavarantoimittajat, yhtiöt B. ja A. ovat vaatineet korvauksia kuluista, joita tehdyistä tilauksista on aiheutunut ja

jotka ovat suuruudeltaan 41 637,77 euroa, että nämä tilaukset oli tehty sen perustellun luottamuksen perusteella, joka kantajalla oli ollut vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen. Toiseksi se toteaa kuluista, jotka liittyvät palveluihin, joita Fortis-konserniin kuuluva osakeyhtiö Fortis Real Estate Property Management (jäljempänä FREPM), joka toimi neuvotteluissa hankkeen johtajana, oli suorittanut ja joiden arvo oli 19 298,76 euroa ilman arvonlisäveroa, ja Fortis-yhtiön henkilöstön suorittamiin palveluihin, joiden arvoksi arvioidaan 21 690,68 euroa, että nämä kulut aiheutuivat ainoastaan komission eduksi vuokrasopimuksen tekemistä koskeneen perustellun luottamuksen perusteella.

73 Kantaja vaatii vielä korvausta siitä, että se on menettänyt mahdollisuuden vuokrata kiinteistön jollekin kolmannelle osapuolelle vastaavin ehdoin neuvottelujen kuluessa eli 13.5.–14.9.2003 väliseksi ajaksi. Se oli tämän ajanjakson aikana luopunut käymästä neuvotteluja kiinteistöstä kolmansien osapuolten kanssa ja antanut siten komissiolle yksinoikeuden, mikä oli ollut perusteltua, koska tämä oli nimenomaisesti kiirehtinyt vuokrasopimuksen tekemistä. Kantaja arvioi vahingon kohtuulliseksi määräksi 40 000 euroa.

74 Komissio väittää ensinnäkin, että se ei ole toiminut EY 288 artiklan toisessa kohdassa tarkoitetulla tavalla tuottamuksellisesti lopettaessaan kantajan kanssa aloittamansa neuvottelut.

75 Varainhoitoasetuksen 101 artiklassa annetaan sille ehdoton oikeus olla tekemättä vuokrasopimusta, ilman että sille aiheutuisi korvausvelvollisuutta. Kantajaa vastaan voidaan vedota tähän oikeuteen luopua sopimuksen tekemisestä, mikä ei vaikuta EY 288 artiklan toisen kohdan soveltamiseen. Komissio arvioi tässä tapauksessa noudattaneensa varainhoitoasetuksen 101 artiklan säännöksiä, vaikka se on pidättäytynyt ilmoittamasta kantajalle sopimuksesta luopumista koskevan päätöksensä perusteluja, koska kantaja ei ollut osoittanut sille tätä koskevaa edeltävää kirjallista pyyntöä.

76 Komissio kiistää kantajan esittämän lainvastaisuusväitteen oikeellisuuden. Varainhoitoasetuksessa vahvistetut yhteisön julkisia hankintoja koskevien sopimusten tekomenettelyihin ja Euroopan unionin viranomaisten oikeudellisiin sitoumuksiin sovellettavat säännöt on annettu laillisesti EY 274 ja EY 279 artiklan nojalla, joten niiden soveltamista ei ole tarpeen tässä tapauksessa hylätä.

77 Komissio vetoaa siihen, että koska se ainoastaan käytti oikeuksiaan ja noudatti siinä yhteydessä yhteisön julkisia hankintoja koskevia sopimuksentekomenettelyjä, kun se luopui vuokrasopimuksesta kiinteistön aiheuttamiin teknisiin ongelmiin ja maantieteelliseen sijaintiin liittyneiden hyvin konkreettisten seikkojen vuoksi, koska se ilmoitti kantajalle 26.6.2003 kuulemis- ja päätöksentekomenettelyn alkamisesta ja koska se piti kantajan viipymättä tietoisena tämän menettelyn lykkäämisestä ja sittemmin vuokrasopimuksen tekemisestä luopumisesta, sen ei voida katsoa rikkoneen vakavalla ja ilmeisellä tavalla harkintavallalleen tässä tapauksessa asetettuja rajoja. Sitä ei voida myöskään arvostella siitä, että se ei ole ilmoittanut nimenomaisesti kantajalle, että sopimuksen lopullinen hyväksyminen edellytti kuulemis- ja päätöksentekomenettelyä, koska vastaavat säännöt ovat kaikkia oikeussubjekteja velvoittavia, ne on julkaistu EUVL:ssä ja ne ovat siten kaikkien ja erityisesti kantajan tiedossa, minkä lisäksi kantaja on tutustunut niihin aikaisempien neuvottelujen yhteydessä. Komission ei näin ollen voida katsoa menetelleen vilpittömän mielen periaatteen vastaisesti riidanalaisten sopimusneuvottelujen yhteydessä.

78 Komissio arvioi niin ikään, ettei sitä voida arvostella siitä, että se olisi peruuttanut suostumuksensa vuokrasopimuksen tekemiseen, koska se ei ole koskaan antanut suostumustaan, toisin kuin kantaja väittää.

79 Komissio väittää vielä, että se ei ole loukannut luottamuksensuojan periaatetta nyt käsiteltävän asian yhteydessä. Se ei näet ole missään vaiheessa kehottanut kantajaa aiheuttamaan itselleen kuluja kunnostustöiden suorittamiseksi eikä herättänyt kantajan perusteltua luottamusta siihen, että vuokrasopimus tehtäisiin. Se ei ole

varsinkaan antanut täsmällistä lupausta kuulemis- ja päätöksentekomenettelyn lopputuloksesta. Neuvottelija oli päinvastoin ilmaissut varauksensa sopimuksen tekemisen osalta 26.6.2003 tekemässään käsin kirjoitetussa merkinnässä ja 30.6.2003 päivätyssä sähköpostiviestissään. Lisäksi hän ilmoitti kantajalle neuvottelujen aikana, että kantajan toivetta saada sopimus hyväksytyksi tietyssä määräajassa ei voitu täyttää, koska kuulemis- ja päätöksentekomenettelyä oli noudatettava.

80 Komissio kiistää toiseksi sen, että kantaja olisi esittänyt näyttöä, joka sen pitäisi esittää lainvastaisen menettelytavan ja väitetyn vahingon välisestä suorasta syy-yhteydestä. Sopimuksentekoa koskevan mahdollisuuden menettämisen osalta vahinkoa, joka on aiheutunut useiden vuosien kuluttua sopimusneuvottelujen lopettamisesta siitä, että kiinteistö on ollut tyhjillään, ei voida pitää neuvottelujen lopettamisen normaalina seurauksena. Tavarantoimittajille aiheutuneiden kulujen osalta kantaja on aiheuttanut suoraan omalla käyttäytymisellään tämän vahingon päättäessään tehdä tilaukset sellaisella hetkellä, jona se oli tietoinen siitä, että sopimusta ei ollut vielä hyväksytty, siitäkin huolimatta, että neuvottelija oli esittänyt varauksia. Kantaja ei ole myöskään osoittanut FREPM:n ja Fortis-yhtiön henkilöstön kulujen osalta, millä tavalla väitetyt palvelut olisi suoritettu vuokrasopimusneuvottelujen yhteydessä.

81 Komissio kiistää kolmanneksi sen, että kantaja olisi esittänyt näytön, joka sen on esitettävä todellisen ja varman vahingon olemassaolosta.

82 Yhteisön oikeudessa sopimuksen täytäntöönpanosta odotetun voiton menettämistä ei korvata, jos sopimusta ei ole tehty. Mahdollisuuden menettämisen korvaaminen on lisäksi tässä tapauksessa kiistanalaista, koska kantaja ei missään vaiheessa menettänyt mahdollisuutta vuokrata kiinteistö jollekin kolmannelle osapuolelle. Kantaja ei ole ainakaan osoittanut väitetyn vahingon laajuutta.

83 Kantaja ei ole tavarantoimittajien vaatimien kulujen osalta komission mukaan osoittanut väittämänsä vahingon toteutumista eli sitä, että materiaalit olisi maksettu ja että ne olisi tilattu täysin tappiollisesti.

84 FREPM:lle tai Fortis-yhtiölle neuvottelujen yhteydessä aiheutuneet kulut eivät ole komission mukaan korvattavissa olevaa vahinkoa, koska komissiolla on oikeus luopua korvauksitta julkisten hankintojen tekemisestä. Kantaja ei ole myöskään osoittanut oikeudellisesti riittävällä tavalla, että sille olisi aiheutunut todellista ja henkilökohtaista vahinkoa, eikä näyttänyt toteen väitetyn vahingon arvioimiseksi käytettyjen seikkojen merkitystä.

85 Kantaja ei voi myöskään vaatia mitään korvausta siitä, että se väittää menettäneensä mahdollisuuden vuokrata kiinteistö jollekin kolmannelle osapuolelle neuvottelujen aikana, koska tekemättä jääneestä sopimuksesta aiheutuva voiton menetys ei ole korvattavissa. Se ei ole ainakaan esittänyt näyttöä siitä, että sillä olisi ollut todellinen mahdollisuus vuokrata kiinteistö jollekin kolmannelle osapuolelle neuvottelujen aikana.

2. *Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen arviointi asiasta*

86 Vakiintuneesta oikeuskäytännöstä ilmenee, että EY 288 artiklan toisen kohdan mukaan yhteisö on sopimussuhteen ulkopuolisessa vastuussa ainoastaan, jos seuraavat edellytykset täyttyvät: toimielimet ovat menetelleet lainvastaisesti, vahinko on todella syntynyt ja kyseisen menettelyn ja väitetyn vahingon välillä on syy-yhteys (asia 26/81, Oleifici Mediterranei v. ETY, tuomio 29.9.1982, Kok. 1982, s. 3057, 16 kohta; asia T-175/94, International Procurement Services v. komissio, tuomio 11.7.1996, Kok. 1996, s. II-729, 44 kohta; asia T-336/94, Efisol v. komissio, tuomio 16.10.1996, Kok. 1996, s. II-1343, 30 kohta ja asia T-267/94, Oleifici Italiani v. komissio, tuomio 11.7.1997, Kok. 1997, s. II-1239, 20 kohta).

87 Jos yksi näistä edellytyksistä jää täyttymättä, vahingonkorvausvaatimus on kokonaisuudessaan hylättävä, eikä ole tarpeen tutkia vastuun syntymisen muita edellytyksiä (asia T-170/00, Förde-Reederei v. neuvosto ja komissio, tuomio 20.2.2002, Kok. 2002, s. II-515, 37 kohta), eikä ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimella ole myöskään velvollisuutta tutkia toimielimen vastuun perusteena olevia edellytyksiä tietyssä järjestyksessä (asia C-257/98 P, Lucaccioni v. komissio, tuomio 9.9.1999, Kok. 1999, s. I-5251, 13 kohta).

a) Väitetty lainvastainen käyttäytyminen

Alustavia huomioita

88 Aluksi on täsmennettävä asiayhteyttä, johon nyt käsiteltävät sopimusneuvottelut kuuluvat.

89 Varainhoitoasetuksen 104 artiklan ja varainhoitoasetuksen soveltamissäännöistä 23.12.2002 annetun komission asetuksen (EY, Euratom) N:o 2342/2002 (jäljempänä soveltamissäännöt) (EYVL L 357, s. 1) 116 artiklan 7 kohdan mukaan yhteisön toimielimiä ja niiden yksiköitä pidetään hankintaviranomaisina niiden omaan lukuunsa tekemien sopimusten osalta.

