HOTĂRÂREA TRIBUNALULUI (Camera a doua extinsă)

8 mai 2007 *

În cauza T-271/04,

Citymo SA, cu sediul în Bruxelles (Belgia), reprezentată de P. Van Ommeslaghe, I. Heenen și P.-M. Louis, avocați,

reclamantă,

împotriva

Comisiei Comunităților Europene, reprezentată de domnii L. Parpala și E. Manhaeve, în calitate de agenți, asistați de D. Philippe și M. Gouden, avocați,

pârâtă,

având ca obiect, în principal, o acțiune în răspundere contractuală prin care se solicită obligarea Comisiei la plata către reclamantă de daune interese ca urmare a rezilierii unui contract de închiriere pe care aceasta pretinde că l-a încheiat cu Comunitatea Europeană, reprezentată de Comisie, și, în subsidiar, o acțiune în

* Limba de procedură: franceza.

răspundere extracontractuală prin care se solicită repararea prejudiciului pe care reclamanta pretinde că l-a suferit ca urmare a deciziei Comisiei de a pune capăt negocierilor precontractuale derulate în vederea încheierii contractului de închiriere menționat,

TRIBUNALUL DE PRIMĂ INSTANȚĂ AL COMUNITĂȚILOR EUROPENE
(Camera a doua extinsă),

compus din domnul J. Pirrung, președinte, domnii A. W. H. Meij și N. J. Forwood, doamna I. Pelikánová și domnul S. Papasavvas, judecători,

grefier: doamna K. Pocheć, administrator,

având în vedere procedura scrisă și în urma ședinței din 17 mai 2006,

pronunță prezenta

Hotărâre

Situația de fapt

1 Reclamanta este o societate comercială pe acțiuni de drept belgian, specializată în tranzacții imobiliare. Aceasta face parte din grupul Fortis care își desfășoară activitatea în statele Benelux, în domeniul asigurărilor și în cel al serviciilor financiare.

2 La sfârșitul anului 2002, reclamanta a renovat un complex imobiliar aflat în proprietatea sa, denumit „City Center", situat în Bruxelles și compus din două clădiri, B 1 și B 2.

3 La începutul anului 2003, Parlamentul European a început negocierile cu reclamanta în vederea închirierii ansamblului spațiilor din clădirea B 1 a complexului City Center, compus din 16 954 m^2 de spații cu destinația de birouri, precum și din 205 locuri de parcare (denumit în continuare „Imobilul"). Cu toate acestea, Parlamentul a renunțat ulterior să închirieze Imobilul, menționând intenția Comisiei de a continua în nume propriu negocierile. În cadrul cooperării interinstituționale dintre cele două instituții comunitare, s-a convenit că mutarea anumitor servicii ale Comisiei în Imobil ar permite Parlamentului să ocupe spațiile eliberate de acestea.

4 La 13 mai 2003, prin intermediul domnului C. (denumit în continuare „negociatorul"), agent în cadrul Oficiului pentru Infrastructură și Logistică – Bruxelles (OIB), organism creat prin Decizia 2003/523/CE a Comisiei din 6 noiembrie 2002 (JO 2003, L 183, p. 35, Ediție specială, 01/vol. 4, p. 197), Comisia a intrat în contact cu reclamanta și cu Fortis Real Estate, departamentul specializat în operațiuni imobiliare al societății de drept belgian Fortis AG (denumită în continuare „societatea Fortis"), aceasta din urmă fiind o societate-soră a reclamantei din cadrul grupului Fortis, în vederea finalizării negocierilor asupra clauzelor contractului de închiriere a Imobilului (denumit în continuare „contractul de închiriere").

5 Pe parcursul a trei întâlniri organizate la 16 mai, 3 iunie și, respectiv, 6 iunie 2003, negociatorul și societatea Fortis (denumiți în continuare „părțile la negocieri") au purtat discuții cu privire la clauzele contractului de închiriere, precum și la lucrările ce urmau să fie efectuate pentru amenajarea interioară a Imobilului. Comisia a solicitat ca în contractul de închiriere să se stipuleze că aceste lucrări urmează a fi efectuate în numele și pe seama reclamantei și că rambursarea costurilor acestora se va efectua ulterior prin plata unei chirii adiționale. În plus, Comisia a solicitat ca în contractul de închiriere să se stipuleze că aceste lucrări trebuie finalizate la 31 octombrie 2003, adică exact înainte de data la care se convine ca acest contract să înceapă să își producă efectele, precum și că, în caz de întârziere, se datorează penalități.

6 Printr-un mesaj electronic transmis la 11 iunie 2003, societatea Fortis i-a adus la cunoștință negociatorului că, înaintea unei confirmări a acordului Comisiei cu privire la clauzele contractului de închiriere, nu pot fi efectuate în mod corespunzător comenzile aferente executării lucrărilor.

7 În anexa unei scrisori din 16 iunie 2003, societatea Fortis a transmis Comisiei un proiect de contract de închiriere, care fusese anterior comunicat acesteia din urmă pe cale electronică. Articolul 4.4 din acest proiect de contract menționa că lucrările de amenajare interioară a Imobilului solicitate de Comisie, cu excepția celor legate de cantină și de securitate (denumite în continuare „lucrări de amenajare"), ar trebui să fie finalizate la 31 octombrie 2003 și că, în caz de nerespectare a termenului, este datorată o penalitate de întârziere începând cu 1 noiembrie 2003, data la care contractul de închiriere începe să își producă efectele. Cu toate acestea, în cuprinsul scrisorii adresate de societatea Fortis se preciza că termenul de realizare a lucrărilor de amenajare și momentul de la care penalitățile de întârziere sunt datorate, ambele prevăzute în proiectul de contract, sunt supuse în special următoarei condiții: „cel mai târziu la 30 iunie 2003, ne va parveni o copie a prezentei scrisori semnate de dumneavoastră fără alte formalități, prin care se confirmă astfel acordul dumneavoastră asupra clauzelor și condițiilor [contractului de] închiriere". În plus, societatea Fortis preciza următoarele: „La primirea [documentului cerut], vom efectua, astfel cum ne-ați solicitat, comenzile lucrărilor [de amenajare] fără a aștepta semnarea formală a contractului de închiriere." În cuprinsul scrisorii se preciza și că, în cazul în care nu se va primi documentul solicitat în termenul stabilit, „termenul de realizare a lucrărilor și data la care încep să curgă penalitățile de întârziere vor fi reportate, ținându-se seama de data de primire [a documentului solicitat] și de cea a eliberării clădirii, fără modificarea datei la care contractul de închiriere începe să își producă efectele".

8 La 19 iunie 2003, în urma clarificării anumitor aspecte între părțile la negocieri, societatea Fortis a transmis o a doua versiune a proiectului de contract de închiriere, care aducea câteva modificări articolului 4.5 față de versiunea din 16 iunie 2003.

9 La 23 iunie 2003, în urma unei noi serii de discuții între serviciile tehnice, societatea Fortis a comunicat negociatorului o a treia versiune a proiectului de contract de

închiriere, care aducea modificări articolelor 4.3, 11 și 12, față de versiunile anterioare din 16 și 19 iunie 2003, precum și o anexă recapitulativă a acordului părților la negocieri asupra bugetului și a descrierii lucrărilor de amenajare. Prin mesajul electronic de transmitere, societatea Fortis preciza că acest al treilea proiect de contract anulează și înlocuiește proiectele transmise anterior, dar că rămâne pe deplin aplicabil conținutul scrisorii sale din 16 iunie 2003.

