WYROK SĄDU PIERWSZEJ INSTANCJI
(druga izba w składzie powiększonym)
z dnia 8 maja 2007 r. *

W sprawie T-271/04

Citymo SA, z siedzibą w Brukseli (Belgia), reprezentowana przez P. Van Ommeslaghe'a, I. Heenena oraz P.M. Louisa, adwokatów,

strona skarżąca,

przeciwko

Komisji Wspólnot Europejskich, reprezentowanej przez L. Parpalę oraz E. Manhaeve'a, działających w charakterze pełnomocników, wspieranych przez D. Philippe'a oraz M. Goudena, adwokatów,

strona pozwana,

mającej za przedmiot, tytułem żądania głównego, powództwo z tytułu odpowiedzialności umownej o zasądzenie od Komisji na rzecz skarżącej odszkodowania w związku z rozwiązaniem umowy najmu zawartej jej zdaniem między nią a Wspólnotą Europejską, reprezentowaną przez Komisję, oraz, tytułem żądania

* Język postępowania: francuski.

ewentualnego, powództwo z tytułu odpowiedzialności pozaumownej o naprawienie szkody poniesionej zdaniem skarżącej przez nią w związku z decyzją Komisji o zakończeniu negocjacji poprzedzających zawarcie tejże umowy najmu,

SĄD PIERWSZEJ INSTANCJI WSPÓLNOT EUROPEJSKICH
(druga izba w składzie powiększonym),

w składzie: J. Pirrung, prezes, A.W.H. Meij, N.J. Forwood, I. Pelikánová i S. Papasavvas, sędziowie,
sekretarz: K. Pocheć, administrator,

uwzględniając procedurę pisemną i po przeprowadzeniu rozprawy w dniu 17 maja 2006 r.,

wydaje następujący

Wyrok

Okoliczności faktyczne leżące u podstaw sporu

1 Skarżąca jest spółką akcyjną prawa belgijskiego specjalizującą się w obrocie nieruchomościami. Jest ona częścią grupy Fortis, która w państwach Beneluksu działa w sektorach ubezpieczeń i usług finansowych.

2 Pod koniec roku 2002 skarżąca odnowiła w Brukseli będący jej własnością kompleks budynków, zwany „City Center" i składający się z dwóch budynków B1 i B2.

3 Na początku roku 2003 Parlament Europejski rozpoczął negocjacje ze skarżącą w celu wynajęcia całości powierzchni budynku B1 wchodzącego w skład City Center, czyli 16 954 m^2 pomieszczeń do użytku biurowego oraz 205 miejsc parkingowych (zwanych dalej „budynkiem"). Następnie jednak Parlament zrezygnował z wynajęcia budynku, wskazując, że Komisja zamierza kontynuować negocjacje w jego imieniu. W ramach współpracy międzyinstytucjonalnej między obydwiema instytucjami wspólnotowymi uzgodniono, że przeniesienie niektórych służb Komisji do budynku umożliwiłoby Parlamentowi zajęcie pomieszczeń przez nie opuszczonych.

4 Dnia 13 maja 2003 r. Komisja za pośrednictwem pana C. (zwanego dalej „negocjatorem"), urzędnika Biura ds. Infrastruktury i Logistyki w Brukseli (OIB), podmiotu utworzonego na mocy decyzji Komisji 2003/523/WE z dnia 6 listopada 2002 r. (Dz.U. 2003, L 183, str. 35), skontaktowała się ze skarżącą i Fortis Real Estate, wyspecjalizowanym w sektorze nieruchomości departamentem spółki prawa belgijskiego Fortis AG (zwanej dalej „spółką Fortis"), czyli siostrzanej spółki skarżącej w ramach grupy Fortis, w celu sfinalizowania negocjacji dotyczących warunków umowy najmu budynku (zwanej dalej „umową najmu").

5 Podczas trzech spotkań, zorganizowanych odpowiednio w dniach 16 maja oraz 3 i 6 czerwca 2003 r., negocjator i spółka Fortis (zwani dalej „stronami negocjacji") przedyskutowali warunki umowy najmu, a także prac mających na celu urządzenie wnętrz budynku, jakie należy przeprowadzić. Komisja zażądała, aby umowa najmu przewidywała, że prace te są wykonywane w imieniu i na rachunek poprzez zapłatę dodatkowego czynszu. Ponadto Komisja zażyczyła sobie, aby umowa najmu przewidywała, że prace te powinny być ukończone do dnia 31 października 2003 r., czyli zaraz przed dniem przewidzianym jako dzień wejścia w życie umowy najmu, oraz aby w przypadku opóźnienia należała się kara.

6 W wiadomości elektronicznej z dnia 11 czerwca 2003 r. spółka Fortis wskazała negocjatorowi, że rozsądnie byłoby, aby zamówienia dotyczące wykonania prac nie były składane przed potwierdzeniem zgody Komisji na warunki umowy najmu.

7 W załączniku do pisma z dnia 16 czerwca 2003 r. spółka Fortis skierowała do Komisji projekt umowy najmu, który został wcześniej przekazany do wiadomości Komisji w drodze elektronicznej. Ten projekt umowy przewidywał w art. 4.4, że prace urządzeniowe wnętrz budynku, których domagała się Komisja, za wyjątkiem prac dotyczących stołówki i bezpieczeństwa (zwane dalej „pracami urządzeniowymi") powinny zostać ukończone przed dniem 31 października 2003 r. oraz że, w przeciwnym razie, będzie się należało odszkodowanie za opóźnienie od dnia 1 listopada 2003 r., czyli od daty wejścia w życie umowy najmu. Jednakże pismo spółki Fortis wyjaśniało, że termin realizacji prac urządzeniowych oraz data, od której będzie się należało odszkodowanie za opóźnienie przewidziane w projekcie umowy, podlegają między innymi następującemu warunkowi: „najpóźniej przez dniem 30 czerwca 2003 r. otrzymamy duplikat niniejszego pisma należycie przez Państwa podpisany i potwierdzający w ten sposób Państwa zgodę na warunki [umowy] najmu". Spółka Fortis wskazała ponadto: „Z chwilą otrzymania [wymaganego dokumentu], złożymy, jak Państwo tego zażądali, zamówienia na prace [urządzeniowe], nie czekając na formalne podpisanie umowy najmu". W piśmie sprecyzowano także, że w przypadku nieotrzymania wymaganego dokumentu w wyznaczonym terminie „termin realizacji prac oraz data, od której będzie się należało odszkodowanie za opóźnienie, zostaną przesunięte, z uwzględnieniem daty otrzymania [wymaganego dokumentu] oraz okresów zamknięcia budynku, bez zmiany daty wejścia w życie umowy najmu".

8 Dnia 19 czerwca 2003 r., po wyjaśnieniu pewnych kwestii pomiędzy stronami negocjacji, spółka Fortis przekazała drugą wersję projektu umowy najmu, która wprowadziła pewne zmiany do art. 4.5, znajdującego się w wersji z dnia 16 czerwca 2003 r.

9 Dnia 23 czerwca 2003 r., po ponownych dyskusjach pomiędzy służbami technicznymi, spółka Fortis przekazała negocjatorowi do wiadomości trzecią wersję

projektu umowy najmu, która wniosła zmiany do art. 4.3, 11 i 12 znajdujących się we wcześniejszych wersjach z dnia 16 i 19 czerwca 2003 r., a także załącznik streszczający porozumienie stron negocjacji na temat budżetu oraz opis prac urządzeniowych. W wiadomości elektronicznej, którą przesłano to pismo, spółka Fortis wyjaśniła, że trzeci projekt umowy unieważnia i zastępuje projekty przesłane wcześniej, ale że treść jej pisma z dnia 16 czerwca 2003 r. nadal w pełni obowiązuje.

10 Notatką z dnia 25 czerwca 2003 r. OIB zwrócił się o wydanie opinii na temat projektu listu intencyjnego oraz umowy najmu do służb i dyrekcji generalnych (DG) Komisji, z którymi należy się skonsultować w ramach każdej procedury dotyczącej nieruchomości, czyli do służby prawnej, DG ds. Budżetu oraz DG ds. Personelu i Administracji (zwanych dalej, łącznie, „organami kontrolnymi").

11 Faksem z dnia 26 czerwca 2003 r. negocjator odesłał spółce Fortis kopię swego pisma z dnia 16 czerwca 2003 r., która opatrzona była podpisem pod odręczną wzmianką o następującym brzmieniu:

„Warunki umowy najmu satysfakcjonują OIB. Została ona przekazana organom kontrolnym".

12 Pismem z dnia 30 czerwca 2003 r. wysłanym drogą elektroniczną po spotkaniu z organami kontrolnymi negocjator zwrócił się do spółki Fortis z pytaniem dotyczącym odzyskania podatku od wartości dodanej (VAT) od prac urządzeniowych. Wyjaśnił ponadto, że służba prawna domaga się zmiany art. 7 projektu umowy najmu. Wskazał także:

„Są także inne uwagi, lecz nie mają one większego znaczenia. Jednak uwaga. Nie oznacza to, że umowa jest już zatwierdzona".

13 Pismem z dnia 1 lipca 2003 r. wysłanym drogą elektroniczną spółka Fortis udzieliła negocjatorowi negatywnej odpowiedzi na temat ewentualnego odzyskania podatku VAT oraz zmiany art. 7 projektu umowy najmu.

14 Tego samego dnia służba prawna wydała pozytywną opinię na temat projektu umowy najmu z zastrzeżeniem zmian zaproponowanych w odniesieniu do projektu listu intencyjnego, które miały na celu wzmocnienie jego warunkowego charakteru, oraz do samej umowy najmu, obejmujących zmianę klauzuli właściwości na rzecz sądów w Brukseli.

15 Dnia 4 lipca 2003 r. skarżąca złożyła do spółek B. i A. pierwsze zamówienia konieczne do realizacji prac urządzeniowych.

16 Tego samego dnia DG ds. Budżetu wydała pozytywną opinię na temat projektu wynajęcia budynku, z zastrzeżeniem uwzględnienia jej uwag. Uwagi te dotyczyły obowiązku przestrzegania procedury zobowiązań budżetowych, konieczności wzmocnienia warunkowego charakteru listu intencyjnego oraz kilku propozycji zmian umowy najmu.

17 W tym czasie Komisja przygotowała projekt komunikatu do Rady i Parlamentu jako organów budżetowych, dotyczący wniosku o zwiększenie budżetu. Podjęcie tego kroku stało się konieczne z uwagi na znaczne koszty dodatkowe wynikające w 2003 r. z wynajęcia budynku.

18 Faksem z dnia 4 lipca 2003 r. urzędnik OIB pan F. potwierdził wobec spółki Fortis swą zgodę na koszty dozorowania placu budowy budynku.

19 Dnia 5 lipca 2003 r. DG ds. Budżetu wydała pozytywną opinię na temat projektu komunikatu do Rady i Parlamentu dotyczącego wniosku o zwiększenie budżetu.

20 Dnia 7 lipca 2003 r. DG ds. Personelu i Administracji wydała pozytywną opinię na temat projektu wynajęcia budynku z zastrzeżeniem zbadania i uwzględnienia konsekwencji projektu dla budżetu aktualnego i przyszłego oraz ogólnej strategii rozmieszczenia służb Komisji oraz pod warunkiem udzielenia odpowiedzi na pytania zadane w dniu 25 czerwca 2003 r. przez Komitet bezpieczeństwa, higieny i urządzenia miejsc pracy w Brukseli (CSHT) w odniesieniu do pewnych problemów technicznych i dotyczących bezpieczeństwa związanych z budynkiem i jego położeniem geograficznym.

21 Podczas rozmowy telefonicznej z dnia 10 lipca 2003 r. negocjator wskazał skarżącej, że zatwierdzenie samej zasady wynajmu opóźnia się nieco z uwagi na wykrycie oszustw w ramach Komisji oraz że wedle wszelkiego prawdopodobieństwa zatwierdzenie to nastąpi przed połową września 2003 r.

22 Pismem z dnia 14 lipca 2003 r. wysłanym drogą elektroniczną negocjator potwierdził spółce Fortis, że zatwierdzenie umowy najmu zostaje zawieszone i że trudno jest przewidzieć, kiedy będzie mogła zostać podjęta decyzja w tym względzie. Wyjaśnił jednakże, że na tym etapie sama zasada wynajmu nie jest podważana. Podsumował w sposób następujący: „Pozostawiam Państwa decyzji podjęcie wszelkich środków, które uważają Państwo za stosowane i konieczne, aby uwzględnić to zawieszenie". W tym samym czasie OIB podjął negocjacje z innymi wynajmującymi, w celu znalezienia innego ewentualnego rozwiązania pozwalającego na przeniesienie służb w jak najkrótszym terminie.

23 Tego samego dnia spółka Fortis przyjęła do wiadomości zawieszenie procedury zatwierdzenia umowy najmu. Wskazała negocjatorowi, że w związku z tym

bezzwłocznie powiadomiła swych dostawców o zawieszeniu wszelkich zamówień złożonych w celu realizacji prac urządzeniowych oraz wstrzymaniu wszelkich wydatków związanych z wykonaniem tych zamówień. Wyjaśniła także, że realizacja prac urządzeniowych oraz data, od której będzie się należało odszkodowanie za opóźnienie, powinny być przesunięte na dzień, który zostanie wyznaczony później, przy uwzględnieniu okresu zamknięcia budynku, końcowej daty zawieszenia procedury formalnego podpisywania umowy najmu oraz terminu reaktywacji zamówień, a to wszystko bez zmiany daty wejścia w życie umowy najmu. Spółka Fortis zwróciła się także do negocjatora, aby w przypadku, gdy zostanie podważona sama zasada wynajmu, poinformował ją o tym niezwłocznie.

24 Dnia 16 lipca 2003 r. odbyło się posiedzenie Building Policy Group (BPG, grupa polityki sektora nieruchomości OIB), w trakcie którego postanowiła ona, biorąc pod uwagę dwumiesięczne opóźnienie w zajęciu budynku, gruntownie i szybko zbadać możliwość wynajęcia innego budynku, zwanego „M", znajdującego się w Brukseli, a w związku z tym zawiesić zamówienia już złożone przez służby własne Komisji w celu urządzenia wnętrz budynku.

25 Pismem doręczonym dnia 23 lipca 2003 r. negocjator poinformował spółkę Fortis, że Komisja odmawia poniesienia jakiejkolwiek odpowiedzialności za szkodę, jaką spółka mogła ewentualnie ponieść z uwagi na opóźnienie w zatwierdzeniu umowy najmu. W tym względzie wyjaśnił on:

„Udzielona przeze mnie zgoda na warunki umowy najmu w żadnym razie nie oznacza ostatecznego zatwierdzenia, ale jedynie gwarancję ze strony OIB prowadzenia tej sprawy w ramach obiegu decyzyjnego Komisji, który obejmuje, jak Państwo wiedzą, kilka etapów, bez których umowa nie może być podpisana przez OIB".

26 Pismem z dnia 27 sierpnia 2003 r. spółka Fortis poinformowała negocjatora, że uznaje ona, iż Komisja jest odpowiedzialna za szkodę, jaką ewentualnie poniesie z uwagi na odmowę przez nią zawarcia umowy najmu. Poinformowała ponadto negocjatora, że niektórzy z jej dostawców już dokonali wydatków w związku z podjęciem prac urządzeniowych.

27 Pismem poleconym za potwierdzeniem odbioru z dnia 9 września 2003 r. skierowanym do dyrektora OIB, pana V., oraz negocjatora spółka Fortis zapoznała ich z informacjami, zgodnie z którymi OIB rozpoczął po dniu 14 lipca 2003 r. negocjacje dotyczące wynajęcia innego budynku, które były w trakcie finalizacji. Wskazała ona przy tej okazji, że jakakolwiek odmowa przez Komisję negocjowanego najmu będzie traktowana przez nią jako jednostronne zerwanie umowy najmu, która została zawarta.

