AZ ELSŐFOKÚ BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (kibővített második tanács)

2007. május 8. *

A T-271/04. sz. ügyben,

a **Citymo SA** (székhelye: Brüsszel [Belgium], képviselik: P. Van Ommeslaghe, I. Heenen és P.-M. Louis ügyvédek)

felperes,

az **Európai Közösségek Bizottsága** (képviselik: L. Parpala és E. Manhaeve, meghatalmazotti minőségben, segítőik: D. Philippe és M. Gouden ügyvédek)

alperes ellen

elsődlegesen szerződésen alapuló felelősség megállapítása iránti kereset tárgyában, melynek célja a Bizottság arra való kötelezése, hogy fizessen a felperesnek kártérítést a felperes és a Bizottság által képviselt Európai Közösség között állítólagosan létrejött szerződés felmondásáért, másodlagosan szerződésen kívüli felelősség

* Az eljárás nyelve: francia.

megállapítása iránti kereset tárgyában, melynek célja a felperest a Bizottságnak az e bérleti szerződés megkötését megelőző tárgyalások megszüntetéséről szóló határozata folytán ért kár megtérítése,

AZ EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK ELSŐFOKÚ BÍRÓSÁGA
(kibővített második tanács),

tagjai: J. Pirrung elnök, A. W. H. Meij, N. J. Forwood, I. Pelikánová és S. Papasavvas bírák,

hivatalvezető: K. Pocheć tanácsos,

tekintettel az írásbeli szakaszra és a 2006. május 17-i tárgyalásra,

meghozta a következő

Ítéletet

A jogvita alapjául szolgáló tényállás

1 A felperes belga jog szerinti, ingatlanügyletekkel foglalkozó részvénytársaság. A Fortis-csoport tagja, amely a Benelux-államokban a biztosítások és a pénzügyi szolgáltatások területén folytatja tevékenységét.

2 A felperes 2002 végén Brüsszelben felújította a tulajdonában álló „City Center" nevű, B 1 és B 2 épületből álló ingatlankomplexumot.

3 Az Európai Parlament 2003 elején tárgyalásba kezdett a felperessel a City Center B 1 épülete teljes alapterületének, azaz 16 954 m^2 irodahelyiségnek és 205 parkolóhelynek (a továbbiakban: Ingatlan) a bérbevételéről. Ezután azonban a Parlament letett az Ingatlan bérbevételéről, kijelentve, hogy nevében a tárgyalást a Bizottság kívánja folytatni. E két közösségi intézmény intézményközi együttműködés keretében megállapodott abban, hogy a Bizottság egyes szervezeti egységeinek az Ingatlanba költöztetése lehetővé teszi a Parlament számára azok üresen maradt helyiségeinek birtokbavételét.

4 A Bizottság 2003. május 13-án S. C., a 2002. november 6-i 2003/523/EK bizottsági határozattal (HL 2003. L 183., 35. o.; magyar nyelvű különkiadás 1. fejezet, 4. kötet, 418. o.) létrehozott Brüsszeli Infrastrukturális és Logisztikai Hivatal (OIB) alkalmazottja (a továbbiakban: tárgyaló) kapcsolatba lépett a felperessel és a Fortis Real Estate-tel – amely a belga jog szerinti Fortis AG társaságnak (a továbbiakban: Fortis társaság) a felperes Fortis-csoporton belüli testvértársaságának ingatlanügyekre szakosodott részlege – az Ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés (a továbbiakban: bérleti szerződés) szövegének véglegesítése érdekében.

5 A tárgyaló és a Fortis társaság (a továbbiakban: tárgyaló felek) 2003. május 16-án, június 3-án és 6-án tartott találkozójukon megvitatták a bérleti szerződés szövegét, valamint az Ingatlanon végzendő belső kivitelezési munkákat. A Bizottság kérte, hogy a szerződés mondja ki: e munkákat a felperes nevében és számlájára kell elvégezni, ellenértéküket pedig kiegészítő bérleti díjként fizetik meg. Ezenkívül a Bizottság annak előírását is kívánta, hogy a munkálatokat 2003. október 31-ig, azaz a bérleti szerződés hatálybalépése előtt végezzék el, és hogy késés esetén kötbér váljék esedékessé.

6 A Fortis társaság 2003. június 11-én elektronikus levélben jelezte a tárgyalónak, hogy a munkálatok elvégzéséhez szükséges megrendeléseket nem adhatják le, amíg a Bizottság a bérleti szerződés szövegének elfogadását meg nem erősíti.

7 A Fortis társaság 2003. június 16-i levelének mellékleteként eljuttatta a Bizottsághoz a bérleti szerződés tervezetét, amelyet korábban elektronikus úton is közölt. E tervezet 4.4. cikke kimondta: az Ingatlan Bizottság által kívánt kivitelezési munkálatait, a büfével és a biztonsággal kapcsolatos munkálatok kivételével (a továbbiakban: kivitelezési munkálatok), 2003. október 31-ig be kell fejezni, ennek hiányában 2003. november 1-jétől, a bérleti szerződés hatálybalépésének napjától kezdve késedelmi díj válik esedékessé. A Fortis társaság levelében azonban az állt, hogy a kivitelezési munkálatok elvégzésének határideje és a szerződéstervezetben szereplő késedelmi díj esedékességének kezdő időpontja a következő feltételtől függ: „a jelen levél Önök által aláírt és a [bérleti szerződés] szövegével, illetve feltételeivel való egyetértésüket megerősítő másodpéldánya legkésőbb 2003. június 30-ig érkezzék meg hozzánk". Emellett a Fortis társaság kijelentette: „[a kért okirat] megérkezését követően, az Önök kérése szerint, a szerződés hivatalos aláírását be nem várva megrendeljük a [kivitelezési munkálatokat]". A levélben az is szerepel, hogy az okiratok kitűzött határidőre való megérkezésének elmaradása esetén „a munkálatok elvégzésének és a késedelmi díj esedékessé válásának határideje a [kért okirat] megérkezésének idejére tekintettel kitolódik, ez azonban a bérleti szerződés hatálybalépését nem érinti".

8 Miután a tárgyaló felek egyes szempontokat pontosítottak, 2003. június 19-én a Fortis társaság megküldte a bérleti szerződés tervezetének második, a 4.5. cikkben a 2003. június 16-i szöveghez képest néhány módosítást tartalmazó változatát.

9 A Fortis társaság a műszaki szolgálatok újabb eszmecseréjét követően 2003. június 23-án a Fortis társaság a bérleti szerződés tervezetének harmadik változatát közölte a

tárgyalóval, amely a 2003. június 16-i, illetve 19-i szöveghez képest a 4.3., a 11. és a 12. cikkben, valamint a tárgyaló feleknek a kivitelezési munkálatok költségvetését és leírását tartalmazó megállapodása alkotta mellékletben eltér. Az ezt megküldő elektronikus levélben a Fortis társaság közölte, hogy e harmadik szerződéstervezet tárgytalanná teszi és felváltja a korábbiakat, azonban 2003. június 16-i levelének tartalmát a Fortis társaság teljes egészében fenntartja.

10 Az OIB 2003. június 25-i jegyzékében a szándéknyilatkozatot tartalmazó levélről és a bérleti szerződésről véleményt kért a Bizottság azon szervezeti egységeitől és főigazgatóságaitól, amelyekkel minden ingatlannal kapcsolatos ügyben egyeztetni kell; ezek: a jogi szolgálat, a Költségvetési Főigazgatóság, valamint a Személyügyi és Igazgatási Főigazgatóság (a továbbiakban együtt: felügyeleti szervek).

11 A tárgyaló 2003. június 26-án távmásolatban visszaküldte a Fortis társaságnak a 2003. június 16-i levél másolatát, melyen az aláírása a következő kézírásos szöveg alatt szerepelt:

„A bérleti szerződés szövege az OIB számára kielégítő. A szerződést megküldtük felügyeleti szerveinknek."

12 A felügyeleti szervekkel tartott találkozót követően a tárgyaló 2003. június 30-i elektronikus levelében kérdést intézett a Fortis társasághoz a kivitelezési munkálatokat terhelő hozzáadottérték-adó (HÉA) visszaigénylésére vonatkozóan. Egyben közölte, hogy a jogi szolgálat módosítani kívánja a bérleti szerződés tervezetének 7. cikkét. Végül kijelentette:

„Vannak más megjegyzések is, de azok nem túl fontosak. Vigyázat, ez nem jelenti azt, hogy az ügyet jóváhagyták."

13 A Fortis társaság 2003. július 1-jei elektronikus levelében nemleges választ adott a tárgyalónak a HÉA esetleges visszaigénylését és a bérleti szerződés tervezete 7. cikkének módosítását illetően.

14 A jogi szolgálat ugyanezen a napon – a szándéknyilatkozatot tartalmazó levél tervezetéhez e levél feltételes jellegének hangsúlyozása végett javasolt, illetve a bérleti szerződéshez javasolt, a brüsszeli bíróságok illetékességét kikötő módosítás fenntartásával – kedvező véleményt adott a bérleti szerződés tervezetéről.

15 A felperes 2003. július 4-én megküldte a B. és az A. társaságnak a kivitelezési munkálatok elvégzéséhez szükséges első megrendeléseket.

16 A Költségvetési Főigazgatóság ugyanezen a napon – megjegyzései figyelembevételének fenntartásával – kedvező véleményt adott az Ingatlan bérletének projektjéről. Megjegyzései a költségvetési kötelezettségvállalási eljárás betartására, a szándéknyilatkozatot tartalmazó levél feltételes jellege erősítésének szükségességére és a bérleti szerződés néhány módosítására vonatkoztak.

17 Ugyanebben az időben a Bizottság a Tanácshoz és a Parlamenthez mint költségvetési hatóságokhoz intézendő, a költségvetés kiterjesztéséről szóló közlemény tervezetét készítette elő. Ezt az Ingatlan bérbevételével 2003-ban keletkezett jelentős többletkiadás tette szükségessé.

18 Szintén 2003. július 4-én az OIB alkalmazottja, F. S. a Fortis társaságnak küldött távmásolat útján megerősítette, hogy elfogadja az Ingatlan építkezésével kapcsolatos őrzési költségeket.

19 A Költségvetési Főigazgatóság 2003. július 5-én kedvező véleményt adott a Tanácshoz és a Parlamenthez intézendő, a költségvetés kiterjesztéséről szóló közlemény tervezetéről.

20 A Személyügyi és Igazgatási Főigazgatóság 2003. július 7-én – fenntartva, hogy a projekt jelenlegi és jövőbeli költségvetésre, illetve a Bizottság szervezeti egységei elhelyezésének általános stratégiájára gyakorolt hatásai tanulmányozandók és figyelembe veendők, fenntartva továbbá, hogy meg kell válaszolni a Brüsszeli Munkabiztonsági, Munkahelyi Tisztasági és Munkahely-szépítési Bizottság (CSHT) 2003. június 25-i, az Ingatlannal és annak földrajzi elhelyezkedésével kapcsolatban felvetődő technikai és biztonsági problémákra vonatkozó kérdéseire – kedvező véleményt adott az Ingatlan bérletének projektjéről.

21 A tárgyaló 2003. július 10-én telefonbeszélgetésben közölte a felperessel, hogy a bérlet elvi jóváhagyása a Bizottságnál feltárt csalások miatt késedelmet szenved, és hogy e jóváhagyás minden valószínűség szerint nem történik meg 2003 szeptemberének közepénél hamarabb.

22 A tárgyaló 2003. július 14-i elektronikus levelében megerősítette a Fortis társaság felé, hogy a bérleti szerződés jóváhagyását felfüggesztették, és hogy aligha látható előre, mikor születik döntés e kérdésben. Kijelentette ugyanakkor, hogy elvi kétség a bérlettel szemben egyelőre nincsen. A következő szavakkal zárta levelét: „Az Önök belátására bízom, mely intézkedések megtételét ítélik hasznosnak és szükségesnek a felfüggesztés miatt." Ugyanebben az időben az OIB tárgyalásokba kezdett más bérbeadókkal annak érdekében, hogy a lehető leghamarabbi költözést lehetővé tévő megoldást találjon.

23 A Fortis társaság ugyanezen a napon tudomásul vette a bérleti szerződés jóváhagyási eljárásának felfüggesztését. Közölte a tárgyalóval, hogy azonnal értesítette szállítóit a

kivitelezési munkálatok elvégzéséhez leadott valamennyi megrendelés felfüggesztéséről és az e megrendelések végrehajtásával kapcsolatos költségvállalások megszüntetéséről. Kifejtette azt is, hogy a kivitelezési munkálatok elvégzését és a késedelmi díj esedékessé válásának kezdő időpontját az építés szünetelésére, a bérleti szerződés hivatalos aláírási eljárásának felfüggesztésére és a megrendelések megújításának időigényére tekintettel később meghatározandó időpontra kell halasztani. A Fortis társaság végül azt kérte a tárgyalótól, hogy a lehető leghamarabb tájékoztassák, ha a bérlettel szemben elvi kétség merülne fel.

24 A Building Policy Group (BPG, az OIB ingatlanügyi csoportja) 2006. július 16-án ülést tartott, amelyen elhatározták, hogy az Ingatlan birtokbavételének két hónapos késedelmére tekintettel komolyan és igen gyorsan megvizsgálják egy másik, M. nevű brüsszeli épület bérbevételének és következésképpen a Bizottság szervezeti egységei által az Ingatlan belső kivitelezése leadott megrendelések felfüggesztésének lehetőségét.

25 A tárgyaló a Fortis társasághoz 2003. július 23-án érkezett levelében arról tájékoztatta a Fortis társaságot, hogy a Bizottság elhárít minden felelősséget a Fortis társaságot esetlegesen ért kárért, amelyet a bérleti szerződés jóváhagyásának késedelme okozhatott. E tekintetben kifejtette:

„A bérleti szerződés szövegére adott beleegyezésem semmi esetre sem annak végleges jóváhagyását jelentette, hanem csupán annak biztosítékát, hogy az OIB a Bizottság döntéshozatali folyamatába tereli az ügyet, amely, mint azt Önök is tudják, több szakaszból áll, amelyek nélkül a szerződést az OIB nem írhatja alá."

26 A Fortis társaság 2003. augusztus 27-én levélben tájékoztatta a tárgyalót, hogy a Bizottságot tartja felelősnek a Fortis társaságot amiatt érő esetleges kárért, hogy a Bizottság letett a bérleti szerződés megkötéséről. Emellett tájékoztatta a tárgyalót, hogy bizonyos szállítói már költségeknek tették ki magukat a beruházási munkálatok elkezdése miatt.

27 A Fortis társaság 2003. szeptember 9-én az OIB igazgatóját, P. V-t és a tárgyalót a nekik címzett ajánlott, tértivevényes levélben tájékoztatta arról, hogy 2003. július 14-ét követően tárgyalásokba kezdett egy másik épület bérbevételéről, mely tárgyalások lezárásukhoz közelednek. Egyben kijelentette, hogy amennyiben a Bizottság letesz a megtárgyalt bérletről, úgy azt a Fortis társaság a megkötött bérleti szerződés megszegésének fogja tekinteni.

