ROZSUDOK SÚDU PRVÉHO STUPŇA (druhá rozšírená komora)
z 8. mája 2007 *

Vo veci T-271/04,

Citymo SA, so sídlom v Bruseli (Belgicko), v zastúpení: P. Van Ommeslaghe, I. Heenen a P.-M. Louis, advokáti,

žalobca,

proti

Komisii Európskych spoločenstiev, v zastúpení: L. Parpala a E. Manhaeve, splnomocnení zástupcovia, za právnej pomoci D. Philippe a M. Gouden, advokáti,

žalovanej,

ktorej predmetom je žaloba o zmluvnú zodpovednosť smerujúca zaviazať Komisiu, aby žalobcovi zaplatila náhradu škody v dôsledku vypovedania nájomnej zmluvy, ktorú žalobca údajne uzatvoril s Európskym spoločenstvom zastúpeným Komisiou, a subsidiárne žaloba o mimozmluvnú zodpovednosť, ktorej predmetom je návrh na

* Jazyk konania: francúzština.

náhradu škody údajne spôsobenej žalobcovi v dôsledku rozhodnutia Komisie ukončiť predzmluvné rokovania smerujúce k uzavretiu uvedenej nájomnej zmluvy,

SÚD PRVÉHO STUPŇA EURÓPSKYCH SPOLOČENSTIEV
(druhá rozšírená komora),

v zložení: predseda komory J. Pirrung, sudcovia A. W. H. Meij, N. J. Forwood, I. Pelikánová a S. Papasavvas,

tajomník: K. Pocheć, referentka,

so zreteľom na písomnú časť konania a po pojednávaní zo 17. mája 2006,

vyhlásil tento

Rozsudok

Skutkové okolnosti

1 Žalobca je akciová spoločnosť založená podľa belgického práva, ktorá sa zaoberá obchodovaním s nehnuteľnosťami. Patrí do skupiny Fortis, ktorá v krajinách Beneluxu pôsobí v oblastiach poistenia a finančných služieb.

2 Na konci roku 2002 zrenovoval žalobca v Bruseli komplex budov, ktorého je vlastníkom, nazvaný „City Center", ktorý je zložený z dvoch budov B 1 a B 2.

3 Na začiatku roku 2003 vstúpil Európsky parlament do rokovaní so žalobcom s cieľom prenajať si celú plochu budovy B 1 v City Center, teda 16 954 m^2 kancelárskych priestorov, ako aj 205 parkovacích miest (ďalej len „Nehnuteľnosť"). Následne však Parlament upustil od prenájmu Nehnuteľnosti, pričom uviedol, že Komisia chcela pokračovať v rokovaniach vo svojom mene. V rámci medziinštitucionálnej spolupráce medzi dvomi inštitúciami Spoločenstva sa dohodlo, že presťahovanie niektorých služieb Komisie do Nehnuteľnosti umožní Parlamentu užívať po nich uvoľnené priestory.

4 Dňa 13. mája 2003 Komisia prostredníctvom pána C. (ďalej len „vyjednávač"), zamestnanca Úradu pre „Infraštruktúru a Logistiku" — Brusel (OIB), orgánu zriadeného rozhodnutím Komisie 2003/523/ES zo 6. novembra 2002 (Ú. v. ES L 183, 2003, s. 35; Mim. vyd. 01/004, s. 418), nadviazala kontakt so žalobcom a Fortis Real Estate, oddelením zaoberajúcim sa nehnuteľnosťami spoločnosti založenej podľa belgického práva Fortis AG (ďalej len „spoločnosť Fortis"), ktorá je sesterskou spoločnosťou žalobcu v rámci skupiny Fortis, s cieľom ukončiť rokovanie o podmienkach nájomnej zmluvy týkajúcej sa Nehnuteľnosti (ďalej len „nájomná zmluva").

5 V priebehu troch stretnutí, ktoré sa konali 16. mája, 3. a 6. júna 2003, vyjednávač a spoločnosť Fortis (ďalej len „rokujúce strany") diskutovali o podmienkach nájomnej zmluvy, ako aj o vnútorných úpravách Nehnuteľnosti, ktoré sa mali uskutočniť. Komisia žiadala, aby nájomná zmluva stanovovala, že tieto práce sa vykonajú v mene a na účet žalobcu a že ich výška sa následne uhradí platbou dodatočného nájomného. Okrem toho Komisia chcela, aby nájomná zmluva stanovovala, že tieto práce sa musia dokončiť do 31. októbra 2003, teda tesne pred dátumom účinnosti nájomnej zmluvy, a že v prípade oneskorenia sa musí uhradiť pokuta.

6 V elektronickej správe z 11. júna 2003 oznámila spoločnosť Fortis vyjednávačovi, že pred potvrdením súhlasu Komisie s podmienkami nájomnej zmluvy nie je možné objednávky na výkon prác primerane zadať.

7 V prílohe k listu zo 16. júna 2003 zaslala spoločnosť Fortis Komisii návrh nájomnej zmluvy, ktorá už bola Komisii zaslaná elektronicky. Tento návrh zmluvy uvádzal v článku 4.4, že vnútorné úpravy Nehnuteľnosti požadované Komisiou s výnimkou úprav týkajúcich sa bufetu a bezpečnosti (ďalej len „úpravy") sa musia dokončiť 31. októbra 2003 a že sa v opačnom prípade uhradí náhrada škody z omeškania, a to od 1. novembra 2003, teda dátumu účinnosti nájomnej zmluvy. V liste spoločnosti Fortis však bolo upresnené, že lehota na vykonanie úprav a dátum, od ktorého vzniká nárok na náhradu škody z omeškania, ktoré boli stanovené v návrhu zmluvy, podliehali najmä tejto podmienke: „Vami jednoducho podpísaná kópia tohto listu, ktorá tak bude potvrdzovať Váš súhlas s podmienkami nájomnej [zmluvy], nám bola doručená najneskôr do 30. júna 2003." Spoločnosť Fortis okrem toho uviedla: „Po doručení [požadovaného dokumentu] uskutočníme, ako ste nás požiadali, objednávky na [úpravy] bez toho, aby sme čakali na formálne podpísanie nájomnej zmluvy." V liste bolo tiež upresnené, že v prípade nedoručenia požadovaného dokumentu v stanovenej lehote „sa lehota na vykonanie prác a dátum, od ktorého vzniká nárok na náhradu škody z omeškania, posunie vzhľadom na dátum doručenia [požadovaného dokumentu] a hromadnej dovolenky v oblasti stavebníctva, a to bez zmeny dátumu vzniku nájmu".

8 Dňa 19. júna 2003 boli medzi rokujúcimi stranami upresnené určité aspekty, pričom spoločnosť Fortis predložila druhú verziu návrhu nájomnej zmluvy, ktorá čiastočne zmenila článok 4.5 oproti zneniu uvedenému vo verzii zo 16. júna 2003.

9 V nadväznosti na nové diskusie medzi technickými službami oznámila spoločnosť Fortis 23. júna 2003 vyjednávačovi tretiu verziu návrhu nájomnej zmluvy, ktorá

zmenila články 4.3, 11 a 12 oproti zneniam uvedeným v skorších verziách zo 16. a 19. júna 2003, ako aj prílohu zhrnujúcu dohodu rokujúcich strán o rozpočte a popise úpravných prác. V sprievodnom elektronickom liste (e-maile) spoločnosť Fortis upresnila, že tento tretí návrh zmluvy zrušil a nahradil predtým zaslané návrhy, ale že obsah jej listu zo 16. júna 2003 sa naďalej v plnom rozsahu uplatňoval.

10 V oznámení z 25. júna 2003 OIB požiadal služby a generálne riaditeľstvá (GR) Komisie, ktoré musia byť konzultované v rámci každého konania týkajúceho sa nehnuteľností, teda právnu službu, GR pre „Rozpočet" a GR pre „Personál a administratívu" (ďalej spoločne len „kontrolné orgány")o vyjadrenie k návrhu vyhlásenia o zámere a nájomnej zmluvy.

11 Faxom z 26. júna 2003 vrátil vyjednávač spoločnosti Fortis kópiu jej listu zo 16. júna 2003, ktorá obsahovala jeho podpis pod touto rukou napísanou poznámkou:

„Podmienky nájmu sú pre OIB uspokojivé. Zmluva bola predložená kontrolným [o]rgánom."

12 Elektronickou poštou z 30. júna 2003 sa vyjednávač, po stretnutí s kontrolnými orgánmi, obrátil na spoločnosť Fortis s otázkou týkajúcou sa vrátenia dane z pridanej hodnoty (DPH) z úpravných prác. Okrem toho upresnil, že právna služba by chcela zmeniť článok 7 návrhu nájomnej zmluvy. Nakoniec uviedol:

„Existujú ďalšie pripomienky, ktoré však nemajú veľkú dôležitosť. Pozor, neznamená to, že táto vec je už schválená."

13 Elektronickou poštou z 1. júla 2003 odpovedala spoločnosť Fortis vyjednávačovi záporne, pokiaľ ide o prípadné vrátenie DPH a zmenu článku 7 návrhu nájomnej zmluvy.

14 V ten istý deň vydala právna služba kladné stanovisko k návrhu nájomnej zmluvy s výnimkou navrhovaných zmien návrhu vyhlásenia o zámere, ktoré smerovali k posilneniu jeho podmienečného charakteru, a samotnej nájomnej zmluvy, ktoré zahŕňali zmenu doložky týkajúcej sa právomoci v prospech súdov v Bruseli.

15 Dňa 4. júla 2003 zaslal žalobca prvé objednávky potrebné na vykonanie úpravných prác spoločnostiam B. a A.

16 Ten istý deň vydalo GR pre „Rozpočet" kladné stanovisko k návrhu prenájmu Nehnuteľnosti pod podmienkou, že sa zohľadnia jeho pripomienky. Tieto pripomienky sa týkali povinnosti dodržiavať proces rozpočtových záväzkov, potreby posilniť podmienečný charakter vyhlásenia o zámere a niekoľkých návrhov zmien nájomnej zmluvy.

17 V tom istom čase pripravila Komisia návrh oznámenia pre Radu a Parlament ako rozpočtových orgánov, ktorý sa týkal žiadosti o zvýšenie rozpočtu. Tento krok bol nevyhnutný z dôvodu podstatného zvýšenia nákladov, ktoré v roku 2003 súviseli s prenájmom Nehnuteľnosti.

18 Dňa 4. júla 2003 zamestnanec OIB pán F. rovnako potvrdil faxom spoločnosti Fortis svoj súhlas s výdavkami za stráženie staveniska Nehnuteľnosti.

19 Dňa 5. júla 2003 vydalo generálne riaditeľstvo pre „Rozpočet" kladné stanovisko k návrhu oznámenia pre Radu a Parlament, ktorý sa týkal žiadosti o zvýšenie rozpočtu.

20 Dňa 7. júla 2003 vydalo GR pre „Personál a administratívu" kladné stanovisko k návrhu prenájmu Nehnuteľnosti pod podmienkou, že sa preskúmajú a zohľadnia dôsledky tohto návrhu na bežný a budúci rozpočet a všeobecnú stratégiu implementácie služieb Komisie, a pod podmienkou, že sa odpovie na otázky, ktoré 25. júna 2003 položil Výbor pre bezpečnosť, hygienu a skrášlenie pracovísk v Bruseli (VBHP) v prípade určitých technických a bezpečnostných problémov, ktoré súvisia s Nehnuteľnosťou a jej zemepisnou polohou.

21 Počas telefonického hovoru 10. júla 2003 vyjednávač informoval žalobcu, že schválenie zásady prenájmu sa oneskorí z dôvodu odhalenia podvodov v rámci Komisie a že k tomuto schváleniu pravdepodobne do polovice septembra 2003 nedôjde.

22 Elektronickou poštou zo 14. júla 2003 vyjednávač potvrdil spoločnosti Fortis, že schvaľovanie nájomnej zmluvy bolo pozastavené a že je ťažké stanoviť, kedy bude v tomto smere prijaté rozhodnutie. Upresnil však, že samotná zásada prenájmu nebola v tomto štádiu spochybnená. Dospel k tomuto záveru: „Je na Vás, aby ste sa rozhodli prijať akékoľvek opatrenia, ktoré považujete za užitočné a potrebné na zohľadnenie tohto pozastavenia." OIB súčasne viedol rokovania s ďalšími prenajímateľmi s cieľom nájsť iné možné riešenie umožňujúce presťahovanie v čo najkratších možných lehotách.

23 Ten istý deň vzala spoločnosť Fortis na vedomie pozastavenie schvaľovacieho postupu nájomnej zmluvy. Vyjednávačovi oznámila, že v dôsledku toho okamžite

informovala svojich dodávateľov o pozastavení všetkých objednávok, ktoré boli vystavené na vykonanie úprav, a o pozastavení všetkých výdavkov súvisiacich s vykonaním týchto objednávok. Rovnako upresnila, že vykonanie úprav a dátum, od ktorého vzniká nárok na náhradu škody z omeškania, sa musia posunúť na dátum, ktorý sa určí neskôr a ktorý zohľadní hromadnú dovolenku v oblasti stavebníctva, dátum ukončenia pozastavenia postupu formálneho podpísania nájomnej zmluvy a lehoty na opätovné obnovenie objednávok, a to bez zmeny dátumu účinnosti nájomnej zmluvy. Spoločnosť Fortis nakoniec od vyjednávača žiadala, aby ju v prípade, ak by sa samotná zásada prenájmu spochybnila, o tom čo najskôr informoval.

24 Dňa 16. júla 2003 Building Policy Group (BPG, skupina pre oblasť politiky nehnuteľností OIB) zorganizovala stretnutie, v priebehu ktorého sa vzhľadom na dvojmesačné oneskorenie užívania Nehnuteľnosti rozhodlo vážne a veľmi rýchlo preskúmať možnosť prenajať inú budovu nazvanú „M.“, nachádzajúcu sa v Bruseli a v dôsledku toho pozastaviť objednávky, ktoré už uskutočnili vlastné služby Komisie na účely vnútornej úpravy Nehnuteľnosti.

25 V liste doručenom 23. júla 2003 informoval vyjednávač spoločnosť Fortis, že Komisia odmietla akúkoľvek zodpovednosť, pokiaľ ide o škodu, ktorú mohla údajne utrpieť v dôsledku oneskorenia, ku ktorému došlo pri schvaľovaní nájomnej zmluvy. V tejto súvislosti upresnil:

„Mnou daný súhlas, pokiaľ ide o podmienky nájomnej zmluvy, v žiadnom prípade neznamenal jej konečné schválenie, ale len uistenie zo strany OIB napredovať v tejto veci v rozhodovacom reťazci Komisie, ktorý, ako viete, má viacero etáp, bez ktorých OIB nemôže zmluvu podpísať.“

26 Listom z 27. augusta 2003 informovala spoločnosť Fortis vyjednávača, že Komisiu považuje za zodpovednú za škodu, ktorú údajne mohla utrpieť v dôsledku jej odstúpenia od uzavretia nájomnej zmluvy. Okrem toho informovala vyjednávača, že niektorí z jej dodávateľov už vynaložili výdavky v dôsledku začatia úprav.

27 Doporučeným listom so žiadosťou o potvrdenie prijatia z 9. septembra 2003, ktorý bol zaslaný riaditeľovi OIB, pánovi V. a vyjednávačovi, ich spoločnosť Fortis informovala o tom, že OIB po 14. júli 2003 začal rokovania o prenájme inej budovy, ktoré sa blížili ku koncu. Pri tejto príležitosti uviedla, že každé odstúpenie Komisie od dojednaného prenájmu by považovala za jednostranné porušenie uzavretej nájomnej zmluvy.