28 Pismem poleconym za potwierdzeniem odbioru z dnia 16 września 2003 r. dyrektor OIB odpowiedział na dwa poprzednie pisma spółki Fortis, stwierdzając, że umowa najmu nigdy nie została zawarta przez strony, a stosunki pomiędzy nimi wciąż pozostawały na etapie negocjacji. Wskazała także, że OIB jest, ze względu na pełnione przez siebie funkcje, w ciągłym kontakcie z deweloperami oraz prowadziła z nimi dyskusje na temat kilku projektów toczących się równolegle. Ponadto dyrektor OIB wskazał:

„Potwierdzam, że projekt City Center nie jest już częścią aktualnych priorytetów Komisji w odniesieniu do rozmieszczenia swych służb, [ale] City Center w oczach Komisji pozostaje bardzo interesującą opcją, której nie omieszkamy [...] zaproponować [innym organizacjom europejskim istniejącym lub będącym w trakcie tworzenia]. W tym względzie będziemy musieli ponownie i bardzo szybko skontaktować się z Państwem".

29 Pismem poleconym za potwierdzeniem odbioru z dnia 24 września 2003 r. skierowanym w odpowiedzi do dyrektora OIB spółka Fortis przyjęła do wiadomości rezygnację Komisji z wynajmu oraz poinformowała o zamiarze przekazania sprawy swojemu radcy prawnemu.

30 W piśmie z dnia 26 września 2003 r. spółka B. poinformowała spółkę Fortis, że ma zamiar wystawić jej fakturę na kwotę 297 000 EUR odpowiadającą kosztom wykorzystanych materiałów i siły roboczej. Pismem z dnia 12 listopada 2003 r. spółka B. przedstawiała spółce Fortis szczegółową wycenę poniesionych kosztów wynoszących 302 870 EUR. W piśmie z dnia 18 czerwca 2004 r., potwierdzonym pismem z dnia 14 stycznia 2005 r., spółka B. obniżyła następnie tę wycenę do kwoty 16 842 EUR w związku z powtórnym wykorzystaniem dużej części materiałów.

31 Pismem poleconym za potwierdzeniem odbioru z dnia 14 października 2003 r. skierowanym do dyrektora OIB spółka Fortis zwróciła się do Komisji o wzięcie na siebie odpowiedzialności za szkodę, jaką poniosła spółka B.

32 Pismem z dnia 20 listopada 2003 r. z kolei spółka A. zwróciła się do spółki Fortis o naprawienie szkody poniesionej ze względu na unieważnienie zamówień, których sumę oszacowała na 24 795,77 EUR.

33 Pismem z dnia 24 listopada 2003 r. dyrektor OIB odmówił uwzględnienia wniosku spółki Fortis dotyczącego naprawienia szkody poniesionej przez spółkę B., stwierdzając, że odpowiedzialność umowna Komisji nie powstała. Wskazał między innymi, że „każda inicjatywa podjęta przez [spółkę] Fortis w odniesieniu do domniemanego najmu budynku lub ewentualnego zamówienia na roboty [miała] charakter czysto jednostronny i nie można się [było] na nią powoływać wobec OIB" oraz że „szkodliwe konsekwencje błędnej interpretacji zakresu zobowiązań OIB w ramach negocjacji można [było] przypisać wyłącznie [spółce] Fortis".

34 W piśmie z dnia 10 grudnia 2003 r. spółka podtrzymała swe stanowisko, zgodnie z którym odpowiedzialność umowna Komisji powstała, ze względu na jej odmowę wykonania umowy najmu.

35 W piśmie z dnia 22 grudnia 2003 r. dyrektor OIB także podtrzymał swe stanowisko, zgodnie z którym OIB nie uchybił żadnemu zobowiązaniu wobec spółki Fortis.

36 Pismem z dnia 18 lutego 2004 r. skierowanym do negocjatora radca prawny skarżącej stwierdził, że powstała odpowiedzialność Komisji i wezwał Komisję do zapłaty na rzecz swojej klientki kwoty 1 137 039 EUR tytułem naprawienia szkody, którą ta jego zdaniem poniosła.

37 Pismem z dnia 19 marca 2004 r. dyrektor OIB odmówił uwzględnienia żądania naprawienia szkody złożonego przez radcę prawnego skarżącej.

Przebieg postępowania i żądania stron

38 Skarżąca wniosła niniejszą skargę pismem złożonym w sekretariacie Sądu dnia 5 lipca 2004 r.

39 Dnia 16 lutego 2005 r. skarżąca złożyła wniosek w przedmiocie przedstawienia umowy najmu dotyczącej części budynku, jaką właśnie zawarła ze Wspólnotą

Francuską w Belgii, a także notatkę uzasadniającą wpływ zawarcia tej umowy na oszacowanie poniesionej przez nią szkody. Dnia 10 marca 2005 r. po wysłuchaniu Komisji przewodniczący drugiej izby Sądu uwzględnił wniosek skarżącej. Przedstawiła ona dokumenty wskazane we wniosku w wyznaczonym terminie.

40 Dnia 17 stycznia 2006 r. na podstawie sprawozdania sędziego sprawozdawcy Sąd (druga izba) postanowił o wszczęciu procedury ustnej oraz, w ramach środków organizacji postępowania, zwrócił się do stron o udzielenie pisemnych odpowiedzi na szereg pytań, a do skarżącej o przedstawienie pewnych dokumentów. Strony odpowiedziały na to wezwanie w wyznaczonych terminach.

41 Dnia 7 lutego 2006 r. po wysłuchaniu stron Sąd przekazał sprawę drugiej izbie w składzie powiększonym.

42 Dnia 27 marca 2006 r. skarżąca złożyła nowy wniosek w przedmiocie przedstawienia umowy najmu zawartej ze spółką Fortis dotyczącej jeszcze niewynajętej części budynku, a także krótką notatkę wyjaśniająca wpływ zawarcia tej ostatniej umowy na oszacowanie poniesionej przez nią szkody. Decyzją Sądu z dnia 4 kwietnia 2006 r. po wysłuchaniu Komisji wniosek skarżącej został uwzględniony. Dnia 26 kwietnia 2006 r. złożyła ona w sekretariacie Sądu dokumenty wymienione we wniosku.

43 Podczas rozprawy w dniu 17 maja 2006 r. wysłuchano żądań stron oraz ich odpowiedzi na pytania postawione przez Sąd. W protokole z rozprawy Sąd odnotował zmiany wniesione przez skarżącą do swych żądań dotyczących naprawienia szkody, którym Komisja się nie sprzeciwiła, a także rezygnację przez skarżącą z żądań alternatywnych dotyczących odszkodowania z uwzględnieniem indeksacji czynszów, które zostały przedstawione po raz pierwszy dnia 26 kwietnia 2006 r.

44 Tytułem żądania głównego skarżąca wnosi do Sądu o:

— stwierdzenie, że odpowiedzialność umowna Komisji powstała na skutek jej winy, i zasądzenie od niej ostatecznie kwoty 8 853 399,44 EUR, na jaką szacuje ona szkodę, powiększonej o odsetki ustawowe obowiązujące w Belgii, naliczane od momentu wniesienia skargi do chwili rzeczywistej zapłaty;

— w razie potrzeby o wezwanie negocjatora na rozprawę w celu przesłuchania go na okoliczność słów wypowiedzianych podczas spotkania w dniu 6 czerwca oraz rozmowy telefonicznej przeprowadzonej w dniu 10 lipca 2003 r.

45 Tytułem żądania ewentualnego, skarżąca wnosi do Sądu o:

— stwierdzenie, że powstała odpowiedzialność pozaumowna Wspólnoty, reprezentowanej przez Komisję, i zasądzenie od Komisji kwoty 6 731 448,46 EUR, tytułem naprawienia poniesionej szkody, wraz z odsetkami od tej kwoty naliczanymi od daty wydania orzeczenia do chwili rzeczywistej zapłaty według stopy 6%;

— w razie potrzeby o zarządzenie przeprowadzenia dowodów wskazanych w żądaniu głównym.

46 W każdym razie skarżąca wnosi do Sądu o obciążenie Komisji kosztami.

47 Komisja wnosi do Sądu o:

— uznanie żądania skarżącej za niedopuszczalne w zakresie, w jakim opiera się ono na jej odpowiedzialności umownej;

— uznanie żądania skarżącej za bezzasadne w zakresie, w jakim opiera się ono na jej odpowiedzialności pozaumownej;

— obciążenie skarżącej kosztami postępowania, w tym niezbędnymi wydatkami poczynionymi na swą obronę w wysokości 15 000 EUR.

W przedmiocie powództwa głównego z tytułu odpowiedzialności umownej

48 W skardze skarżąca wskazuje, że wniosła powództwo do Sądu, tytułem żądania głównego, na mocy klauzuli arbitrażowej przewidzianej w art. 17 umowy najmu, którą zawarła najpóźniej dnia 26 czerwca 2003 r. ze Wspólnotą, reprezentowaną przez Komisję, a w związku z tym na podstawie art. 225 ust. 1 WE i art. 238 WE.

49 Komisja utrzymuje, że powództwo z tytułu odpowiedzialności cywilnej wszczęte przez skarżącą jest niedopuszczalne.

A — *Argumenty stron*

50 Komisja uważa, że Sąd nie jest właściwy do orzekania na mocy klauzuli arbitrażowej przewidzianej w umowie, która nie została w sposób ważny zawarta pomiędzy stronami.

51 Skarżąca twierdzi, że Sąd jest właściwy do orzekania w sprawie jej skargi z tytułu odpowiedzialności umownej, na mocy klauzuli arbitrażowej zawartej w projekcie umowy, który skierowała ona do Komisji dnia 16 czerwca 2003 r. Projekt ten bowiem odpowiadał ofercie zawarcia umowy złożonej przez skarżącą, reprezentowaną przez spółkę Fortis, która następnie została przyjęta, najpóźniej dnia 26 czerwca 2003 r., przez Wspólnotę Europejską, reprezentowaną przez Komisję. Zgoda Komisji wynika z odręcznej wzmianki oraz podpisu umieszczonych przez negocjatora na piśmie dołączonym do projektu umowy skierowanym do Komisji w dniu 16 czerwca 2003 r. Skarżąca powołuje się zatem na art. 17 projektu umowy zatytułowany „Klauzula prorogacyjna i właściwe prawo", który stanowi między innymi, że „w przypadku sporu oraz w przypadku braku rozstrzygnięcia polubownego właściwy będzie Trybunał Sprawiedliwości Wspólnot Europejskich".

52 Podczas rozprawy Komisja podważyła istnienie klauzuli arbitrażowej, na którą powoływała się skarżąca, z uwagi na to, iż nie doszło do żadnego porozumienia na temat tej klauzuli pomiędzy stronami powództwa wszczętego przed Sądem na podstawie art. 238 WE, czyli pomiędzy Wspólnotą Europejską, reprezentowaną w tym celu przez Komisję, a skarżącą. W swych pismach Komisja stwierdziła między innymi, że strony negocjacji nie były wobec braku koniecznych zezwoleń i zatwierdzeń upoważnione do zaciągania zobowiązań umownych stron niniejszego sporu, a zatem żadna umowa nie mogła zostać w sposób ważny zawarta pomiędzy stronami.

B — *Ocena Sądu*

53 Na mocy postanowień art. 225 ust. 1 WE w związku z art. 238 WE Sąd jest właściwy do orzekania na mocy klauzuli arbitrażowej przewidzianej w umowie prawa publicznego lub prawa prywatnego zawartej przez Wspólnotę lub na jej rachunek. Orzecznictwo wyjaśnia, że jedynie strony klauzuli arbitrażowej mogą być stronami w ramach powództwa wnoszonego na postawie art. 238 WE (zob. podobnie wyrok Trybunału z dnia 7 grudnia 1976 r. w sprawie 23/76 Pellegrini przeciwko Komisji, Rec. str. 1807, pkt 31). W przypadku braku oświadczenia woli stron, aby uczynić go właściwym do rozpoznania sporu wynikającego z umowy, Sąd nie może uznać się za właściwy w sporze (zob. podobnie postanowienie Sądu z dnia 3 października 1997 r. w sprawie T-186/96 Mutual Aid Administration Services przeciwko Komisji, Rec. str. II-1633, pkt 46). W przeciwnym wypadku rozszerza on swą jurysdykcję poza spory, których rozpoznawanie jest w sposób wyczerpujący zastrzeżone na jego rzecz na mocy art. 240 WE, który przyznaje sądom krajowym właściwość w zakresie prawa powszechnego, w celu rozpoznawania sporów, których stroną jest Wspólnota (wyrok Trybunału z dnia 21 maja 1987 r. w sprawach połączonych od 133/85 do 136/85 Rau i in., Rec. str. 2289, pkt 10, oraz ww. postanowienie w sprawie Mutual Aid Administration Services przeciwko Komisji, pkt 47). Jako że właściwość wspólnotowa stanowi odstępstwo od prawa powszechnego, należy ją interpretować w sposób ścisły (wyrok Trybunału z dnia 18 grudnia 1986 r. w sprawie 426/85 Komisja przeciwko Zoubkowi, Rec. str. 4057, pkt 11).

54 Należy zatem zbadać, czy klauzula arbitrażowa podnoszona przez skarżącą została w sposób ważny ustalona pomiędzy Komisją lub jej przedstawicielami, działającymi w imieniu i na rachunek Wspólnoty, a skarżącą lub jej przedstawicielami.

55 W tej kwestii z orzecznictwa wynika, że jeśli w ramach klauzuli arbitrażowej zawartej na mocy art. 238 WE Trybunał może stanąć wobec konieczności rozstrzygnięcia sporu na podstawie prawa krajowego, któremu podlega umowa, jego właściwość do rozpoznania sporu dotyczącego tej umowy jest oceniana tylko w świetle postanowień art. 238 WE oraz warunków klauzuli arbitrażowej, przy czym nie można się przeciwko niej powoływać na przepisy prawa krajowego, które miałyby stanowić przeszkodę dla jego właściwości (wyrok Trybunału z dnia 8 kwietnia 1992 r. w sprawie C-209/90 Komisja przeciwko Feilhauerowi, Rec. str. I-2613, pkt 13).

56 O ile art. 238 WE nie precyzuje formy klauzuli arbitrażowej, z art. 44 § 5a regulaminu, który stanowi, że do skargi składanej zgodnie z art. 225 ust. 1 WE oraz art. 238 WE załącza się egzemplarz klauzuli przewidującej właściwość sądów wspólnotowych, wynika, że powinna ona co do zasady być stwierdzona na piśmie. Artykuł 44 § 5a regulaminu służy jednak realizacji celu dowodowego, a formalność, jaką przewiduje, należy uznać za spełnioną w przypadku, gdy dokumenty przedstawione przez skarżącą umożliwiają sądowi wspólnotowemu rozpatrującemu sprawę zapoznanie się w wystarczającym stopniu z treścią porozumienia stron sporu w przedmiocie wyłączenia powstałego między nimi sporu dotyczącego umowy spod właściwości sądów krajowych i poddania go sądom wspólnotowym (zob. podobnie wyrok w sprawie Pellegrini przeciwko Komisji, ww. w pkt 53, pkt 10).

57 W niniejszym przypadku w art. 17 projektu umowy najmu postanowiono, że w przypadku braku rozstrzygnięcia polubownego pomiędzy stronami spory, które mogą powstać w odniesieniu do umowy, będą podlegać właściwości „Trybunału Sprawiedliwości". Zgodnie z orzecznictwem to ostatnie sformułowanie powinno być interpretowane w ten sposób, że wskazuje ono instytucję, o której mowa w art. 238 WE, która obejmuje między innymi Sąd (zob. podobnie wyrok z dnia 17 marca 2005 r. w sprawie C-294/02 Komisja przeciwko AMI Semiconductor Belgium i in., Zb.Orz. str. I-2175, pkt 43–53), który jest w niniejszym przypadku sądem właściwym na mocy art. 225 ust. 1 WE.