90 Varainhoitoasetuksen 88 artiklan 1 kohdassa säädetään, että julkiset hankinnat ovat vastikkeellisia kirjallisia sopimuksia, jotka hankintaviranomainen tekee ja jotka koskevat irtaimen tai kiinteän omaisuuden, työsuoritusten taikka palveluiden hankkimista yhteisöjen talousarviosta osittain tai kokonaan suoritettavaa maksua vastaan. Tämän saman artiklan mukaan tällaisia sopimuksia ovat muun muassa kiinteistön ostoa tai vuokrausta koskevat sopimukset.

91 Tässä tapauksessa on kiistatonta, että kantajan, joka on Belgian oikeuden mukaan perustettu kiinteistöyhtiö, ja Euroopan yhteisön välillä piti tehdä vuokrasopimus, jonka kohteena oli olemassa olevan rakennuksen eli City Centerin rakennuksen B 1 vuokraaminen komission lukuun, sillä komissio halusi sijoittaa sinne muutamia yksiköitään.

92 Edellä esitetystä ilmenee, että komissio on toiminut tässä tapauksessa varainhoitoasetuksen 104 artiklassa ja soveltamissääntöjen 116 artiklan 7 kohdassa tarkoitettuna "hankintaviranomaisena" ja että vuokrasopimusta on pidettävä varainhoitoasetuksen 88 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuna "julkisena hankintana" tai tarkemmin sanoen soveltamissääntöjen 116 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuna "kiinteistöhankintasopimuksena".

93 Tässä vaiheessa ei ole tarpeen antaa ratkaisua varainhoitoasetuksen ensimmäisen osan V osaston ja soveltamissääntöjen luonteesta tai laillisuudesta (ks. tältä osin jäljempänä 114–117 ja 118–125 kohta), vaan on todettava, että vuokrasopimukseen sovellettiin näitä säännöksiä, joilla säännellään yhteisön toimielimen omaan lukuunsa tekemiin hankintoihin liittyviä sopimuksentekomenettelyjä, mukaan lukien julkiset kiinteistöhankintasopimukset (ks. vastaavasti asia T-148/04, TQ3 Travel Solutions Belgium v. komissio, tuomio 6.7.2005, Kok. 2005, s. II-2627, 1 kohta).

94 Soveltamissääntöjen 126 artiklan 1 kohdassa säädetään, että hankintaviranomainen voi ilman kynnysarvoa käyttää kiinteistöhankintasopimuksiin neuvottelumenettelyä julkaisematta etukäteen hankintailmoitusta, kun paikalliset kiinteistömarkkinat on kartoitettu. Tällaisen menettelyn yhteydessä hankintaviranomainen voi valita vapaasti yrityksen tai yritykset, jonka tai joiden kanssa se haluaa ryhtyä neuvottelemaan.

95 Tässä tapauksessa asiakirja-aineistosta ilmenee, että komissio on kartoitettuaan paikalliset kiinteistömarkkinat päättänyt käyttää neuvottelumenettelyä julkaisematta etukäteen hankintailmoitusta, jotta se täyttäisi henkilöstönsä tietyn osan sijoittamistarpeet.

96 Kantajan esittämiä lainvastaisuusväitteitä on tutkittava tämän sopimuksentekomenettelyn muodostamassa erityisessä asiayhteydessä.

Pätevästi annetun hyväksymisen peruuttaminen, neuvottelujen lopettamisen syiden ilmoittamatta jättäminen ja varomaton sitoutuminen sopimusneuvotteluissa

97 Väitteestä, jonka mukaan komissio olisi rikkonut pätevästi annetun hyväksymisen peruuttamista koskevaa kieltoa, on todettava heti aluksi, että se on esitetty ensi kertaa vastauskirjelmässä. Työjärjestyksen 48 artiklan 2 kohdan mukaan asian käsittelyn kuluessa ei saa vedota uuteen perusteeseen, ellei se perustu käsittelyn aikana esille tulleisiin tosiseikkoihin tai oikeudellisiin seikkoihin.

98 Tässä tapauksessa asianomainen väite olisi voitu esittää jo 5.7.2004 jätetyssä kannekirjelmässä. Asiakirja-aineistosta ilmenee näet, että kantaja kiinnitti 24.9.2003 komissiolle osoitetussa kirjeessä huomiota siihen, että OIB:n johtaja oli virallisesti ilmoittanut, että "City Center -hanke ei enää kuulu komission tämänhetkisiin prioriteetteihin omien yksiköiden sijoittamisen osalta". Se sai siten kyseisenä päivämääränä tiedon väittämästään lainvastaisuudesta eli pätevästi annetun hyväksymisen peruuttamista koskevan kiellon väitetystä rikkomisesta.

99 Näin ollen on jätettävä tutkimatta tämä tässä oikeudenkäynnissä liian myöhään esitetty kantajan väite.

100 Väitteestä, jonka mukaan komissio olisi loukannut vilpittömän mielen periaatetta ja käyttänyt väärin oikeuttaan olla tekemättä sopimusta, kun se ei ole ilmoittanut kantajalle todellisia syitä päätökseensä luopua sopimuksesta, jota varten sopimusneuvottelut oli aloitettu, on korostettava, että tämä väite merkitsee nyt käsiteltävään asiaan liittyvissä olosuhteissa lähinnä väitettä sopimuksen tekemisestä luopumisesta tehdyn päätöksen perustelujen puuttumisesta. Varainhoitoasetuksen 101 artiklan toisen kohdan säännösten nojalla ja yleisemmin EY 253 artiklasta johtuvan yleisen perusteluvelvollisuuden nojalla komissiolla oli velvollisuus ilmoittaa kantajalle päätöksen perustelut samaan aikaan, kun se ilmoitti päätöksestä luopua sen sopimuksen tekemisestä, josta kantaja oli tehnyt tarjouksen.

101 On kuitenkin todettava, että kantaja ei vetoa mihinkään vahinkoon (ks. jäljempänä 157 kohta), jota voisi aiheutua syy-yhteyden perusteella siitä, että komissio ei ole ilmoittanut syitä, joiden vuoksi se on päättänyt luopua sopimuksen tekemisestä ja siten lopettaa sopimusneuvottelut. Näin ollen edellytykset, jotka liittyvät vahingon sekä tämän vahingon ja yhteisön toimielimen lainvastaisen menettelyn välisen syy-yhteyden olemassaoloon ja joiden täyttyminen on välttämätöntä sopimussuhteen ulkopuolisen yhteisön vastuun syntymiseksi (ks. edellä 86 ja 87 kohta), eivät tässä tapauksessa täyty. Sopimussuhteen ulkopuolinen yhteisön vastuu ei siten voi syntyä tämän väitetyn lainvastaisuuden vuoksi.

102 Näin ollen on hylättävä tehottomana väite, joka perustuu siihen, että sopimusneuvottelujen lopettamisen syitä ei ole ilmoitettu.

103 Samoin väite, jonka mukaan komissio olisi loukannut vilpittömän mielen periaatetta ja käyttänyt väärin oikeuttaan olla tekemättä sopimusta, kun se on sitoutunut kevytmielisesti sopimusneuvotteluihin, jotka sen on sittemmin pitänyt lopettaa, on hylättävä. Tämä väite perustuu siihen näkemykseen, että sopimusneuvottelujen lopettamisen ainoana syynä olisi ollut virkamiesten kiinteistön sijainnista esittämä vastustus, joka oli ollut komission tiedossa, kun se aloitti neuvottelut. Tämän väitteen paikkansapitävyyttä ei kuitenkaan ole näytetty toteen. Vastauskirjelmästä ja asiakirja-aineistosta ilmenee päinvastoin, että sopimusneuvottelujen keskeyttäminen johtui useista teknisistä ongelmista, jotka liittyivät muun muassa kiinteistön maantieteelliseen sijaintiin ja joita tietyt valvontaviranomaiset totesivat (ks. edellä 20 kohta), kun ne käsittelivät asiaa sisäisen valvonta- ja päätöksentekomenettelyn yhteydessä.

104 Sitä, onko komissio menetellyt tässä tapauksessa lainvastaisesti, on siten arvioitava kantajan esittämien muiden väitteiden perusteella.

Ilmoittaminen liian myöhään sopimusneuvottelujen keskeyttämistä koskevasta päätöksestä, sisäisten päätöksentekosääntöjen ilmoittamatta jättäminen ja vuokrasopimuksen tekemisestä ja/tai siihen liittyvistä investoinneista vastaamisesta annetut lupaukset

105 Lainvastaista menettelyä koskevan perusteen osalta oikeuskäytännössä edellytetään, että osoitetaan, että asiassa on rikottu riittävän ilmeisellä tavalla oikeussääntöä, jonka tarkoituksena on antaa oikeuksia yksityisille (asia C-352/98 P, Bergaderm ja Goupil v. komissio, tuomio 4.7.2000, Kok. 2000, s. I-5291, 42 kohta). Ratkaiseva peruste yhteisön oikeuden rikkomisen luokittelemiseksi riittävän ilmeiseksi on yhteisön toimielimen harkintavallalle asetettujen rajojen selvä ja vakava ylittäminen. Jos tällä toimielimellä on harkintavaltaa vain hyvin vähän tai ei ollenkaan, jo pelkän yhteisön oikeuden rikkomisen voidaan katsoa olevan riittävän ilmeinen rikkominen (asia C-312/00 P, komissio v. Camar ja Tico, tuomio 10.12.2002, Kok. 2002, s. I-

11355, 54 kohta ja yhdistetyt asiat T-198/95, T-171/96, T-230/97, T-174/98 ja T-225/99, Comafrica ja Dole Fresh Fruit Europe v. komissio, tuomio 12.7.2001, Kok. 2001, s. II-1975, 134 kohta).

106 Oikeuskäytännössä kehitettyjen perusteiden osalta on ensinnäkin tutkittava, koskevatko kantajan väittämät rikkomiset oikeussääntöjä, joilla annettaisiin oikeuksia yksityisille. Tässä yhteydessä on korostettava, että vetoaminen oikeuden väärinkäyttöön, joka perustuisi sopimuksen tekemisestä luopumiseen ja sopimusneuvottelujen lopettamiseen liittyneisiin olosuhteisiin, ei ole kantajan perusteluissa itsenäinen väite vilpittömän mielen periaatteen loukkaamista koskevaan väitteeseen nähden. Oikeuden väärinkäyttöön vetoaminen sisältyy siten tässä tapauksessa tähän viimeksi mainittuun väitteeseen.