28 Doporučeným listom so žiadosťou o potvrdenie prijatia zo 16. septembra 2003 riaditeľ OIB odpovedal na dva predchádzajúce listy spoločnosti Fortis tvrdiac, že nájomná zmluva nebola medzi účastníkmi konania nikdy uzavretá, takže vzťahy medzi nimi zostali vždy v štádiu rokovaní. Rovnako uviedol, že OIB bol na základe jeho funkcií v stálom kontakte s developérmi a rokoval s nimi o viacerých súbežných projektoch. Mimochodom riaditeľ OIB uviedol:

„Potvrdzujem, že Projet City Center už nie je súčasťou súčasných priorít Komisie na účely umiestňovania jej vlastných služieb [avšak] City Center zostáva v očiach Komisie veľmi zaujímavou voľbou, ktorú určite... navrhneme [ďalším existujúcim alebo zakladaným európskym organizáciám]. V tejto súvislosti budeme musieť s Vami opäť nadviazať kontakt veľmi rýchlo."

29 Doporučeným listom so žiadosťou o potvrdenie prijatia z 24. septembra 2003, zaslaným ako odpoveď riaditeľovi OIB, spoločnosť Fortis vzala na vedomie odstúpenie Komisie od prenájmu a oznámila svoj úmysel obrátiť sa preto na svojho právneho zástupcu.

30 Listom z 26. septembra 2003 oznámila spoločnosť B. spoločnosti Fortis, že jej chcela vyúčtovať sumu 297 000 eur zodpovedajúcu vynaloženým nákladom na materiály a pracovnú silu. Listom z 12. novembra 2003 spoločnosť B. oznámila spoločnosti Fortis detailné vyčíslenie vynaložených výdavkov vo výške 302 870 eur. V liste z 18. júna 2004, potvrdenom listom zo 14. januára 2005, spoločnosť B. následne znížila toto vyčíslenie o sumu 16 842 eur v nadväznosti na opätovné použitie veľkej časti materiálov.

31 Doporučeným listom so žiadosťou o potvrdenie prijatia zo 14. októbra 2003, ktorý bol zaslaný riaditeľovi OIB, spoločnosť Fortis požiadala Komisiu, aby na seba vzala zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla spoločnosti B.

32 Listom z 20. novembra 2003 spoločnosť A. žiadala od spoločnosti Fortis náhradu škody utrpenej z dôvodu zrušených objednávok, ktorú určila na sumu 24 795,77 eur.

33 Listom z 24. novembra 2003 riaditeľ OIB odmietol vyhovieť žiadosti spoločnosti Fortis týkajúcej sa náhrady škody spoločnosti B. a zastával názor, že zmluvná zodpovednosť Komisie nevznikla. Uviedol najmä, že „akákoľvek iniciatíva zo strany [spoločnosti] Fortis, pokiaľ ide o údajný prenájom nehnuteľnosti alebo pokiaľ ide o prípadnú objednávku prác, [mala] čisto jednostranný charakter a ne[bola] voči OIB použiteľná“ a že „škodlivé následky chybného výkladu o rozsahu záväzkov OIB v rámci rokovaní [sú] výlučne pripísané [spoločnosti] Fortis“.

34 V liste z 10. decembra 2003 spoločnosť Fortis zotrvala na svojom stanovisku, podľa ktorého Komisii vznikla zmluvná zodpovednosť, keď odmietla plniť nájomnú zmluvu.

35 V liste z 22. decembra 2003 riaditeľ OIB rovnako zotrval na svojom stanovisku, podľa ktorého OIB neporušila žiadnu povinnosť voči spoločnosti Fortis.

36 V liste z 18. februára 2004, ktorý bol zaslaný vyjednávačovi, právny zástupca žalobcu dospel k záveru o zmluvnej zodpovednosti Komisie a vyzval ju, aby jeho klientovi zaplatila sumu 1 137 039 eur ako náhradu škody, ktorú údajne utrpel.

37 Listom z 19. marca 2004 riaditeľ OIB odmietol vyhovieť žiadosti o náhradu škody, ktorú podal právny zástupca žalobcu.

Konanie a návrhy účastníkov konania

38 Žalobca návrhom podaným do kancelárie Súdu prvého stupňa 5. júla 2004 podal žalobu, na základe ktorej sa začalo toto konanie.

39 Dňa 16. februára 2005 žalobca podal návrh na predloženie nájomnej zmluvy týkajúcej sa časti Nehnuteľnosti, ktorú práve uzavrel s Francúzskym spoločenstvom

v Belgicku, ako aj oznámenie vysvetľujúce vplyv uzavretia tejto zmluvy na odhad jeho škody. Dňa 10. marca 2005 predseda druhej komory Súdu prvého stupňa po vypočutí Komisie vyhovel návrhu žalobcu. Žalobca predložil dokumenty zmienené v jeho návrhu v stanovenej lehote.

40 Dňa 17. januára 2006 Súd prvého stupňa (druhá komora) na základe správy sudcu spravodajcu rozhodol o otvorení ústnej časti konania a v rámci opatrení na zabezpečenie priebehu konania vyzval účastníkov konania, aby písomne odpovedali na sériu otázok, a žalobcu, aby predložil určité dokumenty. Účastníci konania odpovedali na túto výzvu v stanovených lehotách.

41 Dňa 7. februára 2006 Súd prvého stupňa po vypočutí účastníkov konania postúpil vec druhej rozšírenej komore.

42 Dňa 27. marca 2006 žalobca znovu podal nový návrh na predloženie nájomnej zmluvy uzavretej so spoločnosťou Fortis o ešte neprenajatej časti Nehnuteľnosti, ako aj krátke oznámenie vysvetľujúce vplyv uzavretia tejto naposledy uvedenej zmluvy na odhad jeho škody. Rozhodnutím Súdu prvého stupňa zo 4. apríla 2006 sa po vypočutí Komisie návrhu žalobcu vyhovelo. Dňa 26. apríla 2006 žalobca doručil dokumenty zmienené v jeho návrhu do kancelárie Súdu prvého stupňa.

43 Prednesy účastníkov konania a ich odpovede na otázky, ktoré im Súd prvého stupňa položil, boli vypočuté na pojednávaní 17. mája 2006. V zápisnici z pojednávania Súd prvého stupňa zobral na vedomie zmeny, ktoré žalobca vykonal vo svojich návrhoch na náhradu škody a voči ktorým Komisia nevzniesla námietky, ako aj odstúpenie žalobcu od alternatívnych návrhov na náhradu škody, pri zohľadnení indexácie nájomného, ktoré boli prvýkrát predložené 26. apríla 2006.

44 Žalobca predovšetkým navrhuje, aby Súd prvého stupňa:

— určil, že zmluvná zodpovednosť Komisie vznikla jej zavinením, a zaviazal ju, aby mu nakoniec zaplatila sumu 8 853 399,44 eur, teda sumu odhadovanej škody zvýšenú o zákonné úroky uplatniteľné v Belgicku odo dňa podania žaloby až do skutočného zaplatenia,

— prípadne predvolal vyjednávača, aby bol vypočutý, pokiaľ ide o jeho vyjadrenia, ktoré poskytol na stretnutí 6. júna a počas telefonického hovoru 10. júla 2003.

45 Subsidiárne žalobca navrhuje, aby Súd prvého stupňa:

— určil, že vznikla mimozmluvná zodpovednosť Spoločenstva zastúpeného Komisiou, a zaviazal Komisiu, aby mu zaplatila sumu 6 731 448,46 eur ako náhradu utrpenej škody, ako aj úroky z omeškania z tejto sumy odo dňa vyhlásenia rozsudku až do skutočného zaplatenia vo výške 6 %,

— prípadne nariadil dokazovanie navrhované v hlavnom návrhu.

46 V každom prípade žalobca navrhuje, aby Súd prvého stupňa zaviazal Komisiu na náhradu trov konania.

47 Komisia navrhuje, aby Súd prvého stupňa:

— určil, že návrh žalobcu je neprípustný, keďže je založený na vzniku jej zmluvnej zodpovednosti,

— určil, že návrh žalobcu je nedôvodný, keďže je založený na vzniku jej mimozmluvnej zodpovednosti,

— zaviazal žalobcu na náhradu trov konania vrátane nákladov potrebných na jej obhajobu vo výške 15 000 eur.

O hlavnej žalobe o zmluvnú zodpovednosť

48 Vo svojom návrhu žalobca uvádza, že jeho žaloba o zodpovednosť je podaná na Súd prvého stupňa predovšetkým na základe arbitrážnej doložky obsiahnutej v článku 17 nájomnej zmluvy, ktorú najneskôr 26. júna 2003 uzavrel so Spoločenstvom zastúpeným Komisiou, a teda na základe článku 225 ods. 1 ES a článku 238 ES.

49 Komisia tvrdí, že žaloba o zmluvnú zodpovednosť, ktorú podal žalobca, je neprípustná.

A — *Tvrdenia účastníkov konania*

50 Komisia tvrdí, že Súd prvého stupňa nemá právomoc rozhodovať na základe arbitrážnej doložky stanovenej v zmluve, ktorá medzi účastníkmi konania nebola platne uzavretá.

51 Žalobca tvrdí, že Súd prvého stupňa má právomoc rozhodovať o jeho žalobe o zmluvnú zodpovednosť na základe arbitrážnej doložky obsiahnutej v návrhu zmluvy, ktorú zaslal Komisii 16. júna 2003. Tento návrh zmluvy totiž zodpovedal návrhu na uzavretie zmluvy, ktorý vypracoval žalobca zastúpený spoločnosťou Fortis, ktorý následne, najneskôr 26. júna 2003, prijalo Európske spoločenstvo zastúpené Komisiou. Súhlas Komisie vyplýva z rukou napísanej poznámky a podpisu vyjednávača na sprievodnom liste pripojenom k návrhu zmluvy, ktorý bol Komisii zaslaný 16. júna 2003. Žalobca sa teda odvoláva na článok 17 návrhu zmluvy nazvaný „Doložka týkajúca sa právomoci a uplatniteľné právo", ktorý najmä stanovuje, že „v prípade, ak nedôjde k zmieru, budú spory podliehať právomoci Súdneho dvora Európskych spoločenstiev".

52 Na pojednávaní Komisia spochybnila existenciu arbitrážnej doložky, ktorú uvádza žalobca, z dôvodu, že v súvislosti s touto doložkou nedošlo k žiadnej dohode medzi sporovými stranami v prípade žaloby podanej na Súd prvého stupňa na základe článku 238 CE, teda Európskym spoločenstvom, zastúpeným na tento účel Komisiou, a žalobcom. Vo svojich písomných vyjadreniach Komisia predovšetkým tvrdila, že rokujúce strany neboli v prípade neexistencie nevyhnutných povolení alebo schválení oprávnené zmluvne zaviazať účastníkov tohto konania, takže žiadna zmluva nemohla byť medzi týmito stranami platne uzavretá.

B — *Posúdenie Súdom prvého stupňa*

53 Podľa článku 225 ods. 1 ES v spojení s článkom 238 ES má Súd prvého stupňa právomoc rozhodovať na základe arbitrážnej doložky pripojenej k verejnoprávnej alebo súkromnoprávnej zmluve uzavretej Spoločenstvom alebo v mene Spoločenstva. Judikatúra upresňuje, že len strany arbitrážnej doložky môžu byť sporovými stranami v prípade žaloby podanej na základe článku 238 ES (pozri v tomto zmysle rozsudok Súdneho dvora zo 7. decembra 1976, Pellegrini/Komisia, 23/76, Zb. s. 1807, bod 31). Ak strany nevyjadria vôľu priznať Súdu prvého stupňa právomoc rozhodnúť o zmluvnom spore, nemôže Súd prvého stupňa rozhodnúť, že má právomoc rozhodovať uvedený spor (pozri v tomto zmysle uznesenie Súdu prvého stupňa z 3. októbra 1997, Mutual Aid Administration Services/Komisia, T-186/96, Zb. s. II-1633, bod 46), inak by sa jeho súdna právomoc rozšírila aj mimo tých sporov, o ktorých má právomoc rozhodovať na základe článku 240 ES, pretože toto ustanovenie ponecháva vnútroštátnym súdom všeobecnú právomoc rozhodovať v sporoch, v ktorých je jednou zo strán Spoločenstvo (rozsudok Súdneho dvora z 21. mája 1987, Rau a i., 133/85 až 136/85, Zb. s. 2289, bod 10, a uznesenie Mutual Aid Administration Services/Komisia, už citované, bod 47). Táto právomoc Spoločenstva predstavuje odchýlku od všeobecných právnych predpisov a musí sa okrem toho vykladať reštriktívne (rozsudok Súdneho dvora z 18. decembra 1986, Komisia/Zoubek, 426/85, Zb. s. 4057, bod 11).

54 Je teda potrebné preskúmať, či arbitrážna doložka, ktorú uvádza žalobca, bola medzi Komisiou alebo jej zástupcami, ktorí konali v mene a na účet Spoločenstva, a žalobcom alebo jeho zástupcami platne uzavretá.

55 V tejto súvislosti z judikatúry vyplýva, že v rámci arbitrážnej doložky uzavretej na základe článku 238 ES síce možno Súdny dvor vyzvať, aby rozhodol vo veci pri uplatnení vnútroštátnych právnych predpisov upravujúcich túto zmluvu, jeho právomoc v sporoch týkajúcich sa tejto zmluvy sa posúdi vzhľadom na samotné ustanovenia článku 238 ES a ustanovenia arbitrážnej doložky bez toho, aby sa mohli voči nemu uplatniť ustanovenia vnútroštátneho práva, ktoré by údajne bránili jeho právomoci (rozsudok Súdneho dvora z 8. apríla 1992, Komisia/Feilhauer, C-209/90, Zb. s. I-2613, bod 13).

56 Článok 238 ES síce neupresňuje formu, ktorú musí mať arbitrážna doložka, z článku 44 ods. 5a rokovacieho poriadku, ktorý ukladá, aby žaloba podaná na základe článku 225 ods. 1 ES a článku 238 ES bola doplnená kópiou doložky, ktorá priznáva súdom Spoločenstva právomoc, vyplýva, že v zásade musí mať písomnú formu. Článok 44 ods. 5a rokovacieho poriadku však sleduje dôkazný cieľ a formálna náležitosť, ktorú stanovuje, sa musí považovať za splnenú, ak žalobcom predložené dokumenty umožňujú súdu Spoločenstva, ktorý vo veci rozhoduje, dostatočne sa oboznámiť s dohodou účastníkov sporu vyňať spor týkajúci sa zmluvy, v ktorom stoja proti sebe, z právomoci vnútroštátnych súdov s cieľom predložiť ho súdom Spoločenstva (pozri v tomto zmysle rozsudok Pellegrini/Komisia, už citovaný v bode 53 vyššie, bod 10).

57 V prejednávanej veci sa v článku 17 návrhu nájomnej zmluvy stanovuje, že ak medzi stranami nedôjde k zmieru, spory týkajúce sa zmluvy, ktoré môžu vzniknúť, budú podliehať právomoci „Súdneho dvora". Podľa judikatúry sa tieto naposledy uvedené podmienky musia vykladať v tom zmysle, že označujú inštitúciu uvedenú v článku 238 ES, ktorou sa rozumie najmä Súd prvého stupňa (pozri v tomto zmysle rozsudok Súdneho dvora zo 17. marca 2005, Komisia/AMI Semiconductor Belgium a i., C-294/02, Zb. s. I-2175, body 43 až 53), ktorý má podľa článku 225 ods. 1 ES právomoc rozhodovať v prejednávanej veci.