58 Jednakże strony niniejszego sporu nie zgadzają się co do tego, że postanowienie znajdujące się w art. 17 projektu umowy najmu oznaczało zawarcie powołanej klauzuli arbitrażowej.

59 W tym zakresie należy stwierdzić, że skarżąca nie podważyła w sposób skuteczny stwierdzeń Komisji, zgodnie z którymi właściwym podmiotem do zawarcia umowy jest w niniejszym przypadku dyrektor OIB, które to stwierdzenia zostały potwierdzone postanowieniami art. 16 decyzji 2003/523 oraz tytułu V drugiej części rozporządzenia Rady (WE i Euratom) nr 1605/2002 z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie rozporządzenia finansowego mającego zastosowanie do budżetu ogólnego

Wspólnot Europejskich (zwanego dalej „rozporządzeniem finansowym") (Dz.U. L 248, str. 1), do którego odsyła ten ostatni artykuł. Należy także stwierdzić, że skarżąca, pytana na tę okoliczność podczas rozprawy, powołała się wyłącznie na to, że klauzula arbitrażowa „widocznie" została zawarta, ponieważ negocjator jawił jej się zawsze jako podmiot uprawniony do zaciągania zobowiązań umownych na rzecz Komisji, a ostatecznie Wspólnoty, do celów niniejszej transakcji dotyczącej nieruchomości. W swych pismach Komisja zakwestionowała, jakoby skarżąca mogła w niniejszym przypadku powoływać się na teorię widocznych oznak pełnomocnictwa bez wykazania, w jaki sposób postawa przyjmowana przez negocjatora mogła pozwolić jej twierdzić, że jest on upoważniony do zaciągania zobowiązań umownych na rzecz Komisji.

60 W przypadku gdyby teoria widocznych oznak miała zostać uznana w prawie wspólnotowym, między innymi w zakresie przedstawicielstwa stron umowy, zastosowanie jej zakładałoby obowiązkowo, że strona trzecia, która powołuje się na widoczne oznaki, wykaże, że okoliczności pozwalały jej sądzić, że oznaki te odpowiadały rzeczywistości. Wynika z tego, że w niniejszym przypadku skarżąca, która wniosła powództwo na podstawie klauzuli arbitrażowej „widocznie" zawartej pomiędzy nią i Komisją, powinna co najmniej wykazać, że biorąc pod uwagę okoliczności sprawy, mogła w sposób uzasadniony twierdzić, że negocjator jest upoważniony do zaciągania zobowiązań umownych na rzecz Komisji, działając w imieniu i na rachunek Wspólnoty.

61 Nie jest tak w niniejszym przypadku. Skarżąca nie dostarczyła bowiem żadnego dowodu na poparcie swych twierdzeń, zgodnie z którymi negocjator przedstawiał się wobec niej jako właściwy podmiot, posiadający upoważnienie konieczne do zaciągnięcia zobowiązań umownych na rachunek Komisji i Wspólnoty. A zatem nie zostało wykazane, że błąd, na który powołuje się skarżąca w odniesieniu do ścisłych granic uprawnień negocjatora, został wywołany jego zachowaniem.

62 Ponadto skarżąca nie wykazała, że okoliczności faktyczne sprawy uzasadniają, iż mogła ona, nie dopuszczając się niestaranności lub zaniedbania, być w błędzie co do ścisłych granic uprawnień negocjatora oraz znaczenia odręcznej wzmianki i podpisu

umieszczonych przez niego dnia 26 czerwca 2003 r. na piśmie załączonym do projektu umowy (zob. pkt 11 powyżej). Tak więc jak wynika z akt sprawy, spółka Fortis, która reprezentowała skarżącą podczas negocjacji poprzedzających zawarcie umowy, jest poinformowanym profesjonalistą i ważnym podmiotem na brukselskim rynku nieruchomości. Przed niniejszymi negocjacjami prowadziła ona już w okresie od 1999 do 2002 r. liczne podobne negocjacje ze służbami Komisji. Dokumenty przedstawione w tym względzie przez Komisję potwierdzają, że zwykle przy tego rodzaju transakcjach negocjuje się warunki umowy, jaka ma zostać zawarta, oraz wszelkie porozumienia regulujące właściwość sądów w zakresie tej umowy przed wszczęciem wewnętrznej procedury kontrolnej oraz podjęciem decyzji, która prowadzi do zaciągnięcia zobowiązań umownych na rzecz Komisji. Spółka Fortis, biorąc pod uwagę swoje doświadczenie w tym zakresie, wiedziała zatem, że porozumienie co do warunków umowy oraz porozumienia regulującego właściwość sądów poprzedza prawne zobowiązanie Komisji, które powstaje dopiero po zakończeniu etapu kontroli i podejmowania decyzji wewnątrz instytucji. W niniejszym przypadku odręczna wzmianka z dnia 26 czerwca 2003 r., w której negocjator wyjaśnił między innymi, że warunki negocjowanego porozumienia regulującego właściwość sądów zostały przedłożone organom kontroli, była wystarczająco jasna i precyzyjna, aby umożliwić spółce Fortis zrozumienie, że etap kontroli i podejmowania decyzji wewnątrz Komisji został wszczęty i że zgodnie ze zwyczajową praktyką zobowiązanie umowne w wyniku działań podmiotu uprawnionego powstanie dopiero po zakończeniu wspomnianej procedury.

63 Wniosku tego nie podważa fakt, że Komisja nie przekazała wyraźnie swemu partnerowi przy okazji niniejszych negocjacji dokładnych zasad swej wewnętrznej procedury kontroli i podejmowania decyzji lub że niniejsze negocjacje były prowadzone z nowym podmiotem utworzonym przez Komisję specjalnie do zarządzania transakcjami związanymi z nieruchomościami. W rezultacie ponieważ widoczne oznaki, na które powołuje się skarżąca, odbiegają od zwyczajowej praktyki w tym zakresie (zob. pkt 62 powyżej), która była znana skarżącej, powinny one były wywołać wątpliwości skarżącej i skłonić ją do zweryfikowania w tym przypadku dokładnych granic umocowania negocjatora. Nie dokonując takiej weryfikacji w okolicznościach niniejszego przypadku, skarżąca dopuściła się zaniedbania, na które nie może w sposób uzasadniony się powoływać w związku z niniejszą skargą.

64 W świetle powyższego skarżąca bezzasadnie utrzymuje, że w sposób uzasadniony sądziła, że upoważnienie do negocjowania warunków umowy było równoznaczne z upoważnieniem do zaciągnięcia zobowiązań umownych na rzecz Komisji oraz że porozumienie zawarte dnia 26 czerwca 2003 r. pomiędzy stronami negocjacji oznaczało powstanie zobowiązań umownych Komisji. Bezzasadnie zatem powołuje się ona w niniejszym przypadku na „widoczne" istnienie klauzuli arbitrażowej od dnia 26 czerwca 2003 r.

65 W konsekwencji i bez konieczności orzekania w sprawie ewentualnego upoważnienia spółki Fortis do reprezentowania skarżącej do celów zawarcia rzekomej klauzuli arbitrażowej, należy stwierdzić, że ponieważ skarżąca nie wykazała istnienia klauzuli arbitrażowej ważnie zawartej pomiędzy stronami niniejszego sporu oraz z uwagi na niedochowanie w tym względzie przepisów art. 44 § 5a regulaminu, jej skarga jest niedopuszczalna w zakresie, w jakim została ona wniesiona na podstawie art. 225 ust. 1 WE w związku z art. 238 WE.

W przedmiocie powództwa ewentualnego z tytułu odpowiedzialności pozaumownej

66 W skardze skarżąca wskazała, że jej skarga o odszkodowanie została wniesiona do Sądu — tytułem żądania ewentualnego i na wypadek, gdyby Sąd stwierdził, że nie doszło do zawarcia umowy najmu pomiędzy stronami — na podstawie art. 225 WE i 235 WE w związku z art. 288 WE akapit drugi WE.

67 W konsekwencji należy orzec w sprawie powództwa z tytułu odpowiedzialności pozaumownej wniesionego prawidłowo przez skarżącą na podstawie wyżej wspomnianych artykułów.

A — *Co do istoty sprawy*

1. *Argumenty stron*

68 Skarżąca zarzuca Komisji, że naruszyła obowiązek działania w dobrej wierze w ramach negocjacji poprzedzających zawarcie umowy oraz że nadużyła swego prawa do niezawierania umowy, zrywając negocjacje poprzedzające zawarcie umowy na bardzo zaawansowanym etapie. Przede wszystkim Komisja nie wskazała jej, od momentu otrzymania oferty złożonej dnia 16 czerwca 2003 r., że nie może jej przyjąć z uwagi na wymogi swej wewnętrznej procedury podejmowania decyzji, ale przeciwnie kontrasygnowała ofertę, wiedząc, że na tej podstawie skarżąca rozpocznie prace urządzeniowe. Następnie dopuściła do kontynuacji, aż do dnia 14 września 2003 r., negocjacji, o których wiedziała, że są skazane na niepowodzenie od początku lipca 2003 r. Ponadto nigdy nie przedstawiła rzeczywistego powodu zerwania negocjacji i lekkomyślnie zaangażowała się w nie, nie uwzględniając sprzeciwu urzędników co do lokalizacji budynku. Skarżąca kwestionuje twierdzenie, że rozporządzenie finansowe przyznaje Komisji bezwzględne prawo do niedoprowadzania do końca procesu zawierania umowy, bez obowiązku wypłaty odszkodowania. Powołuje się ona w tym zakresie na niezgodność z prawem przepisów tytułu V pierwszej części rozporządzenia finansowego ze względu na to, że zostały one przyjęte na niewłaściwej podstawie prawnej, z naruszeniem zasady kompetencji powierzonych Wspólnoty bądź z tego względu, że naruszają one art. 288 WE, zwalniając sprzecznie z prawem Komisję z części jej odpowiedzialności. Pomocniczo skarżąca twierdzi, że Komisja w niniejszym przypadku nie może wobec niej powoływać się na zasadę zawartą w art. 101 akapit pierwszy rozporządzenia finansowego, ponieważ sama nie przestrzegała wymogów akapitu drugiego tego artykułu, które zobowiązują do przedstawienia zainteresowanym oferentom uzasadnienia decyzji o rezygnacji z zamówienia.

69 W replice skarżąca ponadto podnosi, że Komisja naruszyła ogólne zasady prawa wspólnotowego, które zakazują wycofywania aktu administracyjnego, który przyznaje prawa podmiotowe jednostkom, ponieważ wycofała ona swe przyjęcie oferty.

70 Skarżąca twierdzi, że Komisja naruszyła także zasadę ochrony uzasadnionych oczekiwań, zrywając negocjacje po wywołaniu u niej dnia 26 czerwca 2003 r. uzasadnionych oczekiwań, że po wyrażeniu zgody co do zasady w odniesieniu do warunków umowy nastąpi formalne podpisanie umowy. Komisja przede wszystkim wprowadziła ją w błąd co do zakresu jej obowiązków, powstrzymując się od poinformowania jej, że z uwagi na wymogi w zakresie procedury wewnętrznej jej prawne zobowiązanie powstaje dopiero po formalnym podpisaniu umowy najmu przez właściwy podmiot oraz że każde działanie do tego czasu jest podejmowane na jej własne ryzyko. Następnie Komisja skłoniła ją do złożenia zamówień koniecznych do przeprowadzenia prac urządzeniowych. Nalegała ona bowiem wielokrotnie na szybkie przeprowadzenie tych prac, tak aby przeniesienia urzędników do budynku można było dokonać w dniu wejścia w życie umowy najmu, czyli dnia 1 listopada 2003 r. Ponadto negocjator kontrasygnował bez najmniejszych zastrzeżeń pismo z dnia 16 czerwca 2003 r., które wyjaśniało: „Z chwilą doręczenia [kontrasygnowanego pisma] złożymy, tak jak Państwo żądają, zamówienia na prace, nie czekając na formalne podpisanie umowy najmu". Oprócz tego podczas spotkania w dniu 6 czerwca 2003 r., o którym mowa w pkt 5 powyżej, negocjator wskazał spółce Fortis, po pierwsze, że pomimo iż umowa nie może zostać podpisana przed dniem 15 czerwca 2003 r., jej podpisanie jest pewne oraz, po drugie, zasugerował swym rozmówcom, aby polegając na jego słowach, złożyli zamówienia konieczne do przeprowadzenia prac urządzeniowych. To właśnie na podstawie uzasadnionych oczekiwań, które były w ten sposób podsycane, a następnie nie zostały podważone, skarżąca złożyła począwszy od dnia 4 lipca 2003 r. zamówienia konieczne do przeprowadzenia prac urządzeniowych, aby móc się wywiązać w wyznaczonych terminach ze zobowiązań zaciągniętych na mocy umowy najmu. Dopiero później w sposób dorozumiany od dnia 10 lipca 2003 r., a następnie explicite od dnia 14 września 2003 r. Komisja zasygnalizowała wątpliwości co do formalnego podpisania umowy.

71 Z tytułu szkody wynikłej z tych nieprawidłowości skarżąca domaga się przede wszystkim odszkodowania za utraconą przez nią możliwość zawarcia umowy najmu w wysokości 75% oczekiwanego zysku z umowy, czyli kwoty 6 608 821,25 EUR.

72 Skarżąca żąda ponadto zwrotu kosztów, jakie na próżno poniosła w związku z negocjacjami. Po pierwsze, jeżeli chodzi o koszty, których zażądali jej dostawcy, spółki A. i B., w związku ze złożonymi zamówieniami, wynoszące 41 637,77 EUR,

zostały one poniesione w oparciu o uzasadnione oczekiwania podpisania umowy najmu. Po drugie, jeżeli chodzi o koszty usług wykonanych przez Fortis Real Estate Property Management (zwaną dalej „FREPM"), spółkę z grupy Fortis, która była zaangażowana w negocjacje jako szef projektu, wynoszące 19 298,76 EUR bez podatku VAT oraz przez personel spółki Fortis, w szacowanej wysokości 21 690,68 EUR, zostały one poniesione wyłącznie w interesie Komisji w oparciu o uzasadnione oczekiwania podpisania umowy najmu.

73 Ponadto skarżąca żąda wynagrodzenia utraty możliwości wynajęcia budynku osobie trzeciej na równoważnych warunkach w trakcie negocjacji, czyli w okresie od 13 maja do 14 września 2003 r. Podczas tego okresu zrezygnowała ona z prowadzenia negocjacji w sprawie budynku z osobami trzecimi i w ten sposób przyznała Komisji wyłączność, która była uzasadniona wyrażaną przez nią gotowością zawarcia umowy najmu. Skarżąca szacuje szkodę ex aequo et bono (na zasadach słuszności) na 40 000 EUR.

74 Komisja twierdzi, w pierwszym rzędzie, że zrywając negocjacje rozpoczęte ze skarżącą, nie działała w sposób zawiniony w rozumieniu art. 288 akapit drugi WE.

75 Twierdzi, że art. 101 rozporządzenia finansowego przyznaje jej bezwzględne prawo do niezawierania umowy najmu bez obowiązku naprawienia szkody. Na prawo do rezygnacji z zamówienia, które jest wykonywane bez uszczerbku dla art. 288 akapit drugi WE, można się powołać wobec skarżącej. W niniejszym przypadku Komisja uważa, że przestrzegała wymogów art. 101 rozporządzenia finansowego, nawet powstrzymując się od przekazania skarżącej uzasadnienia swej decyzji o rezygnacji z zamówienia, ponieważ skarżąca nie skierowała do niej wcześniej pisemnego wniosku w tym celu.

76 Komisja odpiera zarzut niezgodności z prawem podniesiony przez skarżącą. Przepisy mające zastosowanie do udzielania wspólnotowych zamówień publicznych oraz zobowiązań prawnych władz Unii Europejskiej określone w rozporządzeniu finansowym zostały zgodnie z prawem przyjęte na podstawie art. 274 WE i 279 WE, a zatem nie można wyłączyć ich zastosowania w niniejszym przypadku.