– Rikotuiksi väitettyjen sääntöjen luonne

107 Yhteisöjen tuomioistuin katsoi yhdistetyissä asioissa 43/59, 45/59 ja 48/59, Von Lachmüller ym. vastaan ETY:n komissio, 15.7.1960 antamassaan tuomiossa (Kok. 1960, s. 933, erityisesti s. 956) ja asiassa 44/59, Fiddelaar vastaan ETY:n komissio, 16.12.1960 antamassaan tuomiossa (Kok. 1960, s. 1077, erityisesti s. 1099), että sekä hallinnollisessa että sopimusoikeudellisessa yhteisön viranomaisen toiminnassa on aina noudatettava vilpittömän mielen periaatetta. Yhteisön oikeuskäytännöstä ilmenee lisäksi sääntö, jonka mukaan oikeussubjektit eivät saa käyttää yhteisön oikeussääntöihin vetoamista väärin (ks. vastaavasti asia 33/74, Van Binsbergen, tuomio 3.12.1974, Kok. 1974, s. 1299, Kok. Ep. II, s. 385, 13 kohta; asia 229/83, Leclerc ym., tuomio 10.1.1985, Kok. 1985, s. 1, Kok. Ep. VIII, s. 1, 27 kohta; asia 39/86, Lair, tuomio 21.6.1988, Kok. 1988, s. 3161, Kok. Ep. IX, s. 481, 43 kohta; asia C-8/92, General Milk Products, tuomio 3.3.1993, Kok. 1993, s. I-779, 21 kohta; asia C-23/93, TV10, tuomio 5.10.1994, Kok. 1994, s. I-4795, Kok. Ep. XVI, s. I-161, 21 kohta; asia C-367/96, Kefalas ym., tuomio 12.5.1998, Kok. 1998, s. I-2843, 20 kohta; asia C-373/97, Diamantis, tuomio 23.3.2000, Kok. 2000, s. I-1705, 33 kohta

ja asia C-255/02, Halifax ym., tuomio 21.2.2006, Kok. 2006, s. I-1609, 69 kohta). Neuvotteluissa, joilla pyritään tekemään sopimus yhteisön viranomaisen ja tarjoajan välillä julkista hankintaa koskevan sopimuksentekomenettelyn yhteydessä, näillä oikeussäännöillä annetaan asianomaiselle tarjoajalle oikeuksia asettamalla tiettyjä rajoja yhteisön hankintaviranomaisen toiminnalle, kun tämä päättää luopua hankinnasta ja sopimuksen tekemisestä.

108 Oikeuskäytännöstä ilmenee lisäksi, että luottamuksensuojan ja perustellun luottamuksen kunnioittamisen periaate on yhteisön oikeuden yleinen oikeusperiaate, jolla annetaan oikeuksia yksityisille (yhdistetyt asiat C-104/89 ja C-37/90, Mulder ym. v. neuvosto ja komissio, tuomio 19.5.1992, Kok. 1992, s. I-3061, Kok. Ep. XII, s. I-99, 15 kohta ja asia T-43/98, Emesa Sugar v. neuvosto, tuomio 6.12.2001, Kok. 2001, s. II-3519, 64 ja 87 kohta). Julkista hankintaa koskevan sopimuksentekomenettelyn yhteydessä tällä periaatteella annetaan oikeuksia jokaiselle tarjoajalle, joka on tilanteessa, josta ilmenee, että yhteisön viranomainen on antamalla hänelle täsmällisiä lupauksia synnyttänyt hänessä perusteltuja odotuksia (ks. vastaavasti asia T-203/96, Embassy Limousines & Services v. parlamentti, tuomio 17.12.1998, Kok. 1998, s. II-4239, 74 kohta ja sitä seuraavat kohdat).

109 Edellä esitetyn perusteella on todettava, että kantaja vetoaa tässä tapauksessa sellaisten sääntöjen rikkomiseen, joilla annetaan yksityisille oikeuksia.

110 Oikeuskäytännössä vahvistetut perusteet edellyttävät toiseksi sen harkintavallan täsmentämistä, jota komissiolla oli tässä tapauksessa erityisesti varainhoitoasetuksen 101 artiklan ensimmäisen kohdan nojalla ja joka koski sopimuksen tekemisestä luopumista ja siten sen aloittamien neuvottelujen lopettamista.

– Varainhoitoasetuksen 101 artiklan ensimmäisen kohdan ulottuvuus, luonne ja laillisuus sekä mahdollisuus vedota tähän säännökseen

111 Erityisesti varainhoitoasetuksen 101 artiklan ensimmäisestä kohdasta ilmenee, että hankintaviranomaisella on neuvottelumenettelyssä, joka toteutetaan julkaisematta etukäteen hankintailmoitusta, kun paikalliset kiinteistömarkkinat on kartoitettu, sellaisena kuin se on tässä tapauksessa laillisesti toteutettu, erittäin laaja harkintavalta luopua sopimuksen tekemisestä ja siten lopettaa aloitetut sopimusneuvottelut (ks. vastaavasti ja analogisesti myös asia C-27/98, Fracasso ja Leitschutz, tuomio 16.9.1999, Kok. 1999, s. I-5697, 23–25 kohta ja edellä 108 kohdassa mainittu asia Embassy Limousines & Services v. parlamentti, tuomion 54 kohta).

112 Tästä seuraa, että jotta lainvastaisen menettelyn olemassaoloon liittyvä edellytys täyttyisi, kantajan on osoitettava, että komissio on rikkonut jotain oikeussäännöistä, johon se vetoaa, kun otetaan huomioon olosuhteet, jotka ovat liittyneet sen päätökseen luopua sopimuksen tekemisestä ja siten lopettaa sopimusneuvottelut, minkä lisäksi tämän rikkomisen on täytynyt merkitä tämän toimielimen harkintavallan käytölle asetettujen rajojen selvää ja vakavaa rikkomista.

113 Tätä päätelmää eivät tässä tapauksessa tue kantajan esittämät perustelut tai väitteet.

114 Kantajan väitteestä, jonka mukaan varainhoitoasetuksen 101 artiklan ensimmäistä kohtaa, samalla tavoin kuin kyseisen asetuksen ensimmäisen osan V osaston muitakaan säännöksiä, ei sovelleta vuokrasopimuksen tekemiseen, koska niissä säädetään ainoastaan yhteisön toimielinten sisäisistä järjestelyistä, joista ei niiden luonteenkaan vuoksi voi aiheutua oikeusvaikutuksia ulkopuolisille, on todettava, että tähän artiklaan sisältyy päinvastoin asetuksenluonteisia säännöksiä, jotka ovat EY

249 artiklan nojalla kaikilta osiltaan yleisesti päteviä, velvoittavia ja sellaisenaan sovellettavissa siihen objektiiviseen tilanteeseen, jota niillä säännellään.

115 Varainhoitoasetuksen loppusäännöksistä näet ilmenee, että samoin kuin kaikki varainhoitoasetuksen säännökset, 101 artiklan ensimmäisen kohdan säännökset ovat kaikilta osin velvoittavia ja niitä sovelletaan sellaisenaan jokaisessa jäsenvaltiossa. Ne on julkaistu EUVL:ssä niiden toimien joukossa, joiden julkaiseminen on toimen sovellettavuuden edellytyksenä.

116 Lisäksi varainhoitoasetuksen johdanto-osan 24 perustelukappaleesta ilmenee, että 101 artiklan ensimmäinen kohta koskee yhteisöjen toimielinten omaan lukuunsa tekemiä julkisia hankintoja. Jo tämän artiklan kohde on siten sellainen, että se on omiaan tuottamaan oikeusvaikutuksia kaikkiin sellaisiin kolmansiin osapuoliin nähden, jotka tekevät tarjouksia tällaisia hankintoja varten. Lisäksi on todettava, että 101 artiklan ensimmäisessä kohdassa määritellään täsmällisesti hankintaviranomaisen oikeudet suhteissa julkisten hankintojen tarjoajiin. Kuten komissio perustellusti korostaa, näillä säännöksillä ei olisi mitään merkitystä eikä ulottuvuutta, jos ne olisivat pelkkiä toimielinten sisäisiä toimintasääntöjä. Jo 101 artiklan ensimmäisen kohdan sisällöstä ilmenee, että sen tarkoituksena on tuottaa oikeusvaikutuksia sellaisiin kolmansiin osapuoliin nähden, jotka tekevät tarjouksen yhteisön toimielimen omaan lukuunsa järjestämässä tarjouskilpailussa, ja että se pätee tässä mielessä yleisesti.

117 Tässä tapauksessa 101 artiklan ensimmäisen kohdan säännöksiin voitiin vedota kantajaa vastaan, ja ne olivat sovellettavissa nyt käsiteltävän asian kohteena olevaan sopimuksentekomenettelyyn, koska sopimusneuvottelut aloitettiin varainhoitoasetuksen julkaisemis- ja voimaantulopäivän jälkeen. Asetus näet julkaistiin EUVL:ssä 16.9.2002, ja se tuli 187 artiklan säännösten mukaan voimaan 1.1.2003, kun puolestaan sopimusneuvottelut komission ja kantajan välillä aloitettiin vasta toukokuussa 2003.

118 Lisäksi on hylättävä lainvastaisuusväitteet, jotka kantaja on esittänyt tukeakseen väitettään, jonka mukaan varainhoitoasetuksen 101 artiklan ensimmäistä kohtaa ja kyseisen asetuksen ensimmäisen osan V osaston muita säännöksiä ei voitaisi soveltaa tässä tapauksessa.

119 On muistettava, että yhteisön toimivaltajärjestelmässä toimen oikeusperustan valinnan on perustuttava objektiivisiin seikkoihin, jotka voivat olla tuomioistuinvalvonnan kohteena, ja että tällaisiin seikkoihin kuuluvat erityisesti toimen tarkoitus ja sisältö (ks. asia C-84/94, Yhdistynyt kuningaskunta v. neuvosto, tuomio 12.11.1996, Kok. 1996, s. I-5755, 25 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

120 EY 279 artiklan mukaan "neuvosto yksimielisesti komission ehdotuksesta sekä Euroopan parlamenttia kuultuaan ja tilintarkastustuomioistuimen lausunnon saatuaan antaa varainhoitoasetukset, joissa täsmennetään varsinkin talousarvion laatimista ja toteuttamista sekä tilinpäätöksen esittämistä ja tilintarkastusta koskevat yksityiskohtaiset säännöt". Tässä artiklassa annetaan neuvostolle yleinen toimivalta vahvistaa säännöt, joita sovelletaan koko EY:n perustamissopimuksen kattamaan talousarvion alaan, joka ei sisällä ainoastaan talousarvion laatimiseen ja toteuttamiseen sekä tilinpäätöksen esittämiseen ja tilintarkastukseen liittyviä yksityiskohtaisia sääntöjä vaan myös, kuten adverbin "varsinkin" käyttö ilmaisee, kaikkia muitakin siihen läheisesti liittyviä kysymyksiä koskevia sääntöjä.

121 Kuten varainhoitoasetuksen 88 artiklan 1 kohdasta ilmenee, varainhoitoasetuksessa tarkoitetut julkiset hankinnat ovat sopimuksia, jotka rahoitetaan osittain tai kokonaan yhteisöjen talousarviosta. Yhteisön julkisen hankinnan yhteydessä sopimuksen tekeminen synnyttää siten velvollisuuden (oikeudellisen sitoumuksen), josta aiheutuu meno, joka veloitetaan talousarviosta (budjettisitoumus). Talousarvion yhtenäisyyden ja totuudenmukaisuuden periaatteen nojalla meno, joka vastaa oikeudellista sitoumusta, on siis otettava talousarvioon. Tältä osin yhteisön

toimielinten julkisia hankintoja koskevat omaan lukuun tehtävät sopimuksentekomenettelyt ja vastaavien sopimusten tekeminen liittyvät tiiviisti talousarvion menojen toteutumiseen.