58 Účastníci tohto konania sa však nezhodujú v tom, že ustanovenie uvedené v článku 17 návrhu nájomnej zmluvy zodpovedá uzavretiu uvádzanej arbitrážnej doložky.

59 V tejto súvislosti je potrebné konštatovať, že žalobca účinne nespochybnil tvrdenia Komisie, že v prejednávanej veci bol zodpovedným povoľujúcim úradníkom na uzatvorenie zmluvy riaditeľ OIB, ktoré sú potvrdené ustanoveniami článku 16 rozhodnutia 2003/523 a hlavy V druhej časti nariadenia Rady (ES, Euratom) č. 1605/2002 z 25. júna 2002 o rozpočtových pravidlách, ktoré sa vzťahujú na všeobecný rozpočet Európskych spoločenstiev (ďalej len „rozpočtové nariadenie")

(Ú. v. ES L 248, s. 1; Mim. vyd. 01/004, s. 74), na ktoré tento naposledy uvedený článok odkazuje. Okrem toho je dôležité uviesť, že žalobca sa pri vypočutí na pojednávaní v tejto súvislosti odvolával len na to, že arbitrážna doložka bola „zjavne" uzavretá a že vyjednávač mu vždy pripadal ako osoba, ktorá má právomoc zmluvne zaviazať Komisiu a nakoniec Spoločenstvo na účely tejto transakcie týkajúcej sa nehnuteľností. Komisia vo svojich písomných vyjadreniach namieta, že sa žalobca môže v prejednávanej veci odvolávať na teóriu zdanlivého oprávnenia, keďže nepreukázal, v čom postoj, ktorý zaujal vyjednávač, mohol u neho vyvolať dojem, že bol oprávnený zmluvne zaviazať Komisiu.

60 V prípade, ak by sa teória zdanlivého stavu mala priznať v práve Spoločenstva, najmä v oblasti zastúpenia zmluvných strán, jej uplatnenie by nevyhnutne predpokladalo, že tretie osoby, ktoré sa odvolávajú na zdanlivý stav, preukážu, že okolnosti veci samej ich oprávňovali domnievať sa, že uvedený zdanlivý stav zodpovedal skutočnosti. Z toho v prejednávanej veci vyplýva, že žalobca, ktorý podal svoju žalobu na základe arbitrážnej doložky „zjavne" uzavretej medzi ním a Komisiou, musí prinajmenšom preukázať, že vzhľadom na okolnosti veci samej sa mohol legitímne domnievať, že vyjednávač mal právomoc zmluvne zaviazať Komisiou konajúcu v mene a na účet Spoločenstva.

61 V prejednávanej veci to tak nie je. Žalobca totiž nepredložil žiaden dôkaz na podporu jeho tvrdení, podľa ktorých by vyjednávač vo vzťahu k nemu vystupoval ako zodpovedný povoľujúci úradník majúci právomoci nevyhnutné na to, aby zmluvne zaviazal Komisiu a Spoločenstvo. Nepreukázalo sa teda, že omyl uvádzaný žalobcom týkajúci sa presných medzí právomocí vyjednávača bol spôsobený konaním tohto vyjednávača.

62 Okrem toho žalobca nepreukázal, že skutkové okolnosti odôvodňovali, že sa mohol bez svojej neopatrnosti a svojho zavinenia zmýliť pri presných medziach právomocí vyjednávača a dosahu rukou písanej poznámky a podpisu, ktoré vyjednávač 26. júna

2003 pripojil na sprievodnom liste k návrhu zmluvy (pozri bod 11 vyššie). Zo spisového materiálu teda vyplýva, že spoločnosť Fortis, ktorá zastupovala žalobcu na predzmluvných rokovaniach, je informovaný odborník a významný subjekt na bruselskom trhu s nehnuteľnosťami. Pred týmito rokovaniami už v rokoch 1999 až 2002 viedla viacero podobných rokovaní so službami Komisie. Dokumenty, ktoré v tejto súvislosti Komisia predložila, potvrdzujú, že pre tento druh transakcií je bežné dohodnúť podmienky zmluvy, ktorá sa má uzavrieť, a akúkoľvek dohodu o voľbe právomoci, ktorá sa týka tejto zmluvy, a to pred začatím interného postupu kontroly a rozhodovania, ktorý vedie k zmluvnému záväzku Komisie. Spoločnosť Fortis teda vzhľadom na jej skúsenosť v tejto oblasti vedela, že dohoda o podmienkach zmluvy a dohoda o voľbe právomoci predchádza právnemu záväzku Komisie, ktorý vzniká až po internej fáze kontroly a rozhodovania v inštitúcii. V prejednávanej veci bola rukou písaná poznámka z 26. júna 2003, ktorou vyjednávač predovšetkým upresnil, že podmienky dojednanej dohody o voľbe právomoci boli predložené kontrolným orgánom, dostatočne jasná a presná, aby spoločnosti Fortis umožnila pochopiť, že interná fáza kontroly a rozhodovania v Komisii začala a že podľa obvyklej praxe môže zodpovedný povoľujúci úradník uzavrieť zmluvný záväzok len na konci uvedeného postupu.

63 Tento záver nemožno spochybniť z dôvodu, že Komisia výslovne neoznámila svojmu partnerovi počas týchto rokovaní presné pravidlá jej interného postupu kontroly a rozhodovania alebo že sa tieto rokovania viedli s novým orgánom, osobitne zriadeným Komisiou na účely riadenia obchodov v oblasti nehnuteľností. Keďže sa zjavná situácia, ktorú uvádza žalobca, totiž odchyľovala od obvyklej praxe v tejto oblasti (pozri bod 62 vyššie), ktorú žalobca poznal, musela vyvolať pochybnosti žalobcu a nabádať ho, aby v prejednávanej veci overil presné medze právomocí vyjednávača. Žalobca tým, že takúto kontrolu za okolností prejednávanej veci nevykonal, sa dopustil nedbanlivosti, na ktorú sa nemôže v rámci tejto žaloby legitímne odvolávať.

64 Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žalobca nemôže dôvodne tvrdiť, že sa legitímne domnieval, že právomoc dohodnúť podmienky zmluvy sa zhodovala s právomocou zmluvne zaviazať Komisiu a že dohoda, ku ktorej došlo 26. júna 2003 medzi rokujúcimi stranami, zmluvne zaviazala Komisiu. V prejednávanej veci sa teda nemôže dôvodne odvolávať na to, že uvádzaná arbitrážna doložka vo vzťahu k nemu „zjavne" existovala od 26. júna 2003.

65 V dôsledku toho a bez toho, aby bolo potrebné rozhodnúť o prípadnom oprávnení spoločnosti Fortis zastupovať žalobcu na účely stanovenia uvádzanej arbitrážnej doložky, je potrebné dospieť k záveru, že keďže žalobca nepreukázal existenciu platne uzavretej arbitrážnej doložky medzi účastníkmi tohto konania a v tejto súvislosti nedodržal ustanovenia článku 44 ods. 5a rokovacieho poriadku, je jeho žaloba neprípustná v rozsahu, v akom je podaná na základe článku 225 ods. 1 ES v spojení s článkom 238 ES.

O subsidiárnej žalobe o mimozmluvnú zodpovednosť

66 Vo svojom návrhu žalobca uviedol, že jeho žaloba o zodpovednosť bola podaná na Súd prvého stupňa, subsidiárne a v prípade, ak by bol Súd prvého stupňa toho názoru, že nájomná zmluva nebola medzi účastníkmi konania uzavretá na základe článkov 225 ES a 235 ES, ako aj článku 288 druhého odseku ES.

67 V dôsledku toho je potrebné rozhodnúť o žalobe o mimozmluvnú zodpovednosť, ktorú žalobca riadne podal na základe vyššie uvedených článkov.

A — *O veci samej*

1. *Tvrdenia účastníkov konania*

68 Žalobca Komisii vytýka, že porušila povinnosť konať v dobrej viere v rámci predzmluvných rokovaní a zneužila svoje právo neuzavrieť zmluvu, keď prerušila predzmluvné rokovania v ich pokročilom štádiu. V prvom rade mu Komisia po doručení návrhu zo 16. júna 2003 neoznámila, že tento návrh nemohla prijať vzhľadom na požiadavky jej interného postupu rozhodovania, ale naopak spolupodpísala návrh s vedomím, že žalobca na tomto základe začne s úpravnými prácami. Následne dovolila, aby sa až do 14. septembra 2003 pokračovalo v rokovaniach, o ktorých od začiatku júla 2003 vedela, že sú odsúdené na neúspech. Nakoniec nikdy neoznámila skutočný dôvod prerušenia rokovaní a neuvážene sa zúčastnila týchto rokovaní a nezohľadnila námietku úradníkov proti umiestneniu Nehnuteľnosti. Žalobca namieta, že rozpočtové nariadenie priznáva Komisii absolútne právo nedokončiť proces uzatvárania zmluvy bez toho, aby bola povinná nahradiť škodu. V tejto súvislosti namieta nezákonnosť ustanovení hlavy V prvej časti rozpočtového nariadenia buď preto, že boli prijaté na nevhodnom právnom základe v rozpore so zásadou rozdelenia právomoci Spoločenstva, alebo preto, že porušujú článok 288 ES tým, že nezákonne oslobodzujú Komisiu od časti jej zodpovednosti. Subsidiárne žalobca tvrdí, že Komisia nemôže v prejednávanej veci voči nemu uplatniť pravidlo obsiahnuté v článku 101 prvom odseku rozpočtového nariadenia, keďže sama nedodržala ustanovenia druhého odseku tohto článku, ktorý ukladá povinnosť oznámiť dotknutým uchádzačom dôvody rozhodnutia odstúpiť od verejného obstarávania.

69 V štádiu repliky žalobca okrem toho tvrdí, že Komisia porušila všeobecné zásady práva Spoločenstva, ktoré zakazujú zrušenie správneho aktu, ktorý jednotlivcom priznal subjektívne práva tým, že zrušila prijatie návrhu.

70 Žalobca tvrdí, že Komisia rovnako porušila zásadu ochrany legitímnej dôvery, keď prerušila rokovania, po tom, čo u neho 26. júna 2003 vyvolala dôvodnú nádej, že po zásadnom súhlase s podmienkami zmluvy bude nasledovať formálne podpísanie zmluvy. Komisia ho v prvom rade uviedla do omylu o rozsahu jej povinností, keď ho neinformovala, že z dôvodu požiadaviek jej interného postupu bude právne zaviazaná až formálnym podpísaním nájomnej zmluvy zo strany zodpovedného povoľujúceho úradníka a že dovtedy akákoľvek iniciatíva žalobcu bude na jeho vlastné riziká. Následne ho Komisia podnecovala uskutočniť objednávky potrebné na úpravy. Komisia teda viackrát naliehala na rýchle vykonanie týchto prác, aby k umiestneniu úradníkov došlo ku dňu nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy, teda 1. novembra 2003. Vyjednávač okrem toho bez vyjadrenia najmenšej výhrady spolupodpísal list zo 16. júna 2003, ktorý upresňoval: „Po doručení [spolupodpísaného listu] uskutočníme, ako ste nás požiadali, objednávky na práce bez toho, aby sme čakali na formálne podpísanie nájomnej zmluvy." Navyše na stretnutí, ktoré sa konalo 6. júna 2003 a ktoré je uvedené v bode 5 vyššie, vyjednávač na jednej strane oznámil spoločnosti Fortis, že hoci k podpísaniu zmluvy nemôže dôjsť pred 15. júnom 2003, uzavretie zmluvy je isté, a na druhej strane účastníkom rokovaní naznačil, aby na základe jeho slov uskutočnili objednávky potrebné na úpravy. Žalobca na základe takto udržovanej legitímnej dôvery, ktorá nebola následne spochybnená, uskutočnil od 4. júla 2003 objednávky potrebné na úpravy, aby mohol v stanovených lehotách splniť svoje záväzky na základe nájomnej zmluvy. Komisia vyslovila pochybnosti v súvislosti s formálnym podpísaním zmluvy až následne, a to 10. júla 2003 implicitne, a potom 14. septembra 2003 explicitne.

71 V dôsledku škody vyplývajúcej z týchto nezákonností žalobca najskôr požaduje náhradu škody za stratu príležitosti uzavrieť nájomnú zmluvu, a to poskytnutím 75 % sumy očakávaného zisku na základe tejto zmluvy, teda sumu vo výške 6 608 821,25 eur.

72 Žalobca ďalej požaduje náhradu márne vynaložených výdavkov počas rokovaní. Pokiaľ ide po prvé o výdavky, ktoré požadovali jeho dodávatelia, teda spoločnosti B. a A., v nadväznosti na uskutočnené objednávky vo výške 41 637,77 eur, boli

vynaložené na základe legitímnej dôvery, že dôjde k podpísaniu nájomnej zmluvy. Pokiaľ ide po druhé o náklady na plnenia poskytnuté akciovou spoločnosťou Fortis Real Estate Property Management (ďalej len „FREPM"), t. j. spoločnosťou patriacou do skupiny Fortis, ktorá sa na rokovaniach zúčastnila ako vedúci projektu, vo výške 19 298,76 eur bez DPH a zamestnancami spoločnosti Fortis vo výške 21 690,68 eur, tieto náklady boli vynaložené iba v prospech Komisie na základe legitímnej dôvery, že dôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy.

73 Žalobca nakoniec požaduje náhradu škody za stratu príležitosti prenajať za podobných podmienok Nehnuteľnosť tretím osobám počas trvania rokovaní, teda od 13. mája do 14. septembra 2003. V priebehu tohto obdobia odstúpil od rokovaní o Nehnuteľnosti s tretími stranami, a teda priznal Komisii exkluzivitu, ktorá bola odôvodnená prejavenou ochotou Komisie uzavrieť nájomnú zmluvu. Žalobca určil škodu *ex aequo et bono* vo výške 40 000 eur.

74 Komisia v prvom rade tvrdí, že sa nedopustila protiprávneho konania v zmysle článku 288 druhého odseku ES, keď prerušila rokovania, ktoré začala so žalobcom.

75 Článok 101 rozpočtového nariadenia jej priznáva absolútne právo neuzavrieť nájomnú zmluvu, a to bez toho, aby bola povinná nahradiť škodu. Toto právo odstúpiť od verejného obstarávania, ktoré sa vykonáva bez toho, aby bolo dotknuté uplatňovanie článku 288 druhého odseku ES, sa uplatňuje voči žalobcovi. V prejednávanej veci Komisia zastáva názor, že dodržala ustanovenia článku 101 rozpočtového nariadenia, aj keď žalobcovi neoznámila dôvody jej rozhodnutia odstúpiť od verejného obstarávania, keďže jej žalobca nezaslal písomnú žiadosť v tomto zmysle.

76 Komisia spochybňuje námietku nezákonnosti, ktorú vzniesol žalobca. Pravidlá uplatniteľné na uzatváranie verejných zmlúv v Spoločenstve a na právne záväzky orgánov Európskej únie stanovené v rozpočtovom nariadení boli legálne prijaté na základe článkov 274 ES a 279 ES, takže nie je potrebné vylúčiť ich uplatnenie v prejednávanej veci.