28 Az OIB igazgatója 2003. szeptember 16-i ajánlott, tértivevényes levelében válaszolt a Fortis társaság két előző levelére, azt állítva, hogy a felek között nem jött létre bérleti szerződés, hanem viszonyuk a tárgyalási szakaszban megrekedt. Azt is kijelentette, hogy az OIB feladatainál fogva állandó kapcsolatban áll az építési beruházókkal, és több párhuzamos projektet vitat meg velük. Közbevetőleg megjegyezte:

„[M]egerősítem, hogy a City Center projekt már nem szerepel a Bizottságnak a saját szervezeti egységei elhelyezésére vonatkozó jelenlegi prioritásai között, [de] a City Center a Bizottság számára továbbra is figyelmet érdemlő opció marad, amelyet ajánlani fogunk [más létező vagy a jövőben létrehozandó európai szervezeteknek]. Ez ügyben hamarosan kapcsolatba lépünk Önökkel."

29 A Fortis társaság 2003. szeptember 24-i, az OIB igazgatójának címzett ajánlott, tértivevényes válaszlevelében tudomásul vette, hogy a Bizottság a bérletről letett, és kijelentette, hogy emiatt jogi képviselőjéhez fordul.

30 A B. társaság 2003. szeptember 26-i levelében jelezte a Fortis társaságnak, hogy ki kíván számlázni részére 297 000 euró anyagköltséget és munkadíjat. A B. társaság 2003. november 12-i levelében közölte a Fortis társasággal a részletes költségszámítást, melynek összege 302 870 euró volt. A B. társaság 2005. január 14-i levelében megerősített, 2004. június 18-i levelében ezen összeget 16 842 euróra csökkentette az anyagok nagy részének újrafelhasználása miatt.

31 A Fortis társaság 2003. október 14-i, az OIB igazgatójának címzett ajánlott, tértivevényes levelében a B. társaság kárának megtérítését kérte a Bizottságtól.

32 Az A. társaság 2003. november 20-i levelében a lemondott megrendelés miatt keletkezett, 24 795,77 euróra becsült kárának megtérítését kérte a Fortis társaságtól.

33 Az OIB igazgatója 2003. november 24-i levelében elutasította a Fortis társaság B. társaság kárának megtérítésére irányuló kérelmét, úgy vélve, hogy a Bizottságot szerződésen alapuló felelősség nem terheli. Kijelentette többek között, hogy „a [Fortis társaság] által a vélt bérlettel és a munkálatok esetleges megrendelésével kapcsolatban tett bármely intézkedés egyoldalú intézkedés, és arra az OIB-vel szemben nem lehet hivatkozni", illetve hogy „az OIB tárgyalások keretében tett kötelezettségvállalása hatálya hibás értelmezésének káros következményei kizárólag a [Fortis társaságnak] róhatók fel".

34 A Fortis társaság 2003. december 10-i levelében fenntartotta álláspontját, hogy a Bizottságot szerződésen alapuló felelősség terheli a bérleti szerződés teljesítésének megtagadása miatt.

35 Az OIB igazgatója 2003. december 22-i levelében szintén fenntartotta álláspontját, miszerint az OIB nem szegte meg a Fortis társasággal szembeni semmilyen kötelezettségét.

36 A felperes jogi képviselője a tárgyalóhoz intézett 2004. február 18-i levelében azt állította, hogy a Bizottságot szerződésen alapuló felelősség terheli, és felszólította a Bizottságot, hogy térítse meg ügyfele 1 137 039 euró összegű állítólagos kárát.

37 Az OIB igazgatója 2004. március 19-i levelében megtagadta a felperes jogi képviselője által megfogalmazott kártérítési követelés teljesítését.

Az eljárás és a felek kérelmei

38 A felperes az Elsőfokú Bíróság hivatalához 2004. július 5-én benyújtott kereset-levelével megindította a jelen keresetet.

39 A felperes 2005. február 16-án kérelmet nyújtott be annak engedélyezése érdekében, hogy benyújthassa az Ingatlan egy részéről a Belgiumi Francia Közösséggel kötött

bérleti szerződést, valamint e szerződésnek a kár számítására gyakorolt hatását magyarázó feljegyzést. Az Elsőfokú Bíróság második tanácsának elnöke a Bizottság meghallgatását követően 2005. március 10-én helyt adott a felperes kérelmének. A felperes a kérelmében említett iratokat a kitűzött határidőig benyújtotta.

40 Az Elsőfokú Bíróság (második tanács) 2006. január 17-én az előadó bíró jelentése alapján megnyitotta a szóbeli szakaszt, és pervezető intézkedésként felhívta a feleket több kérdés megválaszolására, valamint a felperest bizonyos okiratok benyújtására. A felek a felhívásnak a kitűzött határidőig eleget tettek.

41 Az Elsőfokú Bíróság 2006. február 7-én a felek meghallgatását követően a kibővített második tanács elé tette át az ügyet.

42 A felperes 2006. március 27-én újabb kérelmet nyújtott be annak engedélyezése érdekében, hogy benyújthassa az Ingatlan még bérbe nem adott részéről a Fortis társasággal kötött bérleti szerződést, valamint e szerződésnek a kár számítására gyakorolt hatását magyarázó rövid feljegyzést. Az Elsőfokú Bíróság 2006. április 4-i határozatával a felperes e kérelmének helyt adott. A felperes a kérelmében említett okiratokat 2006. április 26-án benyújtotta az Elsőfokú Bíróság hivatalához.

43 A 2006. május 17-i tárgyaláson az Elsőfokú Bíróság meghallgatta a felek szóbeli előadásait és az Elsőfokú Bíróság kérdéseire adott válaszaikat. Az Elsőfokú Bíróság a tárgyalási jegyzőkönyvben tudomásul vette a felperes kártérítési kérelmének – a Bizottság által nem ellenzett – módosításait, valamint azt, hogy a felperes elállt a bérleti díj indexálását figyelembe vevő, először 2006. április 26-án előadott alternatív kereseti kérelmétől.

44 A felperes fő kereseti kérelemként azt kéri, hogy az Elsőfokú Bíróság:

– állapítsa meg, hogy a Bizottságot felróható magatartása miatt szerződésen alapuló felelősség terheli, és kötelezze a Bizottságot, hogy az fizesse meg a felperesnek a kár becsült összegét, 8 853 399,44 eurót, a keresetlevél benyújtásától a tényleges fizetésig terjedő időszakra a Belgiumban hatályos törvényes kamattal növelve;

– szükség szerint idézze a tárgyalót, és hallgassa ki arról, mit mondott a 2003. június 6-i találkozón, illetve a 2003. július 10-i telefonbeszélgetés során.

45 A felperes másodlagos kereseti kérelemként azt kéri, hogy az Elsőfokú Bíróság:

– állapítsa meg, hogy a Bizottság által képviselt Közösséget szerződésen kívüli felelősség terheli, és kötelezze a Bizottságot, hogy az fizessen a felperesnek 6 731 448,46 euró kártérítést, az ítélet meghozatalától a tényleges fizetés időpontjáig 6%-os késedelmi kamattal növelve;

– szükség szerint végezze el az előző kérelemben említett bizonyítási cselekményt.

46 A felperes azt kéri, hogy az Elsőfokú Bíróság mindenképpen a Bizottságot kötelezze a költségek viselésére.

47 A bizottság azt kéri, hogy az Elsőfokú Bíróság:

– a keresetet a szerződésen alapuló felelősség fennállását állító részében nyilvánítsa elfogadhatatlannak;

– a keresetet a szerződésen kívüli felelősség fennállását állító részében nyilvánítsa alaptalannak;

– a felperest kötelezze a költségek – ideértve a Bizottság védekezésének 15 000 eurós költségét is – viselésére.

A szerződésen alapuló felelősség megállapítása iránti fő keresetről

48 Keresetlevelében a felperes kijelenti, hogy a felelősség megállapítása iránt az Elsőfokú Bírósághoz benyújtott fő keresete a felperes és a Bizottság által képviselt Közösség között legkésőbb 2003. június 26-án létrejött szerződés 17. cikkében szereplő választottbírósági kikötésen, és így az EK 225. cikk (1) bekezdésén, valamint az EK 238. cikken alapul.

49 A Bizottság azt állítja, hogy a felperes szerződésen alapuló felelősség megállapítása iránti keresete elfogadhatatlan.

A – *A felek érvei*

50 A Bizottság előadja, hogy az Elsőfokú Bíróság nem rendelkezik hatáskörrel olyan szerződésben szereplő választottbírósági kikötés alapján, amelyet érvényesen nem kötöttek meg.

51 A felperes előadja, hogy az Elsőfokú Bíróság a felperes által 2003. június 16-án a Bizottsághoz intézett szerződéstervezet értelmében rendelkezik hatáskörrel a felperes szerződésen alapuló felelősség megállapítása iránti keresetének elbírálására. E tervezet ugyanis megfelel a Fortis társaság által képviselt felperes szerződési ajánlatának, amelyet a Bizottság képviselte Európai Közösség legkésőbb 2003. június 26-án elfogadott. A Bizottság egyetértése a tárgyalónak a 2003. június 16-án a Bizottsághoz intézett szerződéstervezet kísérőlevelére vezetett kézírásos megjegyzéséből és a tárgyaló aláírásából következik. A felperes tehát a szerződéstervezet „Joghatósági kikötés és alkalmazandó jog" című 17. cikkére hivatkozik, amely többek között kimondja: „[j]ogvita esetén, egyezség hiányában, az Európai Közösségek Bírósága rendelkezik joghatósággal".

52 A tárgyaláson a Bizottság azzal az indokkal vitatta a felperes hivatkozta választottbírósági kikötés létezését, hogy az Elsőfokú Bíróság előtt az EK 238. cikk alapján indított eljárás felei, azaz az e célból a Bizottság által képviselt Európai Közösség és a felperes között e kikötésről semmiféle megállapodás nem jött létre. Beadványaiban a Bizottság többek között előadta, hogy a tárgyaló felek a szükséges engedélyek és jóváhagyások hiányában nem voltak jogosultak a felek nevében történő kötelezettségvállalásra, így köztük semmiféle szerződés nem is jöhetett érvényesen létre.

B – *Az Elsőfokú Bíróság álláspontja*

53 Az EK 225. cikk (1) bekezdésének és az EK 238. cikknek az együttesen értelmezett rendelkezései értelmében az Elsőfokú Bíróság hatáskörrel rendelkezik arra, hogy a Közösség által vagy nevében kötött közjogi vagy magánjogi szerződésekben foglalt választottbírósági kikötés alapján határozatot hozzon. Az ítélkezési gyakorlat kiemeli, hogy az EK 238. cikk alapján indított eljárásban csak a választottbírósági kikötés felei szerepelhetnek félként (lásd ilyen értelemben a Bíróság 23/76. sz., Pellegrini kontra Bizottság ügyben 1976. december 7-én hozott ítéletének [EBHT 1976., 1807. o.] 31. pontját). Az Elsőfokú Bíróság tehát nem járhat el a jogvitában, ha a felek nem fejezték ki azon szándékukat, hogy a hatáskörébe tartozzék a szerződésen alapuló jogvita eldöntése (lásd ilyen értelemben az Elsőfokú Bíróság T-186/96. sz., Mutual Aid Administration Services kontra Bizottság ügyben 1997. október 3-án hozott végzésének [EBHT 1997., II-1633. o.] 46. pontját), különben az Elsőfokú Bíróság igazságszolgáltatási hatáskörét túlterjesztené azon, az EK 240. cikkben kimerítően felsorolt jogviták körén, amelyek tárgyában eljárhat, hiszen e rendelkezés e rendelkezés a nemzeti bíróságoknak juttatja az olyan jogviták eldöntésének általános hatáskörét, amelyekben a Közösség félként szerepel (a Bíróság 133/85–136/85. sz., Rau és társai egyesített ügyekben 1987. május 21-én hozott ítéletének [EBHT 1987., 2289. o.] és a Mutual Aid Administration Services kontra Bizottság ügyben hozott végzés [hivatkozás fent] 47. pontja). E közösségi hatáskört, mivel az általános szabálytól eltér, megszorítóan kell értelmezni (a Bíróság 426/85. sz., Bizottság kontra Zoubek ügyben 1986. december 18-án hozott ítéletének [EBHT 1986., 4057. o.] 11. pontja).

54 Vizsgálandó tehát, érvényesen létrejött-e a Közösség nevében és javára eljáró Bizottság vagy képviselői, illetve a felperes vagy képviselői között a felperes által állított választottbírósági kikötés.

55 E tekintetben az ítélkezési gyakorlatból kitűnik: noha a Bíróság az EK 238. cikk értelmében vett választottbírósági kikötés alapján köteles lehet a jogvitának a szerződésre irányadó nemzeti jog alkalmazásával történő eldöntésére, az e szerződéssel kapcsolatos jogvitában való eljárás kizárólag az EK 238. cikk és a választottbírósági kikötés szövege alapján értékelhető anélkül, hogy a közösségi bírósággal szemben hivatkozni lehetne a hatáskörének gyakorlását állítólagosan akadályozó nemzeti jogi rendelkezésekre (a Bíróság C-209/90. sz., Bizottság kontra Feilhauer ügyben 1992. április 8-án hozott ítéletének [EBHT 1992., I-2613. o.] 13. pontja).

56 Az EK 238. cikk nem határozza ugyan meg, milyen formát kell öltenie a választottbírósági kikötésnek, ám az eljárási szabályzat 44. cikkének 5a. §-ából – amely kimondja, hogy az EK 225. cikk (1) bekezdése és az EK 238. cikk alapján benyújtott keresetlevélhez csatolni kell a közösségi bíróságok hatáskörét megalapozó kikötés egy példányát – kitűnik, hogy e kikötést írásba kell foglalni. Az eljárási szabályzat 44. cikke 5a. §-ának célja a bizonyíthatóság, így az ott előírt alaki követelmény teljesültnek tekintendő, ha a felperes által benyújtott okiratok lehetővé teszik, hogy az eljáró közösségi bíróság megfelelően tudomást szerezzen a jogvita feleinek azon megállapodásáról, amellyel a közöttük a szerződés tárgyában keletkező jogvitát kivonták a nemzeti bíróságok hatásköre alól, és a közösségi bíróságok hatáskörébe utalták (lásd ilyen értelemben a Pellegrini kontra Bizottság ügyben hozott ítélet [hivatkozás az 53. pontban] 10. pontját).

57 A jelen ügyben a bérleti szerződés tervezetének 17. cikke kimondja, hogy a felek közötti egyezség hiányában a szerződés tárgyában keletkező jogvitákat a „Bíróság" elé kell terjeszteni. Az ítélkezési gyakorlat szerint e szöveget akként kell értelmezni, hogy az az EK 238. cikkben szereplő, többek között – a jelen ügyben az EK 225. cikk (1) bekezdése alapján hatáskörrel rendelkező – Elsőfokú Bíróságot is magában foglaló intézményre vonatkozik (lásd ilyen értelemben a Bíróság C-294/02. sz., Bizottság kontra AMI Semiconductor ügyben 2005. március 17-én hozott ítéletének [EBHT 2005., I-2175. o.] 43–53. pontját).

58 Azonban a jelen jogvita felei között nézeteltérés van abban a kérdésben, hogy az állítólagos választottbírósági kikötés megkötésének minősül-e a bérleti szerződés tervezetének 17. cikke.