10 Prin nota din 25 iunie 2003, OIB a solicitat emiterea unui aviz serviciilor și direcțiilor generale (DG) ale Comisiei care trebuie consultate în cadrul oricărei proceduri imobiliare, și anume Serviciului Juridic, DG Buget și DG Personal și Administrație (denumite în continuare, împreună, „autoritățile de control"), în legătură cu proiectul de scrisoare de intenție și proiectul de contract de închiriere.

11 Prin faxul din 26 iunie 2003, negociatorul a restituit societății Fortis o copie a scrisorii acesteia din 16 iunie 2003, pe care figura semnătura sa sub următoarea mențiune manuscrisă:

„Clauzele contractului de închiriere sunt acceptabile pentru OIB. Acesta a fost înaintat [a]utorităților de control."

12 În urma unei întâlniri cu autoritățile de control, prin mesajul electronic transmis la 30 iunie 2003, negociatorul a sesizat societatea Fortis în legătură cu o problemă referitoare la recuperarea taxei pe valoarea adăugată (TVA) aplicată asupra lucrărilor de amenajare. În plus, acesta preciza că Serviciul Juridic ar dori modificarea articolului 7 din proiectul de contract de închiriere. În final, acesta preciza următoarele:

„Mai sunt și alte observații, dar care nu prezintă o importanță deosebită. Atenție, aceasta nu înseamnă că dosarul este deja aprobat."

13 Prin mesajul electronic din 1 iulie 2003, societatea Fortis a răspuns negativ negociatorului cu privire la eventuala recuperare a TVA-ului și la modificarea articolului 7 din proiectul de contract de închiriere.

14 În aceeași zi, Serviciul Juridic a emis un aviz favorabil cu privire la proiectul de contract de închiriere, sub rezerva modificărilor propuse în privința proiectului de scrisoare de intenție, care vizau să accentueze caracterul condițional al acesteia, precum și în privința contractului de închiriere însuși, care includeau o schimbare a clauzei de competență în favoarea instanțelor din Bruxelles.

15 La 4 iulie 2003, reclamanta a efectuat la societățile B. și A. primele comenzi necesare executării lucrărilor de amenajare.

16 În aceeași zi, DG Buget a emis un aviz favorabil asupra proiectului de locațiune a Imobilului, sub rezerva de a se lua în considerare observațiile sale. Acestea din urmă priveau obligația de a respecta procedura de angajament bugetar, necesitatea de a accentua caracterul condițional al scrisorii de intenție și câteva propuneri de modificare a contractului de închiriere.

17 În aceeași perioadă, Comisia a elaborat un proiect de comunicare către Consiliu și Parlament, în calitatea lor de autorități bugetare, privitoare la o cerere de suplimentare a bugetului. Acest demers a devenit necesar datorită surplusului important de cheltuieli aferente anului 2003, determinat de luarea în locațiune a Imobilului.

18 De asemenea, la 4 iulie 2003, domnul F., un agent din cadrul OIB, a confirmat prin fax societății Fortis acceptarea sa cu privire la cheltuielile de pază a șantierului Imobilului.

19 La 5 iulie 2003, DG Buget a emis un aviz favorabil cu privire la proiectul de comunicare către Consiliu și Parlament privitoare la cererea de suplimentare a bugetului.

20 La 7 iulie 2003, DG Personal și Administrație a emis un aviz favorabil cu privire la proiectul de locațiune a Imobilului, sub rezerva de a fi examinate și luate în considerare efectele proiectului asupra bugetelor în curs de execuție și asupra celor viitoare și strategia generală de instalare a serviciilor Comisiei și sub rezerva de a se răspunde la întrebările formulate, la 25 iunie 2003, de Comité de sécurité, d'hygiène et d'embellissement des lieux de travail de Bruxelles (Comitetul pentru securitate, igienă și înfrumusețare a locurilor de muncă din Bruxelles) (CSHT), cu privire la anumite probleme tehnice și de securitate legate de Imobil și de amplasarea sa geografică.

21 Cu ocazia unei convorbiri telefonice din 10 iulie 2003, negociatorul i-a comunicat reclamantei că aprobarea locațiunii ca principiu înregistrează o anumită întârziere din cauza descoperirii unor fraude în cadrul Comisiei și că această aprobare nu va interveni, din câte se pare, mai devreme de jumătatea lunii septembrie 2003.

22 Prin mesajul electronic din 14 iulie 2003, negociatorul a confirmat societății Fortis că aprobarea contractului de închiriere este suspendată și că este dificil de prevăzut data la care va putea fi luată o decizie în această privință. Cu toate acestea, negociatorul a precizat că, în acest stadiu, locațiunea însăși ca principiu nu este repusă în discuție. Negociatorul a încheiat mesajul după cum urmează: „Rămâne la aprecierea dumneavoastră să luați toate măsurile pe care le considerați utile și necesare pentru a ține cont de această suspendare." În același timp, OIB a demarat negocieri cu alți locatori pentru a găsi o altă eventuală soluție care să permită o mutare în cel mai scurt timp.

23 În aceeași zi, societatea Fortis a luat act de suspendarea procedurii de aprobare a contractului de închiriere. Aceasta a comunicat negociatorului că, în urma acestui

fapt, a notificat imediat furnizorii cu privire la suspendarea tuturor comenzilor efectuate pentru realizarea lucrărilor de amenajare și la încetarea oricărei angajări de cheltuieli aferente executării acestor comenzi. De asemenea, societatea Fortis preciza că realizarea lucrărilor de amenajare și data de la care se calculează penalități de întârziere ar trebui reportate la o dată care urmează a fi stabilită ulterior, ținându-se cont de data de eliberare a clădirii, de data la care va înceta suspendarea procedurii de semnare formală a contractului de închiriere și de termenul în care vor fi reluate comenzile, fără a fi modificată data la care contractul de închiriere începe să își producă efectele. În sfârșit, societatea Fortis i-a solicitat negociatorului să o informeze în cel mai scurt timp în situația în care locațiunea însăși ca principiu ar fi repusă în discuție.

24 La 16 iulie 2003, Building Policy Group (BPG, grupul pentru politica imobiliară al OIB) a organizat o întâlnire în cadrul căreia s-a decis, având în vedere întârzierea de două luni în privința ocupării Imobilului, să se analizeze în mod serios și foarte rapid posibilitatea închirierii unei alte clădiri, denumită „M.", situată în Bruxelles și, în consecință, posibilitatea suspendării comenzilor deja efectuate de propriile servicii ale Comisiei în vederea amenajării interioare a Imobilului.

25 Într-o scrisoare primită la 23 iulie 2003, negociatorul a comunicat societății Fortis refuzul Comisiei de a-și asuma răspunderea pentru prejudiciul pe care aceasta l-ar putea eventual suporta ca urmare a întârzierii aprobării contractului de închiriere. În această privință, negociatorul preciza următoarele:

„Acordul dat de către mine asupra clauzelor contractului de închiriere nu echivala în niciun caz cu aprobarea sa definitivă, ci reprezenta doar o garanție din partea OIB în sensul că se va asigura că acest dosar va parcurge circuitul decizional al Comisiei, ce cuprinde, după cum știți, mai multe etape în lipsa cărora OIB nu poate semna un contract."

26 Prin scrisoarea din 27 august 2003, societatea Fortis a informat negociatorul că va considera Comisia răspunzătoare pentru prejudiciul pe care eventual l-ar suferi ca urmare a renunțării de către aceasta la încheierea contractului de închiriere. În plus, aceasta a informat negociatorul că unii dintre furnizorii săi angajaseră deja cheltuieli, ca urmare a începerii lucrărilor de amenajare.