77 Komisia tvrdí, že keďže len v súlade s postupmi verejného obstarávania v Spoločenstve vykonávala svoje práva, keď odstúpila od uzavretia nájomnej zmluvy vzhľadom na veľmi konkrétne dôvody spojené s technickými problémami, ktoré súviseli s Nehnuteľnosťou a jej zemepisnou polohou, a keďže žalobcu 26. júna 2003 informovala o začiatku konzultačného a rozhodovacieho procesu a že ho bezodkladne informovala o prerušení tohto konania, potom o odstúpení od uzavretia nájomnej zmluvy, nemožno jej v prejednávanej veci pričítať žiadne závažné a zjavné nerešpektovanie obmedzení stanovených na jej voľnú úvahu. Rovnako jej nemožno vytýkať, že žalobcu výslovne neinformovala, že konečné schválenie zmluvy podliehalo konzultačnému a rozhodovaciemu procesu, keďže zodpovedajúce pravidlá sú záväzné pre všetky osoby podliehajúce súdnej právomoci a boli uverejnené v úradnom vestníku, a teda o nich vedeli všetci, a najmä žalobca, ktorý sa o nich okrem toho dozvedel počas predchádzajúcich rokovaní. Za týchto okolností nemožno na konanie Komisie počas sporných predzmluvných rokovaní hľadieť tak, že je v rozpore s dobrou vierou.

78 Komisia je rovnako toho názoru, že jej nemožno vytýkať, že zrušila svoj súhlas uzavrieť nájomnú zmluvu, pretože na rozdiel od toho, čo uvádza žalobca, svoj súhlas nikdy neudelila.

79 Komisia ďalej tvrdí, že za okolností prejednávanej veci neporušila zásadu ochrany legitímnej dôvery. Komisia totiž na žalobcu nikdy nenaliehala, aby vynaložil výdavky na účely vykonania úprav, ani u neho nevyvolala legitímnu dôveru, že nájomná zmluva bude uzavretá. Najmä neposkytla žiadne presné uistenie o ukončení

konzultačného a rozhodovacieho procesu. Vyjednávač naopak vyjadril svoje výhrady k uzavretiu zmluvy v jeho rukou písanej poznámke z 26. júna 2003 a v jeho elektronickej správe z 30. júna 2003. Okrem toho žalobcu počas rokovaní informoval, že jeho prianiu, aby došlo k schváleniu zmluvy, sa nemohlo v určitej lehote vyhovieť vzhľadom na povinnosť dodržiavať konzultačný a rozhodovací proces.

80 Po druhé Komisia namieta, že žalobca nepreukázal priamu príčinnú súvislosť medzi uvádzaným protiprávnym konaním a uvádzanou škodou. Pokiaľ ide o stratu príležitosti uzavrieť zmluvu, škodu vyplývajúcu z neužívania nehnuteľnosti, ktorá bola utrpená niekoľko rokov po prerušení predzmluvných rokovaní, nemožno považovať za následok tohto prerušenia. Pokiaľ ide o výdavky, ktoré vznikli dodávateľom, je to žalobca, ktorý svojím správaním priamo spôsobil túto škodu, keď rozhodol zadať objednávky v čase, keď vedel, že zmluva nebola ešte schválená, a to napriek výhradám, ktoré vyjadril vyjednávač. Nakoniec, pokiaľ ide o náklady FREPM a zamestnancov spoločnosti Fortis, žalobca nepreukázal, ako boli uvádzané plnenia počas rokovaní o nájomnej zmluve poskytované.

81 Po tretie Komisia namieta, že žalobca nepreukázal existenciu skutočnej a určitej škody.

82 V práve Spoločenstva nemožno nahradiť stratu očakávaného zisku z vykonávania zmluvy v prípade neexistencie zmluvy. Okrem toho náhrada škody za stratu príležitosti je v prejednávanej veci sporná, pretože žalobca nikdy nestratil možnosť prenajať Nehnuteľnosť tretím osobám. V každom prípade žalobca nepreukázal rozsah údajnej škody.

83 Pokiaľ ide o výdavky, ktoré požadujú dodávatelia, žalobca nepreukázal skutočnú škodu, ktorú uvádza, teda platbu za materiály a to, že boli nehospodárne objednané.

84 Výdavky, ktoré vznikli FREPM alebo spoločnosti Fortis počas rokovaní, nepredstavujú nahraditeľnú škodu z dôvodu, že Komisia má právo bez náhrady škody odstúpiť od uzavretia verejných zmlúv. Okrem toho žalobca z právneho hľadiska dostatočne nepreukázal, že mu vznikla skutočná a osobná škoda, ani nepreukázal relevantnosť skutočností použitých na určenie uvádzanej škody.

85 Nakoniec si žalobca nemôže nárokovať žiadnu sumu v dôsledku údajnej straty príležitosti prenajať Nehnuteľnosť tretím osobám počas trvania rokovaní a stratu zisku vyplývajúcu z neuzavretia zmluvy nemožno nahradiť. V každom prípade žalobca nepredložil dôkaz, že mal počas trvania rokovaní skutočnú príležitosť prenajať Nehnuteľnosť tretím osobám.

2. *Posúdenie Súdom prvého stupňa*

86 Z ustálenej judikatúry vyplýva, že vznik mimozmluvnej zodpovednosti Spoločenstva v zmysle článku 288 druhého odseku ES je podmienený súčasným splnením niekoľkých podmienok, a to protiprávnosťou konania vytýkaného inštitúciám, existenciou škody a existenciou príčinnej súvislosti medzi uvádzaným konaním a údajnou škodou (rozsudok Súdneho dvora z 29. septembra 1982, Oleifici Mediterranei/EHS, 26/81, Zb. s. 3057, bod 16; rozsudky Súdu prvého stupňa z 11. júla 1996, International Procurement Services/Komisia, T-175/94, Zb. s. II-729, bod 44; zo 16. októbra 1996, Efisol/Komisia, T-336/94, Zb. s. II-1343, bod 30, a z 11. júla 1997, Oleifici Italiani/Komisia, T-267/94, Zb. s. II-1239, bod 20).

87 Pokiaľ nie je splnená čo i len jedna z týchto podmienok, žaloba o náhradu škody sa musí ako celok zamietnuť bez toho, aby bolo potrebné preskúmať ďalšie podmienky vzniku uvedenej zodpovednosti (rozsudok Súdu prvého stupňa z 20. februára 2002, Förde-Reederei/Rada a Komisia, T-170/00, Zb. s. II-515, bod 37), a Súd prvého stupňa nie je okrem toho povinný preskúmať podmienky zodpovednosti Spoločenstva v určenom poradí (rozsudok Súdneho dvora z 9. septembra 1999, Lucaccioni/Komisia, C-257/98 P, Zb. s. I-5251, bod 13).

a) O údajnom protiprávnom konaní

Úvodné pripomienky

88 Na úvod je potrebné upresniť kontext, v ktorom prebiehajú tieto predzmluvné rokovania.

89 Podľa článku 104 rozpočtového nariadenia a článku 116 ods. 7 nariadenia Komisie (ES, Euratom) č. 2342/2002 z 23. decembra 2002, ktorým sa ustanovujú podrobné pravidlá na vykonávanie rozpočtového nariadenia (ďalej len „vykonávacie pravidlá") (Ú. v. ES L 357, s. 1; Mim. vyd. 01/004, s. 145), inštitúcie Spoločenstva a ich služby sa v prípade verejných zmlúv, ktoré uzatvárajú na svoj vlastný účet, považujú za verejného obstarávateľa.

90 Článok 88 ods. 1 rozpočtového nariadenia stanovuje, že verejné zmluvy sú odplatné zmluvy, ktoré písomne uzatvára verejný obstarávateľ, pričom celá cena alebo jej časť sa zaplatí z rozpočtu, s cieľom získať dodávku hnuteľného alebo nehnuteľného majetku, výkon prác alebo poskytnutie služieb. Podľa toho istého článku tieto verejné zmluvy zahŕňajú najmä zmluvy na nákup alebo prenájom budovy.

91 V prejednávanej veci nie je sporné, že nájomná zmluva sa mala uzavrieť medzi žalobcom, realitnou spoločnosťou založenou podľa belgického práva, a Európskym spoločenstvom, že jej predmetom bol prenájom existujúcej budovy, teda budovy B 1 v City Center, pre Komisiu, ktorá tam chcela umiestniť niektoré svoje služby.

92 Z vyššie uvedeného vyplýva, že Komisia v prejednávanej veci konala ako „verejný obstarávateľ" v zmysle článku 104 rozpočtového nariadenia a článku 116 ods. 7 vykonávacích pravidiel a že sa nájomná zmluva musí kvalifikovať ako „verejná zmluva" v zmysle článku 88 ods. 1 rozpočtového nariadenia alebo presnejšie ako „zmluva o nehnuteľnosti" v zmysle článku 116 ods. 1 vykonávacích pravidiel.

93 Bez toho, aby bolo v tomto štádiu potrebné vyjadriť sa k povahe alebo zákonnosti hlavy V prvej časti rozpočtového nariadenia a vykonávacích pravidiel (pozri body 114 až 117 a 118 až 125 nižšie), je nutné konštatovať, že nájomná zmluva podliehala týmto ustanoveniam, ktoré upravujú postup pri uzatváraní verejných zmlúv, ktoré sa uzatvárajú na vlastný účet inštitúcie Spoločenstva, vrátane verejných zmlúv o nehnuteľnostiach (pozri v tomto zmysle rozsudok Súdu prvého stupňa zo 6. júla 2005, TQ3 Travel Solutions Belgium/Komisia, T-148/04, Zb. s. II-2627, bod 1).

94 Článok 126 ods. 1 vykonávacích pravidiel stanovuje, že ak verejní obstarávatelia uzatvárajú verejné zmluvy o nehnuteľnostiach, môžu bez obmedzenia uplatniť po preskúmaní miestneho trhu rokovacie konanie bez zverejnenia oznámenia o vyhlásení metódy verejného obstarávania. V rámci takéhoto konania si verejný obstarávateľ môže slobodne vybrať jeden alebo viacero podnikov, s ktorými chce vstúpiť do rokovaní.

95 V prejednávanej veci z údajov v spise vyplýva, že sa Komisia rozhodla uplatniť rokovacie konanie bez zverejnenia oznámenia o vyhlásení metódy verejného obstarávania a po preskúmaní miestneho trhu, aby uspokojila svoje potreby súvisiace s umiestnením časti svojich zamestnancov.

96 V osobitnom kontexte tohto postupu verejného obstarávania je potrebné preskúmať výhrady nezákonnosti, ktoré uviedol žalobca.

O zrušení platného prijatia, neoznámení dôvodov prerušenia a neuváženom záväzku v rámci predzmluvných rokovaní

97 Pokiaľ ide o výhradu založenú na tom, že Komisia porušila zákaz zrušiť platné prijatie, na úvod je potrebné konštatovať, že bola po prvýkrát uvedená v štádiu repliky. Podľa článku 48 ods. 2 rokovacieho poriadku je však uvádzanie nových dôvodov prípustné počas konania len vtedy, ak sú tieto dôvody založené na nových právnych a skutkových okolnostiach, ktoré vyšli najavo v priebehu konania.

98 V prejednávanej veci bolo možné uviesť predmetnú výhradu už v štádiu podania žaloby, ku ktorému došlo 5. júla 2004. Z údajov v spise totiž vyplýva, že k 24. septembru 2003 vzal žalobca, prostredníctvom listu zaslaného Komisii, na vedomie to, že riaditeľ OIB ho oficiálne informoval, že „Projet City Center nie je už súčasťou priorít... Komisie na účely umiestnenia jej vlastných služieb". V ten istý deň teda žalobca vedel o nezákonnosti, ktorú uvádza, a to porušení zákazu zrušiť prijatie, ktoré bolo platne poskytnuté.

99 V dôsledku toho je potrebné túto výhradu žalobcu, ktorá bola v priebehu tohto konania vznesená oneskorene, odmietnuť ako neprípustnú.

100 Pokiaľ ide o výhradu, podľa ktorej Komisia porušila zásadu dobrej viery a zneužila svoje právo neuzavrieť zmluvu, keď žalobcovi neoznámila skutočné dôvody jej rozhodnutia upustiť od verejného obstarávania, na účely ktorého sa začali predzmluvné rokovania, a v dôsledku toho prerušiť uvedené rokovania, je potrebné zdôrazniť, že táto výhrada sa za okolností prejednávanej veci v podstate podobá výhrade založenej na nedostatku odôvodnenia rozhodnutia o odstúpení od verejného obstarávania. Podľa ustanovení článku 101 druhého odseku rozpočtového nariadenia a všeobecnejšie podľa všeobecnej povinnosti odôvodnenia, ktorá vyplýva z článku 253 ES, mala totiž Komisia povinnosť oznámiť žalobcovi v rovnakom čase ako rozhodnutie o odstúpení od verejného obstarávania, ktorého bol žalobca účastníkom, dôvody tohto rozhodnutia.

101 Je však potrebné konštatovať, že žalobca netvrdil, že mu vznikla nejaká škoda (pozri bod 157 nižšie), ktorá mohla byť na základe príčinnej súvislosti spôsobená tým, že Komisia neoznámila dôvody jej rozhodnutia odstúpiť od verejného obstarávania a v dôsledku toho prerušiť predzmluvné rokovania. V dôsledku toho podmienky týkajúce sa existencie škody a príčinnej súvislosti medzi touto škodou a protiprávnym konaním inštitúcie Spoločenstva, ktoré sú nevyhnutné na vznik mimozmluvnej zodpovednosti Spoločenstva (pozri bod 86 a 87 nižšie), v prejednávanej veci chýbajú. Mimozmluvná zodpovednosť Spoločenstva teda nemohla vzniknúť z dôvodu tejto údajnej nezákonnosti.

102 V dôsledku toho je potrebné výhradu založenú na neoznámení dôvodov prerušenia predzmluvných rokovaní zamietnuť ako neúčinnú.

103 Rovnako táto výhrada, podľa ktorej Komisia porušila zásadu dobrej viery a zneužila svoje právo neuzavrieť zmluvu, keď sa neuvážene zúčastnila na predzmluvných rokovaniach, ktoré následne musela prerušiť, sa musí zamietnuť. Táto výhrada je založená na hypotéze, že prerušenie predzmluvných rokovaní bolo odôvodnené jedinou námietkou úradníkov voči umiestneniu Nehnuteľnosti, ktorá bola Komisii známa v čase, keď začala rokovania. Pravdivosť tohto tvrdenia však nie je preukázaná. Naopak, z dupliky a údajov v spise vyplýva, že prerušenie predzmluvných rokovaní vyplýva z celého radu technických problémov spojených najmä so zemepisnou polohou Nehnuteľnosti, ktoré uviedli niektoré kontrolné orgány (pozri bod 20 vyššie), keď sa nimi zaoberali v rámci interného postupu kontroly a rozhodovania.

104 Práve vzhľadom na ďalšie výhrady, ktoré uvádza žalobca, je potrebné preskúmať, či sa Komisia v prejednávanej veci dopustila protiprávneho konania.