59 E tekintetben megállapítandó, hogy a felperes nem vitatta a Bizottság állítását, miszerint a jelen esetben a szerződés megkötésére hatáskörrel rendelkező engedélyezésre jogosult tisztviselő az OIB igazgatója, amit a 2003/523 határozat 16. cikkének és az Európai Közösségek általános költségvetésére alkalmazandó költségvetési rendeletről szóló, 2002. június 25-i 1605/2002/EK, Euratom tanácsi rendelet (HL L 248., 1. o.; magyar nyelvű különkiadás 1. fejezet, 4. kötet, 74. o., a

továbbiakban: költségvetési rendtartás) második része ez utóbbi cikkben felhívott V. címének rendelkezései is megerősítenek. Emellett fontos megjegyezni, hogy a felperes a tárgyaláson erre vonatkozóan feltett kérdésre csupán annyit válaszolt, hogy a választottbírósági kikötést „látszólag" megkötötték, mivel számára a tárgyaló ezen ingatlanügylet tekintetében mindig is jogosultnak tűnt a Bizottság és végső soron a Közösség nevében történő szerződéses kötelezettségvállalásra. Beadványaiban a Bizottság vitatta, hogy a felperes a jelen ügyben annak bizonyítása nélkül hivatkozhatnék az álképviselet elméletére, hogy mennyiben keltette a tárgyaló magatartása azt a látszatot, hogy jogosult volt a Bizottság nevében történő szerződéses kötelezettségvállalásra.

60 Amennyiben el kell ismerni a közösségi jogban – többek között a szerződő felek képviseletével kapcsolatban – a látszat elméletét, annak alkalmazása szükségképpen feltételezné, hogy a látszatra hivatkozó harmadik személy bizonyítja az eset azon körülményeit, amelyek arra a feltevésre indították, hogy e látszat megfelel a valóságnak. Ebből a jelen ügyben az következik, hogy annak a felperesnek, aki azon az alapon indít keresetet, hogy közte és a Bizottság között „látszólag" választottbírósági kikötés jött létre, legalább annyit kell tudnia bizonyítani, hogy az eset körülményeire tekintettel alapos okkal feltételezhette, hogy a tárgyaló jogosult volt a Bizottság nevében és javára szerződést kötni.

61 A jelen ügyben nem ez a helyzet. A felperes ugyanis semmiféle bizonyítékot nem szolgáltatott azon állításának alátámasztására, hogy a tárgyaló a felperes számára a Bizottság és a Közösség nevében történő szerződéskötés engedélyezésre jogosult tisztviselőnek tűnt. Nem bizonyított az sem, hogy a felperes által hivatkozott, a tárgyaló jogosultságának pontos határaival kapcsolatos tévedést a tárgyaló magatartása okozta volna.

62 Ezenkívül a felperes azt sem bizonyította, hogy az eset körülményei igazolnák, hogy gondatlanság nélkül tévedhetett a tárgyaló jogosultságának pontos korlátaiban, illetve a tárgyaló 2003. június 26-i, a szerződéstervezet kísérőlevelére vezetett

kézírásos megjegyzésének és aláírásának (lásd a fenti 11. pontot) hatályában. Mint az az iratokból kitűnik, a felperest a szerződést előkészítő tárgyalások során képviselő Fortis társaság a brüsszeli ingatlanpiac szakmailag tájékozott és fontos szereplője. A jelen tárgyalásokat megelőzően 1999-től 2002-ig több hasonló tárgyalást folytatott a Bizottság szervezeti egységeivel. A Bizottság által ezzel kapcsolatban benyújtott okiratok bizonyítják, hogy az ilyen ügyleteknél az a szokásos, hogy a megkötendő szerződés szövegét és a joghatósági kikötést a Bizottság szerződéses kötelezettségvállalásához vezető belső ellenőrzési és határozathozatali eljárás előtt tárgyalják meg. Így a Fortis társaság a tárgykörben meglévő tapasztalata alapján tudta, hogy a szerződés szövegében és a joghatósági kikötésben történő megállapodás megelőzi a Bizottság jogi kötelezettségvállalását, amely csak az intézményen belüli ellenőrzési és határozathozatali szakasz után történik meg. A jelen esetben a 2003. június 26-i kézírásos megjegyzés, amelyben a tárgyaló kijelentette többek között, hogy a joghatósági kikötés szövegét a felügyeleti szervek elé tárták, kellően egyértelmű és pontos volt annak lehetővé tételéhez, hogy a Fortis társaság megértse, hogy megkezdődött az intézményen belüli ellenőrzési és határozathozatali eljárás, és hogy a szokásos gyakorlat szerint a szerződést a hatáskörrel rendelkező engedélyezésre jogosult tisztviselő csupán ezen eljárás befejeztével fogja megkötni.

63 E következtetést nem lehet azzal az indokkal kétségbe vonni, hogy a Bizottság e tárgyalások alkalmával nem közölte kifejezetten a másik féllel az intézményen belüli ellenőrzési és határozathozatali eljárás pontos szabályait, illetve hogy e tárgyalásokat a Bizottság által az ingatlanügyletek lebonyolítására létrehozott új szervezettel kell folytatni. Minthogy a felperes hivatkozta nyilvánvaló helyzet eltért a tárgykörben szokásos gyakorlattól (lásd a fenti 62. pontot), ennek bizalmatlanságra kellett volna intenie a felperest, és arra kellett volna indítania, hogy ellenőrizze a tárgyaló jogkörének pontos korlátait. Mivel a felperes ezt nem ellenőrizte, olyan gondatlan magatartást tanúsított, amelyre jogszerűen nem hivatkozhat a jelen eljárásban.

64 Az eddigiekre tekintettel a felperes nem állíthatja alappal azt, hogy alapos okkal feltételezte, hogy a szerződés szövegének megtárgyalására való jogosultság egybeesett a Bizottság nevében történő szerződéses kötelezettségvállalásra való jogosultsággal, és hogy a tárgyaló felek 2003. június 26-i megállapodása a Bizottság szerződéses kötelezettségvállalását jelenti. Így tehát a jelen ügyben azt sem állíthatja alappal, hogy vele szemben 2003. június 26-tól kezdve „látszólag" fennállt az állítólagos joghatósági kikötés.

65 Következésképpen – és annak elbírálása nélkül, hogy jogosult volt-e a Fortis társaság a felperes képviseletére az állítólagos joghatósági kikötés megkötésénél – megállapítható: mivel a felperes nem bizonyította, hogy a jelen per felei között érvényes joghatósági kikötés jött létre, és mivel e tekintetben nem tartotta be az eljárási szabályzat 44. cikkének 5b. §-át, keresete az EK 225. cikk (1) bekezdése és az EK 238. cikk együttesen értelmezett rendelkezésein alapuló részében elfogadhatatlan.

A másodlagos, a szerződésen kívüli felelősség megállapítására irányuló keresetről

66 A felperes keresetlevelében jelzi, hogy a felelősség megállapítására vonatkozó keresetét az EK 225. cikk, az EK 235. cikk és az EK 288. cikk második bekezdése alapján arra az esetre terjeszti elő, ha az Elsőfokú Bíróság úgy vélekednék, hogy a felek között nem jött létre bérleti szerződés.

67 Következésképpen határozni kell a felperes által az említett cikkek alapján szerződésen kívüli felelősség megállapítására irányuló, szabályosan indított keresetről.

A – *Az ügy érdeméről*

1. *A felek érvei*

68 A felperes azt rója a Bizottság terhére, hogy az a szerződéskötést előkészítő tárgyalások során megszegte jóhiszemű eljárási kötelezettségét, és visszaélt a szerződés meg nem kötéséhez való jogával, amikor a szerződéskötést előkészítő tárgyalásokat azok előrehaladott szakaszában szakította meg. Először is a Bizottság a 2003. június 16-i ajánlat kézhezvételekor nem jelezte, hogy azt belső határozathozatali eljárásának követelményei miatt nem tudja elfogadni, hanem éppen ellenkezőleg, ellenjegyezte az ajánlatot, noha tudta, hogy annak alapján a felperes megrendeli a kivitelezési munkálatokat. Továbbá 2003. szeptember 14-ig folytatta a tárgyalásokat, amelyekről 2003 júliusának eleje óta tudta, hogy kudarcra vannak ítélve. Végül, soha nem közölte a tárgyalások megszakításának valódi okát, és könnyelműen tárgyalt, nem véve figyelembe a tisztviselőknek az Ingatlan elhelyezkedése miatti ellenállását. A felperes vitatja, hogy a költségvetési rendtartás abszolút jogot ad a Bizottságnak arra, hogy ne vigye végig a szerződéskötési eljárást, és ne tartozzék kártérítési felelősséggel ilyen esetben. E tekintetben a költségvetési rendtartás első része V. címe rendelkezéseinek jogellenességére hivatkozik, mivel azokat vagy helytelen jogi alapon, a Közösség korlátozott hatáskörének elvét megsértve fogadták el, vagy sértik az EK 288. cikket, mivel jogellenesen mentesítik a Bizottságot felelősségének egy része alól. A felperes másodlagosan előadja, hogy a Bizottság nem hivatkozhat vele szemben a költségvetési rendtartás 101. cikkének első bekezdésében szereplő szabályra, mivel maga sem tartotta be az e cikk második bekezdésének előírásait, amelyek szerint a beszerzéstől való elállásról vagy az odaítélési eljárás törléséről szóló határozatot indokolni kell, és a pályázók vagy ajánlattevők tudomására kell hozni.

69 A felperes válaszában előadja többek között, hogy a Bizottság az ajánlatot elfogadó nyilatkozatának visszavonásával megszegte a közösségi jog azon elvét, amely tiltja a magánszemélynek alanyi jogot juttató közigazgatási aktus visszavonását.

70 A felperes azt állítja, hogy a Bizottság a bizalomvédelem elvét is megsértette, mivel a tárgyalásokat azt követően szakította meg, hogy a felperesben 2003. június 26-án jogos bizalmat keltett aziránt, hogy a szerződés szövegéhez adott elvi beleegyezést a szerződés alakszerű aláírása fogja követni. A Bizottság kötelezettségei terjedelmének tekintetében megtévesztette a felperest, mivel nem tájékoztatta arról, hogy belső eljárásának követelményei folytán a Bizottság részére jogi kötelezettséget csak a bérleti szerződésnek az engedélyezésre jogosult tisztviselő általi, alakszerű aláírása keletkeztet, és hogy ezen időszakban a felperes csak saját kockázatára kezdeményezhet bármit is. A Bizottság a felperest a kivitelezési munkálatok elvégzéséhez szükséges megrendelések leadására bíztatta. Így több ízben is ragaszkodott ahhoz, hogy e munkálatokat gyorsan elvégezzék annak érdekében, hogy a tisztviselők a bérleti szerződés hatálybalépésekor, 2003. november 1-jén beköltözhessenek. Emellett a tárgyaló minden fenntartás nélkül ellenjegyezte a 2003. június 16-i levelet, amely a következőket tartalmazta: „[a]z Önök kérése szerint [az ellenjegyzett levél] megérkezésekor megrendeljük a munkálatokat, nem várva meg a bérleti szerződés alakszerű aláírását". Továbbá a fenti 5. pontban említett 2003. június 6-i találkozón a tárgyaló egyrészt közölte a Fortis társasággal, hogy noha a szerződés aláírása nem történhet meg 2003. június 15. előtt, a szerződéskötés bizonyos, másrészt azt javasolta a vele tárgyalóknak, hogy az adott szavában bízva adják le a kivitelezési munkálatokhoz szükséges megrendeléseket. Az így keletkezett és kétségbe később sem vont jogos bizalom alapján a felperes 2003. július 4-én leadta a kivitelezési munkálatokhoz szükséges megrendeléseket annak érdekében, hogy a kitűzött határidőre teljesíthesse a bérleti szerződésen alapuló kötelezettségeit. A Bizottság csak ezt követően hangoztatott a szerződés alakszerű aláírásával kapcsolatban – 2003. július 10-én hallgatólagos, majd 2003. szeptember 14-én kifejezett – kétségeket.

71 Az e jogsértésekkel okozott kár megtérítéseként a felperes a bérleti szerződés megkötése lehetőségének elvesztéséért a szerződés szerinti bérleti díj 75%-ának, azaz 6 608 821,25 eurónak a megfizetését követeli.

72 A felperes emellett a tárgyalások során értelmetlenül vállalt költségeinek megtérítését követeli. A felperes szállítói, a B. és az A. társaság által a megrendelések fejében követelt összesen 41 637,77 euró megtérítésének kötelezettsége a felperesnek

a bérleti szerződés hamarosan bekövetkezendő aláírásába vetett jogos bizalmán alapul. A société anonyme Fortis Real Estate Property Management (a továbbiakban: FREMP), a Fortis-csoport tárgyalások során projektirányítóként eljáró társasága szolgáltatásainak HÉA nélkül 19 298,76 eurós, valamint a Fortis társaság alkalmazottai szolgáltatásainak 21 690,68 euróra tett költsége kizárólag a Bizottság javára végzett szolgáltatások folytán keletkezett, ezek megtérítésének kötelezettsége a bérleti szerződés hamarosan bekövetkezendő megkötésébe vetett jogos bizalmon alapul.

73 Végül a felperes kártérítést követel az Ingatlan harmadik személy részére egyenértékű feltételekkel a tárgyalások idejére, azaz a 2003. május 13-tól 2003. szeptember 14-ig terjedő időszakra való bérbeadása lehetőségének elvesztéséért. Ezen időszakban nem folytatott tárgyalásokat az Ingatlanról harmadik személyekkel, és így kizárólagosságot biztosított a Bizottságnak, amit a Bizottság által a bérleti szerződés megkötése iránt tanúsított fokozott érdeklődés indokolt. A felperes e kárt méltányosan 40 000 euróra teszi.

74 A Bizottság azt állítja, hogy a felperessel kezdett tárgyalások megszakításával nem tanúsított az EK 288. cikk második bekezdése értelmében vett vétkes magatartást.

75 A költségvetési rendtartás 101. cikke a Bizottságot azzal az abszolút joggal ruházza fel, hogy nem kell kártérítést fizetnie a bérleti szerződés meg nem kötéséért. Ezen – az EK 288. cikk második bekezdése alkalmazásának sérelme nélkül gyakorolható – elállási jogra a felperessel szemben hivatkozni lehet. A jelen ügyben a Bizottság úgy véli, hogy betartotta a költségvetési rendtartás 101. cikkének rendelkezéseit, még ha nem közölte is a felperessel a szerződéskötéstől való elállásának okait, mivel a felperes nem intézett hozzá ilyen értelmű előzetes írásbeli kérelmet.

76 A Bizottság vitatja a felperes által előadott jogellenességi kifogást. A költségvetési rendtartásban a közösségi közbeszerzési szerződések odaítélésére és az Európai Unió hatóságainak jogi kötelezettségvállalására előírt szabályokat az EK 274. és az EK 279. cikk alapján, jogszerűen fogadták el, így a jelen ügyben alkalmazásuk nem mellőzhető.