27 Prin scrisoarea recomandată cu confirmare de primire din 9 septembrie 2003, adresată directorului OIB, domnul V., și negociatorului, societatea Fortis le-a împărtășit acestora din urmă informațiile conform cărora, ulterior datei de 14 iulie 2003, OIB ar fi demarat negocieri având ca obiect închirierea unei alte clădiri, negocieri care ar fi în curs de finalizare. Cu această ocazie, societatea Fortis preciza că orice renunțare a Comisiei la locațiunea negociată va fi apreciată drept o denunțare unilaterală a contractului de închiriere care fusese încheiat.

28 Prin scrisoarea recomandată cu confirmare de primire din 16 septembrie 2003, directorul OIB a răspuns celor două scrisori anterioare ale societății Fortis, susținând că între părți nu a fost încheiat niciodată contractul de închiriere, astfel încât raporturile dintre acestea au rămas întotdeauna la stadiul negocierilor. De asemenea, acesta preciza că, în virtutea atribuțiilor sale, OIB se află în contact permanent cu promotorii imobiliari și că discută cu aceștia în legătură cu mai multe proiecte derulate în paralel. Printre altele, directorul OIB preciza următoarele:

„[V]ă confirm că Proiectul City Center nu mai face parte dintre prioritățile actuale ale Comisiei în vederea instalării propriilor servicii, [dar], în opinia Comisiei, City Center rămâne o opțiune foarte interesantă pe care nu vom ezita să [...] o propunem [altor organizații europene existente sau în curs de înființare]. În această privință, urmează să vă contactăm cât mai curând."

29 Prin scrisoarea recomandată cu confirmare de primire din 24 septembrie 2003, societatea Fortis a răspuns directorului OIB, luând act de renunțarea Comisiei la locațiune și precizând că, în consecință, are intenția de a sesiza consiliul său.

30 Prin scrisoarea din 26 septembrie 2003, societatea B. a comunicat societății Fortis că intenționează să emită o factură în contul acesteia din urmă pentru suma de 297 000 de euro, sumă aferentă costului materialelor și manoperei folosite. Prin scrisoarea din 12 noiembrie 2003, societatea B. a comunicat societății Fortis o evaluare detaliată a cheltuielilor efectuate, în cuantum de 302 870 de euro. Prin scrisoarea din 18 iunie 2004, confirmată printr-o scrisoare din 14 ianuarie 2005, societatea B. a reevaluat cheltuielile efectuate la suma de 16 842 de euro, ca urmare a reutilizării unei mari părți din materiale.

31 Prin scrisoarea recomandată cu confirmare de primire din 14 octombrie 2003, adresată directorului OIB, societatea Fortis a solicitat Comisiei să preia obligația de despăgubire a societății B.

32 Prin scrisoarea din 20 noiembrie 2003, societatea A. a solicitat la rândul său societății Fortis despăgubiri pentru prejudiciul suferit ca urmare a comenzilor anulate, evaluate de către aceasta la suma de 24 795,77 euro.

33 Prin scrisoarea din 24 noiembrie 2003, directorul OIB a refuzat să avizeze favorabil cererea societății Fortis cu privire la despăgubirea societății B., apreciind că nu este angajată răspunderea contractuală a Comisiei. Acesta preciza, în special, că „orice inițiativă luată de [societatea] Fortis cu privire la prezumata locațiune a imobilului sau cu privire la eventuala comandă de lucrări, [avea] un caracter exclusiv unilateral și nu [era] opozabilă față de OIB" și că „efectele prejudiciabile ale unei interpretări eronate a întinderii obligațiilor asumate de OIB în cadrul negocierilor [erau] exclusiv imputabile [societății] Fortis".

34 Printr-o scrisoare din 10 decembrie 2003, societatea Fortis și-a menținut poziția conform căreia Comisia și-ar fi angajat răspunderea contractuală prin refuzul de a executa contractul de închiriere.

35 La rândul său, printr-o scrisoare din 22 decembrie 2003, directorul OIB și-a menținut, de asemenea, poziția conform căreia OIB nu și-a încălcat nicio obligație asumată față de societatea Fortis.

36 Prin scrisoarea din 18 februarie 2004, adresată negociatorului, consiliul reclamantei a decis angajarea răspunderii contractuale a Comisiei și a pus-o în întârziere cu privire la plata către clienta sa a sumei de 1 137 039 de euro, cu titlu de reparare a prejudiciului pe care aceasta pretinde că l-a suferit.

37 Prin scrisoarea din 19 martie 2004, directorul OIB a refuzat aprobarea cererii de despăgubire formulată de consiliul reclamantei.

Procedura și concluziile părților

38 Prin cererea introductivă depusă la grefa Tribunalului la 5 iulie 2004, reclamanta a introdus prezenta acțiune.

39 La 16 februarie 2005, reclamanta a formulat o cerere de depunere a contractului de închiriere încheiat de curând cu Comunitatea Franceză din Belgia, având ca obiect o

parte a Imobilului, precum și o notă explicativă cu privire la impactul încheierii acestui contract asupra evaluării prejudiciului său. La 10 martie 2005, după ascultarea Comisiei, președintele Camerei a doua a Tribunalului a încuviințat cererea reclamantei. Aceasta a depus înscrisurile menționate în cererea sa în termenul acordat în acest sens.

40 La 17 ianuarie 2006, pe baza raportului judecătorului raportor, Tribunalul (Camera a doua) a dispus deschiderea procedurii orale și, în cadrul măsurilor de organizare a procedurii, a invitat părțile să răspundă în scris la o serie de întrebări, iar pe reclamantă să depună anumite înscrisuri. Părțile au răspuns invitației în termenele stabilite în acest scop.

41 La 7 februarie 2006, după ascultarea părților, Tribunalul a trimis cauza Camerei a doua extinse.

42 La 27 martie 2006, reclamanta a formulat o nouă cerere de depunere a unui contract de închiriere încheiat cu societatea Fortis, având ca obiect partea încă neînchiriată a Imobilului, precum și o scurtă notă explicativă cu privire la impactul încheierii acestui din urmă contract asupra evaluării prejudiciului său. Cererea reclamantei a fost încuviințată, după ascultarea Comisiei, prin Decizia Tribunalului din 4 aprilie 2006. La 26 aprilie 2006, reclamanta a depus la grefa Tribunalului înscrisurile menționate în cererea sa.

43 Pledoariile părților și răspunsurile acestora la întrebările adresate de Tribunal au fost ascultate în ședința din 17 mai 2006. În cuprinsul procesului-verbal de ședință, Tribunalul a luat act de modificările aduse de reclamantă concluziilor sale de despăgubire, modificări cu privire la care Comisia nu a formulat obiecții, precum și de renunțarea reclamantei, datorită indexării chiriilor, la concluziile sale alternative de despăgubire, formulate pentru prima dată la 26 aprilie 2006.

44 În principal, reclamanta a solicitat Tribunalului:

— declararea angajării răspunderii contractuale a Comisiei din propria culpă și obligarea acesteia la plata către reclamantă a sumei finale de 8 853 399,44 euro, echivalent al prejudiciului estimat, la care se adaugă dobânzi calculate la nivelul dobânzii legale aplicabile în Belgia, de la data cererii până la data plății efective;

— dacă este cazul, citarea negociatorului să se prezinte în vederea ascultării sale în legătură cu afirmațiile pe care le-ar fi făcut cu ocazia întâlnirii din 6 iunie și a convorbirii telefonice din 10 iulie 2003.