O oneskorenom oznámení rozhodnutia o prerušení predzmluvných rokovaní, neoznámení interných pravidiel rozhodovania a poskytnutých uisteniach týkajúcich sa uzavretia nájomnej zmluvy a/alebo pokrytie súvisiacich investícií

105 Pokiaľ ide o podmienky protiprávneho konania, judikatúra vyžaduje, aby sa preukázalo dostatočne závažné porušenie právnej normy, ktorej predmetom je priznať práva jednotlivcom (rozsudok Súdneho dvora zo 4. júla 2000, Bergaderm a Goupil/Komisia, C-352/98 P, Zb. s. I-5291, bod 42). Rozhodujúcim kritériom na prijatie záveru, že porušenie práva Spoločenstva je dostatočne závažné, je kritérium zjavného a vážneho nerešpektovania obmedzení zo strany príslušnej inštitúcie Spoločenstva, ktoré sú stanovené na jej voľnú úvahu. Pokiaľ táto inštitúcia disponuje len veľmi obmedzenou mierou voľnej úvahy, prípadne žiadnou, jednoduché

porušenie práva Spoločenstva môže stačiť na preukázanie existencie dostatočne závažného porušenia (rozsudok Súdneho dvora z 10. decembra 2002, Komisia/Camar a Tico, C-312/00 P, Zb. s. I-11355, bod 54; rozsudok Súdu prvého stupňa z 12. júla 2001, Comafrica a Dole Fresh Fruit Europe/Komisia, T-198/95, T-171/96, T-230/97, T-174/98 a T-225/99, Zb. s. II-1975, bod 134).

106 Vzhľadom na kritériá, ktoré vyvodila judikatúra, je po prvé dôležité preskúmať, či sa porušenia uvádzané žalobcom týkajú právnych pravidiel, ktoré priznávajú práva jednotlivcom. V tejto súvislosti je dôležité zdôrazniť, že dovolávanie sa zneužitia práva, ktoré by vyplývalo z okolností, ktoré súvisia s odstúpením od uzavretia zmluvy a prerušením predzmluvných rokovaní, nemá v argumentácii žalobcu žiaden samostatný význam vo vzťahu k výhrade založenej na porušení zásady dobrej viery. Dovolávanie sa zneužitia práva sa teda v prejednávanej veci zhoduje s touto naposledy uvedenou výhradou.

— O povahe údajne porušených pravidiel

107 Vo veciach, v ktorých boli vydané rozsudky z 15. júla 1960, Von Lachmüller a i./Komisia EHS (43/59, 45/59 a 48/59, Zb. s. 933, s. 956), a zo 16. decembra 1960, Fiddelaar/Komisia EHS (44/59, Zb. s. 1077, s. 1099), bol Súdny dvor toho názoru, že činnosť verejného orgánu Spoločenstva tak v správnej, ako aj v zmluvnej oblasti je vždy viazaná na dodržanie zásady dobrej viery. Z judikatúry Spoločenstva okrem toho vyplýva pravidlo, podľa ktorého sa osoby podliehajúce súdnej právomoci nemôžu zneužívajúcim spôsobom dovolávať právnych noriem Spoločenstva (pozri v tomto zmysle rozsudky Súdneho dvora z 3. decembra 1974, Van Binsbergen, 33/74, Zb. s. 1299, bod 13; z 10. januára 1985, Leclerc a i., 229/83, Zb. s. 1, bod 27; z 21. júna 1988, Lair, 39/86, Zb. s. 3161, bod 43; z 3. marca 1993, General Milk Products, C-8/92, Zb. s. I-779, bod 21; z 5. októbra 1994, TV10, C-23/93, Zb. s. I-4795, bod 21; z 12. mája 1998, Kefalas a i., C-367/96, Zb. s. I-2843, bod 20; z 23. marca 2000, Diamantis, C-373/97, Zb. s. I-1705, bod 33, a z 21. februára 2006, Halifax a i.,

C-255/02, Zb. s. I-1609, bod 69). Pri rokovaniach smerujúcich k uzavretiu zmluvy medzi verejným orgánom Spoločenstva a uchádzačom v rámci postupu verejného obstarávania priznávajú tieto právne normy dotknutému uchádzačovi práva, keď stanovujú určité obmedzenia činnosti verejného obstarávateľa Spoločenstva, ktorý rozhoduje o odstúpení od verejného obstarávania a neuzavretí zmluvy.

108 Z judikatúry okrem toho vyplýva, že zásada ochrany alebo rešpektovania legitímnej dôvery je všeobecnou zásadou práva Spoločenstva, ktorá priznáva práva jednotlivcom (rozsudok Súdneho dvora z 19. mája 1992, Mulder a i./Rada a Komisia, C-104/89 a C-37/90, Zb. s. I-3061, bod 15; rozsudok Súdu prvého stupňa zo 6. decembra 2001, Emesa Sugar/Rada, T-43/98, Zb. s. II-3519, bod 64 a 87). V súvislosti s postupom verejného obstarávania táto zásada priznáva práva každému uchádzačovi, ktorý sa nachádza v situácii, z ktorej vyplýva, že správny orgán Spoločenstva tým, že mu poskytol presné uistenia, vyvolal u neho dôvodné nádeje (pozri v tomto zmysle rozsudok Súdu prvého stupňa zo 17. decembra 1998, Embassy Limousines & Services/Parlament, T-203/96, Zb. s. II-4239, bod 74 a nasl.).

109 S ohľadom na vyššie uvedené úvahy je potrebné konštatovať, že sa žalobca v prejednávanej veci odvoláva na porušenie pravidiel, ktoré priznávajú práva jednotlivcom.

110 Kritériá, ktoré vyvodila judikatúra, po druhé vyžadujú, aby sa upresnila miera voľnej úvahy, ktorou v prejednávanej veci disponovala Komisia predovšetkým podľa článku 101 prvého odseku rozpočtového nariadenia, na účely odstúpenia od uzavretia zmluvy a v dôsledku toho prerušenia rokovaní, ktoré začala.

— O dosahu, povahe, zákonnosti a použiteľnosti článku 101 prvého odseku rozpočtového nariadenia

111 Z článku 101 prvého odseku rozpočtového nariadenia vyplýva, že v rámci rokovacieho konania bez zverejnenia oznámenia o vyhlásení metódy verejného obstarávania a po preskúmaní miestneho trhu, ktoré bolo legálne začaté v prejednávanej veci, verejný obstarávateľ disponuje veľmi širokou mierou voľnej úvahy na účely odstúpenia od uzavretia zmluvy a v dôsledku toho prerušenia začatých predzmluvných rokovaní (pozri tiež v tomto zmysle a analogicky rozsudok Súdneho dvora zo 16. septembra 1999, Fracasso a Leitschutz, C-27/98, Zb. s. I-5697, body 23 až 25, a rozsudok Embassy Limousines & Services/Parlament, už citovaný v bode 108 vyššie, bod 54).

112 Z toho vyplýva, že na to, aby sa podmienka o existencii protiprávneho konania splnila, musí žalobca preukázať nielen, že Komisia porušila jedno z pravidiel práva, na ktoré sa odvoláva, vzhľadom na okolnosti, ktoré sa vyskytovali pri jeho rozhodovaní odstúpiť od uzavretia zmluvy a v dôsledku toho rozhodovaní prerušiť predzmluvné rokovania, ale aj to, že toto porušenie predstavovalo zjavné a vážne nerešpektovanie obmedzení, ktoré sú tejto inštitúcii stanovené pri výkone jej voľnej úvahy.

113 Tvrdenia a námietky, ktoré v prejednávanej veci uviedol žalobca, tento záver nevyvracajú.

114 Pokiaľ ide o argumentáciu žalobcu, podľa ktorej sa podobne ako ďalšie ustanovenia hlavy V prvej časti rozpočtového nariadenia, článok 101 prvý odsek uvedeného nariadenia nevzťahuje na uzatváranie nájomnej zmluvy, keďže stanovuje len interné organizačné opatrenia inštitúcii Spoločenstva, z ktorých z dôvodu ich samotnej povahy nemôžu pre tretie osoby vyplývať právne účinky, postačuje konštatovať, že tento článok práve naopak obsahuje ustanovenia regulačnej povahy, ktoré podľa

článku 249 ES majú všeobecný dosah a sú v celom rozsahu záväzné a priamo uplatniteľné na objektívnu situáciu, ktorú upravujú.

115 Zo záverečných ustanovení rozpočtového nariadenia totiž vyplýva, že ustanovenia článku 101 prvého odseku sú tak, ako aj všetky jeho ustanovenia, v celom rozsahu záväzné a priamo uplatniteľné v každom členskom štáte. Boli uverejnené v úradnom vestníku, keďže ide o akty, ktorých uverejnenie je podmienkou ich uplatnenia.

116 Z odôvodnenia č. 24 rozpočtového nariadenia okrem toho vyplýva, že článok 101 prvý odsek upravuje verejné zmluvy, ktoré uzatvárajú inštitúcie Spoločenstva na vlastný účet. Tento článok už svojím samotným účelom môže teda mať právne účinky voči všetkým tretím osobám, ktoré sa uchádzajú o uzavretie týchto verejných zmlúv. Navyše je potrebné uviesť, že článok 101 prvý odsek presne definuje práva verejného obstarávateľa v jeho vzťahoch s uchádzačmi o účasť na verejnom obstarávaní. Ako však správne uvádza Komisia, tieto ustanovenia nemajú žiaden zmysel ani žiaden dosah, ak by mali povahu obyčajného pravidla interného fungovania inštitúcií. Zo samotného obsahu článku 101 prvého odseku teda vyplýva, že môže mať právne účinky voči tretím osobám, ktoré sa uchádzajú o účasť vo verejnom obstarávaní, ktoré vyhlásila inštitúcia Spoločenstva na svoj vlastnú účet, a že má v tomto rozsahu všeobecný dosah.

117 V prejednávanej veci sa ustanovenia článku 101 prvého odseku uplatnili voči žalobcovi a vzťahovali sa na postup verejného obstarávania, o ktorý ide v tejto veci, keďže predzmluvné rokovania začali po uverejnení a po začatí uplatňovania rozpočtového nariadenia. Toto naposledy uvedené nariadenie bolo totiž uverejnené v úradnom vestníku 16. septembra 2002 a nadobudlo účinnosť 1. januára 2003 v súlade s ustanoveniami jeho článku 187, zatiaľ čo predzmluvné rokovania medzi Komisiou a žalobcom začali až v máji 2003.

118 Okrem toho je potrebné zamietnuť námietky nezákonnosti, ktoré uviedol žalobca na podporu neuplatnenia článku 101 prvého odseku rozpočtového nariadenia, ako aj ďalších ustanovení hlavy V prvej časti toho istého nariadenia v prejednávanej veci.

119 Je potrebné pripomenúť, že v rámci systému právomocí Spoločenstva sa voľba právneho základu aktu musí opierať o objektívne, súdom preskúmateľné skutočnosti, medzi ktoré patria predovšetkým cieľ a obsah aktu (pozri rozsudok Súdneho dvora z 12. novembra 1996, Spojené kráľovstvo/Rada, C-84/94, Zb. s. I-5755, bod 25 a tam citovanú judikatúru).

120 Článok 279 ES umožňuje, aby „na návrh Komisie a po porade s Európskym parlamentom a po získaní stanoviska Dvora audítorov Rada jednomyseľne [vydala] rozpočtové nariadenia upravujúce najmä postup zostavovania a plnenia rozpočtu a predkladania a auditu účtov". Tento článok dáva Rade všeobecnú právomoc, aby stanovila pravidlá upravujúce celú rozpočtovú oblasť, ktorá spadá do pôsobnosti Zmluvy ES a ktorá nezahŕňa len postup zostavovania a plnenia rozpočtu, ako aj predkladania a auditu účtov, ale rovnako, ako to je vyjadrené prostredníctvom použitia príslovky „najmä", akúkoľvek ďalšiu otázku, ktorá s tým úzko súvisí.

121 Ako teda vyplýva z článku 88 ods. 1 rozpočtového nariadenia, verejné zmluvy upravené v rozpočtovom nariadení sú zmluvy, ktoré sú úplne alebo čiastočne, financované z rozpočtu Spoločenstva. V rámci verejného obstarávania v Spoločenstve vedie teda uzavretie zmluvy k vzniku záväzku (právneho záväzku), z ktorého vyplýva platba, ktorá zaťažuje rozpočet (rozpočtový záväzok). Podľa zásady jednotnosti a správnosti rozpočtu sa platba, ktorá zodpovedá právnemu záväzku, teda musí zahrnúť do rozpočtu. V tomto rozsahu je vyhlásenie verejného

obstarávania zo strany inštitúcií Spoločenstva na ich vlastný účet a uzavretie zodpovedajúcich zmlúv úzko spojené, pokiaľ ide o výdavky, s plnením rozpočtu.

122 Ak sa vo všeobecnosti nepovažuje právna úprava týkajúca sa verejného obstarávania za neoddeliteľnú súčasť rozpočtového práva, ktoré je koncipované užším spôsobom, je potrebné uviesť, že v práve Spoločenstva odôvodňuje dodržiavanie zásad, ktoré vyplývajú zo štruktúry finančných ustanovení Zmluvy ES a osobitne zásad transparentnosti a riadneho finančného hospodárenia, aby verejné zmluvy uzatvárané na vlastný účet inštitúcií Spoločenstva, ktoré môžu súvisieť s plnením rozpočtu, podliehali transparentným pravidlám, ktoré zabezpečujú dodržiavanie postupov na ochranu finančných zdrojov Spoločenstva. Okrem toho, a hoci vo väčšine prípadov nie je v povahe finančného alebo rozpočtového práva vytvárať práva alebo povinnosti pre osoby, ktoré nepatria do verejnej sféry, nič nebráni tomu, aby takéto pravidlá mali právne účinky voči tretím osobám, ktoré akceptovali predloženie ponuky vo verejnom obstarávaní v Spoločenstve, ktoré je úplne alebo čiastočne financované z rozpočtu Spoločenstva.

123 Z článku 89 rozpočtového nariadenia práve vyplýva, že cieľom a účelom ustanovení hlavy V prvej časti toho istého nariadenia, ktoré sú doplnené zodpovedajúcimi ustanoveniami vykonávacích pravidiel, je, aby všetky verejné zmluvy úplne alebo čiastočne financované z rozpočtu boli v súlade so zásadami transparentnosti, proporcionality, rovnosti zaobchádzania a nediskriminácie a aby sa všetky verejné zmluvy uzatvárali na základe verejnej súťaže na najširšej možnej úrovni okrem prípadov, keď sa využije rokovacie konanie. Ich cieľom teda je, aby verejné zmluvy uzatvárané na vlastný účet inštitúcií Spoločenstva podliehali transparentných pravidlám, ktoré zabezpečujú dodržiavanie postupov na ochranu finančných prostriedkov Spoločenstva.

124 Z vyššie uvedeného vyplýva, že článok 279 ES predstavoval vhodný právny základ na účely prijatia ustanovení hlavy V prvej časti rozpočtového nariadenia. Okrem toho je potrebné konštatovať, že Rada tým, že prijala vyššie citované pravidlá, konala na základe a v medziach právomocí, ktoré jej priznáva článok 279 ES.

125 Pokiaľ ide o argumentáciu žalobcu, podľa ktorej článok 101 prvý odsek rozpočtového nariadenia porušuje článok 288 ES tým, že Komisiu nezákonne oslobodzuje od časti jej zodpovednosti, postačuje konštatovať, že právo odstúpiť od verejného obstarávania a neuzavrieť s ním súvisiacu zmluvu sa vykonáva bez toho, aby bolo dotknuté uplatnenie článku 288 druhého odseku ES. Z toho vyplýva, že Komisia síce disponuje veľmi širokou mierou voľnej úvahy na účely prerušenia rokovaní, napriek tomu môže založiť mimozmluvnú zodpovednosť Spoločenstva, ak zo samotných okolností tohto prerušenia vyplýva, že sa tým dopustila protiprávneho konania v zmysle článku 288 druhého odseku ES.