77 A Bizottság előadja, hogy mivel csupán a közösségi közbeszerzési szerződések odaítélési eljárásával kapcsolatos jogait gyakorolta, amikor az Ingatlan és annak földrajzi elhelyezkedése által okozott technikai problémákra vonatkozó igen konkrét megfontolások miatt elállt a bérleti szerződés megkötésétől, mivel 2003. június 26-án értesítette a felperest az egyeztetési és határozathozatali eljárás megkezdéséről, és mivel késedelem nélkül tájékoztatta a felperest ezen eljárás felfüggesztéséről, majd a szerződés megkötésétől való elállásáról, nem róható terhére a mérlegelési jogköre határainak semmiféle súlyos és nyilvánvaló megsértése. Az sem róható a Bizottság terhére, hogy ne tájékozatta volna kifejezetten a felperest arról, hogy a szerződés végleges jóváhagyása egyeztetési és határozathozatali eljárásra tartozik, mert a vonatkozó jogszabályok mindenkire kötelezőek, azokat a Hivatalos Lapban közzétették, így azok mindenki számára ismertek, kiváltképpen a felperes számára, aki azokról a korábbi tárgyalások alkalmával tudomást szerzett.

78 A Bizottság úgy véli, az sem róható a terhére, hogy a bérleti szerződés megkötéséhez adott állítólagos egyetértését visszavonta, mert a felperes állításával ellentétben soha nem is fejezte ki egyetértését.

79 A Bizottság előadja továbbá, hogy a jelen ügy körülményei között nem sértette meg a bizalomvédelem elvét sem. Soha nem biztatta a kivitelezési munkálatok elvégzése érdekében kiadásra a felperest, sem jogos bizalmat nem keltett benne aziránt, hogy a bérleti szerződés megkötése hamarosan megtörténik. Így különösen nem nyújtott

pontos biztosítékot az egyeztetési és határozathozatali eljárás eredményét illetően. A tárgyaló a 2003. június 26-i kézírásos megjegyzésében és a 2003. június 30-i elektronikus levelében fenntartásokkal élt a szerződés megkötése tekintetében. Emellett a tárgyalások során jelezte a felperesnek, hogy az egyeztetési és határozathozatali eljárás betartásának kötelezettsége miatt nem teljesíthető a felperes kívánsága, hogy a szerződést meghatározott határidőig hagyják jóvá.

80 A Bizottság vitatja, hogy a felperes bizonyította volna az állítólagos jogellenes magatartás és az állítólagos kár közötti közvetlen okozati összefüggést. A szerződéskötés lehetőségének elvesztése esetén az épület bérbeadásának elmaradásából a szerződéskötési tárgyalások megszakítása után több évvel keletkező kár nem tekinthető e tárgyalások megszakítása következményének. A szállítóknál keletkezett költségeket pedig közvetlenül a felperes okozta azzal, hogy elhatározta, a tárgyaló fenntartásai ellenére olyan időpontban ad le megrendeléseket, amikor tudta, hogy a szerződést még nem hagyták jóvá. Végül a FREPM költségeit és a Fortis alkalmazottainak költségeit illetően a felperes nem bizonyította, miféle szolgáltatásokat végeztek a bérleti szerződés előkészítésére irányuló tárgyalások során.

81 A Bizottság vitatja, hogy a felperes bizonyította volna a tényleges és bizonyos kár fennállását.

82 A közösségi jog szerint a szerződés teljesítéséből remélt haszon elmaradása szerződés hiányában nem képezheti kártérítés tárgyát. Emellett a jelen ügyben a lehetőség elvesztéséért követelt kártérítés vitatható, mivel a felperes nem vesztette el az Ingatlan harmadik személy részére történő bérbeadásának lehetőségét. A felperes az állítólagos kár mértékét sem bizonyította.

83 A szállítók által követelt költségek esetében a felperes nem bizonyította az állítólagos kár tényleges bekövetkeztét, azaz az anyagok kifizetését, sem azt, hogy megrendelésük tisztán veszteséget okozott.

84 A FREPM-nek és a Fortis alkalmazottainak a tárgyalások során felmerült költségei nem minősülnek megtérítendő kárnak, mert a Bizottság a közbeszerzési szerződés odaítélésétől kártérítés nélkül elállt. Emellett a felperes nem bizonyította jogilag elégséges mértékben, hogy tényleges és személyes kár érte, és nem bizonyította az állítólagos kár becsléséhez használt tényezők helytállóságát sem.

85 Végül a felperes semmilyen összegre nem jogosult az ingatlan tárgyalások ideje alatt harmadik személyek részére történő bérbeadása lehetőségének elvesztése miatt, mivel a létre nem jött szerződésben szereplő lehetőség elvesztése nem képezheti kártérítés tárgyát.

2. *Az Elsőfokú Bíróság álláspontja*

86 Az állandó ítélkezési gyakorlatból kitűnik, hogy a Közösség EK 288. cikk második bekezdése szerinti, szerződésen kívüli felelősségének megalapozásához több feltétel együttes fennállása szükséges, melyek a következők: az intézményeknek felróható magatartás jogellenessége, a kár tényleges bekövetkezése, valamint az állítólagos magatartás és a hivatkozott kár közötti okozati összefüggés (a Bíróság 26/81. sz., Oleifici Mediterranei kontra EGK ügyben 1982. szeptember 29-én hozott ítéletének [EBHT 1982., 3057. o.] 16. pontja, az Elsőfokú Bíróság T-175/94. sz., International Procurement Services kontra Bizottság ügyben 1996. július 11-én hozott ítéletének [EBHT 1996., II-729. o.] 44. pontja, a T-336/94. sz., Efisol kontra Bizottság ügyben 1996. október 16-án hozott ítéletének [EBHT 1996., II-1343. o.] 30. pontja és a T-267/94. sz., Oleifici Italiani kontra Bizottság ügyben 1997. július 11-én hozott ítéletének [EBHT 1997., II-1239. o.] 20. pontja).

87 Ha e feltételek valamelyike nem teljesül, a kártérítés iránti keresetet – e felelősség többi feltétele vizsgálatának szükségessége nélkül – egészében el kell utasítani (az Elsőfokú Bíróság T-170/00. sz., Förde-Reederei kontra Tanács és Bizottság ügyben 2002. február 20-án hozott ítéletének [EBHT 2002., II-515. o.] 37. pontja), mivel az Elsőfokú Bíróság nem köteles a Közösség felelősségének feltételeit valamely adott sorrendben vizsgálni (a Bíróság C-257/98. P. sz., Lucaccioni kontra Bizottság ügyben 1999. szeptember 9-én hozott ítéletének [EBHT 1999., I-5251. o.] 13. pontja).

a) Az állítólagos jogellenes magatartásról

Bevezető megjegyzések

88 Bevezetésképpen pontosítani kell a jelen szerződéskötési tárgyalások összefüggéseit.

89 A költségvetési rendtartás 104. cikke és az Európai Közösségek általános költségvetésére alkalmazandó költségvetési rendeletről szóló 1605/2002/EK, Euratom tanácsi rendelet végrehajtására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról szóló, 2002. december 23-i 2342/2002/EK, Euratom bizottsági rendelet (a továbbiakban: végrehajtási szabályok) (HL L 357., 1. o.; magyar nyelvű különkiadás 1. fejezet, 4. kötet, 145. o.) 116. cikkének (7) bekezdése étrelmében saját számlára kötött szerződéseik esetében a közösségi intézmények és szervezeti egységeik ajánlatkérőnek minősülnek.

90 A költségvetési rendtartás 88. cikkének (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy közbeszerzési szerződés az ajánlatkérő által írásban megkötött visszterhes szerződés, amelyet ingó vagy ingatlan javak szerzése, építési beruházás vagy szolgáltatásnyújtás céljából, az ellenértéknek részben vagy egészben a költségvetésből történő kifizetése mellett kötnek. Ugyanezen cikk szerint ilyen szerződés többek között az ingatlan-adásvételi vagy -bérleti szerződés.

91 A jelen ügyben nem vitatott, hogy a bérleti szerződés a belga jog szerinti ingatlantársaság felperes és az Európai Közösség között jött volna létre, és hogy tárgya meglévő épület – a City Center B 1 épületének – bérlete lett volna, az egyes szervezeti egységeit ott elhelyezni kívánó Bizottság javára.

92 Következésképpen a Bizottság a jelen ügyben a költségvetési rendtartás 104. cikke és a végrehajtási szabályok 116. cikkének (7) bekezdése értelmében vett „ajánlatkérőként" járt el, és a bérleti szerződés a költségvetési rendtartás 88. cikke (1) bekezdésének értelmében vett „közbeszerzési szerződésnek", pontosabban a végrehajtási szabályok 116. cikkének (1) bekezdése értelmében vett „ingatlanszerződésnek" minősül.

93 E helyütt az Elsőfokú Bíróság nem határoz a költségvetési rendtartás V. címe első részének, sem a végrehajtási szabályoknak a természetéről és jogszerűségéről (lásd az alábbi 114–117., illetve 118–125. pontot), ám megállapítandó, hogy a bérleti szerződés e rendelkezések hatálya alatt állt, melyek a közösségi intézmény által saját javára kötött közbeszerzési szerződések odaítélését szabályozzák, ideértve az ingatlanra vonatkozó közbeszerzési szerződéseket is (lásd ilyen értelemben az Elsőfokú Bíróság T-148/04. sz., TQ3 Travel Solutions Belgium kontra Bizottság ügyben 2005. július 6-án hozott ítéletének [EBHT 2005., II-2627. o.] 1. pontját).

94 A végrehajtási szabályok 126. cikkének (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy ingatlanszerződés esetén – értékhatár nélkül – az ajánlatkérő a helyi piac előzetes felmérését követően ajánlati felhívás előzetes közzététele nélkül is alkalmazhat tárgyalásos eljárást. Ilyen eljárásban az ajánlatkérő szabadon választja ki azt az egy vagy több vállalkozást, amellyel, illetve amelyekkel tárgyalásokba kíván kezdeni.

95 A jelen ügyben az iratokból kitűnik, hogy a Bizottság a helyi piac előzetes felmérését követően ajánlati felhívás előzetes közzététele nélküli tárgyalásos eljárás mellett határozott, személyi állománya egy részének elhelyezési szükségletét kielégítendő.

96 A felperes által előadott jogellenességi kifogásokat e közbeszerzési eljárás különös összefüggésrendszerében kell vizsgálni.

Az érvényesen megtett elfogadó nyilatkozat visszavonásáról, az elállás indokai közlésének elmaradásáról és a szerződéskötési tárgyalások meggondolatlan megkezdéséről

97 Azon kifogásról szólva, miszerint a Bizottság megszegte az érvényesen megtett elfogadó nyilatkozat visszavonásának tilalmát, először is megállapítandó, hogy e kifogást először a válaszban adták elő. Márpedig az eljárási szabályzat 48. cikkének 2. §-a értelmében az eljárás további részében semmilyen új jogalapot nem lehet felhozni, kivéve, ha az olyan jogi vagy ténybeli helyzetből származik, amely az eljárás során merült fel.

98 A kérdéses kifogást már a 2004. július 5-én benyújtott keresetlevélben is elő lehetett volna adni. Az iratokból ugyanis kitűnik, hogy a felperes 2003. szeptember 24-én, a Bizottsághoz intézett levélben jelezte tudomásszerzését az OIB igazgatójának hivatalos tájékoztatásáról, miszerint „a City Center projekt már nem szerepel a Bizottságnak a saját szervezeti egységei elhelyezésére vonatkozó [...] prioritásai között". Tehát ekkor tudomása volt az általa állított jogellenességről, azaz az érvényesen megtett elfogadó nyilatkozat visszavonása tilalmának megszegéséről.

99 Következésképpen a felperesnek ezt a jelen eljárásban késedelmesen előadott kifogását – mint elfogadhatatlant – el kell utasítani.

100 Azon kifogásról szólva, miszerint a Bizottság megszegte a jóhiszeműség elvét, és visszaélt a szerződéskötés mellőzéséhez való jogával, mivel nem közölte a felperessel a szerződéskötéstől – amelynek szerződéskötési tárgyalásait megkezdte – való elállásáról hozott határozatának valódi indokait, és e tárgyalásokat megszakította, hangsúlyozandó, hogy e kifogás a jelen ügy körülményei között lényegében a közbeszerzési szerződés odaítélésének mellőzéséről szóló határozat indokolásának hiányára alapított kifogásnak tűnik. A költségvetési rendtartás 101. cikke második bekezdésének rendelkezései és általában az EK 253. cikkben előírt általános indokolási kötelezettség alapján a Bizottság köteles volt a felperes által pályázott szerződés odaítélésétől való elállásról hozott határozatával egyszerre közölni a felperessel e határozat indokait.

101 Megállapítandó azonban (lásd az alábbi 157. pontot), hogy a felperes nem érvényesít olyan kárigényt, amely a szerződés odaítélésétől való elállás indokai és a szerződéskötési tárgyalások megszakítása indokai közlésének a Bizottság általi mellőzésével állna ok-okozati kapcsolatban. Következésképpen a Közösség felelősségének megállapításához szükséges feltételek – a kár megléte, illetve az e kár és a közösségi intézmény jogellenes magatartása közötti okozati összefüggés (lásd a fenti 86. és 87. pontot) – a jelen ügyben hiányoznak. Így a Közösség szerződésen kívüli felelőssége nem alapítható ezen állítólagos jogellenességre.

102 Következésképpen a szerződéskötési tárgyalások megszakítása indokai közlésének elmaradására alapozott kifogást – mint hatástalant – el kell utasítani.

103 Ugyanígy el kell utasítani azt a kifogást, miszerint a Bizottság megszegte a jóhiszeműség elvét, és visszaélt a szerződéskötés mellőzéséhez való jogával, mivel a szerződéskötési tárgyalások során könnyelműen kötelezettséget vállalt, amelyet később megszegett. Ez a kifogás azon a feltevésen alapul, hogy a szerződéskötési tárgyalások megszakításának egyedüli indoka a tisztviselőknek az Ingatlan elhelyezkedésével szemben táplált ellenérzése, ami a Bizottság számára a tárgyalások megkezdésekor ismert volt. Ezen állítás valóságtartalma nem bizonyított. A viszonválaszból és az iratokból azonban kitűnik, hogy a szerződéskötési tárgyalások megszakításának oka a – többek között az Ingatlan földrajzi elhelyezkedésével kapcsolatos – technikai problémák sora, amelyeket a felügyeleti szervek a belső ellenőrzési és határozathozatali eljárás során tártak fel (lásd a fenti 20. pontot).

104 Így tehát a felperes többi kifogása alapján vizsgálandó, jogellenes magatartást tanúsított-e a Bizottság a jelen ügyben.