45 În subsidiar, reclamanta a solicitat Tribunalului:

— declararea angajării răspunderii extracontractuale a Comunității, reprezentată de Comisie, și obligarea Comisiei la plata către reclamantă a sumei de 6 731 448,46 euro, cu titlu de reparare a pagubei suferite, precum și a daunelor interese moratorii de 6 % aferente acestei sume, calculate începând cu data pronunțării prezentei hotărâri până la data plății efective;

— dacă este cazul, dispunerea luării măsurii de cercetare judecătorească propusă în cererea principală.

46 În orice caz, reclamanta a solicitat Tribunalului obligarea Comisiei la plata cheltuielilor de judecată.

47 Comisia a solicitat Tribunalului:

— declararea cererii reclamantei ca inadmisibilă în partea care se întemeiază pe răspunderea contractuală a Comisiei;

— declararea cererii reclamantei ca nefondată în partea care se întemeiază pe angajarea răspunderii extracontractuale a Comisiei;

— obligarea reclamantei la plata cheltuielilor de judecată, inclusiv a cheltuielilor necesare pentru apărarea sa în cuantum de 15 000 de euro.

Cu privire la acțiunea principală în răspundere contractuală

48 În cererea introductivă, reclamanta precizează că acțiunea în răspundere introdusă la Tribunal, cu titlu principal, se întemeiază pe clauza compromisorie prevăzută la articolul 17 din contractul de închiriere pe care l-ar fi încheiat cel mai târziu la 26 iunie 2003 cu Comunitatea, reprezentată de Comisie, și, prin urmare, pe dispozițiile articolului 225 alineatul (1) CE și ale articolului 238 CE.

49 Comisia susține că acțiunea în răspundere contractuală introdusă de reclamantă este inadmisibilă.

A — *Argumentele părților*

50 Comisia invocă necompetența Tribunalului de judecare a cauzei în temeiul unei clauze compromisorii cuprinse într-un contract care nu ar fi fost valabil încheiat între părți.

51 Reclamanta susține că Tribunalul este competent să se pronunțe asupra acțiunii sale în răspundere contractuală în temeiul clauzei compromisorii cuprinse în proiectul de contract pe care aceasta l-a comunicat Comisiei la 16 iunie 2003. Într-adevăr, acest proiect de contract ar fi corespuns unei oferte de a contracta depuse de către reclamantă, reprezentată de societatea Fortis, care ar fi fost ulterior acceptată, cel mai târziu la 26 iunie 2003, de către Comunitatea Europeană, reprezentată de Comisie. Acordul Comisiei ar rezulta din mențiunea manuscrisă și din semnătura aplicate de către negociator pe scrisoarea de înaintare anexată proiectului de contract comunicat Comisiei la 16 iunie 2003. Prin urmare, reclamanta se prevalează de articolul 17 din proiectul de contract, intitulat „Clauza atributivă de competență și legea aplicabilă", care prevede în special că, „[î]n caz de litigiu și în lipsa unui acord amiabil, va fi competentă Curtea de Justiție a Comunităților Europene".

52 În ședință, Comisia a contestat existența clauzei compromisorii invocate de către reclamantă, motivând că, între părțile din acțiunea înregistrată pe rolul Tribunalului în temeiul articolului 238 CE, și anume între reclamantă și Comunitatea Europeană, reprezentată în acest scop de Comisie, nu a intervenit niciun acord asupra acestei clauze. În cuprinsul observațiilor sale scrise, Comisia a relevat în special faptul că, în lipsa autorizărilor și aprobărilor necesare, părțile la negocieri nu erau împuternicite să își asume obligații contractuale în numele părților din prezentul litigiu, astfel încât nu s-a putut încheia valabil niciun contract între acestea din urmă.

B — *Aprecierea Tribunalului*

53 În temeiul dispozițiilor articolului 225 alineatul (1) CE coroborate cu dispozițiile articolului 238 CE, Tribunalul este competent să se pronunțe în temeiul unei clauze compromisorii cuprinse într-un contract de drept public sau de drept privat încheiat de Comunitate sau în numele acesteia. În jurisprudență se precizează că doar părțile la clauza compromisorie pot fi părți în acțiunea formulată în temeiul articolului 238 CE (a se vedea în acest sens Hotărârea Curții din 7 decembrie 1976 Pellegrini/Comisia, 23/76, Rec., p. 1807, punctul 31). Prin urmare, în lipsa voinței exprese a părților de a-i conferi competența de a se pronunța asupra unui litigiu legat de un contract, Tribunalul este necompetent să soluționeze litigiul (a se vedea în acest sens Ordonanța Tribunalului din 3 octombrie 1997, Mutual Aid Administration Services/Comisia, T-186/96, Rec., p. II-1633, punctul 46); în caz contrar, Tribunalul și-ar extinde competența jurisdicțională și la alte litigii decât cele în privința cărora articolul 240 CE îi conferă limitativ competența, această prevedere conferind instanțelor naționale competența de drept comun de judecare a litigiilor în care Comunitatea este parte (Hotărârea Curții din 21 mai 1987, Rau și alții, 133/85-136/85, Rec., p. 2289, punctul 10, și Ordonanța Mutual Aid Administration Services/Comisia, citată anterior, punctul 47). În plus, întrucât această competență comunitară derogă de la dreptul comun, ea trebuie să fie interpretată restrictiv (Hotărârea Curții din 18 decembrie 1986, Comisia/Zoubek, 426/85, Rec., p. 4057, punctul 11).

54 Prin urmare, se impune a se examina dacă între reclamantă sau reprezentanții săi și Comisie sau reprezentanții acesteia, acționând în numele și pe seama Comunității, a fost încheiată în mod valabil clauza compromisorie invocată de către reclamantă.

55 În această privință, din jurisprudență rezultă că deși, printr-o clauză compromisorie încheiată în temeiul articolului 238 CE, se poate conveni asupra soluționării litigiului de către Curte prin aplicarea legii naționale care guvernează contractul, competența sa de judecare a unui litigiu privitor la acest contract se stabilește prin raportare doar la prevederile articolului 238 CE și la conținutul clauzei compromisorii, fără a putea fi invocate prevederile dreptului național care s-ar opune atribuirii acestei competențe (Hotărârea Curții din 8 aprilie 1992, Comisia/Feilhauer, C-209/90, Rec., p. I-2613, punctul 13).

56 Articolul 238 CE nu precizează forma pe care trebuie să o îmbrace clauza compromisorie, însă de la articolul 44 alineatul (5a) din Regulamentul de procedură, care impune ca cererea introdusă în conformitate cu prevederile articolului 225 alineatul (1) CE și ale articolului 238 CE să fie însoțită de un exemplar al clauzei care atribuie competența instanțelor comunitare, rezultă că aceasta trebuie în principiu să fie stipulată în scris. Articolul 44 alineatul (5a) din Regulamentul de procedură urmărește totuși o finalitate de ordin probatoriu, astfel încât condiția de formă prevăzută trebuie să fie considerată îndeplinită atunci când înscrisurile depuse de către reclamantă permit instanței comunitare sesizate să ia cunoștință în mod util de acordul părților la litigiu, acord în sensul de a conferi instanțelor comunitare, și nu instanțelor naționale, competența de soluționare a diferendului cu privire la contract (a se vedea în acest sens Hotărârea Pellegrini/Comisia, citată la punctul 53 de mai sus, punctul 10).

57 În speță, la articolul 17 din proiectul de contract de închiriere se stipulează că, în lipsa unui acord amiabil al părților, litigiile care s-ar putea ivi cu privire la contract vor fi de competența „Curții de Justiție". Potrivit jurisprudenței, aceste din urmă noțiuni trebuie interpretate în sensul că se referă la instituția prevăzută la articolul 238 CE, care cuprinde și Tribunalul (a se vedea în acest sens Hotărârea Curții din 17 martie 2005, Comisia/AMI Semiconductor Belgium și alții, C-294/02, Rec., p. I-2175, punctele 43-53), acesta din urmă fiind, în cauza de față, instanța competentă potrivit articolului 225 alineatul (1) CE.