126 Nakoniec, pokiaľ ide o argumentáciu žalobcu, podľa ktorej Komisia nemôže voči nemu uplatniť pravidlo obsiahnuté v článku 101 prvého odseku rozpočtového nariadenia, keďže sama nedodržala ustanovenia druhého odseku toho istého článku, ktoré jej ukladá povinnosť oznámiť dotknutým uchádzačom dôvody odstúpenia od verejného obstarávania, je potrebné konštatovať, že toto naposledy uvedené ustanovenie totiž stanovuje, že rozhodnutie o odstúpení od verejného obstarávania musí byť odôvodnené a oznámené záujemcom alebo uchádzačom. Porušenie uvedenej povinnosti odôvodnenia teda môže postihnúť platnosť rozhodnutia odstúpiť od verejného obstarávania a neuzavrieť zmluvu. Naopak, nemôže v tomto štádiu vylúčiť uplatnenie ustanovení, ktoré sa v prejednávanej veci môžu uplatniť na uzatváranie nájomnej zmluvy z dôvodu ich regulačnej povahy.

— O porušení zásady dobrej viery a zákazu zneužitia práva

127 S ohľadom na vyššie uvedené kritériá (bod 112 vyššie) je potrebné v prvom rade preskúmať výhradu žalobcu, podľa ktorej Komisia v prejednávanej veci prekročila medze svojho práva neuzavrieť zmluvu, ktoré jej ukladá zásada dobrej viery a zákazu zneužitia práva, keď po dobu viac ako dva mesiace pokračovala v rokovaniach, o ktorých vedela, že sú odsúdené na neúspech.

128 Je dôležité najskôr pripomenúť, že Komisia informovala žalobcu o svojom rozhodnutí odstúpiť od verejného obstarávania a v dôsledku toho prerušila predzmluvné rokovania 24. septembra 2003 (pozri bod 98 vyššie).

129 Toto konštatovanie nespochybňujú tvrdenia Komisie, podľa ktorých sporná informácia bola žalobcovi oznámená počas stretnutia, ktoré sa konalo na začiatku júla. Tieto tvrdenia okrem nepresností, ktoré obsahujú, nie sú podložené žiadnym dôkazom a sú spochybnené listami, ktoré si v júli 2003 vymenili OIB a spoločnosť Fortis. Zmieňujú síce oneskorenie alebo pozastavenie schvaľovania zmluvy, ale nikdy nepoukazujú na akékoľvek odstúpenie od samotného princípu zmluvy. Práve naopak, vyplýva z nich, že 14. júla 2003 vyjednávač oznámil svojmu partnerovi na rokovaniach, že zásada uzavretia nájomnej zmluvy nebola dovtedy spochybnená. Okrem toho v liste, v ktorom nebol uvedený dátum a ktorý bol spoločnosti Fortis doručený 23. júla 2003, ju vyjednávač ešte informoval, že ju bude priebežne informovať o vývoji v danej veci.

130 Je dôležité následne určiť dátum, kedy Komisia prijala rozhodnutie odstúpiť od verejného obstarávania. Žalobca tvrdí, že toto rozhodnutie bolo prijaté v júli 2003, avšak nemohol v tomto smere predložiť žiaden dôkaz. Z vlastných písomných vyjadrení Komisie však vyplýva, že „začiatkom júla 2003“ a „z dôvodu všetkých ťažkostí, ktoré sa vyskytli v priebehu konania, sa nakoniec rozhodla odstúpiť od prenajatia [Nehnuteľnosti]“. Z tých istých písomných vyjadrení vyplýva, že v priebehu júla „sa OIB pokúsila nájsť prípadné ďalšie riešenie [v súvislosti s prenájmom Nehnuteľnosti], ktoré malo umožniť presťahovanie v čo najkratších lehotách, a [že] v tomto rámci boli začaté rokovania s ďalšími prípadnými prenajímateľmi“. Okrem toho z dokumentov, ktoré v priebehu konania predložila Komisia, vyplýva, že na stretnutí, ktoré sa konalo 16. júla 2003 a ktoré je citované v bode 24 vyššie, BPG vzhľadom na dvojmesačné oneskorenie v súvislosti s užívaním Nehnuteľnosti rozhodol vážne a veľmi rýchlo preskúmať možnosť prenajať si budovu M. a v dôsledku toho pozastaviť objednávky, ktoré boli uskutočnené na účely vnútornej úpravy Nehnuteľnosti. V odpovedi na otázky, ktoré položil Súd prvého stupňa, Komisia okrem toho potvrdila, že po analýze BPG „OIB nakoniec pokračoval v konzultačnom a rozhodovacom procese týkajúcom sa budovy M.“. Je teda

potrebné konštatovať, že 16. júla 2003 Komisia prijala rozhodnutie odstúpiť od verejného obstarávania, o ktorom rokovala so žalobcom, a začať nové rokovacie konanie týkajúce sa inej budovy.

131 Vzhľadom na lehotu viac ako dva mesiace, ktorá uplynula od prijatia rozhodnutia do jeho oznámenia žalobcovi, je nutné konštatovať, že Komisia bola v omeškaní s informovaním svojho partnera počas rokovaní o svojom rozhodnutí odstúpiť od verejného obstarávania. Pokračovala teda v predzmluvných rokovaniach, o ktorých vedela, že sú odsúdené na neúspech, a tým žalobcu zbavila od 16. júla 2003 možnosti nájsť si iného prípadného nájomcu Nehnuteľnosti. V rámci verejnej zmluvy o nehnuteľnosti dohadovanej iba so žalobcom a týkajúcej sa majetku, ktorý bol zarezervovaný na účely mimozmluvných rokovaní, porušuje takéto správanie Komisie zásadu dobrej viery a svedčí o zneužití práva neuzavrieť zmluvu zo strany Komisie.

132 S ohľadom na pravidlá práva, ktorých porušenie sa zistilo, toto porušenie v prejednávanej veci predstavuje zjavné a závažné nerešpektovanie obmedzení, ktoré sú stanovené na voľnú úvahu Komisie pri výkone jej práva odstúpiť od uzavretia verejnej zmluvy dohodnutej so žalobcom a v dôsledku toho prerušiť rokovania, ktoré s ním začala.

133 Po druhé je potrebné preskúmať výhradu, podľa ktorej Komisia prekročila medze stanovené v prejednávanej veci na výkon jej voľnej úvahy neuzavrieť zmluvu vyplývajúce zo zásady dobrej viery a zákazu zneužitia práva, keď po prijatí návrhu zmluvy 16. júna 2003 neoznámila, že ju nemohla prijať z dôvodu požiadaviek jej interného schvaľovacieho postupu, ale že naopak spolupodpísala sprievodný list s vedomím, že žalobca na tomto základe uskutoční objednávky na úpravy. Touto výhradou žalobca v podstate vytýka Komisii, že tým, že prerušila predzmluvné rokovania po tom, čo ho v dôsledku neinformovania uviedla do omylu v súvislosti s rozsahom záväzkov, ktoré skutočne prevzala, mu teda spôsobila škodu. Táto argumentácia kladie otázku, či zásada dobrej viery ukladá v prejednávanej veci

Komisii povinnosť osobitne informovať svojho partnera, pokiaľ ide o záväzky prevzaté v rámci predzmluvných rokovaní.

134 Na úvod je potrebné upresniť, že Komisia môže byť podľa zásady dobrej viery a zákazu zneužitia práva povinná osobitne informovať žalobcu iba v prípade, ak bola predmetná informácia pre neho nedostupná alebo prinajmenšom veľmi ťažko prístupná.

135 Podľa článku 101 prvého odseku rozpočtového nariadenia Komisia mohla odstúpiť od verejného obstarávania a uzavretia nájomnej zmluvy až do dňa jej podpísania. Z toho vyplýva, že Komisii nemohol vzniknúť právny záväzok z tejto zmluvy pred uvedeným dátumom. Okrem toho, ako je teda upresnené v bode 117 vyššie, boli ustanovenia tohto článku uplatnené a účinné proti žalobcovi. V dôsledku toho je potrebné sa domnievať, že žalobca vedel alebo mal vedieť, dokonca aj v prípade neexistencie osobitného informovania zo strany Komisie, že Komisia mohla odstúpiť od verejného obstarávania bez toho, aby bola povinná nahradiť škodu do dňa podpísania zmluvy, takže právny záväzok mohol formálne vzniknúť až podpísaním zmluvy zo strany Komisie. Medzi účastníkmi konania je však nesporné, že formálnemu podpisu zmluvy v prejednávanej veci nikdy nedošlo.

136 Je teda potrebné dospieť k záveru, že sa žalobca v prejednávanej veci nemôže dôvodne odvolávať na porušenie zásady dobrej viery alebo zákazu zneužitia práva, ktoré vyplýva zo samotného nedostatku informácií zo strany Komisie o záväzkoch, ktoré skutočne prevzala v rámci predzmluvných rokovaní.

137 Vzhľadom na vyššie uvedené úvahy je potrebné dospieť k záveru, že Komisia dostatočne závažným spôsobom porušila zásadu dobrej viery a zneužila svoje právo neuzavrieť zmluvu tým, že oneskorene informovala žalobcu o svojom rozhodnutí prerušiť predzmluvné rokovania.

— O porušení zásady ochrany legitímnej dôvery

138 Podľa judikatúry právo domáhať sa ochrany legitímnej dôvery sa vzťahuje na každého jednotlivca, ktorý sa nachádza v situácii, z ktorej vyplýva, že správny orgán Spoločenstva tým, že mu poskytol presné uistenia, vyvolal u neho dôvodné nádeje. Bez ohľadu na formu oznámenia sú takýmito uisteniami informácie, ktoré sú presné, zhodujúce sa, neviažuce sa na splnenie žiadnej podmienky a ktoré pochádzajú z oprávnených a dôveryhodných zdrojov. Naopak, nikto nemôže poukazovať na porušenie tejto zásady, pokiaľ neexistujú presné uistenia, ktoré mu mal poskytnúť správny orgán (pozri rozsudok Súdu prvého stupňa z 19. marca 2003, Innova Privat-Akademie/Komisia, T-273/01, Zb. s. II-1093, bod 26 a tam citovanú judikatúru). Okrem toho z judikatúry vyplýva, že uistenia, ktoré nezohľadňujú uplatniteľné ustanovenia, nemôžu vyvolať legitímnu dôveru zo strany dotknutých osôb ani za predpokladu, že by boli preukázané (pozri v sporoch týkajúcich sa verejnej služby rozsudok Súdneho dvora zo 6. februára1986, Vlachou/Dvor audítorov, 162/84, Zb. s. 481, bod 6, a rozsudky Súdu prvého stupňa z 27. marca 1990, Chomel/Komisia, T-123/89, Zb. s. II-131, bod 30, a zo 7. mája 1991, Jongen/Komisia T-18/90, Zb. s. II-187, bod 34).

139 Z judikatúry okrem toho vyplýva, že hospodárske subjekty v zásade musia znášať hospodárske riziká, ktoré sú spojené s ich činnosťami, a to vzhľadom na okolnosti každej prejednávanej veci. V rámci postupu verejného obstarávania tieto hospodárske riziká zahŕňajú najmä náklady spojené s predložením ponuky. Takto vynaložené náklady teda znáša podnik, ktorý sa rozhodol zúčastniť sa na verejnom obstarávaní, keďže možnosť uchádzať sa o verejnú zmluvu nezahŕňa istotu jej uzavretia (rozsudok Embassy Limousines & Services/Parlament, už citovaný v bode 108 vyššie, bod 75). Ak však inštitúcia, ktorá je verejným obstarávateľom, pred uzavretím predmetnej

verejnej zmluvy s úspešným uchádzačom nabáda uchádzača, aby vopred vynaložil nenávratné investície, a teda prekročil riziká spojené s jeho príslušnou činnosťou, spočívajúce v predložení ponuky, môže vzniknúť mimozmluvná zodpovednosť Spoločenstva (rozsudok Embassy Limousines & Services/Parlament, už citovaný v bode 108 vyššie, bod 76).

140 V prejednávanej veci sa žalobca v prvom rade odvoláva na to, že ho Komisia neinformovala o jeho práve odstúpiť od verejného obstarávania pred podpísaním verejnej zmluvy, a to bez toho, aby musel nahradiť akúkoľvek škodu.

141 Ako však bolo uvedené v bodoch 117 a 135 vyššie, žalobca musel vedieť, dokonca aj v prípade neexistencie osobitných informácií, že Komisia mala do podpísania zmluvy právo odstúpiť od verejného obstarávania bez toho, aby musela uhradiť škodu, a že v dôsledku toho právny záväzok mohol vzniknúť až podpísaním zmluvy zo strany Komisie. Nemôže sa teda odvolávať na presné uistenia, ktoré u neho mohli vyvolať dôvodné nádeje, že dôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, a ktoré vyplývali zo samotného mlčania Komisie o právnej úprave vzťahujúcej sa na uzavretie uvedenej zmluvy.

142 Žalobca sa po druhé odvoláva na to, že ho vyjednávač na stretnutí, ktoré sa konalo 6. júna 2003, podnecoval k tomu, aby okamžite začal s prácami, ktoré sú uvedené v bode 5 vyššie. V tejto súvislosti je postačujúce konštatovať, že aj za predpokladu, že by vyjednávač skutočne poskytol vyjadrenia, ktoré sú mu pričítané, tie by nemohli viesť k vzniku legitímnej dôvery, na ktorú poukazuje žalobca. Z elektronickej správy z 11. júna 2003, ktorá je uvedená v bode 6 vyššie, totiž vyplýva, že po dotknutom stretnutí spoločnosť Fortis vyjednávačovi ešte oznámila, že dôvodne nemohla objednať vykonanie prác predtým, než Komisia nepotvrdí svoj súhlas s podmienkami nájomnej zmluvy. Navyše vo svojich písomných vyjadreniach sám žalobca dodal, že ak vo svojom liste zo 16. júna 2003, citovanom v bode 7 vyššie, stanovil určité požiadavky, chcel si zaistiť dôkaz o dohode, ku ktorej došlo medzi rokujúcimi stranami, keďže sa nemohol uspokojiť s vyjadreniami vyjednávača na stretnutí, ktoré

sa konalo 6. júna 2003. Vzhľadom na jeho vlastné vyhlásenia žalobca teda nemôže tvrdiť, že výroky vyjednávača mohli u neho vyvolať dôvodné nádeje, že sa zmluva uzavrie, a že ho podnecovali uskutočniť objednávky na vykonanie úprav.

143 Žalobca po tretie tvrdí, že Komisia viackrát naliehala na rýchle vykonanie týchto prác, aby k umiestneniu jej úradníkov došlo k dátumu nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.

144 Zo spisu a najmä z dohody o medziinštitucionálnej spolupráci, ktorá bola uzavretá s Parlamentom, vyplýva, že dodržanie termínu, ktorý bol stanovený na 1. november 2003, na účely vstupu do priestorov bolo základnou podmienkou vzniku záväzku Komisie. Z toho vyplýva, že uzavretie verejnej zmluvy so žalobcom a uzavretie s ním nájomnej zmluvy v zásade záviseli od schopnosti žalobcu dokončiť úpravy najneskôr 31. októbra 2003.

145 Zo spisu a vlastných tvrdení Komisie vyplýva, že Komisia až do polovice júla 2003 rokovala len so žalobcom o uspokojení svojich potrieb súvisiacich s umiestnením časti jej zamestnancov. Z toho vyplýva, že až dovtedy sa Komisia a presnejšie OIB správali a konali, ako by sa verejná zmluva mala uzavrieť so žalobcom a ako by ju mal žalobca vykonávať. Okrem toho z dokumentov, ktoré v priebehu konania predložila Komisia, vyplýva, že až do 7. júla 2003, teda dátumu, keď sa vyjadrilo GR pre „Personál a administratívu", nemal OIB dôvod zastávať názor, že technické problémy spojené najmä so zemepisnou polohou Nehnuteľnosti, ktoré Komisia následne uviedla ako príčinu prerušenia predzmluvných rokovaní, ohrozovali uzavretie verejnej zmluvy so žalobcom, a tým uzavretie nájomnej zmluvy.