122 Vaikka julkisia hankintoja koskevaa sääntelyä ei yleisesti pidetäkään suppeammin laaditun talousarviolainsäädännön erottamattomana osana, on todettava, että yhteisön oikeudessa rahoitusta koskevien EY:n perustamissopimuksen määräysten rakenteesta ilmenevien periaatteiden noudattaminen ja erityisesti avoimuuden ja (seurattavuuden) ja moitteettoman varainhoidon periaatteiden noudattaminen on hyväksyttävä peruste sille, että yhteisön toimielinten omaan lukuunsa tekemiin julkisiin hankintoihin, jotka voivat liittyä talousarvion toteutumiseen, sovelletaan avoimia sääntöjä, jotka takaavat yhteisön varoja suojaavien menettelyjen noudattamisen. Vaikka lisäksi useimmissa tapauksissa ei ole rahoitusta tai talousarviota koskevan lainsäädännön luonteen mukaista luoda oikeuksia tai velvollisuuksia henkilöille, jotka eivät kuulu julkisen vallan piiriin, mikään ei estä sitä, etteikö tällaisista säännöistä voisi johtua erillisiä oikeusvaikutuksia sellaisiin kolmansiin osapuoliin nähden, jotka suostuvat tekemään tarjouksen yhteisön julkisesta hankinnasta, joka rahoitetaan kokonaan tai osittain yhteisön talousarviosta.

123 Nimenomaan varainhoitoasetuksen 89 artiklasta ilmenee, että kyseisen asetuksen ensimmäisen osan V osaston säännösten, sellaisina kuin ne ovat täydennettyinä soveltamissääntöjen vastaavilla säännöksillä, tarkoituksena ja tavoitteena on se, että kaikissa talousarviosta kokonaan tai osittain rahoitettavissa julkisissa hankinnoissa noudatetaan avoimuusperiaatetta, suhteellisuusperiaatetta, yhdenvertaisuusperiaatetta ja syrjintäkiellon periaatetta ja että kaikki julkisia hankintoja koskevat sopimuksentekomenettelyt toteutetaan siten, että järjestetään laajempi tarjouskilpailu, ellei kyseessä ole turvautuminen neuvottelumenettelyyn. Niillä pyritään siten siihen, että yhteisön toimielinten omaan lukuunsa tekemissä julkisissa hankinnoissa noudatetaan avoimia sääntöjä, joilla taataan yhteisön varoja suojaavien menettelyjen noudattaminen.

124 Edellä esitetystä ilmenee, että EY 279 artikla on asianmukainen oikeudellinen perusta varainhoitoasetuksen ensimmäisen osan V osaston säännösten antamiselle. Lisäksi on todettava, että neuvosto on antaessaan edellä mainitut säännöt toiminut EY 279 artiklassa sille annettujen valtuuksien perusteella ja rajoissa.

125 Kantajan väitteestä, jonka mukaan varainhoitoasetuksen 101 artiklan ensimmäinen kohta olisi ristiriidassa EY 288 artiklan kanssa, koska komissio vapautetaan siinä lainvastaisesti osittain vastuustaan, on riittävää todeta, että oikeus luopua julkisesta hankinnasta ja olla tekemättä siihen liittyvää sopimusta ei riipu EY 288 artiklan toisen kohdan soveltamisesta. Tästä seuraa, että vaikka komissiolla on erittäin laaja harkintavalta lopettaa neuvottelut, sopimussuhteen ulkopuolinen vastuu voi kuitenkin syntyä, jos itse neuvottelujen lopettamiseen liittyvistä olosuhteista ilmenee, että se on näin menetellessään omaksunut EY 288 artiklan toisessa kohdassa tarkoitetun lainvastaisen menettelytavan.

126 Lopuksi kantajan väitteestä, jonka mukaan komissio ei olisi saanut soveltaa siihen varainhoitoasetuksen 101 artiklan ensimmäiseen kohtaan sisältyvää sääntöä, koska se ei ole itse noudattanut saman artiklan toisen kohdan säännöksiä, joiden mukaan sopimuksen tekemisestä luopumista koskeva päätös on todellakin perusteltava ja saatettava asianomaisten tarjoajien tietoon, on todettava, että viimeksi mainitun säännöksen mukaan sopimuksen tekemisestä luopumisesta tehtävä päätös on perusteltava ja saatettava ehdokkaiden tai tarjoajien tietoon. Siinä säädetyn perusteluvelvollisuuden laiminlyönti voi rasittaa julkisesta hankinnasta luopumista ja sopimuksen tekemättä jättämistä koskevan päätöksen pätevyyttä. Se ei sitä vastoin voi merkitä sitä, että tässä vaiheessa ei voitaisi soveltaa säännöksiä, jotka on tarkoitettu sovellettaviksi vuokrasopimuksen tekemiseen sen vuoksi, että ne ovat asetuksen säännöksiä.

– Vilpittömän mielen periaatteen ja oikeuden väärinkäytön kieltoa koskevan periaatteen loukkaaminen

127 Aluksi on tutkittava edellä (112 kohta) mainittujen edellytysten kannalta kantajan väite, jonka mukaan komissio olisi ylittänyt rajat, joita vilpittömän mielen periaate ja oikeuden väärinkäytön kieltoa koskeva periaate tässä tapauksessa asettavat sen oikeudelle olla tekemättä sopimusta, kun se on yli kahden kuukauden ajan jatkanut neuvotteluja, joiden se tiesi kariutuvan.

128 Aluksi on muistutettava siitä, että komissio ilmoitti kantajalle päätöksestään luopua sopimuksen tekemisestä ja siten lopetti sopimusneuvottelut 24.9.2003 (ks. edellä 98 kohta).

129 Tätä toteamusta eivät kyseenalaista komission väitteet, joiden mukaan riidanalainen tieto olisi ilmoitettu kantajalle heinäkuun alussa pidetyn kokouksen aikana. Sen lisäksi, että näitä väitteitä ei ole täsmennetty, niitä ei tue mikään todiste ja ne ovat ristiriidassa OIB:n ja Fortis-yhtiön välillä heinäkuussa 2003 käydyn kirjeenvaihdon kanssa. Vaikka niissä mainitaan sopimuksen hyväksymisen viivästyminen tai lykkääminen, niissä ei missään vaiheessa viitattu minkäänlaiseen lähtökohtaiseen sopimuksesta luopumiseen. Niistä ilmenee päinvastoin, että neuvottelija ilmoitti 14.7.2003 neuvottelukumppanilleen, että vuokrasopimuksen tekemistä ei ollut periaatteessa tuohon mennessä kyseenalaistettu. Lisäksi päiväämättömässä kirjeessä, jonka Fortis-yhtiö vastaanotti 23.7.2003, neuvottelija ilmoitti vielä, että hän pitäisi yhtiötä ajan tasalla tilanteen kehittymisestä.

130 Tämän jälkeen on määritettävä päivä, jona komissio teki päätöksensä sopimuksesta luopumisesta. Kantaja väittää, että tämä päätös tehtiin heinäkuussa 2003, mutta se ei ole kyennyt esittämään mitään tätä koskevaa todistetta. Komission omista kirjelmistä ilmenee kuitenkin, että "heinäkuun 2003 alussa" ja "kaikkien neuvottelun aikana ilmenneiden vaikeuksien vuoksi se oli lopulta päättänyt luopua kiinteistön vuokraamisesta". Näistä samoista kirjelmistä ilmenee, että heinäkuun aikana "OIB yritti etsiä kiinteistön vuokraamiselle muuta mahdollista vaihtoehtoa, joka mahdollistaisi muuton nopeammin, ja että tässä yhteydessä käytiin neuvotteluja muiden mahdollisten vuokranantajien kanssa". Komission oikeudenkäynnin aikana esittämistä asiakirjoista ilmenee lisäksi, että BPG otti huomioon kahden kuukauden viiveen kiinteistön käyttöönotossa ja päätti edellä 24 kohdassa mainitussa 16.7.2003 pidetyssä kokouksessa tutkia vakavasti ja erittäin pikaisesti mahdollisuuden vuokrata rakennus M. ja tästä syystä lykätä tilauksia, joita oli tehty kiinteistön sisätilojen kunnostamista varten. Komissio on lisäksi vahvistanut vastauksena ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen esittämiin kysymyksiin, että BPG:n näkemyksen mukaan "OIB lopulta aloitti kuulemis- ja päätöksentekomenettelyn rakennuksen M. osalta". On näin ollen todettava, että komissio teki 16.7.2003 päätöksen luopua

sopimuksesta, josta se neuvotteli kantajan kanssa, ja aloittaa uuden neuvottelumenettelyn toisesta rakennuksesta.

131 Kun otetaan huomioon yli kahden kuukauden viive päätöksen tekemisestä siihen, kun siitä ilmoitettiin kantajalle, on todettava, että komissio viivytteli ilmoittaessaan neuvottelukumppanilleen päätöksestään luopua sopimuksen tekemisestä. Se jatkoi näin ollen sopimusneuvotteluja, joiden se tiesi kariutuvan, ja vei kantajalta mahdollisuuden etsiä toista mahdollista vuokralaista kiinteistölle 16.7.2003 lähtien. Kiinteistöhankinnassa, josta neuvoteltiin ainoastaan kantajan kanssa ja joka koski kiinteistöä, joka rauhoitettiin muilta liiketoimilta sopimusneuvotteluja varten, tällainen komission menettely on vilpittömän mielen periaatteen vastaista, ja sillä käytetään väärin komission oikeutta olla tekemättä sopimusta.

132 Kun otetaan huomioon ne oikeussäännöt, joiden rikkominen on todettu, tämä rikkominen merkitsee tässä tapauksessa niiden rajojen selvää ja vakavaa rikkomista, jotka on asetettu komission harkintavallalle tämän käyttäessä oikeuttaan luopua kantajan kanssa neuvotellun sopimuksen tekemisestä ja siten lopettaa sen kanssa käydyt neuvottelut.

133 Toiseksi on tutkittava väite, jonka mukaan komissio olisi ylittänyt rajat, jotka vilpittömän mielen periaate ja oikeuden väärinkäytön kieltoa koskeva periaate tässä tapauksessa asettavat sen oikeudelle olla tekemättä sopimusta, koska se ei ilmoittanut heti saatuaan sopimusluonnoksen 16.6.2003, että se ei voinut hyväksyä sitä sisäiseen hyväksymismenettelyynsä liittyvien pakottavien seikkojen vuoksi, mutta päinvastoin allekirjoitti saatekirjeen tietoisena siitä, että kantaja tekisi tällä perusteella kunnostustöihin liittyneet tilaukset. Kantaja arvostelee tällä väitteellään komissiota lähinnä siitä, että se lopetti sopimusneuvottelut sen jälkeen kun se oli tietojen antamatta jättämisen vuoksi johtanut tätä harhaan niiden velvollisuuksien laajuuden osalta, joihin se oli todellisuudessa sitoutunut, ja aiheuttanut tällä tavoin

sille vahinkoa. Tämä väite herättää kysymyksen siitä, edellyttikö vilpittömän mielen periaate tässä tapauksessa sitä, että komissiolla oli erityinen tiedonantovelvollisuus neuvottelukumppaniaan kohtaan niiden velvollisuuksien osalta, joihin se oli todellisuudessa sitoutunut sopimusneuvottelujen aikana.