58 Cu toate acestea, părțile din prezentul litigiu nu sunt de acord asupra faptului că stipulația cuprinsă la articolul 17 din proiectul de contract de închiriere ar echivala cu încheierea clauzei compromisorii invocate.

59 În această privință, se impune a se constata că reclamanta nu a contrazis în mod întemeiat afirmațiile Comisiei, potrivit cărora ordonatorul competent pentru a încheia contractul era, în speță, directorul OIB, afirmații care se coroborează cu prevederile articolului 16 din Decizia 2003/523 și cu cele ale titlului V al părții II din Regulamentul (CE, Euratom) nr. 1605/2002 al Consiliului din 25 iunie 2002 privind regulamentul financiar aplicabil bugetului general al Comunităților Europene (denumit în continuare „Regulamentul financiar") (JO L 248, p. 1, Ediție specială,

01/vol. 3, p. 198), la care acest din urmă articol face trimitere. În plus, este necesar să se sublinieze că, fiind întrebată în ședință cu privire la acest aspect, reclamanta s-a prevalat doar de faptul că această clauză compromisorie a fost „aparent" încheiată, având întotdeauna impresia că, în privința tranzacției imobiliare în litigiu, negociatorul are puterea de a-și asuma obligații contractuale în numele Comisiei și, în final, al Comunității. În cuprinsul observațiilor sale scrise, Comisia a contestat că reclamanta se poate prevala, în speță, de teoria mandatului aparent, întrucât nu a demonstrat ce anume din atitudinea adoptată de negociator ar fi putut lăsa impresia că era abilitat să își asume obligații contractuale în numele Comisiei.

60 În ipoteza în care teoria aparenței ar trebui recunoscută în dreptul comunitar, în special în materie de reprezentare a părților la un contract, aplicarea acesteia ar implica în mod necesar ca terțul care invocă aparența să dovedească faptul că circumstanțele cauzei îl îndreptățeau să creadă că aparența invocată corespunde cu realitatea. Prin urmare, în speță, reclamanta care a formulat acțiunea în temeiul unei clauze compromisorii „aparent" încheiate între aceasta și Comisie trebuie să dovedească cel puțin faptul că, ținând cont de circumstanțele cauzei, era îndreptățită să creadă că negociatorul este împuternicit să își asume obligații contractuale pentru Comisie, acționând în numele și pe seama Comunității.

61 În speță, această cerință nu este îndeplinită. În fapt, reclamanta nu a dovedit prin niciun mijloc de probă susținerile sale conform cărora negociatorul s-ar fi recomandat față de ea ca fiind ordonatorul competent care are competențele necesare pentru a-și asuma obligații prin contract în numele Comisiei și al Comunității. Astfel, nu este dovedit faptul că eroarea invocată de către reclamantă asupra limitelor exacte ale competențelor negociatorului ar fi rezultat din atitudinea acestuia din urmă.

62 De altfel, reclamanta nu a dovedit că situația de fapt din cauză ar fi determinat-o, fără să i se poată reproșa propria imprudență sau neglijență, să se înșele asupra limitelor exacte ale competențelor negociatorului și asupra efectelor mențiunii

manuscrise și ale semnăturii aplicate de către acesta, la 26 iunie 2003, pe scrisoarea de înaintare a proiectului de contract (a se vedea punctul 11 de mai sus). După cum rezultă din dosar, societatea Fortis, care reprezenta reclamanta cu ocazia negocierilor precontractuale, este un profesionist avizat și un operator important pe piața imobiliară din Bruxelles. Anterior negocierilor care fac obiectul acestei cauze, în perioada 1999-2002, societatea Fortis derulase deja cu serviciile Comisiei mai multe negocieri similare. Din înscrisurile depuse în această privință de către Comisie rezultă că, în cadrul unor asemenea tranzacții, se obișnuiește negocierea clauzelor contractului ce urmează a fi încheiat și a oricărei convenții atributive de competență cu privire la acesta înainte de a demara procedura internă de control și de decizie care conduce la asumarea de obligații contractuale de către Comisie. Având în vedere experiența sa în această privință, societatea Fortis cunoștea astfel faptul că acordul asupra clauzelor contractului și ale convenției atributive de competență precedă asumarea de obligații din punct de vedere juridic de către Comisie, aceasta intervenind doar după parcurgerea etapei de control și de decizie internă în cadrul instituției. În speță, mențiunea manuscrisă din 26 iunie 2003, prin care negociatorul preciza, printre altele, că au fost înaintate autorităților de control clauzele convenției atributive de competență, era suficient de clară și de precisă pentru a permite societății Fortis să deducă faptul că etapa de control și de decizie internă în cadrul Comisiei fusese declanșată și că, potrivit practicii obișnuite, ordonatorul competent ar urma să își asume obligațiile contractuale doar după finalizarea procedurii menționate.

63 Această concluzie nu poate fi contrazisă de faptul că, în cadrul negocierilor în cauză, Comisia nu ar fi adus la cunoștință în mod expres partenerului său regulile precise ale procedurii sale interne de control și de decizie sau de faptul că negocierile în cauză ar fi fost derulate cu un nou organism, înființat expres de Comisie pentru a gestiona tranzacțiile imobiliare. În fapt, din momentul în care situația aparentă invocată de către reclamantă ar fi derogat de la practica obișnuită în materie (a se vedea punctul 62 de mai sus), cunoscută de către reclamantă, această situație ar fi trebuit să îi provoace îndoieli și să o determine să verifice, în speță, limitele precise ale competențelor negociatorului. Prin neefectuarea acestei verificări, date fiind circumstanțele speței, reclamanta a dat dovadă de neglijență, de care nu se poate prevala în mod legitim în cadrul acestei acțiuni.

64 Față de cele expuse mai sus, este neîntemeiată susținerea reclamantei potrivit căreia aceasta a crezut în mod legitim că mandatul dat pentru a negocia clauzele contractului coincidea cu cel de a-și asuma obligații contractuale în numele Comisiei și că acordul intervenit, la 26 iunie 2003, între părțile la negocieri echivala cu o asumare de obligații de către Comisie. În consecință, în speță, reclamanta nu se poate prevala în mod întemeiat de afirmația conform căreia clauza compromisorie invocată ar fi existat „în mod aparent" în privința sa începând cu data de 26 iunie 2003.

65 În consecință, fără a mai fi necesară pronunțarea asupra eventualei împuterniciri a societății Fortis de a reprezenta reclamanta în vederea stipulării clauzei compromisorii invocate, se impune a se reține că, întrucât existența unei clauze compromisorii legal încheiate între părțile din litigiu nu a fost probată de către reclamantă, iar în această privință, prevederile articolului 44 alineatul (5a) din Regulamentul de procedură nu au fost respectate, acțiunea reclamantei este inadmisibilă în partea în care se întemeiază pe prevederile coroborate ale articolului 225 alineatul (1) CE și ale articolului 238 CE.

Cu privire la acțiunea subsidiară în răspundere extracontractuală

66 În cererea introductivă, reclamanta a precizat că acțiunea în răspundere este introdusă la Tribunal cu titlu subsidiar în situația în care Tribunalul ar aprecia că între părți nu s-a încheiat contractul de închiriere, în temeiul articolelor 225 CE și 235 CE, precum și al articolului 288 al doilea paragraf CE.