146 Okrem toho zo spisu vyplýva, že predtým, než sa žalobca dozvedel o paralelných rokovaniach, ktoré Komisia začala s inými subjektmi v oblasti nehnuteľností na bruselskom trhu, žalobca nemal žiaden dôvod domnievať sa, že iné problémy, než je včasné vykonanie prác, mohli ohroziť uzavretie nájomnej zmluvy. Práve v rámci tohto konania, a teda po dátume, ktorý je uvedený ako dátum vzniku legitímnej dôvery, teda 26. jún 2003, sa žalobca mohol dozvedieť o problémoch, ktoré odôvodňovali rozhodnutie Komisie odstúpiť od verejného obstarávania a uzavretia nájomnej zmluvy.

147 So zreteľom na tieto úvahy je potrebné posúdiť relevantnosť skutočností, ktoré žalobca uviedol na podporu svojich tvrdení, podľa ktorých ho Komisia podnecovala vykonať úpravy bez toho, aby čakal na formálne podpísanie nájomnej zmluvy.

148 Žalobca tvrdí, že vyjednávač bez vyjadrenia najmenšej výhrady spolupodpísal list zo 16. júna 2003, ktorý upresňoval, že po doručení spolupodpísaného listu uskutoční, ako sa od neho žiadalo, objednávky na úpravy bez toho, aby čakal na formálne podpísanie nájomnej zmluvy (pozri bod 7 vyššie). Komisia spochybňuje tvrdenia žalobcu a tvrdí, že žalobca inicioval začatie úprav bez toho, aby čakal na uzavretie nájomnej zmluvy a že teda súhlasil s rizikom, že náklady za tieto úpravy mu nebudú uhradené podľa zmluvných ustanovení.

149 Pokiaľ ide o nedostatok reakcie OIB na poznámku uvedenú v liste zo 16. júna 2003, z ktorej vyplýva, že Komisia od žalobcu požadovala, aby začal úpravy bez toho, aby čakal na formálne podpísanie nájomnej zmluvy, je potrebné konštatovať, že vyjednávač ju nielen nespochybnil, ale že tiež zabezpečil, aby sa dodržali požiadavky stanovené žalobcom, aby sa podriadil prísnym lehotám, s ktorých prekročením bola spojená náhrada škody z omeškania, ako aj uskutočnil objednávky na úpravy bez toho, aby čakal na formálne podpísanie nájomnej zmluvy. Všetky tieto okolnosti vyvracajú tézu Komisie, podľa ktorej žalobca vykonal nevyžiadanú iniciatívu, keď

zadal objednávky bez toho, aby vyčkal na podpísanie zmluvy. Tieto okolnosti totiž potvrdzujú existenciu iniciatívy zo strany OIB, aby žalobca uskutočnil objednávky potrebné na vykonanie úprav dokonca bez toho, aby čakal na formálny podpis nájomnej zmluvy, v ktorej by sa stanovilo, že tieto úpravy uhradí Komisia prostredníctvom platby dodatočného nájomného.

150 Ako žalobca správne uviedol, nabádanie vykonať úpravy je potvrdené prijatím ponuky spoločnosti Fortis, ku ktorej došlo 4. júla 2003 (pozri bod 18 vyššie) zo strany ďalšieho zamestnanca OIB, ktorá sa týkala hodinových výdavkov za stráženie staveniska Nehnuteľnosti, pričom sumy zodpovedajúce týmto výdavkom sa mali zaradiť do položky „Stavenisko" v rozpočte úprav. Tento výslovný súhlas potvrdzuje, že zamestnanci OIB zabezpečili, aby boli splnené všetky podmienky na to, aby žalobca mohol vykonať úpravy bez toho, aby čakal na formálne podpísanie zmluvy.

151 Nabádanie, ku ktorému došlo 26. júna 2003 zo strany OIB a nakoniec Komisie vykonať práce v predstihu mohlo u žalobcu v tento deň vyvolať legitímnu dôveru, že mu Komisia uhradí investície vynaložené pred samotným podpísaním nájomnej zmluvy.

152 Tieto úvahy nemôže spochybniť, ako to tvrdí Komisia, rukou písaná poznámka, ktorú pán S. pripísal na list zo 16. júna 2003, ktorý 26. júna 2003 spolupodpísal vyjednávač, ktorá položila otázku, či bolo možné vystaviť objednávky. Vzhľadom na nejasnosť a stručný charakter predmetnej formulácie totiž výklad Komisie, podľa ktorého táto zmienka vyjadruje pochybnosti žalobcu, pokiaľ ide o možnosť uskutočniť bez právneho rizika objednávky na základe dohody, ku ktorej došlo 26. júna 2003, sa javí príliš špekulatívny a náhodný, aby sa mohol prijať. Ako to

správne uviedol žalobca, takúto zmienku možno tiež vykladať ako jednoduchú žiadosť smerujúcu k tomu, aby sa od vtedy vystavovali objednávky.

153 Vzhľadom na okolnosti prejednávanej veci je potrebné dospieť k záveru, že Komisia ako verejný obstarávateľ podnecovala žalobcu, aby vopred vynaložil nenávratné investície, a teda prekročil riziká spojené s jeho príslušnou činnosťou, spočívajúce v predložení ponuky v rámci postupu verejného obstarávania. Okrem toho je potrebné sa domnievať, že žalobca konal rozumne a realisticky, keď súhlasil s predbežným vynaložením investícií potrebných na plnenie nájomnej zmluvy v súlade s požiadavkami Komisie. Žalobca totiž predtým dostal presné uistenia Komisie v tom zmysle, že úpravy, ktoré vykoná nad rámec zmluvy, mu Komisia uhradí.

154 Tento záver nespochybňuje skutočnosť, že Komisia mohla pred podpísaním tejto zmluvy odstúpiť od verejného obstarávania, a teda odstúpiť od uzavretia zmluvy, bez toho, aby musela nahradiť škodu, v súlade s ustanoveniami článku 100 a článku 101 prvým odsekom rozpočtového nariadenia. Existencia takejto možnosti totiž nebráni tomu, aby Komisia na základe svojho konania mohla v jeho partnerovi vyvolať dojem, že to v určitom prípade nevykoná (pozri v tomto zmysle a analogicky rozsudok Embassy Limousines & Services/Parlament, už citovaný v bode 108 vyššie, body 54 a 86).

155 Je teda potrebné konštatovať, že Komisia dostatočne závažným spôsobom porušila zásadu ochrany legitímnej dôvery, keď prerušila predzmluvné rokovania po tom, čo vyzvala žalobcu, aby uskutočnil úpravy na prenajatie Nehnuteľnosti od 1. novembra 2003.

156 Vzhľadom na všetky predchádzajúce úvahy, a pokiaľ ide o podmienku protiprávneho konania, je potrebné dospieť k záveru, že prerušením predzmluvných rokovaní sa Komisia dopustila protiprávneho konania, ktoré môže viesť k vzniku mimozmluvnej zodpovednosti Spoločenstva, keď dovolila, aby sa pokračovalo v predzmluvných rokovaniach, o ktorých vedela, že sú odsúdené na neúspech, a keď prerušila predzmluvné rokovania po tom, čo žalobcu vyzvala uskutočniť úpravy potrebné na prenajatie Nehnuteľnosti od 1. novembra 2003. Argumentácia žalobcu sa musí v zostávajúcej časti zamietnuť ako nedôvodná.

b) O údajnej škode a príčinnej súvislosti medzi protiprávnym konaním a touto škodou

157 Žalobca požaduje náhradu škody za stratu príležitosti uzavrieť zmluvu, za vynaložené náklady počas predzmluvných rokovaní a za stratu príležitosti prenajať Nehnuteľnosť tretím osobám počas trvania týchto rokovaní.

158 V tejto súvislosti je dôležité pripomenúť, že príčinná súvislosť, ktorú vyžaduje článok 288 druhý odsek ES, predpokladá, že existuje priama príčinná súvislosť medzi protiprávnym konaním Spoločenstva a uvádzanou škodou, to znamená, že škoda priamo vyplýva z uvedeného konania (rozsudok Súdu prvého stupňa zo 17. decembra 2003, DLD Trading/Rada, T-146/01, Zb. s. II-6005, bod 72; pozri tiež v tomto zmysle rozsudky Súdneho dvora zo 4. októbra 1979, Dumortier frères a i./Rada, 64/76 a 113/76, 167/78 a 239/78, 27/79, 28/79 a 45/79, Zb. s. 3091, bod 21, a z 5. marca 1996, Brasserie du pêcheur a Factortame, C-46/93 a C-48/93, Zb. s. I-1029, bod 51, a rozsudok Súdu prvého stupňa International Procurement Services/Komisia, už citovaný v bode 86 vyššie, bod 55).

159 Okrem toho je potrebné zdôrazniť, že podľa ustálenej judikatúry prináleží v prvom rade účastníkovi konania, ktorý uplatnil zodpovednosť Spoločenstva, predložiť

presvedčivé dôkazy, pokiaľ ide o existenciu alebo rozsah škody, ktorú uvádza, a preukázať príčinnú súvislosť medzi touto škodou a protiprávnym konaním inštitúcií Spoločenstva (rozsudky Súdneho dvora zo 7. mája 1998, Somaco/Komisia, C-401/96 P, Zb. s. I-2587, bod 71, a Súdu prvého stupňa z 18. septembra 1995, Blackspur a i./Rada a Komisia, T-168/94, Zb. s. II-2627, bod 40).

160 So zreteľom na tieto úvahy je potrebné preskúmať žiadosti o náhradu škody, ktoré predložil žalobca.

O žiadosti o náhradu škody za stratu príležitosti uzavrieť zmluvu

161 Jednostranné prerušenie zmluvných rokovaní v prejednávanej veci spadá do právomoci verejného obstarávateľa neuzavrieť navrhovanú nájomnú zmluvu podľa ustanovení článku 101 prvého odseku rozpočtového nariadenia. Žalobca v dôsledku toho nikdy nezískal žiadne právo na uzavretie zmluvy. Okrem toho v prípade neexistencie pevnej a konečnej dohody medzi účastníkmi konania žalobca nemohol získať žiadne právo na základe zmluvy a v dôsledku toho ani žiadne právo získať zmluvne očakávaný zisk.

162 Z toho vyplýva, že protiprávne konanie, ktorého sa dopustila Komisia a ktoré vyplýva zo samotných okolností, ktoré súviseli s jej výkonom práva odstúpiť od verejného obstarávania a jednostranne prerušiť predzmluvné rokovania, nemožno považovať za príčinu škody spočívajúcej v strate príležitosti uzavrieť zmluvu a dosiahnuť zisk, ktorý sa očakáva z uzavretia zmluvy. Škoda, ktorú žalobca v dôsledku tohto protiprávneho konania utrpel, nemôže teda zahŕňať zisky, ktoré by žalobca mohol

očakávať v súvislosti s prenájmom Nehnuteľnosti, ani stratu príležitosti dosiahnuť tento zisk (pozri v tomto zmysle rozsudok Embassy Limousines & Services/ Parlament, už citovaný v bode 108 vyššie, bod 96).

163 Toto riešenie nespochybňujú dôkazy, ktoré v prejednávanej veci predložil žalobca. Na jednej strane sa dokumenty predložené žalobcom na podporu jeho žiadosti týkajú len francúzskeho a belgického práva, a nepreukazujú, že by tieto práva zakotvovali zásadu náhradu škody za ušlý zisk v dôsledku neuzavretia zmluvy. Tieto dokumenty naopak potvrdzujú, že väčšina právnej vedy takému riešeniu, ktoré okrem toho nie je zakotvené v judikatúre, odporuje. Na druhej strane skutočnosť, že náhrada škody, ktorú v prejednávanej veci požaduje žalobca, zodpovedá len časti ušlého zisku, nemôže spochybniť už citované riešenie, pretože v každom prípade by viedlo k vykonaniu, hoci len čiastočnému, zmluvy, ktorá nebola nikdy uzavretá a na ktorej uzavretie nemal žalobca žiadne právo.

164 Vzhľadom na vyššie uvedené a bez toho, aby bolo potrebné vysloviť sa k ďalším tvrdeniam Komisie, je potrebné žiadosť o náhradu škody za stratu príležitosti uzavrieť zmluvu a dosiahnuť očakávaný zisk pri jej výkone zamietnuť.

O žiadosti o náhradu vzniknutých nákladov a výdavkov

165 Z článku 101 prvého odseku rozpočtového nariadenia vyplýva, že v zásade zbytočne vynaložené náklady a výdavky zo strany uchádzača pri jeho účasti na postupe verejného obstarávania nemôžu predstavovať škodu, ktorú možno nahradiť uložením povinnosti nahradiť škodu (pozri analogicky rozsudky Súdu prvého stupňa z 29. októbra 1998, TEAM/Komisia, T-13/96, Zb. s. II-4073, bod 71,

a Embassy Limousines & Services/Parlament, už citovaný v bode 108 vyššie, bod 97). Uvedené ustanovenie však nemožno bez toho, aby ohrozilo zásady právnej istoty a ochrany legitímnej dôvery, uplatniť v prípade, ak porušenie práva Spoločenstva pri vedení postupu verejného obstarávania ovplyvnilo šance jedného uchádzača na uzavretie verejnej zmluvy (pozri analogicky rozsudok TEAM/Komisia, už citovaný, bod 72) alebo ho priamo viedlo vynaložiť nedôvodné výdavky alebo náklady.

166 Pokiaľ ide o výdavky na zamestnancov spoločnosti Fortis, ktoré vznikli v rámci predzmluvných rokovaní, je nutné poznamenať, že žalobca neposkytol žiaden údaj, ktorý by umožňoval konštatovať, že tieto výdavky bezprostredne vyplývali z protiprávneho konania Komisie. Žalobca teda nepreukázal ani neuviedol, že tieto výdavky vznikli počas obdobia, v priebehu ktorého Komisia dovolila, aby sa pokračovalo v predzmluvných rokovaniach, o ktorých vedela, že sú odsúdené na neúspech. Okrem toho v prípade, že žalobca nepredloží dôkaz v tomto smere, nemožno sa domnievať, že výdavky na zamestnancov spoločnosti Fortis boli nedôvodne vynaložené z dôvodu, že prekračovali riziká spojené s predložením ponuky v rámci postupu verejného obstarávania.

167 V každom prípade je potrebné konštatovať, že v žalobe sa žalobca obmedzil na určenie výšky škody, ktorá zodpovedala výdavkom na zamestnancov spoločnosti Fortis, ktoré vznikli v rámci predzmluvných rokovaní, a to bez toho, aby prinajmenšom predložil nejaký podporný dôkaz. V štádiu repliky tvrdil, že toto ohodnotenie bolo stanovené na základe času, ktorý na predzmluvných rokovaniach strávili dvaja zamestnanci spoločnosti Fortis, páni S. a D., teda 150 a 100 hodín, a odhadu ich hodinovej mzdy, teda 62 a 124 eur, bez toho, aby predložil v tomto smere nejaký konkrétny a detailný dôkaz. Takéto ohodnotenie, ktorého relevantnosť alebo spoľahlivosť sa nemôže posúdiť v prípade, ak žalobca nepredloží dostatočne konkrétne a detailné dôkazy, nemôže postačovať na preukázanie existencie

a rozsahu škody zodpovedajúcej výdavkom na zamestnancov spoločnosti Fortis, ktorých náhrada sa požaduje.