134 Aluksi on täsmennettävä, että komissiolla ei voida katsoa olevan vilpittömän mielen periaatteen tai oikeuden väärinkäytön kieltoa koskevan periaatteen nojalla erityistä tiedonantovelvollisuutta kantajaa kohtaan, ellei tämä tieto ollut sellaista, että se ei ollut kantajan saatavilla tai että se oli vähintään erittäin hankalasti sen saatavilla.

135 Varainhoitoasetuksen 101 artiklan ensimmäisen kohdan nojalla komissio saattoi luopua hankinnasta ja vuokrasopimuksen tekemisestä sopimuksen allekirjoituspäivään saakka. Tästä seuraa, että sopimuksen ei voitu katsoa sitovan oikeudellisesti komissiota ennen allekirjoituspäivää. Kuten edellä 117 kohdassa lisäksi täsmennettiin, tämän artiklan säännökset olivat sovellettavissa ja niihin voitiin vedota kantajaa vastaan. Näin ollen on katsottava, että vaikka kantaja ei saanutkaan komissiolta tästä erikseen ilmoitusta, se tiesi tai sen olisi pitänyt tietää, että komissio saattoi luopua sopimuksen tekemisestä ilman korvausvelvollisuutta sopimuksen allekirjoituspäivään saakka, joten oikeudellinen sitoumus saattoi virallisesti syntyä vasta silloin, kun komissio allekirjoittaisi sopimuksen. Asianosaisten välillä on kiistatonta, että tässä tapauksessa sopimusta ei koskaan virallisesti allekirjoitettu.

136 On siis pääteltävä, että kantaja ei voi tässä tapauksessa perustellusti vedota vilpittömän mielen periaatteen tai oikeuden väärinkäytön kiellon periaatteen loukkaamiseen, joka perustuisi pelkästään siihen, että komissio ei ole antanut sille tietoja velvollisuuksista, joihin komissio oli todellisuudessa sitoutunut sopimusneuvottelujen yhteydessä.

137 Edellä esitetyn perusteella on pääteltävä, että komissio on loukannut riittävän ilmeisellä tavalla vilpittömän mielen periaatetta ja käyttänyt väärin oikeuttaan olla tekemättä sopimusta, kun se on ilmoittanut kantajalle liian myöhään päätöksestään lopettaa sopimusneuvottelut.

– Luottamuksensuojan periaatteen loukkaaminen

138 Oikeuskäytännön mukaan oikeus vaatia luottamuksensuojaa koskee kaikkia oikeussubjekteja, jotka ovat sellaisessa tilanteessa, josta ilmenee, että heille on yhteisön hallinnon antamien täsmällisten vakuuttelujen vuoksi syntynyt perusteltuja odotuksia. Tällaisia vakuutteluja ovat, oli se oikeudellinen muoto, jossa ne on annettu tiedoksi, mikä hyvänsä, täsmälliset, ehdottomat ja yhtäpitävät tiedot, jotka on saatu toimivaltaisista ja luotettavista lähteistä. Tämän periaatteen loukkaamiseen ei sitä vastoin voida vedota, jollei yhteisön toimielin ole antanut asiassa täsmällisiä vakuutteluja (ks. asia T-273/01, Innova Privat-Akademie v. komissio, tuomio 19.3.2003, Kok. 2003, s. II-1093, 26 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen). Lisäksi oikeuskäytännöstä ilmenee, että vakuuttelut, joissa ei oteta huomioon sovellettavia säännöksiä, eivät voi luoda asianomaiselle perusteltua luottamusta, vaikka ne näytettäisiin toteen (ks. yhteisön henkilöstöä koskevien riita-asioiden osalta asia 162/84, Vlachou v. tilintarkastustuomioistuin, tuomio 6.2.1986, Kok. 1986, s. 481, 6 kohta; asia T-123/89, Chomel v. komissio, tuomio 27.3.1990, Kok. 1990, s. II-131, 30 kohta ja asia T-18/90, Jongen v. komissio, tuomio 7.3.1991, Kok. 1991, s. II-187, 34 kohta).

139 Oikeuskäytännöstä ilmenee lisäksi, että elinkeinonharjoittajien on lähtökohtaisesti vastattava toiminnalleen ominaisista taloudellisista riskeistä, kun otetaan huomioon kunkin yksittäistapauksen olosuhteet. Kun on kysymys tarjouskilpailumenettelystä, näihin riskeihin kuuluvat erityisesti tarjouksen tekemiseen liittyvät kustannukset. Siitä aiheutuneet kulut jäävät siis menettelyyn osallistuneen yrityksen vastattavaksi, koska oikeus osallistua tarjouskilpailuun ei merkitse varmuutta siitä, että hankintasopimus tehdään (edellä 108 kohdassa mainittu asia Embassy Limousines & Services v. parlamentti, tuomion 75 kohta). Jos hankintaviranomaisena oleva toimielin sitä vastoin ennen, kuin hankintasopimus on tehty tarjous-

kilpailun voittajan kanssa, rohkaisee tarjoajaa etukäteen toteuttamaan peruuttamattomia investointeja ja siten ylittämään kyseiselle toiminnalle ominaiset, tarjouksen tekemisestä aiheutuvat riskit, yhteisölle voi aiheutua sopimussuhteen ulkopuolinen vastuu (edellä 108 kohdassa mainittu asia Embassy Limousines & Services v. parlamentti, tuomion 76 kohta).

140 Kantaja vetoaa tässä tapauksessa ensinnäkin siihen, että komissio ei ilmoittanut sille, että komissiolla oli oikeus luopua sopimuksen tekemisestä sen allekirjoittamiseen saakka ilman minkäänlaista korvausvelvollisuutta.

141 Kuten edellä 117 ja 135 kohdassa on kuitenkin todettu, kantajan olisi pitänyt tietää ilman erillistä ilmoitustakin, että komissiolla oli oikeus luopua sopimuksen tekemisestä ilman korvausvelvollisuutta sopimuksen allekirjoittamiseen saakka ja että siten oikeudellinen sitoutuminen saattoi syntyä ainoastaan sillä, että komissio allekirjoittaisi sopimuksen. Se ei voi näin ollen vedota täsmällisiin vakuutteluihin, jotka olisivat olleet omiaan synnyttämään perustellun odotuksen vuokrasopimuksen tekemiseen, mikä olisi perustunut pelkästään siihen, että komissio ei maininnut mitään kyseisen sopimuksen tekemiseen sovellettavasta lainsäädännöstä.

142 Kantaja vetoaa toiseksi siihen, että neuvottelija oli kehottanut edellä 5 kohdassa mainitussa 6.6.2003 pidetyssä kokouksessa sitä aloittamaan välittömästi työt. Tästä on riittävää todeta, että vaikka oletettaisiin neuvottelijan todellakin esittäneen väitetyt lausumat, ne eivät ole olleet omiaan synnyttämään perusteltua luottamusta kantajan väittämällä tavalla. Edellä 6 kohdassa mainitusta 11.6.2003 päivätystä sähköpostiviestistä näet ilmenee, että Fortis-yhtiö ilmoitti vielä kyseisen kokouksen jälkeen neuvottelijalle, ettei se kykenisi kohtuullisesti tilaamaan kunnostustöitä ennen kuin komissio vahvistaisi suostumuksensa vuokrasopimuksen ehtoihin. Lisäksi kantaja on itse täydentänyt kirjelmissään, että kun se oli asettanut tiettyjä ehtoja edellä 7 kohdassa mainitussa 16.6.2003 päivätyssä kirjeessään, se halusi vielä saada itselleen osoituksen neuvotteluosapuolten välillä tehdystä sopimuksesta, koska se ei voinut tyytyä neuvottelijan 6.6.2003 pidetyssä kokouksessa esittämään lausumaan. Kantaja ei siis voi omienkaan lausumiensa perusteella väittää, että

neuvottelijan lausumat olisivat olleet sellaisia, että ne olisivat luoneet kantajassa perusteltuja odotuksia siitä, että sopimus tehtäisiin, ja että neuvottelija olisi rohkaissut sitä tekemään tilauksia kunnostustöiden suorittamiseksi.

143 Kantaja väittää kolmanneksi, että komissio vaati useaan kertaan sitä, että työt tilattaisiin nopeasti, jotta sen virkamiehet voisivat asettua tiloihin vuokrasopimuksen voimaantulopäivänä.

144 Asiakirja-aineistosta ja erityisesti parlamentin kanssa tehdystä toimielinten välisestä yhteistyösopimuksesta ilmenee, että päivämäärän 1.11.2003 noudattaminen tiloihin pääsyn osalta oli olennainen edellytys komission sitoutumisen kannalta. Tästä seuraa, että sopimuksen antaminen kantajalle ja vuokrasopimuksen tekeminen sen kanssa riippui lähtökohtaisesti siitä, että se kykenisi saamaan kunnostustyöt päätökseen viimeistään 31.10.2003.

145 Asiakirja-aineistosta ja komission omista lausumista ilmenee niin ikään, että komissio neuvotteli heinäkuun 2003 puoliväliin saakka vain kantajan kanssa henkilöstönsä tietyn osan sijoittamistarpeen täyttämisestä. Tästä seuraa, että siihen hetkeen saakka komissio ja tarkemmin sanoen OIB käyttäytyivät ja menettelivät ikään kuin sopimus tehtäisiin kantajan kanssa ja tämä panisi sen täytäntöön. Lisäksi komission oikeudenkäynnin aikana esittämistä asiakirjoista ilmenee, että 7.7.2003 saakka eli siihen päivämäärään saakka, jona henkilöstön ja hallinnon PO antoi lausuntonsa, OIB:llä ei ollut syytä olettaa, että erityisesti kiinteistön maantieteelliseen sijaintiin liittyneet tekniset ongelmat, joihin komissio on sittemmin vedonnut sopimusneuvottelujen keskeyttämisen syynä, saattaisivat vaarantaa sopimuksen tekemisen kantajan kanssa ja vuokrasopimuksen tekemisen.

146 Lisäksi asiakirja-aineistosta ilmenee, että ennen kuin kantaja sai tiedon neuvotteluista, joihin komissio oli samaan aikaan ryhtynyt muiden Brysselin markkinoilla toimivien kiinteistöalan toimijoiden kanssa, sillä ei ollut mitään syytä ajatella, että muut ongelmat kuin töiden valmistuminen määräajassa saattaisivat vaarantaa vuokrasopimuksen tekemisen. Vasta tämän oikeudenkäynnin yhteydessä eli sen päivämäärän jälkeen, jonka kantaja katsoo olleen perustellun luottamuksen syntymisen päivämäärä eli 26.6.2003, kantaja kykeni saamaan tiedon ongelmista, joiden vuoksi komissio teki päätöksen luopua hankinnasta ja vuokrasopimuksen tekemisestä.