67 În consecință, se impune pronunțarea asupra acțiunii în răspundere extracontractuală legal introduse de către reclamantă în temeiul articolelor sus-menționate.

A — *Cu privire la fond*

1. *Argumentele părților*

68 Reclamanta invocă nerespectarea de către Comisie a obligației de a acționa cu bună-credință în cadrul negocierilor precontractuale și faptul că aceasta și-a exercitat abuziv dreptul său de a nu contracta, prin încetarea negocierilor precontractuale într-un stadiu foarte avansat al acestora. În primul rând, la primirea ofertei emise la 16 iunie 2003, Comisia nu i-ar fi precizat reclamantei că nu putea să o accepte din cauza exigențelor impuse de procedura sa internă de luare a deciziilor, ci, dimpotrivă, ar fi contrasemnat oferta cunoscând faptul că, în acest temei, reclamanta ar demara lucrările de amenajare. În continuare, Comisia nu ar fi împiedicat continuarea negocierilor până la 14 septembrie 2003, deși a știut, de la începutul lunii iulie 2003, că acestea erau sortite eșecului. În sfârșit, Comisia nu ar fi comunicat niciodată adevăratul motiv al încetării negocierilor și ar fi tratat superficial aceste negocieri, fără a ține cont de opoziția exprimată de funcționari în ce privește localizarea Imobilului. Reclamanta contestă că Regulamentul financiar îi conferă Comisiei dreptul absolut de a nu finaliza procedura de încheiere a unui contract, fără a fi obligată la despăgubiri. În această privință, reclamanta invocă nelegalitatea prevederilor titlului V al părții I din Regulamentul financiar, atât pentru că au fost adoptate în baza unui temei juridic inadecvat, cu încălcarea principiului comunitar al atribuirii de competențe, cât și întrucât acestea încalcă articolul 288 CE prin exonerarea ilegală a Comisiei de o parte din răspunderea sa. Cu titlu subsidiar, reclamanta susține că, în speță, Comisia nu poate invoca în apărare norma prevăzută la articolul 101 primul paragraf din Regulamentul financiar, în măsura în care ea însăși nu s-a conformat cerințelor celui de-al doilea paragraf al acestui articol, care prevede obligația de a comunica ofertanților interesați motivele deciziei de a renunța la contract.

69 În cadrul replicii, reclamanta invocă în plus că, prin retragerea acceptării ofertei, Comisia a încălcat principiile generale de drept comunitar care interzic retragerea unui act administrativ generator de drepturi subiective în favoarea particularilor.

70 Reclamanta invocă faptul că, prin încetarea negocierilor, după ce, la 26 iunie 2003, a determinat-o pe reclamantă să spere în mod temeinic că acordul de principiu dat în privința clauzelor contractuale va fi urmat de semnarea formală a contractului, Comisia a încălcat de asemenea și principiul protecției încrederii legitime. În primul rând, Comisia ar fi indus-o în eroare cu privire la întinderea obligațiilor sale, omițând să o informeze că, date fiind exigențele legate de procedura sa internă, nu și-ar putea asuma obligații din punct de vedere juridic decât la semnarea formală a contractului de închiriere de către ordonatorul competent și că orice inițiativă luată de către reclamantă în acest interval ar fi pe propriul său risc. În continuare, Comisia ar fi determinat-o pe reclamantă să efectueze comenzile necesare efectuării lucrărilor de amenajare. Astfel, Comisia ar fi insistat, în mai multe rânduri, ca aceste lucrări să fie realizate rapid pentru ca instalarea funcționarilor să aibă loc la 1 noiembrie 2003, data intrării în vigoare a contractului de închiriere. În plus, negociatorul ar fi contrasemnat, fără a exprima nicio rezervă, scrisoarea din 16 iunie 2003 în care se preciza: „Chiar de la primirea [scrisorii contrasemnate], vom efectua, astfel cum ne-ați solicitat, comenzile de lucrări, fără a aștepta semnarea formală a contractului de închiriere." Mai mult, cu ocazia întâlnirii din 6 iunie 2003, menționată la punctul 5 de mai sus, negociatorul ar fi comunicat, pe de o parte, societății Fortis că, deși semnarea contractului nu se poate realiza înainte de 15 iunie 2003, încheierea acestuia este certă și, pe de altă parte, ar fi sugerat interlocutorilor săi să se bazeze pe cuvântul său pentru a efectua comenzile necesare lucrărilor de amenajare. În temeiul încrederii legitime astfel întreținute și necontrazise ulterior, pentru a-și putea îndeplini, în termenele stabilite, obligațiile ce îi reveneau potrivit contractului de închiriere, reclamanta ar fi efectuat, începând cu 4 iulie 2003, comenzile necesare lucrărilor de amenajare. Numai ulterior, în mod implicit începând cu 10 iulie 2003, apoi în mod explicit la 14 septembrie 2003, Comisia și-ar fi exprimat îndoiala cu privire la semnarea formală a contractului.

71 Pentru prejudiciul suferit ca urmare a acestor ilegalități, reclamanta solicită, în primul rând, să fie despăgubită pentru pierderea unei șanse de a încheia contractul de închiriere prin plata a 75 % din cuantumul câștigului contractual preconizat, și anume a sumei de 6 608 821,25 euro.

72 Pe de altă parte, reclamanta solicită rambursarea cheltuielilor angajate inutil în cadrul negocierilor. În primul rând, în ceea ce privește cheltuielile în cuantum de 41 637,77 euro, solicitate de către furnizorii săi, societățile B. și A., ca urmare a

comenzilor realizate, acestea ar fi fost efectuate în temeiul încrederii legitime în faptul că semnarea oficială a contractului de închiriere urma să aibă loc. În al doilea rând, în ceea ce privește costul prestațiilor, în cuantum de 19 298,76 euro fără TVA, efectuate de către societatea comercială pe acțiuni Fortis Real Estate Property Management (denumită în continuare „FREPM"), societate a grupului Fortis care s-ar fi implicat în negocieri în calitate de șef de proiect, și al prestațiilor efectuate de către personalul societății Fortis, în cuantum de 21 690,68 euro, aceste cheltuieli ar fi fost angajate doar în beneficiul Comisiei, în temeiul încrederii legitime în faptul că urma să fie încheiat contractul de închiriere.

73 În sfârșit, reclamanta solicită să fie despăgubită pentru pierderea unei șanse de a închiria Imobilul unui terț, în condiții echivalente, pe durata negocierilor, și anume în perioada 13 mai-14 septembrie 2003. În această perioadă, reclamanta ar fi renunțat să deruleze negocieri cu terți în privința Imobilului, acordând astfel exclusivitate Comisiei, decizie justificată de graba manifestată de aceasta pentru încheierea contractului de închiriere. Reclamanta evaluează prejudiciul, *ex aequo et bono*, la suma de 40 000 de euro.

74 Comisia arată, în primul rând, că, prin încetarea negocierilor derulate cu reclamanta, nu a avut o conduită culpabilă în sensul articolului 288 al doilea paragraf CE.

75 Articolul 101 din Regulamentul financiar i-ar conferi dreptul absolut de a nu încheia contractul de închiriere, fără a putea fi obligată la despăgubiri. Acest drept de a renunța la achiziționare, a cărui exercitare nu ar aduce atingere articolului 288 al doilea paragraf CE, ar fi opozabil reclamantei. În speță, Comisia apreciază că a respectat cerințele articolului 101 din Regulamentul financiar chiar și în situația în care a omis să comunice reclamantei motivele deciziei sale de a renunța la achiziționare, atât timp cât aceasta din urmă nu îi adresase în prealabil o solicitare scrisă în acest sens.