A szerződéskötési tárgyalások megszakításának késedelmes közléséről, a belső határozathozatali szabályok közlésének elmaradásáról, valamint a bérleti szerződés megkötésére és/vagy a szerződéssel kapcsolatos beruházások költségeinek vállalására vonatkozó biztosítékokról

105 A jogellenes magatartással kapcsolatban az ítélkezési gyakorlat olyan jogszabály kellően súlyos megsértését követeli meg, amely jogot keletkeztet a magánszemélyek javára (a Bíróság C-352/98. P. sz., Bergaderm és Goupil kontra Bizottság ügyben 2000. július 4-én hozott ítéletének [EBHT 2000., I-5291. o.] 42. pontja). A döntő kritérium, amely lehetővé teszi annak megállapítását, hogy ez a követelmény teljesül, az érintett közösségi intézmény mérlegelési jogköre esetében előírt korlátok nyilvánvaló és súlyos megsértése. Ha ez az intézmény csak igen csekély vagy semmilyen mérlegelési jogkörrel nem rendelkezik, a közösségi jog egyszerű megsértése is elegendő a kellően súlyos jogsértés fennállásának megállapításához

(a Bíróság C-312/00. P. sz., Bizottság kontra Camar és Tico ügyben 2002. december 10-én hozott ítéletének [EBHT 2002., I-11355. o.] 54. pontja, valamint az Elsőfokú Bíróság T-198/95., T-171/96., T-230/97., T-174/98. és T-225/99. sz., Comafrica és Dole Fresh Fruit Europe kontra Bizottság egyesített ügyekben 2001. július 12-én hozott ítéletének [EBHT 2001., II-1975. o.] 134. pontja).

106 Az ítélkezési gyakorlatban kidolgozott szempontok alapján elsősorban azt kell vizsgálni, hogy a felperes által hivatkozott jogsértés olyan jogszabállyal kapcsolatos-e, amely jogot állapít meg a magánszemélyek javára. E tekintetben hangsúlyozandó, hogy a joggal való visszaélésre történő, a szerződés megkötésétől való elállásnak és a szerződéskötési tárgyalások megszakításának a körülményeire alapított hivatkozás a felperes érvelésében nem rendelkezik önálló hatállyal a jóhiszeműség elvének megsértésére alapított kifogáshoz képest. A joggal való visszaélésre történő hivatkozás tehát egybeolvad ez utóbbi kifogással.

– Az állítólag megszegett szabályok természetéről

107 A 43/59., 45/59. és 48/59. sz., Von Lachmüller és társai kontra Bizottság egyesített ügyekben 1960. július 15-én hozott ítéletében (EBHT 1960., 933. o., 956. o.) és a 44/59. sz., Fiddelaar kontra Bizottság ügyben 1960. december 16-án hozott ítéletében (EBHT 1960., 1077. o., 1099. o.) a Bíróság kimondta: a közösségi közhatalmat mind közigazgatási jogi, mind kötelmi jogi cselekményei során mindig köti a jóhiszeműség elve. A közösségi ítélkezési gyakorlat kidolgozta azt a szabályt, miszerint a jogalanyok nem hivatkozhatnak visszaélésszerűen a közösségi szabályokra (lásd ilyen értelemben a Bíróság 33/74. sz., Van Binsbergen ügyben 1974. december 3-án hozott ítéletének [EBHT 1974., 1299. o.] 13. pontját, a 229/83. sz., Leclerc és társai ügyben 1985. január 10-én hozott ítéletének [EBHT 1985., 1. o.] 27. pontját, a 39/86. sz. Lair-ügyben 1988. június 21-én hozott ítéletének [EBHT 1988., 3161. o.] 43. pontját, a C-8/92. sz., General Milk Products ügyben 1993. március 3-án hozott ítéletének [EBHT 1993., I-779. o.] 21. pontját, a C-23/93. sz. TV10-ügyben 1994. október 5-én hozott ítéletének [EBHT 1994., I-4795. o.] 21. pontját, a C-367/96. sz., Kefalas és társai ügyben 1998. május 12-én hozott ítéletének [EBHT 1998., I-2843. o.] 20. pontját, a C-373/97. sz. Diamantis-ügyben 2000. március 23-án hozott ítéletének [EBHT 2000., I-1705. o.] 33. pontját,

valamint a C-255/02. sz., Halifax és társai ügyben 2006. február 21-én hozott ítéletének [EBHT 2006., I-1609. o.] 69. pontját). A közösségi közhatalom és a közbeszerzési eljárás ajánlattevője közötti szerződés megkötésére irányuló tárgyalások során e jogszabályok jogokat keletkeztetnek az érintett ajánlattevő javára, amelyek korlátokat írnak elő a közbeszerzéstől és a szerződéskötéstől elálló közösségi ajánlatkérő számára.

108 Az ítélkezési gyakorlatból kitűnik, hogy a bizalomvédelem elve a közösségi jog olyan alapelve, amely jogot keletkeztet a magánszemélyek javára (a Bíróság C-104/89. és C-37/90. sz., Mulder és társai kontra Tanács és Bizottság egyesített ügyekben 1992. május 19-én hozott ítéletének [EBHT 1992., I-3061. o.] 15. pontja, valamint az Elsőfokú Bíróság T-43/98. sz., Emesa Suga kontra Tanács ügyben 2001. december 6-án hozott ítéletének [EBHT 2001., II-3519. o.] 64. és 87. pontja). A közbeszerzési szerződés odaítélési eljárásában ez az elv jogot keletkeztet minden ajánlattevő számára, aki olyan helyzetben van, hogy a közösségi közigazgatás, pontos biztosítékokat nyújtva számára, benne jogos bizalmat kelt (lásd ilyen értelemben az Elsőfokú Bíróság T-203/96. sz., Embassy Limousines & Services kontra Parlament ügyben 1998. december 17-én hozott ítéletének [EBHT 1998., II-4239. o.] 74. és azt követő pontjait).

109 Az eddigi megfontolások alapján megállapítandó, hogy a felperes a magánszemélyek javára jogot megállapító szabályok megsértésére hivatkozik.

110 Az ítélkezési gyakorlatban kialakított szempontok másodsorban annak meghatározását teszik szükségessé, hogy az adott ügyben a Bizottság – többek között a költségvetési rendtartás 101. cikkének első bekezdése alapján – milyen mérlegelési lehetőséggel rendelkezett a szerződéskötéstől való elállásra és a tárgyalások megszakítására vonatkozólag.

– A költségvetési rendtartás 101. cikke első bekezdésének hatályáról, jellegéről, jogszerűségéről és hivatkozhatóságáról

111 Többek között a költségvetési rendtartás 101. cikkének első bekezdéséből is kitűnik, hogy a helyi piac előzetes felmérését követően ajánlati felhívás előzetes közzététele nélkül alkalmazott tárgyalásos eljárásban – mint amilyet a jelen ügyben is jogszerűen folytattak – az ajánlatkérőt igen széles mérlegelési jogkör illeti meg a szerződéskötéstől való elállás és a tárgyalások megszakítása tekintetében (lásd ilyen értelemben a Bíróság C-27/98. sz., Fracasso és Leitschutz ügyben 1999. szeptember 16-án hozott ítéletének [EBHT 1999., I-5697. o.] 23–25. pontját és az Embassy Limousines & Services kontra Parlament ügyben hozott ítélet [hivatkozás a 108. pontban] 54. pontját).

112 Ebből az következik, hogy a jogellenes magatartással kapcsolatos feltétel teljesüléséhez a felperesnek nem csupán azt kell bizonyítania, hogy a Bizottság a szerződés megkötésétől való elállás és a szerződéskötési tárgyalások megszakítása körülményeire tekintettel megszegte a felperes hivatkozta jogszabályok valamelyikét, hanem azt is, hogy e jogsértés ezen intézmény mérlegelési jogköre gyakorlása korlátai nyilvánvaló és súlyos megszegésének minősül.

113 E következtetést a felperes által a jelen ügyben előadott érvek és kifogások nem gyengítik.

114 A felperes azon érvéről szólva, miszerint a költségvetési rendtartás 101. cikkének első bekezdése e rendtartás első része V. címének többi rendelkezéséhez hasonlóan nem alkalmazható a bérleti szerződés megkötésére, mivel csupán a belső szervezeti rendelkezéseket tartalmaz a közösségi intézmények számára, amelyek jellegüknél fogva nem eredményezhetnek harmadik személyek számára joghatást, elegendő

annyit megállapítani, hogy e cikk éppen ellenkezőleg rendeleti tárgyú előírásokat tartalmaz, amelyek az EK 249. cikk értelmében általános hatályúak, kötelezőek, teljes egészükben közvetlenül alkalmazandók az általuk rendezett objektív helyzetekre.

115 A költségvetési rendtartás záró rendelkezéseiből kitűnik, hogy annak valamennyi rendelkezéséhez hasonlóan a 101. cikke első bekezdésének rendelkezése is teljes egészében kötelező és közvetlenül alkalmazandó valamennyi tagállamban. E rendelkezéseket a Hivatalos Lapban olyan jogi aktusként hirdették ki, amelynek a kihirdetése az alkalmazhatóságának feltétele.

116 Emellett a költségvetési rendtartás (24) preambulumbekezdéséből kitűnik, hogy a költségvetési rendtartás 101. cikkének első bekezdése a közösségi intézmények által saját javukra kötött közbeszerződési szerződéseket szabályozza. E cikk, a tárgya folytán, az e közbeszerzési eljárások ajánlattevőivel szembeni joghatások kiváltására szolgál. Továbbá megállapítható, hogy e 101. cikk első bekezdése pontosan meghatározza az ajánlatkérőt az ajánlattevővel szembeni jogviszonyában megillető jogokat. Márpedig, mint azt a Bizottság helyesen előadja, e rendelkezéseknek sem értelmük, sem joghatályuk nem lenne, ha pusztán az intézmények belső működési szabályai lennének. Így tehát e 101. cikk első bekezdésének tartalmából kitűnik, hogy e rendelkezés célja joghatások létrehozása valamely közösségi intézmény által a saját javára folytatott közbeszerzési eljárás ajánlattevői vonatkozásában, és hogy ennyiben hatálya általános.

117 A jelen ügyben a költségvetési rendtartás 101. cikkének első bekezdése hivatkozható a felperessel szemben, és alkalmazható a kérdéses közbeszerzési eljárásra, mivel a szerződéskötési tárgyalásokat a költségvetési rendtartás kihirdetését és hatálybalépését követően kezdték meg. A költségvetési rendtartást ugyanis a 2002. szeptember 16-i Hivatalos Lapban hirdették ki, és az a 187. cikke rendelkezéseinek megfelelően 2003. január 1-jén lépett hatályba, míg a Bizottság és a felperes szerződéskötési tárgyalásaikat csupán 2003 májusában kezdték.

118 Emellett el kell utasítani a felperes által előadott, a költségvetési rendtartás 101. cikke első bekezdésének és e rendtartás első része V. címének a jelen ügyben való alkalmazhatatlanságát állító jogellenességi kifogásokat is.

119 Emlékeztetni kell arra, hogy a Közösség hatásköri rendszerében valamely aktus jogalapját olyan objektív tényezők alapján kell megválasztani, amelyek bírósági felülvizsgálatnak alávethetők, és hogy e tényezők körébe sorolható többek között a jogi aktus célja és tartalma (lásd a Bíróság C-84/94. sz., Egyesült Királyság kontra Tanács ügyben 1996. november 12-én hozott ítélet [EBHT 1996., I-5755. o.] 25. pontját és az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlatot).

120 Az EK 279. cikk értelmében „[a] Tanács a Bizottság javaslata alapján, az Európai Parlamenttel folytatott konzultációt és a Számvevőszék véleményének kézhezvételét követően egyhangúlag [...] költségvetési rendeletet alkot, amelyben meghatározza különösen a költségvetés elkészítésére és végrehajtására, valamint az elszámolások végzésére és ellenőrzésére vonatkozó eljárást". E cikk általános hatáskörrel ruházza fel a Tanácsot az EK-Szerződés hatálya alá tartozó valamennyi költségvetési tárgykör szabályainak megalkotására, a költségvetés végrehajtására, az elszámolások végzésére és ellenőrzésére, valamint – tekintettel a „különösen" határozószóra – bármely más szorosan kapcsolódó kérdésben.

121 Mint az a költségvetési rendtartás 88. cikkének (1) bekezdéséből kitűnik, közbeszerzési szerződés a részben vagy egészben a közösségi költségvetésből finanszírozott szerződés. Így tehát a közösségi közbeszerzési eljárásban a szerződéskötés kötelmet (jogi kötelezettséget) hoz létre, amely a költségvetés terhére fizetendő kiadást (költségvetési kiadást) eredményez. A költségvetés egységességének és ténylegességének elve értelmében a jogi kötelezettségnek megfelelő kiadást tehát fel kell venni a költségvetésbe. Így a saját javukra szóló

közbeszerzési szerződések közösségi intézmények általi odaítélése és a szerződések megkötése szorosan kapcsolódik a költségvetés kiadási oldalának végrehajtásához.

122 Még ha a közbeszerzési szabályozás nem része is a szűkebb értelemben vett költségvetési jognak, megállapítandó, hogy a közösségi jogban az EK-Szerződés pénzügyi rendelkezéseiből következő elvek – közelebbről az átláthatóság és a gondos pénzgazdálkodás elvének – betartása indokolja, hogy a közösségi intézmények által saját javukra kötött közbeszerzési szerződések odaítélése, amely a költségvetés végrehajtásához kapcsolódhat, átlátható és a közösségi pénzeszközök védelmét szolgáló eljárások betartását biztosító szabályok hatálya alatt álljon. Emellett noha az esetek többségében nem jellemző a pénzügyi és a költségvetési jogra, hogy a közszférán kívüli személyek részére keletkeztet jogokat, semmi nem zárja ki, hogy e szabályok sajátos joghatásokat keletkeztessenek a részben vagy egészben a közösségi költségvetésből finanszírozott közösségi közbeszerzési eljárásban ajánlattevőként részt vevő harmadik személyek részére.

123 A költségvetési rendtartás 89. cikkéből pontosan kitűnik, hogy ugyanezen rendtartás első része V. címe – a végrehajtási szabályok vonatkozó rendelkezéseivel kiegészített – rendelkezéseinek célja és tárgya az, hogy a részben vagy egészben a közösségi költségvetésből finanszírozott valamennyi közösségi közbeszerzési szerződés megfeleljen az átláthatóság, az arányosság és az egyenlő bánásmód elvének, valamint a hátrányos megkülönböztetés tilalmának, és hogy a közbeszerzési szerződések pályáztatása a lehető legszélesebb körben történjék, kivéve a tárgyalásos eljárás alkalmazásának esetét. Így e rendelkezések célja, hogy az intézmények által saját javukra között közbeszerzési szerződések odaítélése átlátható és a közösségi pénzeszközök védelmét szolgáló eljárások betartását biztosító szabályok hatálya alatt álljon.

124 Az eddigiekből az következik, hogy az EK 279. cikk megfelelő jogalap volt a költségvetési rendtartás első része V. címének elfogadásához. Emellett megállapítandó, hogy a fent hivatkozott szabályok elfogadásával a Tanács az őt az EK 279. cikk szerint megillető hatáskör alapján és annak korlátai között járt el.

125 A felperes azon érvéről szólva, miszerint a költségvetési rendtartás 101. cikkének első bekezdése sérti az EK 288. cikket, mivel jogellenesen mentesíti a Bizottságot felelősségének egy része alól, elegendő annyit megállapítani, hogy a közbeszerzési szerződés odaítélése mellőzésének és a vonatkozó szerződés megkötésétől való elállásnak a joga az EK 288. cikk második bekezdése alkalmazásának sérelme nélkül gyakorolható. Ebből az következik, hogy noha a Bizottság igen széles mérlegelési jogkörrel rendelkezik a megbeszélések megszakítására vonatkozóan, mégis kiválthatja a Közösség szerződésen kívüli felelősségét, ha a megszakítás körülményeiből az következik, hogy az EK 288. cikk második bekezdése értelmében jogellenesen járt el.