77 Komisja podnosi, że ponieważ wykonywała ona tylko przysługujące jej prawa zgodnie z procedurami udzielania wspólnotowych zamówień publicznych, rezygnując z zawarcia umowy najmu z bardzo konkretnych względów związanych z problemami technicznymi związanymi z budynkiem oraz jego położeniem geograficznym, ponieważ poinformowała ona skarżącą dnia 26 czerwca 2003 r. o rozpoczęciu procesu konsultacji i podejmowania decyzji i ponieważ na bieżąco i bez zwłoki poinformowała ją o zawieszeniu tej procedury, a następnie o rezygnacji z zawarcia umowy najmu, nie można jej przypisać żadnego poważnego i oczywistego naruszenia granic przysługującego jej w niniejszym przypadku swobodnego uznania. Podobnie nie można jej zarzucać, że nie poinformowała wyraźnie skarżącej, że ostatecznie zatwierdzenie umowy podlega procesowi konsultacji i podejmowania decyzji, ponieważ odpowiednie zasady obowiązywały wszystkie podmioty prawa, były opublikowane w Dzienniku Urzędowym, a zatem były znane wszystkim, a zwłaszcza skarżącej, o czym dowiedziała się ona ponadto przy okazji poprzednich negocjacji. W tych okolicznościach nie można uznać, że zachowanie Komisji w ramach spornych negocjacji poprzedzających zawarcie umowy było sprzeczne z zasadą dobrej wiary.

78 Komisja uważa także, że nie można jej zarzucać wycofania zgody na zawarcie umowy najmu, ponieważ nigdy nie udzieliła ona zgody, wbrew temu, co twierdzi skarżąca.

79 Komisja twierdzi także, że nie naruszyła zasady ochrony uzasadnionych oczekiwań w okolicznościach niniejszego przypadku. Nigdy nie nakłaniała ona bowiem skarżącej do poniesienia kosztów w celu realizacji prac urządzeniowych, ani nie wywoływała u niej uzasadnionych oczekiwań co do zawarcia umowy najmu.

W szczególności nie dostarczyła ona żadnego dokładnego zapewnienia co do wyniku procesu konsultacji i podejmowania decyzji. Negocjator natomiast sformułował zastrzeżenia co do zawarcia umowy w odręcznej wzmiance z dnia 26 czerwca 2003 r. oraz swej wiadomości elektronicznej z dnia 30 czerwca 2003 r. Ponadto wskazał on skarżącej w trakcie negocjacji, że jej życzenie zatwierdzenia umowy w określonym terminie nie może być spełnione, biorąc pod uwagę obowiązek przestrzegania wymogów procesu konsultacji i podejmowania decyzji.

80 W drugim rzędzie, Komisja zaprzecza, jakoby skarżąca dostarczyła dowodu, który na niej spoczywa, na istnienie bezpośredniego związku przyczynowego pomiędzy zarzucanym bezprawnym zachowaniem a poniesioną szkodą. W odniesieniu do utraty możliwości zawarcia umowy szkoda wynikająca z niezajmowania budynku, ponoszona kilka lat po zerwaniu negocjacji poprzedzających zawarcie umowy, nie może być uważana za normalne następstwo tego wydarzenia. W odniesieniu do kosztów poniesionych przez dostawców to właśnie skarżąca swym zachowaniem bezpośrednio spowodowała tę szkodę, decydując się na złożenie zamówień w momencie, w którym była świadoma, że umowa nie jest jeszcze zatwierdzona, i to mimo zastrzeżeń sformułowanych przez negocjatora. Ponadto w odniesieniu do kosztów FREPM oraz personelu spółki Fortis, skarżąca nie wykazała, w jaki sposób powołane usługi zostały wykonane przy okazji negocjacji dotyczących umowy najmu.

81 W trzecim rzędzie, Komisja zaprzecza, jakoby skarżąca dostarczyła dowód istnienia rzeczywistej i pewnej szkody, którego przedstawienie na niej spoczywa.

82 W prawie wspólnotowym utrata zysku oczekiwanego w związku z wykonaniem umowy nie podlega odszkodowaniu w przypadku braku umowy. Ponadto wynagrodzenie utraty możliwości można kwestionować w niniejszym przypadku, ponieważ skarżąca nigdy nie utraciła możliwości wynajęcia budynku osobie trzeciej. W każdym razie skarżąca nie wykazała zakresu podnoszonej szkody.

83 W odniesieniu do kosztów dochodzonych przez dostawców skarżąca nie wykazała rzeczywistego charakteru powołanej szkody, czyli zapłaty za materiały oraz tego, że ich zamówienie spowodowało całkowitą szkodę.

84 Koszty poniesione przez FREPM lub spółkę Fortis w związku z negocjacjami nie stanowią szkody podlegającej odszkodowaniu, ponieważ Komisja ma prawo zrezygnować bez obowiązku wynagrodzenia szkody z udzielenia zamówień publicznych. Ponadto skarżąca nie wykazała w sposób wystarczający pod względem prawnym, że poniosła rzeczywistą szkodę osobową, ani nie dowiodła stosowności informacji wykorzystanych do oszacowania tej szkody.

85 Ponadto skarżąca nie może domagać się żadnej sumy z tytuły zarzucanej utraty możliwości wynajęcia budynku osobie trzeciej w okresie trwania negocjacji, ponieważ utrata korzyści wynikającej z niezawartej umowy nie podlega odszkodowaniu. W każdym razie nie dostarczyła ona dowodu na okoliczność, że miała rzeczywistą możliwość wynajęcia budynku osobie trzeciej podczas negocjacji.

2. *Ocena Sądu*

86 Z utrwalonego orzecznictwa wynika, że stwierdzenie odpowiedzialności pozaumownej Wspólnoty w rozumieniu art. 288 akapit drugi WE jest podporządkowane kumulatywnemu spełnieniu przesłanek takich, jak: bezprawne zachowanie zarzucane instytucjom, rzeczywisty charakter szkody oraz istnienie związku przyczynowego między zarzucanym zachowaniem a powoływaną szkodą (wyrok Trybunału z dnia 29 września 1982 r. w sprawie 26/81 Oleifici Mediterranei przeciwko EWG, Rec. str. 3057, pkt 16; wyroki Sądu z dnia 11 lipca 1996 r. w sprawie T-175/94 International Procurement Services przeciwko Komisji, Rec. str. II-729, pkt 44; z dnia 16 października 1996 r. w sprawie T-336/94 Efisol przeciwko Komisji, Rec. str. II-1343, pkt 30 i z dnia 11 lipca 1997 r. w sprawie T-267/94 Oleifici Italiani przeciwko Komisji, Rec. str. II-1239, pkt 20).

87 Jeśli nie zostanie spełniona jedna z tych przesłanek, skargę o odszkodowanie należy oddalić w całości, bez konieczności badania innych przesłanek stwierdzenia wspomnianej odpowiedzialności (wyrok Sądu z dnia 20 lutego 2002 r. w sprawie T-170/00 Förde-Reederei przeciwko Radzie i Komisji, Rec. str. II-515, pkt 37), przy czym Sąd nie jest także zobowiązany do badania wymogów odpowiedzialności Wspólnoty w określonym porządku (wyrok Trybunału z dnia 9 września 1999 r. w sprawie C-257/98 P Lucaccioni przeciwko Komisji, Rec. str. I-5251, pkt 13).

a) W przedmiocie zarzucanego bezprawnego zachowania

Uwagi wstępne

88 Tytułem wstępu należy wyjaśnić kontekst, w jaki wpisują się niniejsze negocjacje poprzedzające zawarcie umowy.

89 Na mocy art. 104 rozporządzenia finansowego oraz art. 116 ust. 7 rozporządzenia Komisji nr 2342/2002 (WE, Euratom) z dnia 23 grudnia 2002 r. ustanawiającego szczegółowe zasady wykonania rozporządzenia finansowego (zwanego dalej „zasadami wykonania") (Dz.U. L 357, str. 1) instytucje wspólnotowe i ich służby uważa się za strony zamawiające w przypadku zamówień udzielonych na ich własny rachunek.

90 Artykuł 88 ust. 1 rozporządzenia finansowego stanowi, że zamówienia publiczne są umowami o charakterze odpłatnym zawieranymi na piśmie przez zamawiającego w celu uzyskania, po dokonaniu opłaty w całości lub w części z budżetu, ruchomości lub nieruchomości, realizacji robót lub świadczenia usług. Zgodnie z tym samym artykułem zamówienia te obejmują między innymi te dotyczące umowy kupna lub najmu budynków.

91 W niniejszym przypadku nie jest kwestionowane, że umowa najmu powinna być zawarta pomiędzy skarżącą, spółką sektora nieruchomości prawa belgijskiego, a Wspólnotą Europejską oraz że jej przedmiotem jest wynajem istniejącego budynku, czyli budynku B1 City Center, na rachunek Komisji, która zamierzała tam umieścić niektóre ze swych służb.

92 Z powyższego wynika, że Komisja działała w niniejszym przypadku jak „instytucja zamawiająca" w rozumieniu art. 104 rozporządzenia finansowego oraz art. 116 ust. 7 zasad wykonania, a umowa najmu powinna być zakwalifikowana jako „zamówienie publiczne" w rozumieniu art. 88 ust. 1 rozporządzenia finansowego lub dokładniej „zamówienie dotyczące budynków" w rozumieniu art. 116 ust. 1 zasad wykonania.

93 Bez konieczności wypowiadania się na tym etapie w przedmiocie charakteru lub zgodności z prawem tytułu V pierwszej części rozporządzenia finansowego i zasad wykonania (zob. odpowiednio pkt 114–117 oraz 118–125 poniżej) należy stwierdzić, że umowa najmu podlegała przepisom, które regulują procedury udzielania zamówień złożonych na własny rachunek instytucji wspólnotowej, w tym zamówień publicznych dotyczących budynków (zob. podobnie wyrok Sądu z dnia 6 lipca 2005 r. w sprawie T-148/04 TQ3 Travel Solutions Belgium przeciwko Komisji, Zb.Orz. str. II-2627, pkt 1).

94 Artykuł 126 ust. 1 zasad wykonania stanowi, że instytucje zamawiające mogą, bez ograniczeń w postaci wartości progowych, udzielać zamówień publicznych dotyczących nieruchomości w procedurze negocjacyjnej, bez uprzedniej publikacji ogłoszenia o zamówieniu, po przeszukaniu rynku lokalnego. W ramach takiej procedury instytucja zamawiająca może swobodnie wybrać jedno lub więcej przedsiębiorstw, z którymi zamierza rozpocząć negocjacje.

95 W niniejszym przypadku z akt sprawy wynika, że Komisja postanowiła skorzystać z procedury negocjacyjnej, bez uprzedniej publikacji ogłoszenia o zamówieniu i po przeszukaniu rynku lokalnego, aby zaspokoić swe potrzeby w zakresie umieszczenia części swego personelu.

96 W tym właśnie szczególnym kontekście procedury udzielania zamówienia należy zbadać zarzuty bezprawności podniesione przez skarżącą.

W przedmiocie wycofania ważnie złożonego przyjęcia oferty, braku przedstawienia uzasadnienia zerwania i nierozważnego zaangażowania się w negocjacje poprzedzające zawarcie umowy

97 W odniesieniu do zarzutu naruszenia przez Komisję zakazu wycofania prawomocnie złożonego przyjęcia należy stwierdzić na wstępie, że został on podniesiony po raz pierwszy w replice. Tymczasem na mocy art. 48 § 2 regulaminu nie można podnosić nowych zarzutów w toku postępowania, chyba że ich podstawą są okoliczności prawne i faktyczne ujawnione dopiero w toku postępowania.

98 W niniejszym przypadku rozpatrywany zarzut mógł zostać podniesiony już w skardze złożonej dnia 5 lipca 2004 r. Z akt sprawy wynika bowiem, że to w dniu 24 września 2003 r. skarżąca dowiedziała się z pisma skierowanego do Komisji, że dyrektor OIB został oficjalnie poinformowany, iż „Projekt City Center nie jest już częścią priorytetów [...] Komisji w odniesieniu do umieszczenia swych własnych służb". A zatem w tym samym dniu dowiedziała się ona o naruszeniu prawa, na które się powołuje, czyli o naruszeniu zakazu wycofania przyjęcia oferty, które zostało ważnie złożone.

99 W konsekwencji należy odrzucić jako niedopuszczalny niniejszy zarzut skarżącej, którego podniesienie było w niniejszym postępowaniu spóźnione.

100 W odniesieniu do zarzutu, jakoby Komisja naruszyła zasadę dobrej wiary i nadużyła prawa do niezawierania umowy, nie przedstawiając skarżącej rzeczywistych powodów decyzji o rezygnacji z zamówienia, w zakresie którego zostały podjęte negocjacje poprzedzające zawarcie umowy, a w związku z tym o przerwaniu wspomnianych negocjacji, należy podkreślić, że w okolicznościach niniejszej sprawy wydaje się on być co do zasady zarzutem braku uzasadnienia decyzji dotyczącej rezygnacji z udzielenia zamówienia. Na mocy bowiem przepisów art. 101 akapit drugi rozporządzenia finansowego, a generalniej ogólnego obowiązku uzasadnienia, który wynika z art. 253 WE, Komisja miała obowiązek podania skarżącej swojego uzasadnienia jednocześnie z decyzją dotyczącą rezygnacji z udzielenia zamówienia.

101 Należy jednakże stwierdzić, że skarżąca nie poniosła żadnej szkody (zob. pkt 157 poniżej), która mogłaby wynikać w związku przyczynowym z nieprzekazania przez Komisję uzasadnienia decyzji dotyczącej rezygnacji z zamówienia, a w związku z tym zerwania negocjacji poprzedzających zawarcie umowy. W konsekwencji przesłanki istnienia szkody oraz związku przyczynowego między szkodą a bezprawnym zachowaniem instytucji wspólnotowej, konieczne do stwierdzenia odpowiedzialności pozaumownej Wspólnoty (zob. pkt 86 i 87 powyżej), nie są w niniejszym przypadku spełnione. Nie można zatem stwierdzić powstania odpowiedzialności pozaumownej Wspólnoty za zarzucane tu naruszenie prawa.

102 W konsekwencji należy oddalić zarzut nieprzedstawienia powodów zerwania negocjacji poprzedzających zawarcie umowy, jako niemający znaczenia dla sprawy.

103 Podobnie oddalić należy zarzut naruszenia przez Komisję zasad dobrej wiary oraz nadużycia prawa do niezawierania umowy poprzez lekkomyślne zaangażowanie się w negocjacje poprzedzające zawarcie umowy, które następnie musiała zerwać. Zarzut ten opiera się na założeniu, że zerwanie negocjacji poprzedzających zawarcie umowy było uzasadnione tylko sprzeciwem urzędników wobec lokalizacji budynku, który był znany Komisji w momencie rozpoczęcia negocjacji. Tymczasem prawdziwość tego stwierdzenia nie została wykazana. Natomiast z dupliki i akt sprawy wynika, że zerwanie negocjacji poprzedzających zawarcie umowy było spowodowane całym szeregiem problemów technicznych związanych między innymi z lokalizacją geograficzną budynku, które zostały odkryte przez pewne organy kontrolne (zob. pkt 20 powyżej) podczas przeprowadzania wewnętrznej procedury kontroli i podejmowania decyzji.