76 Comisia se opune admiterii excepției de nelegalitate invocate de către reclamantă. Regulile aplicabile atribuirii de contracte de achiziții publice comunitare și obligațiile juridice prevăzute de Regulamentul financiar în sarcina autorităților Uniunii Europene ar fi fost în mod legal adoptate în temeiul articolelor 274 CE și 279 CE, astfel încât nu se impune neaplicarea acestora în speță.

77 Comisia arată că, având în vedere că nu a făcut decât să își exercite propriile drepturi, cu respectarea procedurilor de atribuire a contractelor de achiziții publice comunitare, renunțând la contractul de închiriere din cauza unor motive foarte concrete legate de problemele tehnice ridicate de Imobil și de localizarea sa geografică, și că la 26 iunie 2003 a înștiințat-o pe reclamantă în legătură cu începutul procesului de consultare și de decizie și că i-a comunicat acesteia, fără întârziere, suspendarea acestei proceduri, și apoi renunțarea la încheierea contractului de închiriere, nu i se poate imputa nicio nerespectare gravă și manifestă a limitelor pe care le avea, în speță, puterea sa de apreciere. De asemenea, nu i se poate reproșa faptul că nu a informat-o expres pe reclamantă că aprobarea definitivă a contractului ar fi supusă unui proces de consultare și de decizie, în condițiile în care normele corespunzătoare ar fi obligatorii pentru toți justițiabilii, publicate în Jurnalul Oficial și, în consecință, cunoscute de către toți și, în special, de către reclamantă care, de altfel, ar fi luat cunoștință despre aceste norme cu ocazia negocierilor anterioare. În aceste condiții, nu se poate aprecia că, în cadrul negocierilor precontractuale în litigiu, Comisia ar fi avut o conduită contrară bunei-credințe.

78 De asemenea, Comisia apreciază că nu i se poate imputa faptul că și-a retras consimțământul la încheierea contractului de închiriere, atât timp cât acest consimțământ nu a fost dat niciodată, contrar celor susținute de reclamantă.

79 Comisia mai susține că, date fiind circumstanțele speței, nu a încălcat principiul protecției încrederii legitime. În fapt, Comisia nu ar fi încurajat niciodată reclamanta să efectueze cheltuieli în vederea realizării lucrărilor de amenajare și nici nu a urmărit ca aceasta să dobândească încrederea legitimă în faptul că urma să fie

încheiat contractul de închiriere. Comisia nu ar fi dat îndeosebi nicio asigurare precisă cu privire la finalizarea procesului de consultare și de decizie. În schimb, în cuprinsul mențiunii manuscrise din 26 iunie 2003 și al mesajului electronic din 30 iunie 2003, negociatorul și-ar fi exprimat rezerve cu privire la încheierea contractului. În plus, pe durata negocierilor, acesta ar fi indicat reclamantei că, ținând cont de obligația de a respecta procesul de consultare și de decizie, nu se poate da curs solicitării acesteia de a se obține aprobarea contractului într-un anumit termen.

80 În al doilea rând, Comisia contestă faptul că reclamanta ar fi făcut proba care îi incumbă cu privire la existența unei legături directe de cauzalitate între conduita ilegală și prejudiciul invocat. În privința pierderii unei șanse de a contracta, prejudiciul cauzat de neocuparea unui imobil, suferit după mai mulți ani de la încetarea negocierilor precontractuale, nu poate fi considerat drept urmarea firească a acestei încetări. În privința cheltuielilor efectuate de către furnizori, reclamanta ar fi cea care, prin conduita sa, ar fi cauzat în mod direct acest prejudiciu, întrucât a luat decizia de a lansa comenzile într-un moment în care ar fi fost conștientă că nu este încă aprobat contractul, și aceasta în ciuda rezervelor exprimate de negociator. În sfârșit, în privința cheltuielilor efectuate de FREPM și de personalul societății Fortis, reclamanta nu ar fi dovedit în ce ar fi constat prestațiile invocate, efectuate pe durata negocierii contractului de închiriere.

81 În al treilea rând, Comisia contestă faptul că reclamanta ar fi făcut proba care îi incumbă cu privire la existența unui prejudiciu real și cert.

82 În dreptul comunitar, pierderea profitului preconizat din executarea unui contract nu ar putea face obiectul unei despăgubiri în lipsa unui contract. În plus, despăgubirea pierderii unei șanse ar fi contestabilă în speță, întrucât reclamanta nu ar fi pierdut niciodată posibilitatea de a închiria Imobilul unui terț. În orice caz, reclamanta nu ar fi dovedit întinderea prejudiciului invocat.

83 În ceea ce privește cheltuielile solicitate de către furnizori, reclamanta nu ar fi dovedit că prejudiciul invocat este real, și anume că materialele au fost plătite și că a înregistrat doar pierderi în urma comandării acestora.

84 Cheltuielile suportate de FREPM sau de către societatea Fortis cu ocazia negocierilor nu ar constitui un prejudiciu reparabil, dat fiind dreptul Comisiei de a renunța, fără a putea fi obligată la despăgubiri, la atribuirea unor contracte de achiziții publice. În plus, reclamanta nu ar fi administrat probe suficiente pentru a demonstra că a suferit un prejudiciu real și direct și nici nu a dovedit pertinența elementelor utilizate pentru evaluarea prejudiciului invocat.

85 În sfârșit, reclamanta nu ar putea solicita nicio sumă de bani cu titlu de pretinsă pierdere a unei șanse de a închiria Imobilul unui terț pe durata negocierilor, întrucât pierderea unui profit rezultat dintr-un contract neîncheiat nu poate face obiectul unei despăgubiri. În orice caz, reclamanta nu ar fi dovedit că ar fi avut o șansă reală de a închiria Imobilul unui terț pe durata negocierilor.

2. *Aprecierea Tribunalului*

86 Rezultă dintr-o jurisprudență constantă că angajarea răspunderii extracontractuale a Comunității în sensul articolului 288 al doilea paragraf CE este supusă întrunirii mai multor condiții, și anume ilegalitatea conduitei imputate instituțiilor, existența unui prejudiciu real și existența unei legături de cauzalitate între conduita respectivă și prejudiciul invocat (Hotărârea Curții din 29 septembrie 1982, Oleifici Mediterranei/CEE, 26/81, Rec., p. 3057, punctul 16, Hotărârea Tribunalului din 11 iulie 1996, International Procurement Services/Comisia, T-175/94, Rec., p. II-729, punctul 44, Hotărârea Tribunalului din 16 octombrie 1996, Efisol/Comisia, T-336/94, Rec., p. II-1343, punctul 30, și Hotărârea Tribunalului din 11 iulie 1997, Oleifici Italiani/Comisia, T-267/94, Rec., p. II-1239, punctul 20).

87 În cazul în care una dintre aceste condiții nu este îndeplinită, acțiunea în despăgubire trebuie să fie respinsă în tot, fără a fi necesară examinarea celorlalte condiții de angajare a răspunderii menționate (Hotărârea Tribunalului din 20 februarie 2002, Förde-Reederei/Consiliul și Comisia, T-170/00, Rec., p. II-515, punctul 37), Tribunalul nefiind obligat să examineze condițiile răspunderii Comunității într-o anumită ordine (Hotărârea Curții din 9 septembrie 1999, Lucaccioni/Comisia, C-257/98 P, Rec., p. I-5251, punctul 13).

a) Cu privire la conduita ilegală invocată

Observații introductive

88 Cu titlu preliminar, este necesar să fie determinat contextul în care s-au derulat negocierile precontractuale în cauză.