126 Végül a felperes azon érvéről szólva, miszerint a Bizottság vele szemben nem hivatkozhat a költségvetési rendtartás 101. cikkének második bekezdésében szereplő szabályra, mivel maga sem tartotta be ugyanezen cikk második bekezdésének rendelkezéseit – amelyek a közbeszerzési szerződés odaítélése mellőzése indokainak az érintett ajánlattevővel való közlését írják elő – megállapítandó, hogy ez utóbbi rendelkezés azt írja elő, hogy a közbeszerzési szerződés odaítélésének mellőzéséről szóló határozatot indokolni kell és a jelentkező vagy ajánlattevő tudomására kell hozni. Az így megfogalmazott indokolási kötelezettség megsértése érintheti a közbeszerzési szerződés odaítélésének mellőzéséről és a szerződéskötéstől való elállásról szóló határozat érvényességét. A jelen ügyben nem zárhatja ki azonban a bérleti szerződés megkötésére rendeleti jellegük folytán alkalmazandó rendelkezések alkalmazását.

– A jóhiszeműség elvének és a joggal való visszaélés tilalmának megszegéséről

127 Elsőként azt kell megvizsgálni a leírt szempontok (a fenti 112. cikk) alapján, hogy a felperes kifogása, miszerint a Bizottság túllépte a szerződéskötéstől történő elállásához való jogának a jóhiszeműség elvével és a joggal való visszaélés tilalmával kijelölt határait, mivel több mint két hónapon át folytatta az általa tudottan kudarcra ítélt megbeszéléseket.

128 Fontos emlékeztetni arra, hogy a Bizottság 2003. szeptember 24-én tájékoztatta a felperest a közbeszerzési szerződés odaítélésének mellőzéséről és a szerződéskötési tárgyalások megszakításáról (lásd a fenti 98. pontot).

129 E megállapítást nem vonják kétségbe a Bizottság állításai, melyek szerint a vitás tájékoztatást a felperessel egy július eleji találkozón közölték. Ezt az egyébként is pontatlan állítást semmilyen bizonyíték nem támasztja alá, valamint az OIB és a Fortis társaság között 2003 júliusában zajlott levélváltás is cáfolja. E levélváltás ugyan említi a szerződés jóváhagyásának késedelmét, illetve felfüggesztését, ám a szerződéskötést elviekben nem vonják kétségbe. Éppen ellenkezőleg, a tárgyaló 2003. július 14-én azt közölte a másik féllel, hogy a bérleti szerződés megkötése akkor még elvben nem volt kétséges. Valamint a Fortis társasághoz 2003. július 23-án érkezett, dátum nélküli levélben a tárgyaló arról tájékoztatta a Fortis társaságot, hogy az ügy fejleményeiről értesíteni fogja őket.

130 Ezután fontos meghatározni, mikor hozta meg a Bizottság a közbeszerzési szerződés odaítélésének mellőzéséről szóló határozatát. A felperes azt állítja, hogy e határozatot 2003 júliusában hozták meg, de erről semmilyen bizonyítékot nem terjesztett elő. A Bizottság beadványaiból azonban kitűnik, hogy „2003 júliusának elején", és „[a]z eljárás során észlelt nehézségek összességére tekintettel [a Bizottság] végül akként határozott, hogy nem veszi bérbe [az Ingatlant]". Ugyanezen beadványokból az is kitűnik, hogy júliusban „az OIB megpróbál[t] [az Ingatlan bérbevételétől különböző] olyan megoldást felkutatni, amely rövidebb időn belüli költözést tett volna lehetővé, és tárgyalásokba kezdett más esetleges bérbeadókkal". Az eljárás során a bizottság által benyújtott okiratokból kitűnik, hogy a fenti 24. pontban említett 2003. július 16-i találkozón a BPG az Ingatlan birtokbavételének két hónapos késedelmére tekintettel komolyan és igen gyorsan megvizsgálják egy másik, M. nevű épület bérbevételének és következésképpen az Ingatlan belső kivitelezése leadott megrendelések felfüggesztésének lehetőségét. Az Elsőfokú Bíróság kérdéseire válaszolva a Bizottság megerősítette, hogy a BPG elemzése szerint „az OIB végül

megindította az M. épületre vonatkozó egyeztetési és határozathozatali eljárást". Megállapítható tehát, hogy a Bizottság 2003. július 16-án határozta el a felperessel tárgyalt közbeszerzés mellőzését és egy másik épületre vonatkozó új tárgyalásos eljárás megindítását.

131 Minthogy a határozat meghozatala és a felperessel történt közlése között több mint két hónap telt el, megállapítandó, hogy a Bizottság késedelmesen tájékoztatta a másik tárgyaló felet a közbeszerzés mellőzéséről szóló határozatáról. Így olyan szerződéskötési tárgyalásokat folytatott, amelyekről tudta, hogy azok kudarcra vannak ítélve, és megfosztotta a felperest attól a lehetőségtől, hogy 2003. július 16-tól kezdve esetleg más bérlőt keressen az Ingatlanra. Az egyedül a felperessel folytatott és a tárgyalások céljára zárolt ingatlanra vonatkozó tárgyalásos ingatlan-közbeszerzés keretében a Bizottság e magatartása sérti a jóhiszeműség elvét, és a szerződéskötéstől való elállás joga visszaélésszerű gyakorlásának minősül.

132 A megsértett jogszabályokra tekintettel e jogsértés a jelen ügyben a Bizottságot a felperessel tárgyalt közbeszerzés mellőzése és a felperessel folytatott tárgyalások megszakítása tekintetében megillető mérlegelési jogkör gyakorlása korlátai nyilvánvaló és súlyos megszegésének minősül.

133 Másrészt meg kell vizsgálni azt a kifogást is, miszerint a Bizottság túllépte a szerződéskötéstől történő elállásához való jogának a jóhiszeműség elvével és a joggal való visszaélés tilalmával kijelölt határait, mivel nem jelezte a 2003. június 16-i szerződéstervezet kézhezvételekor, hogy azt belső jóváhagyási eljárásának kényszerítő követelményei miatt nem fogadhatja el, hanem éppen ellenkezőleg, ellenjegyezte a kísérőlevelet, tudva, hogy ennek alapján a felperes megrendeli a kivitelezési munkálatokat. E kifogással a felperes lényegében azt rója a Bizottság terhére, hogy azt követően szakította meg a szerződéskötési tárgyalásokat, hogy tájékoztatás hiányában tévedésbe ejtette a felperest a Bizottság által ténylegesen

vállalt kötelezettségek terjedelme tekintetében, ezzel pedig kárt okozott a felperesnek. Ez az érvelés azt a kérdést veti fel, hogy az adott ügyben a jóhiszeműség elve alapján terhelte-e a Bizottságot a másik féllel szemben különös tájékoztatási kötelezettség az általa a szerződéskötési tárgyalások keretében ténylegesen vállalt kötelezettségekről.

134 Bevezetésképpen megállapítandó, hogy a jóhiszeműség elve és a joggal való visszaélés tilalma csak akkor kötelezi a Bizottságot a felperes különös tájékoztatására, ha a kérdéses tájékoztatás a felperes számára elérhetetlen vagy legalábbis igen nehezen érhető el.

135 A költségvetési rendtartás 101. cikkének első bekezdése alapján a Bizottság a közbeszerzési szerződés odaítélésétől és a bérleti szerződés aláírásától e szerződés megkötése előtt bármikor elállhat. Ebből az következik, hogy a Bizottságot e szerződés ezen időpont előtt jogilag nem köthette. Emellett, mint azt a fenti 117. pont tartalmazza, e cikk rendelkezései alkalmazhatók és hivatkozhatók a felperessel szemben. Következésképpen megállapítható: a felperes még a Bizottság adta különös tájékoztatás hiányában is tudta, illetve tudnia kellett volna, hogy a Bizottság a szerződés aláírása előtt bármikor kártérítési kötelezettség keletkezése nélkül mellőzheti a közbeszerzést, így alakszerű jogi kötelezettség csak a szerződés Bizottság általi aláírásából keletkezhet. Márpedig a felek egyike sem vitatja, hogy a jelen ügyben a szerződés alakszerű aláírására soha nem került sor.

136 Ebből az következik, hogy a felperes nem hivatkozhat alappal a jóhiszeműség elvének, illetve a joggal való visszaélés tilalmának azzal elkövetett megszegésére, hogy a Bizottság nem adott tájékoztatást az általa a szerződéskötési tárgyalások keretében ténylegesen vállalt kötelezettségekről.

137 Az eddigi megfontolásokból az a következtetés vonható le, hogy a Bizottság kellően súlyosan szegte meg a jóhiszeműség elvét, és visszaélt a szerződéskötéstől történő elálláshoz való jogával, amikor késedelmesen tájékoztatta a felperest a szerződéskötési tárgyalások megszakítására vonatkozó döntéséről.

– A bizalomvédelem elvének megsértéséről

138 Az ítélkezési gyakorlat szerint a bizalomvédelemhez való jog minden olyan magánszemélyre kiterjed, akinek a helyzete akként jellemezhető, hogy a közösségi közigazgatás pontos biztosítékok adásával jogos bizalmat keltett benne. Ilyen biztosítéknak minősül a közlés formájától függetlenül a feljogosított és megbízható forrásból származó pontos, feltétlen és egybehangzó tájékoztatás. Azonban az adminisztráció nyújtotta biztosíték hiányában senki nem hivatkozhat ezen elv megsértésére (lásd az Elsőfokú Bíróság T-273/01. sz., Innova Privat-Akademie kontra Bizottság ügyben 2003. március 19-én hozott ítéletének [EBHT 2003., II-1093. o.] 26. pontját és az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlatot). Az is kitűnik az ítélkezési gyakorlatból, hogy a hatályos rendelkezéseket figyelembe nem vevő biztosíték még akkor sem kelthet az érintettben jogos bizalmat, ha bizonyított (lásd a közszolgálati jogviták köréből a Bíróság 162/84. sz., Vlachou kontra Számvevőszék ügyben 1986. február 6-án hozott ítéletének [EBHT 1986., 481. o.] 6. pontját, valamint az Elsőfokú Bíróság T-123/89. sz., Chomel kontra Bizottság ügyben 1990. március 27-én hozott ítéletének [EBHT 1990., II-131. o.] 30. pontját és a T-18/90. sz., Jongen kontra Bizottság ügyben 1991. május 7-én hozott ítéletének [EBHT 1991., II-187. o.] 34. pontját).

139 Az ítélkezési gyakorlatból kitűnik továbbá, hogy a gazdasági szereplőknek főszabályként az adott eset körülményeire tekintettel kell vállalniuk a tevékenységükkel járó gazdasági kockázatokat. Odaítélési eljárásban ilyen gazdasági kockázatot jelentenek többek között az ajánlattételhez kapcsolódó költségek. E költségek az eljárásban részt vevő vállalkozást terhelik, mivel az eljárásban való részvétel lehetősége nem jelenti az eljárásból következő odaítélés bizonyosságát (az Embassy Limousines & Services kontra Parlament ügyben hozott ítélet [hivatkozás a 108. pontban] 75. pontja). Ha azonban a közbeszerzési szerződés sikeres ajánlattevőnek történő odaítélése előtt az ajánlattevőt az odaítélő intézmény visz-

szafordíthatatlan beruházás előre történő elvégzésére kéri, az meghaladja az adott tevékenységgel járó, az ajánlat benyújtásában megnyilvánuló gazdasági kockázatot, és kiválthatja a Bizottság szerződésen kívüli felelősségét (az Embassy Limousines & Services kontra parlament ügyben hozott ítélet [hivatkozás a 108. pontban] 76. pontja).

140 A jelen ügyben a felperes egyrészt arra hivatkozik, hogy a Bizottság nem tájékoztatta arról, hogy a Bizottság a szerződés aláírásáig bármikor jogosult mellőzni a közbeszerzést, méghozzá kártérítési kötelezettség keletkezése nélkül.

141 Mint az azonban a fenti 117. és 135. pontban szerepel, a felperesnek még a Bizottság adta különös tájékoztatás hiányában is tudnia kellett volna, hogy a Bizottság a szerződés aláírása előtt bármikor kártérítési kötelezettség keletkezése nélkül mellőzheti a közbeszerzést, így jogi kötelezettség csak a szerződés Bizottság általi aláírásából keletkezhet. Tehát nem hivatkozhat olyan, a bérleti szerződés megkötését illetően jogos bizalmat keletkeztető pontos biztosítékokra, amelyek csupán a Bizottságnak e szerződés megkötésére alkalmazandó szabályozásról való hallgatásából erednek.

142 A felperes másrészt arra hivatkozik, hogy őt a tárgyaló a fenti 5. pontban említett 2003. június 6-i találkozón a munkálatok azonnali megkezdésére biztatta. E tekintetben elegendő annyit megállapítani, hogy a tárgyaló azt mondta, amit neki tulajdonítanak, az nem kelthette a felperesben az általa állított jogos bizalmat. A fenti 6. pontban említett 2003. június 11-i elektronikus levélből ugyanis kitűnik: a Fortis társaság a kérdéses találkozó után még azt jelezte a tárgyalónak, hogy nem rendelheti meg a munkálatok elvégzését, amíg a Bizottság meg nem erősíti, hogy elfogadja a bérleti szerződést. Továbbá beadványaiban maga a felperes említi, hogy 2003. június 16-i levelében azért támasztotta a fenti 7. pontban idézett feltételeket, mert fenn kívánta tartani magának a tárgyaló felek között létrejött megállapodás

bizonyításának lehetőségét, mivel nem elégedett meg a tárgyaló 2003. június 6-i találkozón tett szóbeli kijelentésével. Így tehát a felperes saját nyilatkozatai alapján nem állíthatja, hogy a tárgyaló kijelentései benne jogos bizalmat keltettek aziránt, hogy a szerződést meg fogják kötni, és a kivitelezési munkálatok elvégzéséhez szükséges megrendelések leadására indították.

143 A felperes harmadrészt azt állítja, hogy a Bizottság több ízben is ragaszkodott ahhoz, hogy a munkálatokat hamar megrendeljék, annak érdekében, hogy a tisztviselők beköltözése a bérleti szerződés hatálybalépésekor megtörténhessék.

144 Az iratokból és különösen a Parlamenttel kötött intézményközi együttműködési megállapodásból kitűnik, hogy a Bizottság számára lényeges volt a helyiségek birtokbavételére kitűzött 2003. november 1-jei időpont betartása. Ebből következik, hogy a közbeszerzési szerződés felperesnek való odaítélése és a bérleti szerződésnek a felperessel való megkötése főszabály szerint a felperes azon képességének függvénye volt, hogy elvégzi-e a kivitelezési munkálatokat legkésőbb 2003. október 31-ig.