104 Zatem to w świetle innych zarzutów skarżącej należy zbadać, czy Komisja zachowała się bezprawnie.

W przedmiocie spóźnionego przekazania decyzji o zerwaniu negocjacji poprzedzających zawarcie umowy, niedoinformowania o wewnętrznych zasadach podejmowania decyzji oraz zapewnień udzielonych w odniesieniu do zawarcia umowy najmu lub pokrycia kosztów inwestycji związanych z tą umową

105 W odniesieniu do bezprawnego zachowania orzecznictwo wymaga, aby zostało stwierdzone wystarczająco istotne naruszenie przepisu prawa przyznającego prawa jednostkom (wyrok Trybunału z dnia 4 lipca 2000 r. w sprawie C-352/98 P Bergaderm i Goupil przeciwko Komisji, Rec. str. I-5291, pkt 42). Kryterium decydującym o stwierdzeniu wystarczająco istotnego naruszenia prawa wspólnotowego jest oczywiste i poważne naruszenie przez daną instytucję wspólnotową granic przysługującego jej swobodnego uznania. Jeżeli danej instytucji przysługuje jedynie bardzo ograniczony zakres swobodnego uznania lub wcale jej ono nie przysługuje,

dla stwierdzenia wystarczająco istotnego naruszenia może wystarczyć jakiekolwiek naruszenie prawa wspólnotowego (wyrok Trybunału z dnia 10 grudnia 2002 r. w sprawie C-312/00 P Komisja przeciwko Camar i Tico, Rec. str. I-11355, pkt 54; wyrok Sądu z dnia 12 lipca 2001 r. w sprawach połączonych T-198/95, T-171/96, T-230/97, T-174/98 i T-225/99 Comafrica i Dole Fresh Fruit Europe przeciwko Komisji, Rec. str. II-1975, pkt 134).

106 W świetle kryteriów wypracowanych przez orzecznictwo należy w pierwszym rzędzie zbadać, czy naruszenia zarzucane przez skarżącą dotyczą przepisów prawa przyznających prawa jednostkom. W tym zakresie należy podkreślić, że powołanie się na nadużycie prawa, które wynika z okoliczności rezygnacji z zawarcia umowy oraz zerwania negocjacji poprzedzających zawarcie umowy, nie posiada w argumentacji skarżącej żadnego samodzielnego znaczenia w stosunku do zarzutu naruszenia zasady dobrej wiary. Zarzut nadużycia prawa łączy się zatem w niniejszym przypadku z tym poprzednim zarzutem.

— W przedmiocie charakteru przepisów, których naruszenie jest zarzucane

107 W sprawach, które doprowadziły do wydania wyroków z dnia 15 lipca 1960 r. w sprawach połączonych 43/59, 45/59 i 48/59 Von Lachmüller i in. przeciwko Komisji EWG, Rec. str. 933, str. 956, oraz z dnia 16 grudnia 1960 r. w sprawie 44/59 Fiddelaar przeciwko Komisji EWG, Rec. str. 1077, str. 1099, Trybunał orzekł, że działanie wspólnotowej władzy publicznej, zarówno w dziedzinie administracyjnej, jak i umownej, zawsze podlega przestrzeganiu zasady dobrej wiary. Z orzecznictwa wspólnotowego wyłania się również zasada, zgodnie z którą podmioty prawa nie mogą nadużywać prawa do powoływania się na normy wspólnotowe (zob. podobnie wyroki Trybunału z dnia 3 grudnia 1974 r. w sprawie 33/74 Van Binsbergen, Rec. str. 1299, pkt 13; z dnia 10 stycznia 1985 r. w sprawie 229/83 Leclerc i in., Rec. str. 1, pkt 27; z dnia 21 czerwca 1988 r. w sprawie 39/86 Lair, Rec. str. 3161, pkt 43; z dnia 3 marca 1993 r. w sprawie C-8/92 General Milk Products, Rec. str. I-779, pkt 21; z dnia 5 października 1994 r. w sprawie C-23/93 TV10, Rec. str. I-4795, pkt 21; z dnia 12 maja 1998 r. w sprawie C-367/96 Kefalas i in., Rec. str. I-2843, pkt 20; z dnia 23 marca 2000 r. w sprawie C-373/97 Diamantis, Rec. str. I-1705, pkt 33, oraz

z dnia 21 lutego 2006 r. w sprawie C-255/02 Halifax i in., Zb.Orz. str. I-1609, pkt 69). Przy okazji negocjacji zmierzających do zawarcia umowy między wspólnotową władzą publiczną a oferentem w ramach procedury udzielania zamówień publicznych, te przepisy prawa przyznają danemu oferentowi prawa, nakładając pewne ograniczenia na działania wspólnotowej instytucji zamawiającej, która postanawia zrezygnować z zamówienia i nie zawierać umowy.

108 Z orzecznictwa ponadto wynika, że zasada ochrony lub poszanowania uzasadnionych oczekiwań jest ogólną zasadą prawa wspólnotowego, która przyznaje prawa jednostkom (wyrok Trybunału z dnia 19 maja 1992 r. w sprawach połączonych C-104/89 i C-37/90 Mulder i in. przeciwko Radzie i Komisji, Rec. str. I-3061, pkt 15; wyrok Sądu z dnia 6 grudnia 2001 r. w sprawie T-43/98 Emesa Sugar przeciwko Radzie, Rec. str. II-3519, pkt 64 i 87). W ramach procedury udzielania zamówień publicznych zasada ta przyznaje prawa każdemu oferentowi, który znajduje się w sytuacji, z której wynika, że administracja wspólnotowa, dostarczając mu precyzyjnych zapewnień, spowodowała po jego stronie powstanie uzasadnionych oczekiwań (zob. podobnie wyrok Sądu z dnia 17 grudnia 1998 r. w sprawie T-203/96 Embassy Limousines & Services przeciwko Parlamentowi, Rec. str. II-4239, pkt 74 i nast.).

109 W świetle powyższego należy stwierdzić, że skarżąca powołuje się w niniejszym przypadku na naruszenie przepisów, które przyznają prawa jednostkom.

110 Wypracowane przez orzecznictwo kryteria oznaczają, w drugim rzędzie, potrzebę sprecyzowania zakresu swobodnego uznania, jakim dysponowała w niniejszym przypadku Komisja, na mocy między innymi art. 101 akapit pierwszy rozporządzenia finansowego, w zakresie rezygnacji z zawarcia umowy i w konsekwencji zerwania negocjacji, które rozpoczęła.

— W przedmiocie znaczenia, charakteru, zgodności z prawem i możliwości powołania się na art. 101 akapit pierwszy rozporządzenia finansowego

111 Z art. 101 akapit pierwszy rozporządzenia finansowego wynika między innymi, że w ramach procedury negocjacyjnej, bez uprzedniej publikacji ogłoszenia o zamówieniu, po przeszukaniu rynku lokalnego, takiej jaka została zgodnie z prawem zastosowana w niniejszym przypadku, zamawiającemu przysługuje bardzo szerokie swobodne uznanie w zakresie rezygnacji z zawarcia umowy, a w związku z tym zerwania rozpoczętych negocjacji poprzedzających zawarcie umowy (zob. także podobnie oraz poprzez analogię wyrok Trybunału z dnia 16 września 1999 r. w sprawie C-27/98 Fracasso i Leitschutz, Rec. str. I-5697, pkt 23–25, oraz wyrok w sprawie Embassy Limousines & Services przeciwko Parlamentowi, ww. w pkt 108, pkt 54).

112 Z powyższego wynika, że aby przesłanka bezprawnego zachowania została spełniona, skarżąca powinna nie tylko wykazać, że Komisja naruszyła jeden z przepisów prawa, jakie przywołuje, biorąc pod uwagę okoliczności podjęcia decyzji o rezygnacji z zawarcia umowy oraz zerwaniu w konsekwencji negocjacji poprzedzających zawarcie umowy, ale także że naruszenie to stanowiło oczywiste i poważne naruszenie granic, jakie obowiązywały tę instytucję w ramach korzystania przez nią ze swobodnego uznania.

113 Wniosku tego nie osłabiają argumenty ani zarzuty podniesione w niniejszym przypadku przez skarżącą.

114 W odniesieniu do argumentacji skarżącej, zgodnie z którą, podobnie jak inne przepisy tytułu V pierwszej części rozporządzenia finansowego, art. 101 akapit pierwszy tegoż rozporządzenia nie znajduje zastosowania do zawierania umowy najmu, ponieważ przewiduje on tylko środki organizacji wewnętrznej instytucji wspólnotowych, które z racji samego ich charakteru nie mogą być źródłem skutków prawnych dla osób trzecich, wystarczy stwierdzić, że artykuł ten zawiera, wprost

przeciwnie, przepisy o charakterze reglamentacyjnym, które na mocy art. 249 WE mają charakter generalny, wiążą w całości i są bezpośrednio stosowane do obiektywnej sytuacji, której dotyczą.

115 Z końcowych przepisów rozporządzenia finansowego wynika bowiem, że podobnie jak wszystkie jego postanowienia, przepisy art. 101 akapit pierwszy wiążą w całości i są bezpośrednio stosowane we wszystkich państwach członkowskich. Zostały one opublikowane w Dzienniku Urzędowym jako akty, których publikacja jest warunkiem stosowania.

116 Ponadto z motywu 24 rozporządzenia finansowego wynika, że art. 101 akapit pierwszy dotyczy udzielania zamówień publicznych przez instytucje wspólnotowe na ich własny rachunek. Z uwagi na sam cel artykuł wywiera skutki prawne wobec wszystkich osób trzecich, które składają oferty na te zamówienia. Ponadto należy stwierdzić, że art. 101 akapit pierwszy ściśle definiuje prawa zamawiającego w jego stosunkach ze składającymi ofertę na zamówienie publiczne. Otóż jak słusznie podnosi Komisja, przepisy te nie miałyby żadnego sensu ani żadnego znaczenia, gdyby miały charakter zwykłego przepisu dotyczącego wewnętrznego działania instytucji. Z samej treści art. 101 akapit pierwszy wynika zatem, że wywiera on skutki prawne wobec osób trzecich, które składają oferty na zamówienia publiczne udzielane przez instytucję wspólnotową na jej własny rachunek, oraz że ma on w tym zakresie charakter generalny.

117 W niniejszym przypadku na przepisy art. 101 akapit pierwszy można powołać się wobec skarżącej i znajdują one zastosowanie do rozpatrywanej w niniejszej sprawie procedury udzielania zamówienia, ponieważ negocjacje poprzedzające zawarcie umowy zostały rozpoczęte po dacie publikacji oraz wejścia w życie rozporządzenia finansowego. Rozporządzenie to bowiem zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym dnia 16 września 2002 r. oraz weszło w życie dnia 1 stycznia 2003 r. zgodnie z przepisami jego art. 187, podczas gdy negocjacje poprzedzające zawarcie umowy między Komisją a skarżącą rozpoczęły się w maju 2003 r.

118 Ponadto należy odrzucić zarzuty bezprawności podniesione przez skarżącą na poparcie niemożliwości zastosowania w niniejszym przypadku art. 101 akapit pierwszy rozporządzenia finansowego, a także innych przepisów tytułu V pierwszej części tegoż rozporządzenia.

119 Należy przypomnieć, że w ramach systemu kompetencji Wspólnoty Europejskiej wybór podstawy prawnej aktu musi opierać się na obiektywnych okolicznościach podlegających kontroli sądowej. Do tych okoliczności zaliczają się w szczególności cel i treść aktu prawnego (zob. wyrok Trybunału z dnia 12 listopada 1996 r. w sprawie C-84/94 Zjednoczone Królestwo przeciwko Radzie, Rec. str. I-5755, pkt 25, oraz powoływane tam orzecznictwo).

120 Artykuł 279 WE upoważnia „Rad[ę], stanowiąc[ą] jednomyślnie na wniosek Komisji i po konsultacji z Parlamentem Europejskim i uzyskaniu opinii Trybunału Obrachunkowego [do uchwalania] rozporządze[ń] finansow[ych] określając[ych] w szczególności procedurę stanowienia i wykonywania budżetu oraz przedstawiania i kontrolowania rachunków". Artykuł ten przekazuje Radzie ogólne uprawnienie do ustalania przepisów dotyczących całej dziedziny budżetowej objętej traktatem WE, do której należą nie tylko zasady dotyczące ustanawiania i wykonywania budżetu oraz przedstawiania i kontrolowania rachunków, ale także, jak to wynika z zastosowania przysłówka „w szczególności", wszelkich innych ściśle związanych z tym kwestii.

121 Jak wynika z art. 88 ust. 1 rozporządzenia finansowego, zamówienia publiczne regulowane rozporządzeniem finansowym są umowami finansowanymi, w całości lub części, z budżetu wspólnotowego. W ramach wspólnotowych zamówień publicznych zawarcie umowy rodzi zatem obowiązek (zobowiązanie prawne), z którego wynika wydatek obciążający budżet (zobowiązanie budżetowe). Na mocy zasady jedności i prawdziwości budżetu wydatek odpowiadający zobowiązaniu prawnemu jest wpisywany do budżetu. W tym właśnie zakresie udzielanie zamówień publicznych przez instytucje wspólnotowe na ich własny rachunek oraz zawieranie

odpowiadających im umów ściśle wiąże się z wykonaniem, po stronie wydatków, budżetu.

122 O ile, co do zasady, regulacja zamówień publicznych nie jest uważana za integralną część prawa budżetowego, które jest postrzegane w sposób węższy, należy podnieść, że w prawie wspólnotowym, poszanowanie zasad, które wynikają z układu przepisów finansowych traktatu WE, a w szczególności z zasad przejrzystości i prawidłowego zarządzania finansowego, uzasadnia, aby zamówienia publiczne udzielane na rachunek własny instytucji wspólnotowych, które mogą być związane z wykonywaniem budżetu, podlegały przejrzystym przepisom gwarantującym przestrzeganie procedur chroniących fundusze wspólnotowe. Ponadto choć w większości przypadków prawo finansowe lub budżetowe nie tworzy praw lub obowiązków na rzecz osób nienależących do sfery publicznej, nic nie stoi na przeszkodzie, aby takie przepisy mogły wywrzeć skutki prawne wobec osób trzecich, które akceptują złożenie oferty w odniesieniu do wspólnotowego zamówienia publicznego finansowanego, w całości lub części, przez budżet wspólnotowy.

123 Z art. 89 rozporządzenia finansowego wynika właśnie, że przepisy tytułu V pierwszej części tegoż rozporządzenia, uzupełnione odpowiednimi przepisami zasad wykonania, mają na celu zapewnienie, aby wszystkie zamówienia publiczne finansowane w całości lub części z budżetu odpowiadały zasadom przejrzystości, proporcjonalności, równego traktowania i niedyskryminacji oraz aby wszystkie zamówienia publiczne podlegały przetargowi w możliwie jak największej skali, z wyjątkiem sytuacji, w której wykorzystano procedurę negocjowaną. Zmierzają one w ten sposób do poddania zamówień publicznych udzielanych na rachunek własny instytucji wspólnotowych przejrzystym przepisom, gwarantującym przestrzeganie procedur chroniących fundusze wspólnotowe.

124 Z powyższego wynika, że art. 279 WE stanowił właściwą podstawę prawną dla przyjęcia przepisów tytułu V pierwszej części rozporządzenia finansowego. Ponadto należy stwierdzić, że przyjmując wyżej wspomniane przepisy, Rada działała na podstawie i w granicach uprawnień, które zostały jej przyznane na mocy art. 279 WE.

125 W odniesieniu do argumentacji skarżącej, jakoby art. 101 akapit pierwszy rozporządzenia finansowego naruszał art. 288 WE, niezgodnie z prawem zwalniając Komisję z części jej odpowiedzialności, wystarczy stwierdzić, że prawo do zrezygnowania z zamówienia publicznego oraz niezawierania związanej z nim umowy jest wykonywane bez uszczerbku dla stosowania art. 288 akapit drugi WE. Wynika z tego, że o ile Komisja dysponuje bardzo szerokim zakresem swobodnego uznania w zakresie zerwania negocjacji, o tyle może ona doprowadzić do powstania odpowiedzialności pozaumownej Wspólnoty w przypadku, gdy z samych okoliczności zerwania wynika, że czyniąc to, zachowała się ona bezprawnie w rozumieniu art. 288 akapit drugi WE.