147 Niiden seikkojen merkitystä, joita kantaja on esittänyt tukeakseen väitteitään, joiden mukaan komissio olisi kehottanut sitä toteuttamaan kunnostustyöt odottamatta vuokrasopimuksen virallista allekirjoittamista, on arvioitava näiden toteamusten valossa.

148 Kantaja vetoaa siihen, että neuvottelija allekirjoitti ilman pienintäkään varausta 16.6.2003 päivätyn kirjeen, jossa täsmennettiin, että kantaja tekisi heti allekirjoitetun kirjeen vastaanotettuaan, kuten siltä oli pyydetty, kunnostustöiden tilaukset odottamatta sopimuksen virallista allekirjoittamista (ks. edellä 7 kohta). Komissio kiistää kantajan väitteiden oikeellisuuden ja väittää, että kantaja ryhtyi omasta aloitteestaan toimenpiteisiin kunnostustöiden aloittamiseksi odottamatta sopimuksen tekemistä ja että se näin ollen hyväksyi riskin siitä, että näitä kunnostustöitä ei korvattaisi sille sopimuslausekkeiden perusteella.

149 Siitä, että OIB ei reagoinut 16.6.2003 päivätyssä kirjeessä olleeseen mainintaan, josta ilmeni, että komissio oli pyytänyt kantajaa aloittamaan kunnostustyöt odottamatta vuokrasopimuksen virallista allekirjoittamista, on todettava, että sen lisäksi, ettei neuvottelija kiistänyt tätä, hän varmisti niiden ehtojen noudattamisen, joita kantaja oli asettanut, jotta se suostuisi ankariin määräaikoihin, joihin liittyi viivästyskorvauksen maksuvelvollisuus, ja tekisi kunnostustöiden tilaukset vuokrasopimuksen virallista allekirjoittamista odottamatta. Kaikki nämä seikat tekevät tyhjäksi komission väitteen, jonka mukaan kantaja olisi ryhtynyt pyytämättä ja omasta

aloitteestaan toimenpiteisiin tehdessään tilaukset sopimuksen allekirjoittamista odottamatta. Nämä seikat osoittavat näet sen, että OIB rohkaisi kantajaa tekemään kunnostustöiden toteuttamiseksi tarvittavat tilaukset odottamatta edes vuokrasopimuksen virallista allekirjoittamista ja sellaisen sopimusehdon vahvistamista, jonka mukaan kunnostustyöt tulisivat komission maksettaviksi lisävuokran muodossa.

150 Kuten kantaja on perustellusti korostanut, kehotuksen kunnostustöiden aloittamiseen vahvistaa se, että OIB:n toinen virkamies antoi 4.7.2003 hyväksymisensä (ks. edellä 18 kohta) Fortis-yhtiön tarjoukselle, joka koski kiinteistön työmaan vartioinnin tuntikohtaisia kuluja, ja näitä kuluja vastaavat määrät piti ottaa kunnostustöiden talousarvion budjettikohtaan "Työmaan perustaminen". Tämä nimenomainen suostumus osoittaa sen, että OIB:n virkamiehet varmistivat sen, että kaikki ehdot täyttyisivät, jotta kantaja kykenisi suorittamaan kunnostustyöt sopimuksen virallista allekirjoittamista odottamatta.

151 OIB:n ja viime kädessä komission tällä tavoin 26.6.2003 antama kehotus kunnostustöiden ennenaikaiseen toteuttamiseen oli omiaan luomaan kyseisenä päivänä kantajassa perustellun luottamuksen siihen, että komissio korvaisi sille myös ennen vuokrasopimuksen virallista allekirjoittamista toteutetut investoinnit.

152 Näitä toteamuksia ei voida kyseenalaistaa, kuten komissio väittää, S:n 16.6.2003 päivättyyn kirjeeseen merkitsemällä käsin kirjoitetulla maininnalla, sellaisena kuin neuvottelija allekirjoitti kyseisen kirjeen 26.6.2003, joka herätti kysymyksen siitä, voitiinko tilaukset tehdä. Kun otetaan huomioon kyseisen sanamuodon moniselitteisyys ja lyhyys, komission tulkinta, jonka mukaan tämä maininta liittyi kantajan epäilyksiin siitä, olisiko mahdollista panna ilman oikeudellista riskiä vireille tilaukset 26.6.2003 tehdyn sopimuksen perusteella, vaikuttaa liian spekulatiiviselta ja sattumanvaraiselta, jotta se voitaisiin hyväksyä. Kuten kantaja perustellusti toteaa,

tällainen maininta voidaan yhtä hyvin tulkita pelkäksi yksinkertaiseksi pyynnöksi siitä, että tilaukset tehtäisiin.

153 Tapaukseen liittyvien olosuhteiden perusteella on pääteltävä, että komissio kehotti hankintaviranomaisen ominaisuudessa kantajaa suorittamaan etukäteen tiettyjä peruuttamattomia investointeja ja siten ylittämään riskit, jotka ovat ominaisia kyseisille toiminnoille eli tarjouksen jättämiselle julkisia hankintoja koskevan sopimuksentekomenettelyn yhteydessä. Lisäksi on katsottava, että kantaja on menetellyt järkevällä ja realistisella tavalla suostuessaan tekemään etukäteen tarvittavat investoinnit, jotta se kykenisi panemaan vuokrasopimuksen täytäntöön komission vaatimusten mukaisesti. Se oli näet etukäteen saanut komissiolta sensuuntaisia täsmällisiä vakuutteluja, että komissio korvaisi sille kunnostustyöt, joita se oli tekemässä sopimuksen niitä vielä kattamatta.

154 Tätä päätelmää ei kyseenalaista se, että komissio saattoi varainhoitoasetuksen 100 artiklan ja 101 artiklan ensimmäisen kohdan nojalla luopua hankinnasta ja siten sopimuksen tekemisestä ilman korvausvelvollisuutta sopimuksen allekirjoittamiseen saakka. Tällaisen mahdollisuuden olemassaolo ei näet estä sitä, että komissio on voinut käyttäytymisellään antaa neuvottelukumppanilleen sen vaikutelman, että se ei käyttäisi tätä mahdollisuutta tietyssä tapauksessa (ks. vastaavasti ja analogisesti edellä 108 kohdassa mainittu asia Embassy Limousines & Services v. parlamentti, tuomion 54 ja 86 kohta).

155 On siis todettava, että komissio on loukannut riittävän ilmeisellä tavalla luottamuksensuojan periaatetta lopettaessaan sopimusneuvottelut sen jälkeen, kun se oli kehottanut kantajaa toteuttamaan kunnostustyöt, jotta se kykenisi vuokraamaan kiinteistön 1.11.2003 alkaen.

156 Kaiken edellä esitetyn perusteella on todettava lainvastaista käyttäytymistä koskevan edellytyksen osalta, että komissio on menetellyt sopimusneuvottelujen lopettamisen yhteydessä lainvastaisesti tavalla, joka on omiaan synnyttämään sopimussuhteen ulkopuolisen yhteisön vastuun, kun se on antanut sopimusneuvottelujen jatkua, vaikka se tiesi niiden väistämättä kariutuvan, ja kun se on lopettanut sopimusneuvottelut sen jälkeen kun se oli kehottanut kantajaa suorittamaan tarvittavat kunnostustyöt kiinteistön vuokraamiseksi 1.11.2003 alkaen. Kantajan väitteet on muilta osin hylättävä perusteettomina.

b) Väitetty vahinko ja syy-yhteys lainvastaisen käyttäytymisen ja tämän vahingon välillä

157 Kantaja vaatii korvausta siitä, että se on menettänyt mahdollisuuden sopimuksen tekemiseen, kuluista, joita on aiheutunut sopimusneuvottelujen aikana, sekä siitä, että se on menettänyt mahdollisuuden vuokrata kiinteistö jollekin kolmannelle osapuolelle sopimusneuvottelujen aikana.

158 Tässä yhteydessä on muistettava, että EY 288 artiklan toisessa kohdassa edellytetty syy-yhteys edellyttää, että yhteisön lainvastaisen toiminnan ja väitetyn vahingon välillä on välitön syy-yhteys, toisin sanoen vahingon on aiheuduttava riittävän välittömästi kyseisestä toiminnasta (asia T-146/01, DLD Trading v. neuvosto, tuomio 17.12.2003, Kok. 2003, s. II-6005, 72 kohta; ks. vastaavasti myös yhdistetyt asiat 64/76, 113/76, 167/78, 239/78, 27/79, 28/79 ja 45/79, Dumortier frères ym. v. neuvosto, tuomio 4.10.1979, Kok. 1979, s. 3091, 21 kohta; yhdistetyt asiat C-46/93 ja C-48/93, Brasserie du pêcheur ja Factortame, tuomio 5.3.1996, Kok. 1996, s. I-1029, 51 kohta ja edellä 86 kohdassa mainittu asia International Procurement Services v. komissio, tuomion 55 kohta).

159 Lisäksi on korostettava, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan ensi sijassa sen asianosaisen tehtävänä, joka vaatii yhteisöltä vahingonkorvausta, on esittää riittävät

todisteet väitetyn vahingon aiheutumisesta ja laajuudesta sekä osoittaa tämän vahingon ja yhteisön toimielinten lainvastaisen menettelyn välinen syy-yhteys (asia C-401/96 P, Somaco v. komissio, tuomio 7.5.1998, Kok. 1998, s. I-2587, 71 kohta ja asia T-168/94, Blackspur ym. v. neuvosto ja komissio, tuomio 18.9.1995, Kok. 1995, s. II-2627, 40 kohta).

160 Kantajan esittämiä vahingonkorvausvaatimuksia on tarkasteltava näiden seikkojen valossa.

Vahingonkorvausvaatimus, joka koskee sopimuksen tekemistä koskeneen mahdollisuuden menettämistä

161 Sopimusneuvottelujen yksipuolinen lopettaminen kuuluu tässä tapauksessa hankintaviranomaisen varainhoitoasetuksen 101 artiklan ensimmäisen kohdan säännöksiin perustuviin valtuuksiin olla tekemättä suunniteltua sopimusta. Kantaja ei siten ole missään vaiheessa saanut oikeutta siihen, että tämä sopimus tehdään. Koska osapuolten välillä ei ole ollut varmaa ja lopullista sopimusta, kantajalle ei ole myöskään voinut syntyä mitään oikeutta sopimuksen nojalla eikä siten mitään oikeutta saada sopimuksesta odotettua voittoa.