145 Az iratokból és a Bizottság állításaiból az is kitűnik, hogy 2003 júliusának közepéig a Bizottság személyi állománya egy részének elhelyezési szükségletéről csak a felperessel tárgyalt. Ebből az következik, hogy addig a Bizottság, pontosabban az OIB olyan magatartást tanúsított és úgy járt el, mintha a közbeszerzési szerződést a felperesnek készült volna odaítélni. Emellett a Bizottság által az eljárás során benyújtott okiratokból kitűnik, hogy 2003. július 7-én, a Személyügyi és Igazgatási Főigazgatóság véleménye kiadásának napján az OIB-nek nem volt oka feltételezni, hogy a többek között az ingatlan földrajzi elhelyezkedésével kapcsolatos technikai problémák, amelyekre a Bizottság később a szerződéskötési tárgyalások megszakításának okaként hivatkozott, megakadályozzák a közbeszerzési szerződés felperesnek történő odaítélését és a bérleti szerződés megkötését.

146 Ezenkívül az iratokból kitűnik, hogy a felperesnek, mielőtt tudomást szerzett a Bizottság által a brüsszeli ingatlanpiac más szereplőivel folytatott párhuzamos tárgyalásokról, nem volt oka feltételezni, hogy a munkálatok határidőre való befejezésén kívüli további problémák akadályozhatják meg a bérleti szerződés megkötését. A felperes ugyanis csak a jelen eljárásban – azaz a jogos bizalma létrejötte időpontjának állított 2003. június 26-i dátumot követően – szerzett tudomást a Bizottságnak a közbeszerzési szerződés odaítélése mellőzéséről és a bérleti szerződés megkötésétől való elállásról szóló határozata indokául szolgáló problémákról.

147 E megállapítások alapján kell értékelni a felperes által azon állításai alátámasztásául előadott körülményeket, amely állítások szerint a felperest a Bizottság biztatta a kivitelezési munkálatoknak a bérleti szerződés alakszerű aláírását megelőző megkezdésére.

148 A felperes előadja, hogy a tárgyaló a legkisebb fenntartás megfogalmazása nélkül jegyezte ellen a 2003. június 16-i levelet, amely kifejtette, hogy a felperes az ellenjegyzett levél megérkezését követően a Bizottság kérése szerint, a szerződés hivatalos aláírását be nem várva megrendeli a kivitelezési munkálatokat (lásd a fenti 7. pontot). A Bizottság vitatja a felperes állításait, és előadja, hogy a felperes kezdeményezte a kivitelezési munkálatoknak a szerződéskötést be nem váró megkezdését, így a felperes vállalta annak kockázatát, hogy e kivitelezési munkálatok költségeit nem a szerződés rendelkezései szerint térítik meg számára.

149 A 2003. június 16-i levélben szereplő megjegyzés – miszerint a Bizottság kérte a kivitelezési munkálatoknak a szerződés alakszerű aláírásának bevárása nélküli megkezdését – OIB általi válasz nélkül hagyásáról megállapítandó, hogy e megjegyzést a tárgyaló nem csupán nem vitatta, hanem még tiszteletben is tartotta a felperes által meghatározott feltételeket, és elfogadta a késedelmi díjra jogosító szigorú határidők kitűzését és a kivitelezési munkálatoknak a szerződés alakszerű aláírásának bevárása nélküli megrendelését. E körülmények együttesen gyengítik a Bizottság állítását, miszerint a felperes nem kérésre kezdeményezte a megrendelé-

seknek a szerződés aláírását be nem várva történő leadását. E körülmények ugyanis azt igazolják, hogy az OIB részéről biztatás történt annak érdekében, hogy a felperes a kivitelezési munkálatok elvégzéséhez szükséges megrendeléseket még azelőtt leadja, hogy alakszerűen aláírnák a bérleti szerződést, amely kimondja, hogy e megrendelések költségeit kiegészítő bérleti díj fizetésével a Bizottság viseli.

150 Mint azt a felperes helyesen előadta, a kivitelezési munkálatok megkezdésére indító biztatást megerősíti, hagy az OIB egy másik alkalmazottja 2004. július 3-án elfogadta a Fortis társaságnak az építkezési helyszín őrzésére tett óradíjra vonatkozó ajánlatát (lásd a fenti 18. pontot) azzal, hogy e díjak összegét a kivitelezési költségvetés „építkezési helyszín kialakítása" rovatába kell bejegyezni. E kifejezett beleegyezés igazolja, hogy az OIB alkalmazottai akként jártak el, hogy minden feltétel teljesüljön ahhoz, hogy a felperes a szerződés alakszerű aláírásának bevárása nélkül végezhesse a kivitelezési munkálatokat.

151 Az így 2003. június 26-án az OIB, majd a Bizottság által a kivitelezési munkálatok idő előtti elvégzéséhez adott biztatás ebben az időpontban a felperesben jogos bizalmat keltett abban, hogy a Bizottság megtéríti részére a bérleti szerződés alakszerű aláírását megelőzően elvégzett beruházások költségét.

152 E megállapításokat a Bizottság állításával ellentétben nem vonja kétségbe a 2003. június 16-án S. által tett, majd 2003. június 26-án a tárgyaló által ellenjegyzett kézírásos megjegyzés, mely azt kérdezi, össze lehet-e állítani a megrendeléseket. A kérdéses megfogalmazás kétértelműségére és szűkszavúságára tekintettel a Bizottság értelmezése, miszerint e megjegyzés a felperes kétségeit fejezi ki a megrendelések 2003. június 26-i megállapodás alapján történő vállalása lehetőségének jogi kockázatmentességével kapcsolatban, túl spekulatívnak és esetlegesnek tűnik ahhoz,

hogy elfogadható legyen. Mint arra a felperes helyesen rámutatott, e megjegyzés értelmezhető arra irányuló egyszerű kérésként is, hogy állítsák össze a megrendeléseket.

153 Az ügy körülményeire tekintettel az a következtetés fogalmazható meg, hogy a felperest a Bizottság mint ajánlatkérő biztatta a visszafordíthatatlan beruházások előrehozott elvégzésére, és így az adott tevékenységgel – a közbeszerzési eljárásban történő ajánlattétellel – járónál nagyobb kockázat viselésére. Megállapítható, hogy a felperes ésszerűen és realista módon járt el, amikor elfogadta, hogy előrehozottan végzi el a bérleti szerződésnek a Bizottság elvárásai szerinti teljesítéséhez szükséges beruházásokat. A felperes ugyanis ezt megelőzően pontos biztosítékot kapott a Bizottságtól arra nézve, hogy az általa elvégzendő, szerződéssel nem fedezett kivitelezési munkálatok költségeit a Bizottság megtéríti számára.

154 E következtetést nem vonja kétségbe az, hogy a Bizottság a költségvetési rendtartás 100. cikke és 101. cikkének első bekezdése alapján a közbeszerzési szerződés odaítélését mellőzhette és a szerződés megkötésétől annak aláírása előtt bármikor elállhatott anélkül, hogy kártérítési kötelezettsége keletkezett volna. E lehetőség léte ugyanis nem akadályozta meg a Bizottságot abban, hogy a másik tárgyaló félben olyan benyomást alakítson ki, hogy e jogát megfelelő helyzetben nem fogja gyakorolni (lásd ilyen értelemben és értelemszerűen az Embassy Limousines & Services kontra Parlament ügyben hozott ítélet [hivatkozás a 108. pontban] 54. és 86. pontját).

155 Megállapítható tehát, hogy a Bizottság – mivel azt követően szakította meg a szerződéskötési tárgyalásokat, hogy az Ingatlan 2003. november 1-jétől történő bérbevételét lehetővé tévő kivitelezési munkálatok elvégzésére biztatta a felperest – kellően súlyosan megsértette a bizalomvédelem elvét.

156 Az eddigi megfontolások összessége alapján a jogellenes magatartás feltételéről megállapítandó, hogy a Bizottság – mivel olyan szerződéskötési tárgyalásokat folytatott, amelyekről tudta, hogy kudarcra vannak ítélve, és mivel azt követően szakította meg a szerződéskötési tárgyalásokat, hogy az Ingatlan 2003. november 1-jétől történő bérbevételét lehetővé tévő kivitelezési munkálatok elvégzésére biztatta a felperest – a szerződéskötési tárgyalások megszakításával jogellenes magatartást tanúsított, amely alkalmas a Közösség szerződésen kívüli felelősségének megalapozására. A felperes érvelését ezt meghaladóan – mint alaptalant – el kell utasítani.

b) Az állítólagos kárról, valamint a jogellenes magatartás és a kár közötti okozati összefüggésről

157 A felperes a szerződéskötés lehetőségének elvesztéséért, a szerződéskötési tárgyalások során keletkezett költségekért és az Ingatlannak a szerződéskötési tárgyalások ideje alatti bérbeadása lehetősége elvesztéséért követel kártérítést.

158 E tekintetben fontos emlékeztetni arra, hogy az EK 288. cikk második bekezdésében előírt okozati összefüggés a Közösség jogellenes magatartása és a hivatkozott kár között ok-okozati viszonyt feltételez, azaz azt, hogy a kár közvetlenül e magatartásból eredjen (az Elsőfokú Bíróság T-146/01. sz., DLD Trading kontra Tanács ügyben 2003. december 17-én hozott ítéletének [EBHT 2003., II-6005. o.] 72. pontja, lásd továbbá ilyen értelemben a Bíróság 64/76., 113/76., 167/78., 239/78., 27/79., 28/79. és 45/79. sz., Dumortier frères és társai kontra Tanács egyesített ügyekben 1979. október 4-én hozott ítéletének [EBHT 1979., 3091. o.] 21. pontját, a C-46/93. és C-48/93. sz., Brasserie du pêcheur és Factortame egyesített ügyekben 1996. március 5-én hozott ítéletének [EBHT 1996., I-1029. o.] 51. pontját, valamint az Elsőfokú Bíróság International Procurement Services kontra Bizottság ügyben hozott ítéletének [hivatkozás a 86. pontban] 55. pontját).

159 Hangsúlyozandó emellett, hogy az állandó ítélkezési gyakorlat szerint elsősorban a Közösség felelősségének megállapítását kívánó félnek kell meggyőzően bizonyítania

az általa állított kár létét, mértékét, valamint az e kár és a közösségi intézmények jogellenes magatartása közötti okozati összefüggést (a Bíróság C-401/96. P. sz., Somaco kontra Bizottság ügyben 1998. május 7-én hozott ítéletének [EBHT 1998., I-2587. o.] 71. pontja és az Elsőfokú Bíróság T-168/94. sz., Blackspur és társai kontra Tanács és Bizottság ügyben 1995. szeptember 18-án hozott ítéletének [EBHT 1995., II-2627. o.] 40. pontja).

160 A felperes kártérítési kérelmeit e megfontolásokra tekintettel kell vizsgálni.

A szerződéskötés lehetőségének elvesztése miatti kártérítési kérelemről

161 A szerződéskötési tárgyalások egyoldalú megszakítására az ajánlatkérő a költségvetési rendtartás 101. cikke első bekezdésének rendelkezéseiben írt, a tervezett bérleti szerződés megkötésétől történő elálláshoz való jog alapján jogosult. A felperes tehát semmilyen jogot nem szerzett e szerződés megkötésére. A felek szilárd és végleges megegyezésének hiányában a felperes semmilyen szerződésen alapuló jogot nem szerzett, így a várt bérleti díjhoz való jogot sem.

162 Ebből az következik, hogy a Bizottság jogellenes magatartása, amely a Bizottság joggyakorlásával kapcsolatos azon két körülményből ered, hogy mellőzte a közbeszerzési szerződés odaítélését, és hogy egyoldalúan megszakította a szerződéskötési tárgyalásokat, nem tekinthető a szerződéskötés lehetősége elvesztésében és a szerződéskötéstől remélt bérletidíj-bevétel elvesztésében megnyilvánuló kár okának. Az e jogellenes magatartásból a felperest ért kár tehát nem foglalja magában az Ingatlan bérbeadásából remélt bérleti díjat, sem az e bérleti díjhoz való

hozzájutás lehetőségének elvesztését (lásd ilyen értelemben az Embassy Limousines & Services kontra Parlament ügyben hozott ítélet [hivatkozás a 108. pontban] 96. pontját).

163 E megoldást nem vonják kétségbe a felperes által előadott körülmények. Egyrészt a felperes által a keresete alátámasztásául benyújtott iratok csupán a francia és a belga jogra vonatkoznak, és nem bizonyítják, hogy e két jogban létezik a szerződés megkötésének elmaradása miatt elmaradt haszon kárként való megtérítésének elve. Ezen iratok azt tanúsítják, hogy a többségi elmélettel az ilyen megoldás ellentétes, és azt az ítélkezési gyakorlat sem erősíti meg. Másrészt az, hogy a felperes által kért kártérítés csupán az elmaradt haszon egy részét teszi ki, nem vonja kétségbe a fenti megoldást, mivel mindenképpen olyan szerződéshez rendel – még ha részlegesen is – joghatást, amely nem jött létre, és amelynek megkötéséhez a felperes nem szerzett jogot.

164 Az eddigiekre tekintettel a közbeszerzési szerződés odaítélésében való részesülés és az annak teljesítéséből várt nyereség lehetőségének elvesztése miatti kártérítési követelést – anélkül, hogy vizsgálni kellene a Bizottság többi érvét – el kell utasítani.

A keletkezett költségek megtérítése iránti kérelemről

165 A költségvetési rendtartás 101. cikkének első bekezdéséből kitűnik, hogy az ajánlattevő által a közbeszerzési eljárásban való részvétel során értelmetlenül vállalt költségek és kiadások főszabály szerint nem minősülnek kártérítéssel és késedelmi kamattal orvosolandó kárnak (lásd értelemszerűen az Elsőfokú Bíróság T-13/96. sz., TEAM kontra Bizottság ügyben 1998. október 29-én hozott ítéletének [EBHT 1998.,

II-4073. o.] 71. pontját és az Embassy Limousines & Services kontra Parlament ügyben hozott ítélet [hivatkozás a 108. pontban] 97. pontját). E rendelkezés azonban a jogbiztonság és a bizalomvédelem elve sérelmének veszélye nélkül nem alkalmazható olyan esetekben, amikor a közösségi jognak a közbeszerzési eljárásban történt megsértése befolyásolta valamely ajánlattevő esélyeit arra, hogy neki ítéljék oda a közbeszerzési szerződést (lásd értelemszerűen a TEAM kontra Bizottság ügyben hozott ítélet [hivatkozás fent] 72. pontját), vagy közvetlenül indokolatlan költségek vagy kiadások vállalására indította az ajánlattevőt.

166 A Fortis társaság alkalmazottakkal kapcsolatos, a szerződéskötési tárgyalások során keletkezett költségeiről szólva megállapítandó, hogy a felperes semmilyen körülményt nem adott elő annak megállapítása érdekében, hogy e költségeket közvetlenül a Bizottság jogellenes magatartása eredményezte. A felperes nem bizonyította, de nem is állította, hogy e költségek abban az időszakban keletkeztek, amikor a Bizottság a szerződéskötési tárgyalásokat, amelyekről tudta, hogy kudarcra vannak ítélve, hagyta elhúzódni. A felperes által előadott körülmények hiányában az sem állapítható meg, hogy a Fortis társaság alkalmazottakkal kapcsolatos költségei indokolatlanul keletkeztek, mert meghaladták a közbeszerzési ajánlattételben rejlő kockázatot.