126 Ponadto w odniesieniu do argumentacji skarżącej, jakoby Komisja nie mogła wobec niej powołać się na art. 101 akapit pierwszy rozporządzenia finansowego, ponieważ sama nie przestrzegała akapitu drugiego tegoż artykułu, który zobowiązuje do przekazania zainteresowanym oferentom uzasadnienia rezygnacji z zamówienia, należy stwierdzić, że ten ostatni przepis nakłada w rezultacie obowiązek uzasadnienia i przekazania do wiadomości kandydatów lub oferentów decyzji o rezygnacji z zamówienia. Naruszenie obowiązku uzasadnienia w ten sposób wyrażonego może mieć wpływ na ważność decyzji o rezygnacji z zamówienia i niezawieraniu umowy. Natomiast nie może ono wyłączyć na tym etapie stosowania przepisów, które mają w niniejszym przypadku zastosowanie do zawarcia umowy najmu z uwagi na ich charakter rozporządzenia.

— W przedmiocie naruszenia zasady dobrej wiary i zakazu nadużywania prawa

127 Należy w pierwszym rzędzie zbadać, w świetle wyżej wspomnianych kryteriów (pkt 112 powyżej), zarzut skarżącej dotyczący przekroczenia przez Komisję granic jej prawa do niezawierania umowy, wynikających z zasady dobrej wiary i zakazu nadużywania prawa, poprzez kontynuację przez ponad dwa miesiące negocjacji, o których wiedziała ona, że są skazane na niepowodzenie.

128 Należy przede wszystkim przypomnieć, że Komisja poinformowała skarżącą o swej decyzji o rezygnacji z zamówienia i w związku z tym zerwała negocjacje poprzedzające zawarcie umowy w dniu 24 września 2003 r. (zob. pkt 98 powyżej).

129 Stwierdzenia tego nie podważają twierdzenia Komisji, jakoby sporna informacja została przekazana skarżącej podczas spotkania, które odbyło się na początku lipca. Twierdzenia te, oprócz tego, że brak im precyzji, nie są poparte żadnym środkiem dowodowym i są sprzeczne z treścią pism wymienionych między OIB a spółką Fortis w lipcu 2003 r. O ile wskazują one na opóźnienie lub zawieszenie zatwierdzenia umowy, w żaden sposób nie informują one o rezygnacji z umowy co do samej zasady. Wręcz przeciwnie wynika z nich, że dnia 14 lipca 2003 r. negocjator wskazał swemu partnerowi w negocjacjach, że zawarcie umowy najmu dotychczas nie zostało podważone co do zasady. Ponadto w nieopatrzonym datą piśmie doręczonym spółce Fortis dnia 23 lipca 2003 r. negocjator powiadomił ją jeszcze, że będzie ją na bieżąco informował o rozwoju sprawy.

130 Następnie należy określić datę, w której Komisja podjęła decyzję o rezygnacji z zamówienia. Skarżąca twierdzi, że decyzja ta została podjęta w lipcu 2003 r., ale nie mogła przedstawić żadnego dowodu w tym względzie. Z własnych pism Komisji wynika, że był to „początek lipca 2003 r." oraz że „[z] uwagi na wszystkie trudności napotkane w trakcie procedury ostatecznie postanowiła ona o rezygnacji z wynajęcia [budynku]". Z tych samych pism wynika, że to właśnie w lipcu „OIB próbował znaleźć inne rozwiązanie alternatywne [do wynajęcia budynku], które umożliwiłoby przeprowadzkę w jak najkrótszym terminie, i że to w tych ramach zostały podjęte negocjacje z innymi ewentualnymi wynajmującymi". Ponadto z dokumentów przedstawionych przez Komisję w trakcie procedury wynika, że podczas spotkania w dniu 16 lipca 2003 r., o którym mowa w pkt 24 powyżej, BPG postanowiła, biorąc pod uwagę dwumiesięczne opóźnienie w zajęciu budynku, poważnie i bardzo szybko zbadać możliwość wynajęcia budynku M. oraz zawiesić w konsekwencji zamówienia złożone w celu urządzenia wnętrz budynku. W odpowiedzi na pytania postawione

przez Sąd Komisja ponadto potwierdziła, że po przeprowadzeniu analizy przez BPG „OIB ostatecznie uruchomił proces konsultacji i podejmowania decyzji w odniesieniu do budynku M.". Należy zatem stwierdzić, że Komisja podjęła decyzję o rezygnacji z zamówienia, które negocjowała ze skarżącą, oraz o wszczęciu nowej procedury negocjacyjnej dotyczącej innego budynku, w dniu 16 lipca 2003 r.

131 Ze względu na ponaddwumiesięczny termin, jaki upłynął od dnia podjęcia decyzji do dnia przekazania jej skarżącej, należy stwierdzić, że Komisja opóźniała poinformowanie swego partnera w negocjacjach o swej decyzji o rezygnacji z zamówienia. Tak więc kontynuowała ona negocjacje poprzedzające zawarcie umowy, o których wiedziała, że są skazane na niepowodzenie, pozbawiając tym samym skarżącą od dnia 16 lipca 2003 r. możliwości poszukiwania innego ewentualnego najemcy budynku. W ramach zamówienia dotyczącego nieruchomości negocjowanego z samą skarżącą i dotyczącego dobra zarezerwowanego na potrzeby negocjacji poprzedzających zawarcie umowy, takie zachowanie Komisji narusza zasadę dobrej wiary i świadczy o nadużyciu przez nią prawa do niezawierania umowy.

132 W świetle przepisów prawa, których naruszenie zostało stwierdzone, naruszenie to stanowi w niniejszym przypadku oczywiste i poważne naruszenie granic swobodnego uznania Komisji w wykonywaniu przez nią prawa do rezygnacji z zamówienia negocjowanego ze skarżącą, a w związku z tym do zerwania z nią negocjacji.

133 W drugim rzędzie należy zbadać zarzut skarżącej, że Komisja przekroczyła granice wykonywania przez nią prawa do niezawierania umowy, wynikające z zasady dobrej wiary i zakazu nadużywania prawa, nie wskazując od momentu otrzymania projektu umowy w dniu 16 czerwca 2003 r., że nie może ona go zaakceptować z uwagi na wymogi wewnętrznej procedury zatwierdzenia, lecz wręcz przeciwnie, kontrasygnując pismo do niego dołączone, wiedząc, że na tej podstawie skarżąca złoży zamówienia dotyczące prac urządzeniowych. Skarżąca zarzuca w ten sposób Komisji w istocie, że zerwała ona negocjacje poprzedzające zawarcie umowy po wprowadzeniu jej, poprzez brak poinformowania, w błąd co do zakresu obowiązków, na jakie się w rzeczywistości zgodziła, czym wyrządziła jej szkodę. Argumentacja ta

dotyczy kwestii, czy zasada dobrej wiary nakłada w niniejszym przypadku na Komisję szczególny obowiązek poinformowania swego partnera o obowiązkach, na jakie się rzeczywiście zgodził w ramach negocjacji poprzedzających zawarcie umowy.

134 Na wstępie należy wyjaśnić, że Komisja mogłaby być zobowiązana, na mocy zasady dobrej wiary lub zakazu nadużywania prawa, do poinformowania w szczególny sposób skarżącej, tylko w przypadku, gdyby dana informacja była niedostępna lub co najmniej bardzo trudno dostępna dla tej ostatniej.

135 Na mocy art. 101 akapit pierwszy rozporządzenia finansowego Komisja mogła zrezygnować z udzielenia zamówienia lub zawarcia umowy najmu aż do dnia podpisania tejże umowy. Wynika z tego, że Komisja nie mogła być prawnie związana tą umową przed wspomnianą datą. Ponadto jak zostało wyjaśnione w pkt 117 powyżej, przepisy tego artykułu znajdują zastosowanie i można się na nie powołać wobec skarżącej. W konsekwencji należy stwierdzić, że skarżąca wiedziała lub powinna była wiedzieć, nawet w braku szczególnych informacji dostarczonych przez Komisję, że ta ostatnia może zrezygnować z zamówienia bez obowiązku naprawienia szkody aż do dnia podpisania umowy, tak że zobowiązanie prawne mogło formalnie powstać dopiero w dniu podpisania umowy przez Komisję. Tymczasem strony nie podważają, że w niniejszym przypadku nigdy nie doszło do formalnego podpisania umowy.

136 Należy zatem stwierdzić, że skarżąca bezzasadnie powołała się w niniejszym przypadku na naruszenie zasady dobrej wiary lub zakazu nadużywania prawa, które wynika tylko z braku przekazania przez Komisję informacji na temat obowiązków, na jakie rzeczywiście skarżąca się zgodziła w ramach negocjacji poprzedzających zawarcie umowy.

137 W świetle wszystkich powyższych stwierdzeń należy stwierdzić, że Komisja naruszyła, w sposób wystarczająco istotny, zasadę dobrej wiary i nadużyła prawa do niezawierania umowy, informując z opóźnieniem skarżącą o swej decyzji o zerwaniu negocjacji poprzedzających zawarcie umowy.

— W przedmiocie naruszenia zasady ochrony uzasadnionych oczekiwań

138 Zgodnie z orzecznictwem prawo do domagania się ochrony uzasadnionych oczekiwań przysługuje każdej jednostce będącej w sytuacji, z której wynika, że administracja wspólnotowa, udzielając jej precyzyjnych zapewnień, doprowadziła do powstania u niej uzasadnionych oczekiwań. Takimi zapewnieniami są niezależnie od formy, w jakiej są one przekazywane, dokładne, bezwarunkowe i spójne informacje pochodzące z uprawnionych i wiarygodnych źródeł. Natomiast nikt nie może powoływać się na naruszenie tej zasady w przypadku braku precyzyjnych zapewnień, których udzieliłaby mu administracja (zob. wyrok Sądu z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie T-273/01 Innova Privat-Akademie przeciwko Komisji, Rec. str. II-1093, pkt 26, oraz powoływane tam orzecznictwo). Ponadto z orzecznictwa wynika, że zapewnienia nieuwzględniające obowiązujących przepisów nie mogą powodować powstania uzasadnionych oczekiwań u zainteresowanego, nawet zakładając, że zostaną one dowiedzione (zob. w sporze dotyczącym funkcji publicznej, wyrok Trybunału z dnia 6 lutego 1986 r. w sprawie 162/84 Vlachou przeciwko Trybunałowi Obrachunkowemu, Rec. str. 481, pkt 6, oraz wyrok Sądu z dnia 27 marca 1990 r. w sprawie T-123/89 Chomel przeciwko Komisji, Rec. str. II-131, pkt 30, oraz z dnia 7 maja 1991 r. w sprawie T-18/90 Jongen przeciwko Komisji, Rec. str. II-187, pkt 34).

139 Z orzecznictwa wynika ponadto, że podmioty gospodarcze powinny co do zasady ponosić ryzyko gospodarcze nieodłącznie związane z wykonywaną przez nie działalnością z uwzględnieniem okoliczności danego przypadku. W ramach postępowania przetargowego to ryzyko gospodarcze obejmuje między innymi koszty związane ze złożeniem oferty. Wydatki w ten sposób poniesione pokrywa zatem przedsiębiorstwo, które postanowiło wziąć udział w postępowaniu przetargowym, ponieważ możliwość ubiegania się o zamówienie nie oznacza pewności jego przyznania (wyrok w sprawie Embassy Limousines & Services przeciwko

Parlamentowi, ww. w pkt 108, pkt 75). Jednakże jeśli przed przyznaniem oferentowi danego zamówienia jest on zachęcany przez zamawiającego do dokonania z wyprzedzeniem nieodwracalnych inwestycji, a w związku z tym do przyjęcia ryzyka przewyższającego ryzyko związane z rozpatrywaną działalnością, polegającą na złożeniu oferty, może powstać odpowiedzialność pozaumowna Wspólnoty (wyrok w sprawie Embassy Limousines & Services przeciwko Parlamentowi, ww. w pkt 108, pkt 76.)

140 W niniejszym przypadku skarżąca powołuje się, w pierwszym rzędzie, na okoliczność, że Komisja nie poinformowała jej o przysługującym jej prawie do zrezygnowania z zamówienia bez obowiązku naprawienia szkody, aż do momentu podpisania umowy.

141 Jednakże jak zostało stwierdzone w pkt 117 i 135 powyżej, skarżąca powinna była wiedzieć, nawet w przypadku braku szczególnych informacji, że Komisja miała prawo do zrezygnowania z zamówienia bez obowiązku naprawienia szkody, aż do momentu podpisania umowy, oraz że w konsekwencji zobowiązanie prawne mogło powstać tylko w wyniku podpisania umowy przez Komisję. Nie może ona zatem powoływać się na precyzyjne zapewnienia, które mogły doprowadzić do powstania uzasadnionych oczekiwań co do zawarcia umowy najmu, które wynikałyby z milczenia Komisji na temat przepisów mających zastosowanie do zawarcia tejże umowy.

142 Skarżąca powołuje się w drugim rzędzie na okoliczność, że negocjator, podczas spotkania w dniu 6 czerwca 2003 r., o którym mowa w pkt 5 powyżej, zachęcał ją do bezzwłocznego rozpoczęcia prac. W tym miejscu wystarczy stwierdzić, że zakładając nawet, że negocjator rzeczywiście wypowiedział słowa, które są mu przypisywane, nie mogły one doprowadzić do powstania uzasadnionych oczekiwań podnoszonych przez skarżącą. Z wiadomości elektronicznej z dnia 11 czerwca 2003 r., o której mowa w pkt 6 powyżej, wynika bowiem, że po wspomnianym spotkaniu spółka wskazała także negocjatorowi, że nie może w sposób rozsądny zamówić wykonania prac przed potwierdzeniem przez Komisję swej zgody na warunki umowy najmu. Ponadto w swych pismach skarżąca sama dodaje, że kiedy postawiła pewne warunki w piśmie z dnia 16 czerwca 2003 r., o który mowa w pkt 7 powyżej, to z myślą o zastrzeżeniu sobie dowodu porozumienia pomiędzy stronami negocjacji, gdyż nie mogła zadowolić się słowami negocjatora wypowiedzianymi podczas spotkania

w dniu 6 czerwca 2003 r. W świetle jej własnych oświadczeń skarżąca nie może zatem twierdzić, że słowa negocjatora mogły spowodować powstanie u niej uzasadnionych oczekiwań co do zawarcia umowy i skłoniły ją do złożenia zamówień w celu realizacji prac urządzeniowych.

143 Skarżąca w trzecim rzędzie twierdzi, że Komisja wielokrotnie nalegała, aby prace zostały zamówione szybko w taki sposób, aby przeprowadzka jej urzędników odbyło się w dniu wejścia w życie umowy najmu.

144 Z akt sprawy, a zwłaszcza z porozumienia o współpracy międzyinstytucjonalnej zawartego z Parlamentem wynika, że dochowanie daty 1 listopada 2003 r. w odniesieniu do wprowadzenia się do budynku było zasadniczym warunkiem zaciągnięcia zobowiązania przez Komisję. Wynika z tego, że udzielenie skarżącej zamówienia oraz zawarcie z nią umowy najmu zależało, co do zasady, od zdolności skarżącej do ukończenia prac urządzeniowych najpóźniej dnia 31 października 2003 r.

145 Z akt sprawy oraz ze stwierdzeń samej Komisji wynika ponadto, że aż do połowy lipca 2003 r. Komisja prowadziła tylko ze skarżącą negocjacje mające na celu zaspokojenie potrzeb w zakresie rozlokowania części personelu. Wynika z tego, że aż do tego momentu Komisja, a konkretniej OIB, zachowywał się i działał tak, jak gdyby zamówienie miało być udzielone skarżącej i przez nią wykonywane. Ponadto z dokumentów przedstawionych w trakcie postępowania przez Komisję wynika, że aż do dnia 7 lipca 2003 r., czyli dnia, w którym została wydana opinia DG ds. Personelu i Administracji OIB nie miał powodów, aby twierdzić, że problemy techniczne związane między innymi z lokalizacją geograficzną budynku, które następnie zostały podane przez Komisję jako przyczyna zerwania negocjacji poprzedzających zawarcie umowy, mogły zagrażać udzieleniu zamówienia skarżącej oraz zawarciu umowy najmu.