168 Vzhľadom na vyššie uvedené je potrebné žiadosť žalobcu smerujúcu k náhrade výdavkov na zamestnancov spoločnosti Fortis zamietnuť ako nedôvodnú.

169 Pokiaľ ide o výdavky, ktoré požadujú dodávatelia, teda spoločnosti B. a A., je potrebné upresniť, že žalobca sa odvoláva len na to, že zodpovedajúce objednávky boli uskutočnené z dôvodu legitímnej dôvery, že dôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, pri ktorej došlo k sklamaniu, keď Komisia následne prerušila predzmluvné rokovania. Je naopak nesporné, že neexistuje príčinná súvislosť medzi touto škodou a porušením zásady dobrej viery a zneužitia práva, ktoré boli zistené (pozri bod 137 vyššie). Ako už bolo uvedené v bode 153 vyššie, je dôvodné tvrdenie žalobcu, že na základe legitímnej dôvery, že mu Komisia uhradí náklady na úpravy, zadal 4. júla 2003 objednávky týkajúce sa týchto prác. Na rozdiel od toho, čo tvrdí Komisia, existuje teda priama príčinná súvislosť medzi škodou, ktorej náhradu žalobca požaduje a ktorá vyplýva z takto zadaných objednávok, a nezákonnosťou spočívajúcou v porušení zásady legitímnej dôvery zo strany Komisie. Táto príčinná súvislosť teda odôvodňuje, aby predmetné výdavky boli predmetom náhrady škody.

170 Dôkazy, ktoré predložil žalobca, však z právneho hľadiska nepreukazujú existenciu a rozsah škody, ktorú žalobca skutočne utrpel v dôsledku vyššie uvedenej nezákonnosti. Na jednej strane na podporu svojej žiadosti predložil len výpisy výdavkov vyhotovené jeho dodávateľmi, ktoré boli zaslané spoločnosti Fortis a ktoré nemôžu potvrdiť existenciu škody, ktorú žalobca skutočne utrpel. Na druhej strane priznal, že doteraz svojim dodávateľom neuhradil žiadnu sumu zodpovedajúcu týmto výpisom výdavkov a že to neurobí dovtedy, kým sa v tejto veci nerozhodne. Tvrdí totiž, že podľa dohody, ktorú uzavrel s dotknutými dodávateľmi, bola platba

pozastavená dovtedy, než mu prípadne uhradí škodu Komisia. Žalobca však neposkytol žiaden dôkaz na podporu týchto tvrdení, a preto nemožno vylúčiť, ako tvrdí Komisia, že nevykonanie platby nevyplýva z iných dôvodov, ako je odpustenie dlhu alebo opätovné použitie materiálov.

171 V dôsledku toho je potrebné konštatovať, že žalobca nemôže dôvodne žiadať náhradu za výdavky, ktoré požadovali dodávatelia nakoniec vo výške 41 637,77 eur.

172 Pokiaľ ide nakoniec o náhradu škody zodpovedajúcu výdavkom, ktoré vynaložil FREPM, je dôležité zdôrazniť, že podľa žalobcu boli tieto náklady vynaložené len v prospech Komisie s ohľadom na uistenia vyjednávača, že dôjde k uzavretiu zmluvy. Škoda tu teda je priamym dôsledkom porušenia zásady ochrany legitímnej dôvery zo strany Komisie. Je rovnako potrebné preskúmať, či táto škoda nie je priamym dôsledkom porušenia zásady dobrej viery a zneužitia práva, ktoré sú uvedené v bode 137 vyššie.

173 Ako však vyplýva zo spisu, táto žiadosť o náhradu škody nezodpovedá výdavkom, ktoré vznikli FREPM, ale dvom vyúčtovaniam odmien architektov, ktoré boli zaslané priamo žalobcovi. Prvé vyúčtovanie odmien č.°37-2003 z 1. septembra 2003 pochádza od spoločnosti G. Odkazuje na spis „Práce spojené s prenájom City Center – Botannique 1", pokiaľ ide o plnenia poskytované v máji a júni 2003. Druhé vyúčtovanie odmien č. 242-2003, rovnako z 1. septembra 2003, pochádza od spoločnosti P. Odkazuje na projekt „Úpravy kancelárií Komisie", pokiaľ ide o plnenia poskytované v apríli, máji, júni, júli a auguste 2003. Tieto vyúčtovania teda zodpovedajú plneniam, ktoré začali a boli objednané pred 26. júnom 2003, teda dňom, keď vznikla legitímna dôvera žalobcu, že za uskutočnené investície je

zodpovedná Komisia. Okrem toho tieto výdavky boli vynaložené pred rozhodnutím Komisie odstúpiť od verejného obstarávania.

174 Vzhľadom na vyššie uvedené je potrebné konštatovať, že žalobca neutrpel škodu, keď bez toho, aby ho k tomu podnecovala Komisia, vynaložil výdavky, ktoré neprekračujú hospodárske riziká súvisiace s jeho činnosťou, ktoré spočívajú v predložení ponuky vo verejnom obstarávaní. Odmeny architektov zodpovedajúce vyššie uvedeným vyúčtovaniam sú totiž náklady a výdavky, ktoré žalobca vynaložil v súvislosti s jeho účasťou na postupe verejného obstarávania, ktoré mu prislúchajú, a nepredstavujú škodu, ktorú možno nahradiť tým, že sa Spoločenstvu uloží povinnosť nahradiť škodu. Okrem toho je potrebné konštatovať, že v takomto kontexte žalobca nepreukázal existenciu príčinnej súvislosti medzi protiprávnym konaním Komisie a vznikom nehospodárne vynaložených výdavkov.

175 V dôsledku toho je potrebné žiadosť o náhradu nákladov a výdavkov, ktoré žalobcovi vznikli v rámci predzmluvných rokovaní, zamietnuť ako nedôvodnú.

O žiadosti o náhradu za stratu príležitosti prenajať Nehnuteľnosť tretím osobám

176 Na úvod je dôležité pripomenúť, že podľa judikatúry je strata príležitosti spôsobilá zapríčiniť nahraditeľnú škodu (pozri rozsudok Súdu prvého stupňa z 27. októbra 1994, C/Komisia, T-47/93, Zb VS s. I-A-233 a II-743, bod 54 a tam citovanú judikatúru).

177 Pokiaľ ide o argumentáciu žalobcu, že počas predzmluvných rokovaní, teda v období od 13. mája do 14. septembra 2003, stratil možnosť prenajať Nehnuteľnosť tretím osobám za rovnaných podmienok, ako sú podmienky, ktoré si dohodol s Komisiou, je potrebné konštatovať, že za predpokladu, ak by Nehnuteľnosť zostala počas sporného obdobia na trhu s kancelárskymi nehnuteľnosťami v Bruseli, žalobca by mal skutočnú možnosť prenajať ju tretím osobám. Táto príležitosť žalobcu prenajať Nehnuteľnosť tretím osobám vyplýva z toho, ako priznala Komisia, že trh s kancelárskymi nehnuteľnosťami v Bruseli je trhom, ktorý sa neustále vyvíja a ktorý pravidelne rastie, čo je predovšetkým reakcia na rastúci dopyt zo strany európskych inštitúcií.

178 V prejednávanej veci však žalobca vo svojich písomných vyjadreniach uviedol, že „sa vzdal [skutočnej] príležitosti [prenajať Nehnuteľnosť tretím osobám] počas celého obdobia, v ktorom... viedol výlučné rokovania s Komisiou“, z čoho vyplýva, že sa sám od začiatku predzmluvných rokovaní rozhodol stiahnuť Nehnuteľnosť z bruselského trhu s kancelárskymi nehnuteľnosťami. V tejto súvislosti sa žalobca nemôže dôvodne odvolávať na to, že jeho rozhodnutie bolo stanovené na základe ochoty Komisie a uistení, ktoré mu poskytla, že dôjde k podpísaniu zmluvy.

179 V dôsledku toho strata príležitosti prenajať Nehnuteľnosť počas predzmluvných rokovaní, ktorá vyplýva z exkluzivity, ktorú žalobca poskytol Komisii v prípade Nehnuteľnosti a jej následného zarezervovania, vyplýva z vlastného rozhodnutia žalobcu, ktorý tak súhlasil s rizikom straty možnosti prenajať Nehnuteľnosť inému nájomcovi.

180 Komisia však tým, že okamžite neinformovala žalobcu o rozhodnutí, ktoré prijala 16. júla 2003, odstúpiť od uzavretia verejnej zmluvy a v dôsledku toho od prenajatia

Nehnuteľnosti, zbavila žalobcu možnosti opätovne vstúpiť s Nehnuteľnosťou na miestny trh o dva mesiace skôr, než to urobil. Z toho vyplýva, že Komisia skutočne zbavila žalobcu možnosti prenajať tretím osobám počas obdobia, ktoré je možno primerané stanoviť na dva mesiace.

181 Na účely určenia výšky škody, ktorú žalobca skutočne utrpel, je potrebné zohľadniť ťažkosti súvisiace s miestnym trhom v rozhodnom čase. Keďže tieto ťažkosti žalobca uznal a zohľadnil, priznanie sumy 10 000 eur za každý dotknutý mesiac, ktorá zodpovedá aj odhadu žalobcu, sa javí ako primeraná náhrada škody, ktorú žalobca skutočne utrpel. Je teda potrebné určiť nahraditeľnú škodu za stratu príležitosti prenajať Nehnuteľnosť tretím osobám od polovice júla do polovice septembra 2003 na sumu 20 000 eur.

182 Vzhľadom na všetky predchádzajúce úvahy je potrebné v prejednávanej veci určiť celkovú nahraditeľnú škodu zo strany Spoločenstva na sumu 20 000 eur.

183 Žalobca požaduje, aby sa spolu so sumou stanovenou ako náhrada jeho škody vyplatili úroky odo dňa vyhlásenia tohto rozsudku až do skutočného zaplatenia vo výške 6 %.

184 Spolu s dlhovanou výškou náhrady škody sa musia uhradiť úroky z omeškania, ktorých sadzba nesmie byť vyššia ako sadzba, ktorá sa navrhuje v žalobných návrhoch (rozsudok Mulder a i./Rada a Komisia, už citovaný v bode 108 vyššie, bod 35).

185 Z toho vyplýva, že v prejednávanej veci je potrebné zvýšiť sumu už citovanej náhrady škody o úroky z omeškania plynúcimi odo dňa vyhlásenia tohto rozsudku až do skutočného zaplatenia v sadzbe rovnajúcej sa úrokovej sadzbe stanovenej Európskou centrálnou bankou pre hlavné refinančné operácie, zvýšenej o 2 percentuálne body, nie však vo väčšej výške než 6 %, a to v súlade s návrhmi žalobcu.

B — *O návrhu na vykonanie dokazovania*

186 Žalobca navrhol, aby bol predvolaný a vypočutý vyjednávač v súvislosti s jeho vyjadreniami, ktoré poskytol na stretnutí, ktoré sa konalo 6. júna a počas telefonického rozhovoru z 10. júla 2003. Žalovaná na tento návrh na vykonanie dokazovania nereagovala.

187 Podľa ustálenej judikatúry Súdu prvého stupňa prináleží, aby na účely vyriešenia sporu posúdil užitočnosť dokazovania v zmysle článku 65 a nasl. rokovacieho poriadku (rozsudky Súdu prvého stupňa z 28. septembra 1999, Hautem/EIB, T-140/97, Zb. VS s. I-A-171 a II-897, bod 92, a z 22. februára 2000, ACAV a i./Rada, T-138/98, Zb. s. II-341, bod 72).

188 V prejednávanej veci Súd prvého stupňa konštatuje, že vykonanie dokazovania, ktoré požaduje žalobca, nie je potrebné pre rozhodnutie v tomto spore. Niet preto dôvodu ho vykonať.

O trovách

189 Podľa článku 87 ods. 3 prvého pododseku rokovacieho poriadku môže Súd prvého stupňa rozdeliť náhradu trov konania alebo rozhodnúť tak, že každý z účastníkov konania znáša svoje vlastné trovy konania, ak účastníci konania mali úspech len v časti predmetu konania, alebo z výnimočných dôvodov.

190 V prejednávanej veci žalobca nemal úspech v časti svojich tvrdení, pričom hlavná žaloba bola odmietnutá ako neprípustná a časť návrhov na náhradu škody bola v rámci subsidiárnej žaloby rovnako zamietnutá ako nedôvodná. Vzhľadom na tieto okolnosti je potrebné v prejednávanej veci rozhodnúť, že každý účastník konania znáša svoje vlastné trovy konania.

Z týchto dôvodov

SÚD PRVÉHO STUPŇA (druhá rozšírená komora)

rozhodol a vyhlásil:

1. **Komisia je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 20 000 eur spolu s úrokmi z omeškania plynúcimi odo dňa vyhlásenia tohto rozsudku až do skutočného zaplatenia v ročnej sadzbe rovnajúcej sa úrokovej sadzbe**

stanovenej Európskou centrálnou bankou pre hlavné refinančné operácie, zvýšenej o 2 percentuálne body, nie však vo väčšej výške než 6 %.

2. V zostávajúcej časti sa žaloba zamieta.

3. Každý účastník konania znáša svoje vlastné trovy konania.

Pirrung Meij Forwood

Pelikánová Papasavvas

Rozsudok bol vyhlásený na verejnom pojednávaní v Luxemburgu 8. mája 2007.

Tajomník

E. Coulon

Predseda komory

J. Pirrung

Obsah

Skutkové okolnosti ..... II - 1383

Konanie a návrhy účastníkov konania ..... II - 1392

O hlavnej žalobe o zmluvnú zodpovednosť ..... II - 1395

A – Tvrdenia účastníkov konania ..... II - 1396

B – Posúdenie Súdom prvého stupňa ..... II - 1397

O subsidiárnej žalobe o mimozmluvnú zodpovednosť ..... II - 1401

A – O veci samej ..... II - 1402

1. O veci samej ..... II - 1402

2. Posúdenie Súdom prvého stupňa ..... II - 1407

a) O údajnom protiprávnom konaní ..... II - 1408

Úvodné pripomienky ..... II - 1408

O zrušení platného prijatia, neoznámení dôvodov prerušenia a neuváženom záväzku v rámci predzmluvných rokovaní ..... II - 1410

O oneskorenom oznámení rozhodnutia o prerušení predzmluvných rokovaní, neoznámení interných pravidiel rozhodovania a poskytnutých uisteniach týkajúcich sa uzavretia nájomnej zmluvy a/alebo pokrytie súvisiacich investícii ..... II - 1412

— O povahe údajne porušených pravidiel ..... II - 1413

— O dosahu, povahe, zákonnosti a použiteľnosti článku 101 prvého odseku rozpočtového nariadenia ..... II - 1415

— O porušení zásady dobrej viery a zákazu zneužitia práva ..... II - 1419

— O porušení zásady ochrany legitímnej dôvery ..... II - 1423

b) O údajnej škode a príčinnej súvislosti medzi protiprávnym konaním a touto škodou ..... II - 1429

O žiadosti o náhradu škody za stratu príležitosti uzavrieť zmluvu .... II - 1430

O žiadosti o náhradu vzniknutých nákladov a výdavkov ..... II - 1431

O žiadosti o náhradu za stratu príležitosti prenajať Nehnuteľnosť tretím osobám ..... II - 1435

B – O návrhu na vykonanie dokazovania ..... II - 1438

O trovách ..... II - 1439