167 Mindenképpen meg kell állapítani, hogy a felperes keresetlevelében arra szorítkozik, hogy megbecsüli a Fortis társaság alkalmazottakkal kapcsolatos, a szerződéskötési tárgyalások során keletkezett költségeit, ám azokat egyáltalán nem bizonyítja. Válaszában előadja, hogy a becslés a Fortis társaság két alkalmazottjának, S-nek és D-nek a szerződéskötési tárgyalásokra fordított munkaideje, 150, illetve 100 óra és órabérük, 62 és 124 euró figyelembevételével készült, ám e tekintetben nem mutat be konkrét és részletes adatokat. Márpedig az ilyen becslés, amelynek helytállósága és hitelessége a felperes nyújtotta kellően konkrét és részletes adatok hiányában nem vizsgálható, nem elegendő a Fortis társaság alkalmazottakkal kapcsolatos költségei-

nek megfelelő, megtéríteni kért kára fennállásának és terjedelmének megállapításához.

168 Az eddigiekre figyelemmel a felperesnek a Fortis társaság alkalmazottakkal kapcsolatos költségei megtérítése iránti kérelmét – mint alaptalant – el kell utasítani.

169 Az A. és a B. társaság mint szállítók követelte költségekről szólva megállapítandó, hogy a felperes kizárólag arra hivatkozik, hogy a megrendeléseket a bérleti szerződés megkötésébe vetett jogos bizalma alapján adta le, amely jogos bizalmában csalatkozott, amikor a Bizottság a szerződéskötési tárgyalásokat ezt követően megszakította. Nem vitatott azonban, hogy e kár nem áll okozati összefüggésben a jóhiszeműség elvének és a joggal való visszaélés tilalmának megállapított megszegésével (lásd a fenti 137. pontot). Mint azt az Elsőfokú Bíróság a fenti 153. pontban már megállapította, a felperes alappal állítja, hogy 2003. július 4-én aziránti jogos bizalommal rendelte meg a kivitelezési munkálatokat, hogy a bizottság azok költségeit számára megtéríti. A Bizottság állításával ellentétben tehát okozati összefüggés áll fenn a felperes által megtéríteni kért, az így leadott megrendelésekből eredő kár és a bizalomvédelem elvének a Bizottság általi megszegésében megnyilvánuló jogellenesség között. Ez az okozati összefüggés indokolja a kérdéses költségek megtérítéséül kártérítés megítélését.

170 Azonban a felperes által közölt adatok nem bizonyítják jogilag elégséges módon az őt az említett jogellenesség következtében ért kár fennállását és mértékét. Egyrészt kérelme alátámasztásául csupán a szállítók által a Fortis társasághoz intézett költséglistákat mutatott be, amelyek nem alkalmasak a felperes tényleges kárának bizonyítására. Másrészt elismerte, hogy a szállítóinak máig sem fizette ki az e listákon szereplő összegeket, és a jelen kereset elbírálásáig nem is fogja. Előadta ugyanis, hogy az érintett szállítókkal kötött megállapodásai alapján a fizetést

felfüggesztette mindaddig, amíg a Bizottság az ő kárát meg nem fizeti. Állítását azonban semmivel nem támasztotta alá, így az sem zárható ki, állítja a Bizottság, hogy a fizetés elmaradása más ügyletből, például tartozásátvállalásból vagy anyagok újrafelhasználásából ered.

171 Következésképpen megállapítható, hogy a felperes kérelme a szállítói által követelt, legutóbb 41 637,77 euróra rúgó összeg megtérítése iránt alaptalan.

172 A FREPM közreműködésével kapcsolatos költségek megtérítése iránti kérelemről szólva fontos hangsúlyozni, hogy e költségek a felperes szerint e költségek nála a Bizottság előnyére keletkeztek, tekintettel a tárgyaló által adott biztosítékra, hogy a szerződést megkötik. A kár tehát itt is a bizalomvédelem elvének a Bizottság általi megszegéséből következik. Vizsgálandó az is, nem a jóhiszeműség elvének a fenti 137. pontban megállapított megszegése és az ugyanott megállapított joggal való visszaélés közvetlen következménye-e a kár.

173 Mint az az iratokból kitűnik, e kártérítési kérelem nem a FREPM-nél keletkezett költségeknek, hanem a felpereshez intézett két építészmérnöki díjjegyzék tartalmának felel meg. Az első, 2003. szeptember 1-jén kelt, 37-2003. sz. díjjegyzék a G. társaságtól származik. Ez a „City Center bérlői munkálatok – Botaniqe 1" iratcsomóra utal, 2003 májusában és júniusában nyújtott szolgáltatások tekintetében. A második, szintén 2003. szeptember 1-jén kelt, 242-2003. sz. másik díjjegyzék a P. társaságtól származik. Ez a „bizottsági irodák kialakítása" projektre utal, 2003 áprilisában, májusában, júniusában, júliusában és augusztusában nyújtott szolgáltatások tekintetében. E két számla tehát olyan szolgáltatásról szól, amelyet a felperes arra vonatkozó jogos bizalmának keletkezése előtti időszakban rendeltek meg, hogy

a megvalósított beruházásokért a Bizottság felelősséget vállal, azaz 2003. június 26. előtt. Emellett e költségeket a Bizottság közbeszerzés mellőzéséről szóló határozatát követően vállalták.

174 Az eddigiekre tekintettel megállapítható: a felperest nem érte kár amiatt, hogy a Bizottság kérése nélkül a közbeszerzési eljárásban történő pályázás gazdasági kockázatát meg nem haladó költségei keletkeztek. Az említett díjjegyzékeken szereplő építészmérnöki díjak ugyanis a felperes terhére a közbeszerzési eljárásban való részvétele miatt keletkeztek, azokat neki kell viselnie, a Közösség által fizetendő kártérítésre alapot nem adnak. Emellett megállapítandó, hogy a felperes ebben az összefüggésben nem bizonyította a Bizottság jogellenes magatartása és az általa teljes veszteségként kifizetett díjak közötti okozati összefüggést.

175 Következésképpen a felperesnél a szerződéskötési tárgyalások során keletkezett költségek és kiadások megtérítése iránti kérelmet – mint alaptalant – el kell utasítani.

A harmadik személynek történő bérbeadás lehetőségének elvesztése miatti kártérítési kérelemről

176 Bevezetésképpen emlékeztetni kell arra, hogy valamely lehetőség elvesztése az ítélkezési gyakorlat szerint megtérítendő kárnak minősülhet (lásd az Elsőfokú Bíróság T-47/93. sz., C kontra Bizottság ügyben 1994. október 27-én hozott ítéletének [EBHT-KSZ 1994., I-A-233. o. és II-743. o.] 54. pontját és az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlatot).

177 A felperes azt állító érveléséről szólva, hogy a 2003. május 13-tól 2003. szeptember 14-ig tartott szerződéskötési tárgyalások ideje alatt elvesztette azt a lehetőséget, hogy az Ingatlant a Bizottsággal megtárgyaltakkal egyenértékű feltételekkel harmadik személynek adja bérbe, megállapítandó, hogy feltételezve, hogy az Ingatlan a vitás időszakban a brüsszeli irodaingatlan-piacon marad, a felperesnek valódi esélye lett volna arra, hogy azt harmadik személynek kiadja. Ez az esély azon alapul, amint azt a Bizottság is elismerte, hogy a brüsszeli irodaingatlan-piac az állandó fejlődés és növekedés állapotában van, különösen az európai intézmények jelentette kereslet növekedése miatt.

178 A jelen ügyben azonban a felperes beadványaiban kijelentette, hogy „a Bizottsággal folytatott kizárólagos tárgyalások idejére lemondott [az ingatlan harmadik személy részére történő kiadásának valós] lehetőségéről", azaz maga döntött úgy, hogy az Ingatlant a szerződéskötési tárgyalások kezdetétől visszavonja a brüsszeli irodaingatlan-piacról. E tekintetben a felperes alaptalanul hivatkozik arra, hogy döntését a Bizottság fokozott érdeklődése és a Bizottságtól a szerződés megkötésére vonatkozóan kapott biztosíték indokolta.

179 Következésképpen az Ingatlan szerződéskötési tárgyalások ideje alatti bérbeadása lehetőségének elvesztése, amely a felperes által az Ingatlan tekintetében a Bizottságnak biztosított kizárólagosságból és az Ingatlan ezt követő zárolásából fakad, a felperes döntéséből ered, aki ezzel felvállalta az Ingatlan más bérlőnek történő bérbeadása lehetősége elvesztésének kockázatát.

180 Mivel azonban a Bizottság nem tájékoztatta a felperest azonnal a közbeszerzési szerződés odaítélésének mellőzéséről és így az Ingatlan bérbevételétől való elállásáról

szóló, 2003. július 16-i határozatáról, két hónappal azelőtt fosztotta meg a felperest az Ingatlan bérleti piacra való visszahelyezésének lehetőségétől, hogy a visszahelyezést a felperes megtette. Ebből az következik, hogy a Bizottság ténylegesen megfosztotta a felperest az Ingatlan ésszerűen két hónapra tehető időtartamra, harmadik személy részére történő kiadásának lehetőségétől.

181 A felperes tényleges kárának meghatározásához figyelembe kell venni a bérleti piacnak az ez időszakban fennálló nehézségeit. Mivel a nehézségeket a felperes felismerte és figyelembe vette, minden érintett hónap fejében 10 000 euró – amely megfelel a felperes értékelésének is – megfelelő kártérítésnek tűnik a felperes tényleges káráért. Az Ingatlan 2003. július közepe és szeptember közepe között harmadik személynek történő bérbeadása lehetőségének elvesztésével keletkezett megtérítendő kárt tehát 20 000 euróban lehet megállapítani.

182 Az eddigi összes megfontolás alapján a jelen ügyben a Bizottság által megtérítendő kárt 20 000 euró összegben kell megállapítani.

183 A felperes a kártérítésként magállapított összeg után az ítélet kihirdetésének időpontjától a tényleges teljesítés időpontjáig 6% kamatot kér.

184 A kártérítés összege után késedelmi kamat jár, amelynek mértéke nem lehet nagyobb a kereseti kérelemben kértnél (a Mulder és társai kontra Tanács ügyben hozott ítélet [hivatkozás a 108. pontban] 35. pontja).

185 Ebből az következik, hogy a jelen ügyben a fenti kártérítési összeget az Európai Központi Bank fő refinanszírozási műveletekre megállapított évi kamatlábához képest két százalékponttal növelt mértékű – de legfeljebb 6% – évi késedelmi kamattal kell megnövelni.

B – *A bizonyításfelvétel iránti kérelemről*

186 A felperes kérte, hogy az Elsőfokú Bíróság idézze a tárgyalót, és hallgassa ki arról, mit mondott a 2003. június 6-i találkozón, illetve a 2003. július 10-i telefonbeszélgetés során. A felperes e bizonyításfelvétel iránti kérelemre nem nyilatkozott.

187 Az állandó ítélkezési gyakorlat szerint az Elsőfokú Bíróság feladata annak mérlegelése, szükséges-e az eljárási szabályzat 65. és azt követő cikkei értelmében vett bizonyításfelvétel a jogvita eldöntéséhez (az Elsőfokú Bíróság T-140/97. sz., Hautem kontra EBB ügyben 1999. szeptember 28-án hozott ítéletének [EBHT-KSZ 1999., I-A-171. o. és II-897. o.] 92. pontja és a T-38/98. sz., ACAV és társai kontra Tanács ügyben 2000. február 22-én hozott ítéletének [EBHT 2000., II-341. o.] 72. pontja).

188 Az Elsőfokú Bíróság megállapítja, hogy a felperes által kért bizonyításfelvétel nem szükséges a jelen jogvita eldöntéséhez. Így azt nem kell elvégezni.

A költségekről

189 Az eljárási szabályzat 87. cikke 3. §-ának első bekezdése értelmében részleges pernyertesség, illetve kivételes okból az Elsőfokú Bíróság elrendelheti a költségeknek a felek közötti megosztását vagy azt, hogy a felek mindegyike maga viselje saját költségeit.

190 A jelen ügyben a felperes kérelmei egy részének tekintetében pervesztes lett, mivel a fő keresetet az Elsőfokú Bíróság – mint elfogadhatatlant – elutasította, és a másodlagos kereset keretében a kártérítési kérelmek egy részét is – mint alaptalant – elutasította. E körülményekre tekintettel a jelen ügyben akként kell határozni, hogy a felek maguk viselik saját költségeiket.

A fenti indokok alapján

AZ ELSŐFOKÚ BÍRÓSÁG (második kibővített tanács)

a következőképpen határozott:

1) **Az Elsőfokú Bíróság kötelezi a Bizottságot, hogy fizessen a felperesnek 20 000 eurót, a jelen ítélet kihirdetésétől a tényleges teljesítésig az Európai Központi Bank fő refinanszírozási műveletekre megállapított évi kamat-**

lábához képest két százalékponttal növelt mértékű – de legfeljebb 6% – évi késedelmi kamattal megnövelve.

2) Az Elsőfokú Bíróság a keresetet ezt meghaladó részében elutasítja.

3) A felek maguk viselik saját költségeiket.

Pirrung Meij Forwood

Pelikánová Papasavvas

Kihirdetve Luxembourgban, a 2007. május 8-i nyilvános ülésen.

E. Coulon J. Pirrung

hivatalvezető elnök

Tartalomjegyzék

A jogvita alapjául szolgáló tényállás ..... II - 1383

Az eljárás és a felek kérelmei ..... II - 1392

A szerződésen alapuló felelősség megállapítása iránti fő keresetről ..... II - 1395

A – A felek érvei ..... II - 1396

B – Az Elsőfokú Bíróság álláspontja ..... II - 1397

A másodlagos, a szerződésen kívüli felelősség megállapítására irányuló keresetről ..... II - 1401

A – Az ügy érdeméről ..... II - 1402

1. A felek érvei ..... II - 1402

2. Az Elsőfokú Bíróság álláspontja ..... II - 1407

a) Az állítólagos jogellenes magatartásról ..... II - 1408

Bevezető megjegyzések ..... II - 1408

Az érvényesen megtett elfogadó nyilatkozat visszavonásáról, az elállás indokai közlésének elmaradásáról és a szerződéskötési tárgyalások meggondolatlan megkezdéséről ..... II - 1410

A szerződéskötési tárgyalások megszakításának késedelmes közléséről, a belső határozathozatali szabályok közlésének elmaradásáról, valamint a bérleti szerződés megkötésére és/vagy a szerződéssel kapcsolatos beruházások költségeinek vállalására vonatkozó biztosítékokról ..... II - 1412

– Az állítólag megszegett szabályok természetéről ..... II - 1413

– A költségvetési rendtartás 101. cikke első bekezdésének hatályáról, jellegéről, jogszerűségéről és hivatkozhatóságáról .. II - 1415

– A jóhiszeműség elvének és a joggal való visszaélés tilalmának megszegéséről ..... II - 1419

– A bizalomvédelem elvének megsértéséről ..... II - 1423

b) Az állítólagos kárról, valamint a jogellenes magatartás és a kár közötti okozati összefüggésről ..... II - 1429

A szerződéskötés lehetőségének elvesztése miatti kártérítési kérelemről II - 1430

A keletkezett költségek megtérítése iránti kérelemről ..... II - 1431

A harmadik személynek történő bérbeadás lehetőségének elvesztése miatti kártérítési kérelemről ..... II - 1435

B – A bizonyításfelvétel iránti kérelemről ..... II - 1438

A költségekről ..... II - 1439