146 Ponadto z akt sprawy wynika, że skarżąca przed powzięciem wiadomości o równoległych negocjacjach podjętych przez Komisję z innymi podmiotami działającymi na brukselskim rynku nieruchomości nie miała żadnego powodu, aby twierdzić, że problemy inne niż realizacja prac w określonych terminach mogą narazić na szwank zawarcie umowy najmu. Dopiero w ramach niniejszego postępowania, a zatem po dniu powoływanym jako data powstania uzasadnionych oczekiwań, czyli 26 czerwca 2003 r., skarżąca mogła dowiedzieć się o problemach, które były przyczyną podjęcia przez Komisję decyzji o rezygnacji z zamówienia i zawarcia umowy najmu.

147 To właśnie w świetle tych stwierdzeń należy ocenić znaczenie dowodów przedstawionych przez skarżącą na poparcie zarzutów nakłaniania jej przez Komisję do realizacji prac urządzeniowych, nie czekając na formalne podpisanie umowy najmu.

148 Skarżąca podnosi, że negocjator kontrasygnował, nie przedstawiając żadnych zastrzeżeń, pismo z dnia 16 czerwca 2003 r., które precyzowało, że po dniu doręczenia kontrasygnowanego pisma, złoży ona, jak od niej tego wymagano, zamówienia na prace urządzeniowe, nie czekając na formalne podpisanie umowy najmu (zob. pkt 7 powyżej). Komisja odpiera zarzuty skarżącej i twierdzi, że skarżąca sama podjęła inicjatywę rozpoczęcia prac urządzeniowych, nie czekając na zawarcie umowy najmu, i że w ten sposób wzięła na siebie ryzyko, że koszty tych prac urządzeniowych nie zostaną jej zwrócone na podstawie klauzul umownych.

149 W odniesieniu do braku reakcji OIB na wzmiankę figurującą w piśmie z dnia 16 czerwca 2003 r., z której wynika, że Komisja wymagała od skarżącej rozpoczęcia prac urządzeniowych, nie czekając na formalne podpisanie umowy najmu, należy stwierdzić, że negocjator nie tylko nie sprzeciwił się jej, lecz także dołożył starań, by dochowane zostały postawione przez skarżącą warunki wyrażenia przez nią zgody na rygorystyczne terminy, których przekroczenie wiązało się z odszkodowaniem za opóźnienie, a także złożenia zamówień na prace urządzeniowe bez oczekiwania na formalne podpisanie umowy najmu. Wszystkie te okoliczności osłabiają tezę

Komisji, jakoby składając zamówienia, nie czekając na podpisanie umowy, skarżąca podjęła inicjatywę, której od nie wymagano. Okoliczności te potwierdzają bowiem, że OIB nakłaniała skarżącą, aby ta złożyła zamówienia konieczne do realizacji prac urządzeniowych, nie czekając nawet na formalne podpisanie umowy najmu przewidującej, że koszty tych prac poniesie Komisja poprzez zapłatę dodatkowego czynszu.

150 Jak słusznie podniosła skarżąca, nakłanianie do rozpoczęcia prac urządzeniowych jest potwierdzone przyjęciem dnia 4 lipca 2003 r. (zob. pkt 18 powyżej) przez innego urzędnika OIB oferty spółki Fortis dotyczącej godzinowych kosztów dozoru placu budowy budynku, bowiem kwoty odpowiadające tym kosztom powinny zostać ujęte w pozycji „Instalacja placu budowy" w budżecie prac urządzeniowych. Ta wyraźna zgoda potwierdza, że urzędnicy OIB dołożyli starań, aby zostały spełnione wszystkie warunki, aby skarżąca mogła zrealizować prace urządzeniowe, nie czekając na formalne podpisanie umowy.

151 Takie nakłanianie wyrażone w dniu 26 czerwca 2003 r. przez OIB, a ostatecznie przez Komisję, do wcześniejszego wykonania prac urządzeniowych mogło doprowadzić z tym dniem do powstania po stronie skarżącej uzasadnionych oczekiwań co do tego, że koszty inwestycji zrealizowanych nawet przed formalnym podpisaniem umowy najmu zostaną jej zwrócone przez Komisję.

152 Stwierdzeń tych nie może podważyć, jak to utrzymuje Komisja, odręczna wzmianka umieszczona przez pana S. na piśmie z dnia 16 czerwca 2003 r., kontrasygnowanym dnia 26 czerwca 2003 r. przez negocjatora, która dotyczyła kwestii, czy zamówienia mogą być złożone. Biorąc bowiem pod uwagę niejednoznaczność i lakoniczny charakter rozpatrywanej formuły, interpretacja Komisji, zgodnie z którą wzmianka ta wyrażała wątpliwości skarżącej co do możliwości złożenia, bez ryzyka prawnego, zamówień na podstawie porozumienia z dnia 26 czerwca 2003 r., wydaje się zbyt spekulatywna i niepewna, aby można ją przyjąć. Jak słusznie podniosła skarżąca, taka

wzmianka może także być interpretowana jako czyste i jednoznaczne żądanie złożenia od tego momentu zamówień.

153 W świetle okoliczności niniejszego przypadku należy stwierdzić, że skarżąca była nakłaniana przez Komisję, działającą w charakterze instytucji zamawiającej, do dokonania z wyprzedzeniem nieodwracalnych inwestycji, a w związku z tym do poniesienia ryzyka przewyższającego ryzyko nieodłącznie związane z daną działalnością, polegającą na złożeniu oferty w ramach procedury udzielania zamówienia publicznego. Ponadto należy stwierdzić, że skarżąca działała w sposób rozsądny i realistyczny, akceptując dokonanie z wyprzedzeniem inwestycji koniecznych do realizacji przez nią umowy najmu zgodnie z wymogami Komisji. Otrzymała ona bowiem precyzyjne zapewnienia od Komisji, że koszty prac urządzeniowych, do realizacji których została skłoniona poza zakresem odpowiedzialności umownej, zostaną jej zwrócone przez Komisję.

154 Wniosku tego nie podważa fakt, że Komisja zgodnie z przepisami art. 100 i 101 akapit pierwszy rozporządzenia finansowego mogła zrezygnować z udzielenia zamówienia, a w związku z tym z zawarcia umowy bez obowiązku naprawienia szkody aż do dnia jej podpisania. Możliwość taka nie wyklucza bowiem, by swym zachowaniem Komisja mogła dać swemu partnerowi do zrozumienia, że nie skorzysta z niej w danym przypadku (zob. podobnie i poprzez analogię wyrok w sprawie Embassy Limousines & Services przeciwko Parlamentowi, ww. w pkt 108, pkt 54 i 86).

155 Należy zatem stwierdzić, że Komisja naruszyła w sposób wystarczająco istotny zasadę ochrony uzasadnionych oczekiwań, zrywając negocjacje poprzedzające zawarcie umowy po nakłonieniu skarżącej do realizacji prac urządzeniowych umożliwiających jej wynajęcie budynku od dnia 1 listopada 2003 r.

156 W świetle wszystkich powyższych rozważań, w odniesieniu do wymogu bezprawnego zachowania należy stwierdzić, że w związku z zerwaniem negocjacji poprzedzających zawarcie umowy Komisja zachowała się bezprawnie, w sposób mogący rodzić odpowiedzialność pozaumowną Wspólnoty, dopuszczając do kontynuacji negocjacji poprzedzających zawarcie umowy, co do których wiedziała ona, że są skazane na niepowodzenie, i zrywając te negocjacje po nakłonieniu skarżącej do realizacji prac urządzeniowych koniecznych do wynajęcia budynku od dnia 1 listopada 2003 r. Argumentację skarżącej w pozostałym zakresie należy oddalić jako bezzasadną.

b) W przedmiocie powołanej szkody i związku przyczynowego pomiędzy bezprawnym zachowaniem a tą szkodą

157 Skarżąca domaga się odszkodowania za utratę możliwości zawarcia umowy, koszty poniesione podczas negocjacji poprzedzających zawarcie umowy oraz utratę możliwości wynajęcia budynku osobie trzeciej w trakcie tych negocjacji.

158 W tej kwestii należy przypomnieć, że związek przyczynowy wymagany przez art. 288 WE zakłada istnienie bezpośredniego związku przyczynowego pomiędzy bezprawnym zachowaniem Wspólnoty a powoływaną szkodą, czyli to, że szkoda bezpośrednio wynika z tego zachowania (wyrok Sądu z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie T-146/01 DLD Trading przeciwko Radzie, Rec. str. II-6005, pkt 72; zob. także, podobnie, wyroki Trybunału z dnia 4 października 1979 r. w sprawach połączonych 64/76 i 113/76, 167/78 i 239/78, 27/79, 28/79 i 45/79 Dumortier frères i in. przeciwko Radzie, Rec. str. 3091, pkt 21, i z dnia 5 marca 1996 r. w sprawach połączonych C-46/93 i C-48/93 Brasserie du pêcheur i Factortame, Rec. str. I-1029, pkt 51, i wyrok Sądu w sprawie Tribunal International Procurement Services przeciwko Komisji, ww. w pkt 86, pkt 55).

159 Ponadto należy podkreślić, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem w pierwszym rzędzie do strony żądającej stwierdzenia odpowiedzialności Wspólnoty należy

dostarczenie przekonywających dowodów na istnienie lub zakres tej szkody oraz wykazanie związku przyczynowego między tą szkodą a bezprawnym zachowaniem instytucji wspólnotowych (wyroki Trybunału z dnia 7 maja 1998 r. w sprawie C-401/96 P Somaco przeciwko Komisji, Rec. str. I-2587, pkt 71, oraz Sądu z dnia 18 września 1995 r. w sprawie T-168/94 Blackspur i in. przeciwko Radzie i Komisji, Rec. str. II-2627, pkt 40).

160 W świetle tych właśnie stwierdzeń należy zbadać żądania odszkodowawcze skarżącej.

W przedmiocie żądania odszkodowania za utratę możliwości zawarcia umowy

161 Jednostronne zerwanie negocjacji poprzedzających zawarcie umowy wynika w niniejszym przypadku z prawa instytucji zamawiającej do rezygnacji na mocy przepisów art. 101 akapit pierwszy rozporządzenia finansowego z zawarcia planowanej umowy najmu. Skarżąca w konsekwencji nigdy nie nabyła prawa do zawarcia tej umowy. Ponadto z braku stanowczego i ostatecznego porozumienia pomiędzy stronami skarżąca nie mogła nabyć żadnego prawa na mocy tej umowy ani w konsekwencji żadnego prawa do uzyskania oczekiwanej korzyści wynikającej z umowy.

162 Zatem bezprawnego zachowania Komisji, które wynika z samych okoliczności wykonania przez nią prawa do rezygnacji z zamówienia oraz jednostronnego zerwania negocjacji poprzedzających zawarcie umowy, nie można postrzegać jako przyczyny szkody polegającej na utracie możliwości zawarcia umowy oraz osiągnięcia korzyści, jakiej można byłoby się spodziewać w związku z zawarciem umowy. Szkoda poniesiona przez skarżącą z uwagi na bezprawne zachowanie nie

obejmuje zatem korzyści, jakich mogła ona oczekiwać w związku z wynajęciem budynku, ani utraty możliwości uzyskania tych korzyści (zob. podobnie wyrok w sprawie Embassy Limousines & Services przeciwko Parlamentowi, ww. w pkt 108, pkt 96).

163 Twierdzenia tego nie podważają elementy przedstawione w niniejszym przypadku przez skarżącą. Po pierwsze, dokumenty przedstawione przez skarżącą na poparcie tego żądania dotyczą tylko prawa belgijskiego i francuskiego oraz nie dowodzą, że w tych systemach prawnych istnieje zasada wynagradzania korzyści utraconych z uwagi na niezawarcie umowy. Dokumenty te potwierdzają natomiast, że większość doktryny przeciwstawia się takiemu rozwiązaniu, które także nie jest potwierdzone przez orzecznictwo. Po drugie, okoliczność, że odszkodowanie, którego żąda w niniejszym przypadku skarżąca, odpowiada tylko części korzyści, jakie mogła ona uzyskać, nie podważa ww. twierdzenia, ponieważ w każdym razie oznaczałoby to uznanie skuteczności, choćby nawet w części, umowy, która nigdy nie istniała i do której zawarcia skarżąca nigdy nie uzyskała prawa.

164 W świetle powyższego i bez potrzeby orzekania w kwestii innych argumentów podniesionych przez Komisję należy oddalić żądanie odszkodowania za utratę możliwości uzyskania zamówienia i korzyści oczekiwanych w związku z jego realizacją.

W przedmiocie zwrotu opłat i poniesionych kosztów

165 Z art. 101 akapit pierwszy rozporządzenia finansowego wynika, że co do zasady opłaty i koszty na próżno poniesione przez oferenta w związku z udziałem w procedurze udzielania zamówienia publicznego nie mogą stanowić szkody, która podlega naprawieniu przez przyznanie odszkodowania (zob. analogicznie wyroki Sądu z dnia 29 października 1998 r. w sprawie T-13/96 TEAM przeciwko Komisji,

Rec. str. II-4073, pkt 71, oraz w sprawie Embassy Limousines & Services przeciwko Parlamentowi, ww. w pkt 108, pkt 97). Jednakże wspomniany przepis nie może bez ryzyka naruszenia zasad pewności prawa i ochrony uzasadnionych oczekiwań mieć zastosowania w przypadkach, w których naruszenie prawa wspólnotowego w ramach przeprowadzania procedury udzielania zamówienia uszczupliło szanse uzyskania zamówienia przez oferenta (zob. analogicznie ww. wyrok w sprawie TEAM przeciwko Komisji, pkt 72) lub bezpośrednio skłoniło oferenta do poniesienia nieuzasadnionych kosztów lub opłat.

166 W odniesieniu do kosztów personelu spółki Fortis poniesionych w ramach negocjacji poprzedzających zawarcie umowy należy podnieść, że skarżąca nie dostarczyła żadnego dowodu pozwalającego stwierdzić, że wynikały one bezpośrednio z bezprawnego zachowania Komisji. A zatem skarżąca nie wykazała, ani nawet nie twierdziła, że koszty te zostały poniesione w okresie, w którym Komisja dopuściła do kontynuacji negocjacji poprzedzających zawarcie umowy, o których wiedziała, że są skazane na niepowodzenie. Ponadto wobec braku dowodów dostarczonych w tym zakresie przez skarżącą, nie można stwierdzić, że koszty personelu spółki Fortis zostały podniesione w sposób nieuzasadniony, jako że przewyższały one ryzyko nieodłącznie związane ze złożeniem oferty w ramach procedury udzielania zamówienia.

167 W każdym razie należy stwierdzić, że w skardze skarżąca ograniczyła się do oszacowania wysokości szkody, która odpowiadała kosztom personelu spółki Fortis poniesionym w ramach negocjacji poprzedzających zawarcie umowy, nie przedkładając najmniejszego dowodu na poparcie tego twierdzenia. W replice podnosi ona, że oszacowania tego dokonano na podstawie czasu poświęconego na negocjacje poprzedzające zawarcie umowy przez panów S. i D., dwóch członków personelu spółki Fortis, czyli odpowiednio 150 i 100 godzin, oraz wyceny ich stawki godzinowej, czyli odpowiednio 62 i 124 EUR, nie przedstawiając żadnego konkretnego i szczegółowego dowodu w tym zakresie. Tymczasem takie oszacowanie, którego stosowności i wiarygodności nie można ocenić z uwagi na brak wystarczająco konkretnych i szczegółowych dowodów dostarczonych przez skarżącą, nie może wystarczyć do wykazania rzeczywistego charakteru i wielkości

szkody odpowiadającej kosztom personelu spółki Fortis, której naprawienia w drodze odszkodowania żąda skarżąca.