162 Tästä seuraa, että komission lainvastaista käyttäytymistä, joka perustuu ainoastaan niihin seikkoihin, joita on liittynyt siihen, miten se on käyttänyt oikeuttaan luopua sopimuksen tekemisestä ja lopettaa sopimusneuvottelut yksipuolisesti, ei voida pitää sellaisen vahingon syynä, joka koostuu sopimuksen tekemistä ja niiden voittojen toteutumista koskevan mahdollisuuden menettämisestä, joita sopimuksen tekemisestä voitaisiin odottaa saatavan. Vahinko, jota kantajalle on aiheutunut tästä

lainvastaisesta käyttäytymisestä, ei voi siten sisältää voittoja, joita se olisi voinut odottaa saavansa kiinteistön vuokraamisesta, eikä edes näiden voittojen saamista koskevan mahdollisuuden menettämistä (ks. vastaavasti edellä 108 kohdassa mainittu asia Embassy Limousines & Services v. parlamentti, tuomion 96 kohta).

163 Tätä ratkaisua eivät kyseenalaista kantajan tässä tapauksessa esittämät seikat. Ensinnäkin kantajan vaatimuksensa tueksi esittämät asiakirjat koskevat ainoastaan Belgian ja Ranskan lainsäädäntöä eivätkä ne osoita sitä, että niissä vahvistettaisiin sopimuksen tekemättä jättämisen vuoksi saamatta jääneen voiton korvaamisen periaate. Nämä asiakirjat osoittavat päinvastoin, että oikeuskirjallisuudessa on pääasiallisesti vastustettu tällaista ratkaisua, jota ei ole vahvistettu myöskään oikeuskäytännössä. Toiseksi se, että kantajan tässä tapauksessa vaatima korvaus vastaa vain osaa saamatta jääneestä voitosta, ei ole omiaan kyseenalaistamaan edellä mainittua ratkaisua, koska se johtaisi joka tapauksessa siihen, että annettaisiin, vaikkakin osittain, vaikutuksia sopimukselle, jota ei koskaan tehty ja jonka tekemiseen kantaja ei ole koskaan saanut mitään oikeutta.

164 Edellä esitetyn perusteella on hylättävä vaatimus, jonka mukaan kantajalle olisi korvattava sopimuksen saamista ja sopimuksen täytäntöönpanosta odotetun voiton toteutumista koskevan mahdollisuuden menettäminen, ilman että olisi tarpeen antaa ratkaisua komission esittämistä muista väitteistä.

Kulujen korvaamista koskeva vaatimus

165 Varainhoitoasetuksen 101 artiklan ensimmäisestä kohdasta ilmenee, että lähtökohtaisesti kulut, joita tarjoajalle on turhaan aiheutunut siitä, että se on osallistunut julkista hankintaa koskevaan sopimuksentekomenettelyyn, eivät voi olla vahinkoa, josta voitaisiin maksaa vahingonkorvaus (ks. vastaavasti asia T-13/96, TEAM v. komissio, tuomio 29.10.1998, Kok. 1998, s. II-4073, 71 kohta ja edellä 108 kohdassa

mainittu asia Embassy Limousines & Services v. parlamentti, tuomion 97 kohta). Kyseistä määräystä ei kuitenkaan voida soveltaa sellaisissa tapauksissa, joissa yhteisön oikeuden rikkominen sopimuksentekomenettelyssä on heikentänyt tarjoajan mahdollisuuksia saada sopimus (ks. vastaavasti em. asia TEAM v. komissio, tuomion 72 kohta) tai sillä on suoraan aiheutettu tälle perusteettomia kuluja, koska muutoin loukattaisiin oikeusvarmuuden ja luottamuksensuojan periaatteita.

166 Sopimusneuvottelujen yhteydessä aiheutuneiden Fortis-yhtiön henkilöstökulujen osalta on todettava, että kantaja ei ole esittänyt mitään seikkaa, jonka perusteella voitaisiin todeta, että nämä kulut johtuisivat suoraan komission lainvastaisesta käyttäytymisestä. Kantaja ei ole siten osoittanut eikä edes väittänyt, että nämä kulut olisivat aiheutuneet sinä ajanjaksona, jonka aikana komissio antoi sopimusneuvottelujen jatkua vaikka tiesi niiden väistämättä kariutuvan. Koska kantaja ei ole esittänyt tämänsuuntaisia seikkoja, ei voida myöskään katsoa, että Fortis-yhtiön henkilöstökulut olisivat aiheutuneet perusteettomasti siinä mielessä, että ne olisivat ylittäneet riskit, joita liittyy tarjouksen jättämiseen sopimuksentekomenettelyn yhteydessä.

167 On joka tapauksessa todettava, että kantaja on tyytynyt arvioimaan kannekirjelmässä sen vahingon määrää, joka vastaa niitä Fortis-yhtiön henkilöstökuluja, joita aiheutui sopimusneuvottelujen yhteydessä, esittämättä mitään todisteita tämän tueksi. Se on vastauskirjelmässään vedonnut siihen, että tämä arviointi laadittiin Fortis-yhtiön kahden työntekijän eli S:n ja D:n sopimusneuvotteluihin käyttämän ajan eli 150 ja 100 tunnin perusteella ja heidän arvioidun tuntipalkkansa eli 62 ja 124 euron perusteella, esittämättä mitään konkreettista ja yksityiskohtaista tietoa tästä. Tällainen arviointi, jonka asiaankuuluvuutta tai uskottavuutta ei ole mahdollista arvioida, koska kantaja ei ole esittänyt riittävän konkreettisia ja yksityiskohtaisia

tietoja, ei riitä osoittamaan sen Fortis-yhtiön henkilöstökuluja vastaavan vahingon olemassaoloa ja laajuutta, jonka korvaamiseksi korvausta vaaditaan.

168 Edellä esitetyn perusteella kantajan vaatimus, jonka mukaan Fortis-yhtiön henkilöstökulut pitäisi korvata, on hylättävä perusteettomana.

169 Tavarantoimittajien eli yhtiöiden B. ja A. vaatimien kulujen osalta on täsmennettävä, että kantaja vetoaa yksinomaan siihen, että vastaavat tilaukset tehtiin sen vuoksi, että sillä oli perusteltu luottamus vuokrasopimuksen tekemiseen, mutta luottamus petettiin, kun komissio myöhemmin lopetti sopimusneuvottelut. On sitä vastoin kiistatonta, että tämän vahingon sekä todettujen vilpittömän mielen periaatteen loukkaamisen ja oikeuden väärinkäytön (ks. edellä 137 kohta) välillä ei ole syy-yhteyttä. Kuten edellä 153 kohdassa todettiin, kantaja vetoaa perustellusti siihen, että koska sillä oli perusteltu luottamus siihen, että komissio korvaisi sille kunnostustyöt, se teki 4.7.2003 näihin töihin liittyneet tilaukset. Toisin kuin komissio väittää, on siis olemassa välitön syy-yhteys kantajan korvattavaksi vaatiman ja näihin tehtyihin tilauksiin perustuvan vahingon ja komission luottamuksensuojan periaatetta loukkaamalla aiheuttaman lainvastaisuuden välillä. Tämä on siten hyväksyttävä peruste sille, että kyseiset kulut korvataan.

170 Kantajan esittämät seikat eivät kuitenkaan osoita oikeudellisesti riittävällä tavalla sen vahingon olemassaoloa ja laajuutta, jota sille on todellisuudessa aiheutunut edellä mainitusta lainvastaisuudesta. Se on ensinnäkin esittänyt vaatimuksensa tueksi vain yksinkertaisia tilaustensaajien laatimia kululaskelmia, jotka oli osoitettu Fortis-yhtiölle ja jotka eivät ole omiaan osoittamaan kantajalle todellisuudessa aiheutuneen vahingon olemassaoloa. Toiseksi se on myöntänyt, että se ei ole tähän mennessä maksanut tavarantoimittajilleen mitään näiden kululaskelmien perusteella ja että se ei tee sitä, ennen kuin tästä kanteesta on annettu ratkaisu. Se vetoaa näet siihen, että

sen asianomaisten tavarantoimittajien kanssa tekemien sopimusten nojalla maksua lykätään siihen saakka, että se mahdollisesti saa korvauksen komissiolta. Kantaja ei ole kuitenkaan esittänyt mitään todisteita väitteidensä tueksi, eikä siten ole mahdotonta, että maksamatta jättäminen johtuu muusta syystä, kuten velan lyhentämisestä tai materiaalien käyttämisestä uudelleen, kuten komissio väittää.

171 Näin ollen on todettava, että kantajan korvausvaatimus, joka koskee sen tilaustensaajien vaatimia kuluja, jotka olivat viime vaiheessa määrältään 41 637,77 euroa, on perusteeton.

172 FREPM:n toimenpidekulujen korvaamista koskevan vaatimuksen osalta on lopuksi korostettava, että kantajan mukaan nämä kulut ovat aiheutuneet sille yksinomaan komission hyväksi, kun otetaan huomioon vakuutus, jonka neuvottelija oli antanut sopimuksen tekemisestä. Vahinko olisi siis siinäkin tapauksessa suora seuraus siitä, että komissio on loukannut luottamuksensuojan periaatetta. Lisäksi on tutkittava, onko vahinko suora seuraus edellä 137 kohdassa mainitusta vilpittömän mielen periaatteen loukkaamisesta ja oikeuden väärinkäytöstä.

173 Kuten asiakirja-aineistosta ilmenee, tämä vahingonkorvausvaatimus ei vastaa FREPM:lle aiheutuneita kuluja vaan kahta arkkitehtien palkkiolaskelmaa, jotka on osoitettu suoraan kantajalle. Ensimmäinen palkkiolaskelma nro 37-2003, joka on päivätty 1.9.2003, on peräisin yhtiöltä G. Se liittyy asiaan "Vuokratilat City Center – Botannique 1" ja palveluihin, joita suoritettiin touko–kesäkuussa 2003. Jälkimmäinen palkkiolaskelma nro 242-2003, joka on niin ikään päivätty 1.9.2003, on peräisin yhtiöltä P. Se liittyy hankkeeseen "Komission toimistotilojen kunnostustyöt" ja palveluihin, joita suoritettiin huhti-, touko-, kesä-, heinä- ja elokuussa 2003. Nämä laskut vastaavat siten palveluja, joiden suorittaminen alkoi ja jotka oli siten tilattu ennen kuin kantajassa syntyi 26.6.2003 perusteltu luottamus siihen, että

tehdyt investoinnit kuuluisivat komission vastuulle. Nämä kulut aiheutuivat lisäksi ennen kuin komissio teki päätöksen luopua sopimuksen tekemisestä.

174 Edellä esitetyn perusteella on todettava, että kantajalle ei ole aiheutunut vahinkoa, kun sille on koitunut, ilman että komissio olisi sitä tähän kehottanut, kuluja, jotka eivät ylitä taloudellisia riskejä, joita luonnostaan liittyy julkiseen hankintaan liittyvien tarjousten tekemiseen. Edellä mainittuja laskelmia vastaavat arkkitehtien kulut ovat näet kuluja, joita kantajalle on aiheutunut sen osallistumisesta julkiseen hankintaan liittyvään sopimuksentekomenettelyyn ja jotka kuuluvat sen vastattavaksi, eivätkä ne voi olla sellaista vahinkoa, josta yhteisö voisi maksaa korvauksen. Lisäksi on todettava, että kantaja ei ole osoittanut tässä yhteydessä komission lainvastaisen käyttäytymisen ja puhtaaseen tappioon johtaneiden kulujen välisen syy-yhteyden olemassaoloa.