168 W świetle powyższego należy oddalić jako bezzasadne żądanie odszkodowania za koszty personelu poniesione przez spółkę Fortis.

169 W odniesieniu do kosztów dochodzonych przez dostawców, spółki B. i A., należy wyjaśnić, że skarżąca powołuje się wyłącznie na okoliczność, że odpowiednie zamówienia zostały złożone z uwagi na uzasadnione oczekiwania co do zawarcia umowy najmu, które zostały zawiedzone, kiedy Komisja zerwała negocjacje poprzedzające zawarcie umowy. Nie jest natomiast kwestionowane, że szkoda nie ma związku przyczynowego ze stwierdzonym wcześniej naruszeniem zasady dobrej wiary oraz nadużyciem prawa (zob. pkt 137 powyżej). Jak już zostało stwierdzone w pkt 153 powyżej, skarżąca zasadnie podniosła, że to w oparciu o uzasadnione oczekiwania co do uzyskania od Komisji zwrotu kosztów prac urządzeniowych złożyła ona w dniu 4 lipca 2003 r. zamówienia dotyczące tychże prac. Wbrew temu, co utrzymuje Komisja, istnieje zatem bezpośredni związek przyczynowy pomiędzy szkodą, której naprawienia żąda skarżąca i która wynikła ze złożonych zamówień, a bezprawnością polegającą na naruszeniu przez Komisję zasady ochrony uzasadnionych oczekiwań. Uzasadnia on zatem zapłatę odszkodowania za rozpatrywane koszty.

170 Jednakże informacje dostarczone przez skarżącą nie dowodzą w sposób wystarczający pod względem prawnym rzeczywistego charakteru i wielkości szkody faktycznie przez nią poniesionej w konsekwencji ww. bezprawności. Po pierwsze, przedstawiła ona na poparcie swego żądania jedynie zwykłe wykazy kosztów sporządzone przez swoich dostawców i skierowane do spółki Fortis, które nie stanowią potwierdzenia istnienia szkody faktycznie poniesionej przez skarżącą. Po drugie, przyznała ona, że aż do chwili obecnej nie zwróciła ona dostawcom żadnej sumy odpowiadającej tym wykazom kosztów i że nie uczyni ona tego do czasu

wydania wyroku w niniejszej sprawie. Podnosi ona bowiem, że na mocy porozumień, jakie zawarła z tymi dostawcami, zapłata została zwieszona do czasu ewentualnej wypłaty odszkodowania przez Komisję. Jednakże skarżąca nie dostarczyła żadnych dowodów na poparcie swych twierdzeń i nie można w związku z tym wykluczyć, jak utrzymuje Komisja, że brak zapłaty wynika z innej przyczyny, jak umorzenie długu lub ponowne wykorzystanie materiałów.

171 W konsekwencji należy stwierdzić, że żądanie odszkodowawcze skarżącej dotyczące kosztów dochodzonych przez dostawców wynoszących ostatecznie 41 637,77 EUR jest bezzasadne.

172 W odniesieniu do żądania odszkodowawczego odpowiadającego kosztom interwencji FREMP, należy podkreślić, że według skarżącej koszty te zostały przez nią poniesione wyłącznie na rzecz Komisji w świetle zapewnienia przedstawionego przez negocjatora, że umowa zostanie zawarta. Szkoda jest zatem także bezpośrednią konsekwencją naruszenia przez Komisję zasady ochrony uzasadnionych oczekiwań. Należy także zbadać, czy szkoda nie jest bezpośrednią konsekwencją naruszenia zasady dobrej wiary i nadużycia prawa, które zostało stwierdzone w pkt 137 powyżej.

173 Otóż jak wynika z akt sprawy, żądanie odszkodowawcze w tym zakresie nie odpowiada kosztom poniesionym przez FREPM, ale dwóm rachunkom wystawionym tytułem honorariów architektów bezpośrednio skierowanym do skarżącej. Pierwszy rachunek oznaczony nr 37-2003 z dnia 1 września 2003 r. wystawiony został przez spółkę G. Odnosi się on do dokumentacji „Prace związane z wynajęciem City Center — Botannique 1" za usługi świadczone w maju i czerwcu 2003 r. Drugi rachunek oznaczony nr 242-2003 także z dnia 1 września 2003 r. wystawiony został przez spółkę P. Odnosi się on do dokumentacji „Urządzenie biur Komisji" za usługi świadczone w kwietniu, maju, czerwcu, lipcu i sierpniu 2003 r. Oba te rachunki odpowiadają zatem usługom, których świadczenie rozpoczęło się, a w związku z tym, które zostały zamówione przed dniem powstania uzasadnionych oczekiwań

skarżącej co do poniesienia przez Komisję kosztów zrealizowanych inwestycji, czyli dniem 26 czerwca 2003 r. Ponadto koszty te zostały poniesione przed podjęciem przez Komisję decyzji o rezygnacji z zamówienia.

174 W świetle powyższego należy stwierdzić, że skarżąca nie doznała szkody, ponosząc, nie będąc przy tym do tego zachęcana przez Komisję, koszty przekraczające ryzyko gospodarcze nierozerwalnie związane z działalnością polegającą na złożeniu oferty w odniesieniu do zamówienia publicznego. Honoraria architektów odpowiadające wyżej wspomnianym rachunkom są bowiem opłatami i kosztami poniesionymi przez skarżącą w ramach jej udziału w procedurze udzielania zamówienia publicznego, które na niej ciążą i nie stanowią szkody podlegającej naprawieniu przez Komisję w drodze odszkodowania. Ponadto należy stwierdzić, że w tym zakresie skarżąca nie wykazała istnienia związku przyczynowego pomiędzy niezgodnym z prawem zachowaniem Komisji a poniesieniem na próżno kosztów.

175 W konsekwencji należy oddalić jako bezzasadne żądanie odszkodowania za opłaty i koszty poniesione przez skarżącą w ramach negocjacji poprzedzających zawarcie umowy.

W przedmiocie odszkodowania za utratę możliwości wynajęcia budynku osobie trzeciej

176 Na wstępie należy przypomnieć, że zgodnie z orzecznictwem utrata możliwości może stanowić szkodę podlegającą naprawieniu (zob. wyrok Sądu z dnia 27 października 1994 r. w sprawie T-47/93 C przeciwko Komisji, RecFP str. I-A-233 i II-743, pkt 54 oraz powoływane tam orzecznictwo).

177 W odniesieniu do argumentacji skarżącej podnoszącej, że w okresie negocjacji poprzedzających zawarcie umowy, które trwały od dnia 13 maja do 14 września 2003 r., utraciła ona możliwość wynajęcia budynku osobie trzeciej na warunkach równoważnych z tymi wynegocjowanymi z Komisją, należy stwierdzić, że zakładając, iż budynek pozostałby na rynku nieruchomości biurowych w Brukseli w spornym okresie, skarżąca miałaby realną możliwość wynajęcia go osobie trzeciej. Ta możliwość skarżącej wynajęcia budynku osobie trzeciej wynika z faktu, że, jak przyznała Komisja, rynek nieruchomości biurowych w Brukseli jest rynkiem, który ciągle się rozwija i który powiększa się w regularny sposób, zwłaszcza aby odpowiedzieć na rosnące potrzeby ze strony instytucji europejskich.

178 Jednakże w niniejszym przypadku skarżąca wskazała w swych pismach, że „zrezygnowała z [rzeczywistej] możliwości [wynajęcia budynku osobie trzeciej] w całym okresie, w którym [...] prowadziła wyłączne negocjacje z Komisją", z czego wynika, że sama podjęła w momencie rozpoczęcia negocjacji poprzedzających zawarcie umowy decyzję o wycofaniu budynku z brukselskiego rynku nieruchomości biurowych. W tym względzie skarżąca bezzasadnie powołała się na okoliczność, że jej decyzja była zdeterminowana gotowością Komisji i zapewnieniami, że umowa zostanie podpisana, jakich jej ta ostatnia dostarczyła.

179 W konsekwencji utrata możliwości wynajęcia budynku w okresie negocjacji poprzedzających zawarcie umowy, która wynika z wyłączności, jaką skarżąca przyznała Komisji w odniesieniu do budynku, i wynikająca z niej rezerwacja nieruchomości jest następstwem decyzji podjętej przez samą skarżącą, która w ten sposób zaakceptowała utratę możliwości wynajęcia budynku innemu wynajmującemu.

180 Jednak nie powiadamiając skarżącej bezzwłocznie o decyzji podjętej w dniu 16 lipca 2003 r. o rezygnacji z udzielenia zamówienia, a w związku z tym wynajęcia budynku,

Komisja pozbawiła skarżącą możliwości ponownego wprowadzenia budynku na rynek wynajmu dwa miesiące wcześniej, niż to w istocie nastąpiło. Wynika z tego, że Komisja rzeczywiście pozbawiła skarżącą możliwości wynajęcia budynku osobie trzeciej w okresie, który można rozsądnie oszacować na dwa miesiące.

181 Do celów oszacowania faktycznie poniesionej przez skarżącą szkody należy uwzględnić trudności związane z rynkiem wynajmu nieruchomości w tym czasie. Ponieważ trudności te zostały rozpoznane i uwzględnione przez skarżącą, przyznanie kwoty 10 000 EUR za każdy miesiąc rozpatrywanego okresu, która odpowiada oszacowaniu dokonanemu przez samą skarżącą, wydaje się być odpowiednim odszkodowaniem za szkodę przez nią poniesioną. Należy zatem ustalić wielkość szkody podlegającej odszkodowaniu z tytułu utraty możliwości wynajęcia budynku osobie trzeciej, w okresie pomiędzy połową lipca a połową września, na 20 000 EUR.

182 W świetle wszystkich powyższych rozważań należy stwierdzić, że całkowita wielkość szkody podlegającej w niniejszym przypadku odszkodowaniu ze strony Wspólnoty wynosi 20 000 EUR.

183 Skarżąca żąda powiększenia kwoty przyznanej tytułem odszkodowania za poniesioną przez siebie szkodę o odsetki naliczane według stopy 6% od daty wydania orzeczenia do chwili rzeczywistej zapłaty.

184 Kwota odszkodowania powinna być powiększona o odsetki za opóźnienie, których stopa nie może przekraczać stopy żądanej w skardze (wyrok w sprawie Mulder i in. przeciwko Radzie i Komisji, ww. w pkt 108, pkt 35).

185 Wynika z tego, że w niniejszym przypadku należy powiększyć kwotę wyżej wspomnianego odszkodowania o kwotę odsetek za opóźnienie naliczanych od dnia ogłoszenia niniejszego wyroku aż do chwili rzeczywistej zapłaty, według stopy określonej przez Europejski Bank Centralny w odniesieniu do głównych operacji refinansowania, powiększonej o 2 punkty procentowe, pod warunkiem że nie przekroczy ona 6%, zgodnie z żądaniami skarżącej.

B — *W sprawie wniosku o przeprowadzenie dowodów*

186 Skarżąca wniosła, aby negocjator został wezwany na rozprawę w celu przesłuchania na okoliczność słów, jakie wypowiedział na spotkaniu w dniu 6 czerwca i rozmowy telefonicznej w dniu 10 lipca 2003 r. Strona pozwana nie odpowiedziała na ten wniosek o przeprowadzenie środków dowodowych.

187 Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem do Sądu należy ocena użyteczności środków dowodowych w rozumieniu art. 65 i nast. regulaminu do celów rozstrzygnięcia sporu (wyroki Sądu z dnia 28 września 1999 r. w sprawie T-140/97 Hautem przeciwko BEI, RecFP str. I-A-171 i II-897, pkt 92, oraz z dnia 22 lutego 2000 r. w sprawie T-138/98 ACAV i in. przeciwko Radzie, Rec. str. II-341, pkt 72).

188 W niniejszym przypadku Sąd stwierdza, że dowód, którego przeprowadzenia żądała skarżąca, nie jest konieczny do rozstrzygnięcia niniejszego sporu. Nie należy zatem go przeprowadzać.

W przedmiocie kosztów

189 Zgodnie z art. 87 § 3 akapit pierwszy regulaminu w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań każdej ze stron oraz w wypadkach szczególnych Sąd może postanowić, że koszty zostaną rozdzielone albo że każda ze stron poniesie własne koszty.

190 W niniejszym przypadku skarżąca przegrała w zakresie części swych żądań, jako że żądanie główne zostało odrzucone jako niedopuszczalne, a część żądań odszkodowawczych została oddalona jako bezzasadna w ramach żądania ewentualnego. Biorąc pod uwagę te okoliczności, należy w niniejszym przypadku postanowić, że każda ze stron poniesie koszty własne.

Z powyższych względów

SĄD (druga izba w składzie powiększonym)

orzeka, co następuje:

1) Zasądza się od Komisji na rzecz skarżącej kwotę 20 000 EUR powiększoną o odsetki za opóźnienie naliczane od dnia ogłoszenia niniejszego wyroku aż do chwili rzeczywistej zapłaty, według stopy określonej przez Europejski

Bank Centralny w odniesieniu do głównych operacji refinansowania, powiększonej o 2 punkty procentowe, pod warunkiem że nie przekroczy ona 6%.

2) **W pozostałym zakresie skarga zostaje oddalona lub odpowiednio odrzucona.**

3) **Każda ze stron poniesie koszty własne.**

Pirrung Meij Forwood

Pelikánová Papasavvas

Wyrok ogłoszono na posiedzeniu jawnym w Luksemburgu w dniu 8 maja 2007 r.

Sekretarz Prezes

E. Coulon J. Pirrung

Spis treści

Okoliczności faktyczne leżące u podstaw sporu ..... II - 1383

Przebieg postępowania i żądania stron ..... II - 1392

W przedmiocie powództwa głównego z tytułu odpowiedzialności umownej ..... II - 1395

A – Argumenty stron ..... II - 1396

B – Ocena Sądu ..... II - 1397

W przedmiocie powództwa ewentualnego z tytułu odpowiedzialności pozaumownej ..... II - 1401

A – Co do istoty sprawy ..... II - 1402

1. Argumenty stron ..... II - 1402

2. Ocena Sądu ..... II - 1407

a) W przedmiocie zarzucanego bezprawnego zachowania ..... II - 1408

Uwagi wstępne ..... II - 1408

W przedmiocie wycofania ważnie złożonego przyjęcia oferty, braku przedstawienia uzasadnienia zerwania i nierozważnego zaangażowania się w negocjacje poprzedzające zawarcie umowy ..... II - 1410

W przedmiocie spóźnionego przekazania decyzji o zerwaniu negocjacji poprzedzających zawarcie umowy, niedoinformowania o wewnętrznych zasadach podejmowania decyzji oraz zapewnień udzielonych w odniesieniu do zawarcia umowy najmu lub pokrycia kosztów inwestycji związanych z tą umową ..... II - 1412

— W przedmiocie charakteru przepisów, których naruszenie jest zarzucane ..... II - 1413

— W przedmiocie znaczenia, charakteru, zgodności z prawem i możliwości powołania się na art. 101 akapit pierwszy rozporządzenia finansowego ..... II - 1415

— W przedmiocie naruszenia zasady dobrej wiary i zakazu nadużywania prawa ..... II - 1419

— W przedmiocie naruszenia zasady ochrony uzasadnionych oczekiwań ..... II - 1423

b) W przedmiocie powołanej szkody i związku przyczynowego pomiędzy bezprawnym zachowaniem a tą szkodą ..... II - 1429

W przedmiocie żądania odszkodowania za utratę możliwości zawarcia umowy ..... II - 1430

W przedmiocie zwrotu opłat i poniesionych kosztów ..... II - 1431

W przedmiocie odszkodowania za utratę możliwości wynajęcia budynku osobie trzeciej ..... II - 1435

B – W sprawie wniosku o przeprowadzenie dowodów ..... II - 1438

W przedmiocie kosztów ..... II - 1439