175 Näin ollen kantajalle sopimusneuvottelujen yhteydessä aiheutuneiden kulujen korvaamista koskeva vaatimus on hylättävä perusteettomana.

Vuokraamista kolmannelle osapuolelle koskevan mahdollisuuden menettämiseen liittyvä korvausvaatimus

176 Aluksi on tärkeää muistuttaa siitä, että oikeuskäytännön mukaan mahdollisuuden menettäminen voi olla korvattava vahinko (ks. asia T-47/93, C v. komissio, tuomio 27.10.1994, Kok. H. 1994, s. I-A-233 ja s. II-743, 54 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

177 Kantajan väitteestä, jonka mukaan se menetti 13.5.–14.9.2003 käytyjen sopimusneuvottelujen aikana mahdollisuuden vuokrata kiinteistö kolmannelle osapuolelle komission kanssa neuvoteltuja ehtoja vastaavin ehdoin, on todettava, että mikäli oletetaan, että kiinteistö olisi pysynyt Brysselin toimistokiinteistömarkkinoilla riidanalaisen ajanjakson aikana, kantajalla olisi ollut todellinen mahdollisuus vuokrata se jollekin kolmannelle osapuolelle. Tämä kantajan mahdollisuus vuokrata kiinteistö jollekin kolmannelle osapuolelle perustuu siihen, että kuten komissio on myöntänyt, Brysselin toimistokiinteistömarkkinat ovat jatkuvasti kehittyvät markkinat, jotka kasvavat koko ajan muun muassa vastatakseen Euroopan yhteisöjen toimielinten taholta tulevaan kasvavaan kysyntään.

178 Tässä tapauksessa kantaja on kuitenkin ilmoittanut kirjelmissään, että se on "luopunut todellisesta mahdollisuudesta vuokrata kiinteistö jollekin kolmannelle osapuolelle koko sen ajanjakson ajalta, jonka aikana se kävi neuvotteluja yksinomaan komission kanssa", mistä ilmenee, että se teki itse jo sopimusneuvottelujen alkaessa päätöksen poistaa kiinteistö Brysselin toimistokiinteistömarkkinoilta. Kantaja ei voi tältä osin nojautua perustellusti siihen, että sen päätös olisi johtunut komission painostuksesta ja vakuutuksista, joita komissio olisi antanut siitä, että sopimus allekirjoitettaisiin.

179 Näin ollen sen mahdollisuuden menettäminen, että kiinteistö olisi voitu vuokrata sopimusneuvottelujen aikana, sen vuoksi, että kantaja antoi komissiolle yksinoikeuden kiinteistöön ja kiinteistö tästä syystä rauhoitettiin muilta liiketoimilta, perustuu kantajan omaan päätökseen, ja se on siten suostunut ottamaan riskin siitä, että se menettää mahdollisuuden vuokrata kiinteistö toiselle vuokralaiselle.

180 Koska komissio ei kuitenkaan varoittanut välittömästi kantajaa päätöksestä, jonka se oli tehnyt 16.7.2003 sopimuksen tekemisestä ja siten kiinteistön vuokraamisesta

luopumisesta, se eväsi kantajalta mahdollisuuden saattaa kiinteistö uudelleen vuokrausmarkkinoille kaksi kuukautta aikaisemmin kuin se teki sen. Tästä seuraa, että komissio on todellisuudessa evännyt kantajalta mahdollisuuden vuokrata kiinteistö jollekin kolmannelle osapuolelle kohtuullisesti kahdeksi kuukaudeksi arvioitavan ajanjakson aikana.

181 Jotta kyettäisiin arvioimaan kantajalle todellisuudessa aiheutuneen vahingon määrää, on otettava huomioon vaikeudet, joita liittyi tuolloin vuokramarkkinoihin. Koska kantaja on myöntänyt nämä vaikeudet ja ottanut ne huomioon, 10 000 euron suuruisen määrän kohdentaminen kullekin asianomaiselle kuukaudelle, mikä vastaa kantajan omaakin arviota, vaikuttaa riittävältä korvaukselta tälle todellisuudessa aiheutuneesta vahingosta. Korvattavaksi vahingoksi, joka aiheutuu siitä, että kantaja on menettänyt mahdollisuuden vuokrata kiinteistö jollekin kolmannelle osapuolelle heinäkuun puolivälin ja syyskuun puolivälin 2003 välisenä aikana, on siten vahvistettava 20 000 euroa.

182 Edellä mainittujen seikkojen perusteella yhteisön korvattavan vahingon kokonaismääräksi on tässä tapauksessa vahvistettava 20 000 euroa.

183 Kantaja vaatii, että vahingonkorvauksena myönnettävästä summasta pitäisi suorittaa 6 prosentin suuruista korkoa tuomion julistamispäivästä todelliseen maksupäivään.

184 Korvauksen määrään on sovellettava viivästyskorkoa, joka ei voi olla suurempi kuin kanteessa on vaadittu (edellä 108 kohdassa mainitut yhdistetyt asiat Mulder ym. v. neuvosto ja komissio, tuomion 35 kohta).

185 Tästä seuraa, että tässä tapauksessa edellä mainittuun korvaukseen on lisättävä viivästyskorko, joka alkaa juosta tämän tuomion julistamispäivästä todelliseen maksupäivään saakka ja joka on suuruudeltaan sama kuin korko, jonka Euroopan keskuspankki on vahvistanut perusrahoitusoperaatioitaan varten, korotettuna 2 prosenttiyksiköllä, sillä edellytyksellä, että kantajan vaatimuksissaan esittämää 6 prosentin korkoa ei ylitetä.

B *Asian selvitystoimea koskeva vaatimus*

186 Kantaja on vaatinut, että neuvottelija pitäisi haastaa oikeudenkäyntiin, jotta häntä kuultaisiin lausumista, joita kantaja väittää hänen esittäneen 6.6.2003 pidetyssä kokouksessa ja 10.7.2003 käydyssä puhelinkeskustelussa. Vastaaja ei ole reagoinut tähän asian selvitystoimea koskevaan vaatimukseen.

187 Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen asiana on arvioida työjärjestyksen 65 artiklassa ja sitä seuraavissa artikloissa tarkoitettujen asian selvitystoimien hyödyllisyyttä riidan ratkaisemisen kannalta (asia T-140/97, Hautem v. EIP, tuomio 28.9.1999, Kok. H. 1999, s. I-A-171 ja s. II-897, 92 kohta ja asia T-138/98, ACAV ym. v. neuvosto, tuomio 22.2.2000, Kok. 2000, s. II-341, 72 kohta).

188 Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin toteaa tässä tapauksessa, että kantajan pyytämä asian selvitystoimi ei ole tarpeen nyt käsiteltävän asian ratkaisemiseksi. Siihen ei siten ole tarpeen turvautua.

Oikeudenkäyntikulut

189 Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen työjärjestyksen 87 artiklan 3 kohdan ensimmäisen alakohdan mukaan ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin voi määrätä oikeudenkäyntikulut jaettaviksi asianosaisten kesken tai määrätä, että kukin vastaa omista kuluistaan, jos asiassa osa vaatimuksista ratkaistaan toisen asianosaisen ja osa toisen asianosaisen hyväksi tai jos siihen on muutoin erityisiä syitä.

190 Tässä tapauksessa osa kantajan vaatimuksista on hylätty, koska pääasiallinen vaatimus on jätetty tutkimatta ja myös osa vahingonkorvausvaatimuksista on hylätty perusteettomina toissijaisen vaatimuksen yhteydessä. Kun otetaan nämä seikat huomioon, tässä tapauksessa on määrättävä, että kukin asianosainen vastaa omista kuluistaan.

Näillä perusteilla

YHTEISÖJEN ENSIMMÄISEN OIKEUSASTEEN TUOMIOISTUIN (laajennettu toinen jaosto)

on ratkaissut asian seuraavasti:

1) Komissio velvoitetaan maksamaan kantajalle 20 000 euron suuruinen korvaus, johon on lisättävä viivästyskorko, joka alkaa juosta tämän tuomion julistamispäivästä todelliseen maksupäivään saakka ja jonka

vuosikorko on suuruudeltaan sama kuin korko, jonka Euroopan keskuspankki on vahvistanut perusrahoitusoperaatioitaan varten, korotettuna 2 prosenttiyksiköllä, sillä edellytyksellä, että kantajan vaatimuksissaan esittämää 6 prosentin korkoa ei ylitetä.

2) Kanne hylätään muilta osin.

3) Kukin asianosainen vastaa omista oikeudenkäyntikuluistaan.

Pirrung Meij Forwood

Pelikánová Papasavvas

Julistettiin Luxemburgissa 8 päivänä toukokuuta 2007.

E. Coulon J. Pirrung

kirjaaja jaoston puheenjohtaja

Sisällys

Riidan taustalla olevat tosiseikat ..... II - 1383

Asian käsittelyn vaiheet ja asianosaisten vaatimukset ..... II - 1392

Sopimusperusteista vastuuta koskeva päävaatimus ..... II - 1395

A Asianosaisten lausumat ..... II - 1396

B Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen arviointi asiasta ..... II - 1397

Sopimussuhteen ulkopuolista vastuuta koskeva toissijainen vaatimus ..... II - 1401

A Asiakysymys ..... II - 1402

1. Asianosaisten lausumat ..... II - 1402

2. Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen arviointi asiasta ..... II - 1407

a) Väitetty lainvastainen käyttäytyminen ..... II - 1408

Alustavia huomioita ..... II - 1408

Pätevästi annetun hyväksymisen peruuttaminen, neuvottelujen keskeyttämisen syiden ilmoittamatta jättäminen ja varomaton sitoutuminen sopimusneuvotteluissa ..... II - 1410

Ilmoittaminen liian myöhään sopimusneuvottelujen keskeyttämistä koskevasta päätöksestä, sisäisten päätöksentekosääntöjen ilmoittamatta jättäminen ja vuokrasopimuksen tekemisestä ja/tai siihen liittyvistä investoinneista vastaamisesta annetut vakuutukset ..... II - 1412

– Rikotuiksi väitettyjen sääntöjen luonne ..... II - 1413

– Varainhoitoasetuksen 101 artiklan ensimmäisen kohdan ulottuvuus, luonne ja laillisuus sekä mahdollisuus vedota tähän säännökseen ..... II - 1415

– Vilpittömän mielen periaatteen ja oikeuden väärinkäytön kieltoa koskevan periaatteen loukkaaminen ..... II - 1419

– Luottamuksensuojan periaatteen loukkaaminen ..... II - 1423

b) Väitetty vahinko ja syy-yhteys lainvastaisen käyttäytymisen ja tämän vahingon välillä ..... II - 1429

Vahingonkorvausvaatimus, joka koskee sopimuksen tekemistä koskeneen mahdollisuuden menettämistä ..... II - 1430

Kulujen korvaamista koskeva vaatimus ..... II - 1431

Vuokraamista kolmannelle osapuolelle koskevan mahdollisuuden menettämiseen liittyvä korvausvaatimus ..... II - 1435

B Asian selvitystoimea koskeva vaatimus ..... II - 1438

Oikeudenkäyntikulut ..... II - 1439