89 În temeiul articolului 104 din Regulamentul financiar și al articolului 116 alineatul (7) din Regulamentul (CE, Euratom) nr. 2342/2002 al Comisiei din 23 decembrie 2002 de stabilire a normelor de aplicare a Regulamentului financiar (denumit în continuare „Norme de aplicare") (JO L 357, p. 1, Ediție specială, 01/vol. 4, p. 3), instituțiile comunitare și departamentele acestora sunt considerate autorități contractante în cazul contractelor atribuite în cont propriu.

90 Articolul 88 alineatul (1) din Regulamentul financiar definește contractele de achiziții publice ca fiind contracte cu titlu oneros și încheiate în scris de o autoritate contractantă pentru a obține, în schimbul unui preț plătit integral sau parțial din buget, furnizarea de bunuri mobile sau imobile, executarea de lucrări sau prestarea de servicii. Potrivit aceluiași articol, aceste contracte cuprind, printre altele, contractele pentru achiziționarea sau închirierea unor imobile.

91 În speță, nu se contestă faptul că între Comunitatea Europeană și reclamantă, societate imobiliară de drept belgian, trebuia încheiat un contract de închiriere și că acesta avea ca obiect o clădire existentă, și anume clădirea B 1 din City Center, clădire ce urma a fi închiriată în contul Comisiei, care intenționa să instaleze acolo unele dintre serviciile sale.

92 Din cele de mai sus rezultă că, în speță, Comisia a acționat ca o „autoritate contractantă" în sensul articolului 104 din Regulamentul financiar și al articolului 116 alineatul (7) din Normele de aplicare și că, astfel, contractul de închiriere trebuie calificat „contract de achiziții publice" în sensul articolului 88 alineatul (1) din Regulamentul financiar sau, mai precis, „contract imobiliar" în sensul articolului 116 alineatul (1) din Normele de aplicare.

93 Fără a fi necesară, în acest stadiu, pronunțarea asupra naturii sau a legalității titlului V al părții I din Regulamentul financiar și a Normelor de aplicare (a se vedea punctele 114-117 și, respectiv, 118-125 de mai jos), se impune a se constata că aceste prevederi guvernau contractul de închiriere, acestea reglementând procedurile de atribuire a contractelor de achiziții încheiate în cont propriu de către o instituție comunitară, inclusiv contractele de achiziții publice imobiliare (a se vedea în acest sens Hotărârea Tribunalului din 6 iulie 2005, TQ3 Travel Solutions Belgium/ Comisia, T-148/04, Rec., p. II-2627, punctul 1).

94 Articolul 126 alineatul (1) din Normele de aplicare prevede că, atunci când adjudecă contracte imobiliare, autoritățile contractante pot utiliza o procedură negociată, indiferent de limită, fără publicarea prealabilă a unei notificări de contractare, după prospectarea pieței locale. În cadrul unei astfel de proceduri, autoritatea contractantă poate alege liber întreprinderea sau întreprinderile cu care dorește să demareze negocieri.

95 Din actele dosarului rezultă că, în speță, pentru a acoperi propriile nevoi de instalare a unei părți a personalului, Comisia a ales să utilizeze procedura negociată, fără publicarea prealabilă a unui anunț de participare și după prospectarea pieței locale.

96 În acest context specific al procedurii de atribuire a contractului trebuie analizate motivele de nelegalitate invocate de către reclamantă.

Cu privire la retragerea unei acceptări date în mod valabil, la necomunicarea motivelor încetării negocierilor și la angajarea superficială în cadrul negocierilor precontractuale

97 În ceea ce privește motivul potrivit căruia Comisia nu a respectat interdicția de a retrage o acceptare dată în mod valabil, trebuie constatat, de la bun început, că acest motiv a fost invocat pentru prima dată în cadrul replicii. Or, conform articolului 48 alineatul (2) din Regulamentul de procedură, pe parcursul procesului, invocarea de motive noi este interzisă, cu excepția cazului în care acestea se bazează pe elemente de fapt și de drept care au apărut în cursul procedurii.

98 În speță, motivul în cauză putea fi invocat chiar în cuprinsul cererii introductive, depusă la 5 iulie 2004. Într-adevăr, din actele dosarului rezultă că, la 24 septembrie 2003, printr-o scrisoare adresată Comisiei, reclamanta a luat act că directorul OIB o informase oficial că „Proiectul City Center nu mai f[ăcea] parte din prioritățile [...] Comisiei în vederea instalării propriilor servicii". În consecință, reclamanta a luat cunoștință chiar la această dată de nelegalitatea pe care o invocă, și anume nerespectarea interdicției de retragere a unei acceptări care ar fi fost dată în mod valabil.

99 Prin urmare, se impune ca prezentul motiv, invocat tardiv de către reclamantă în cursul prezentei proceduri, să fie respins ca inadmisibil.

100 În privința motivului conform căruia Comisia ar fi încălcat principiul bunei-credințe și ar fi abuzat de dreptul său de a nu contracta prin necomunicarea către reclamantă a motivelor reale ale deciziei sale de a renunța la contractul pentru care fuseseră demarate negocieri precontractuale și, în consecință, de a înceta negocierile menționate, trebuie subliniat că acest motiv poate fi asimilat, în esență, prin raportare la situația de fapt în cauză, unui motiv legat de lipsa de motivare a unei decizii de a renunța la atribuirea contractului. Într-adevăr, în temeiul prevederilor articolului 101 al doilea paragraf din Regulamentul financiar și, mai general, în temeiul obligației generale de motivare care rezultă de la articolul 253 CE, Comisia avea obligația de a comunica reclamantei, în același timp cu decizia de a renunța la atribuirea contractului pentru care aceasta a ofertat, și motivele acestei decizii.

101 Cu toate acestea, trebuie constatat că reclamanta nu a invocat niciun prejudiciu (a se vedea punctul 157 care urmează) care ar putea rezulta, printr-o legătură de la cauză la efect, din necomunicarea de către Comisie a motivelor deciziei sale de a renunța la contract și, prin urmare, de a înceta negocierile precontractuale. În consecință, în speță nu sunt întrunite cerințele legate de existența unui prejudiciu și a unei legături de cauzalitate între acest prejudiciu și conduita ilegală a instituției comunitare, cerințe ce sunt necesare pentru angajarea răspunderii extracontractuale a Comunității (a se vedea punctele 86 și 87 de mai sus). Prin urmare, răspunderea extracontractuală a Comunității nu poate fi angajată în baza acestei pretinse ilegalități.

102 În consecință, se impune a se respinge motivul legat de necomunicarea motivelor de încetare a negocierilor precontractuale, întrucât nu este aplicabil în speță.

103 De asemenea, nu poate fi primit motivul conform căruia Comisia ar fi încălcat principiul bunei-credințe și ar fi abuzat de dreptul său de a nu contracta, angajându-se în mod superficial în negocieri precontractuale pe care, ulterior, a fost nevoită să le întrerupă. Acest motiv se întemeiază pe ipoteza că încetarea negocierilor precontractuale ar fi fost cauzată doar de opoziția funcționarilor cu privire la localizarea Imobilului, care ar fi fost cunoscută de Comisie în momentul începerii negocierilor. Or, realitatea acestei susțineri nu este probată. În schimb, din duplică și din actele dosarului rezultă că încetarea negocierilor precontractuale este cauzată de o serie de probleme tehnice, legate în special de amplasarea geografică a Imobilului, ce au fost semnalate de către anumite autorități de control (a se vedea punctul 20 de mai sus), atunci când acestea au fost sesizate în cadrul procedurii interne de control și de decizie.

104 În consecință, chestiunea de a ști dacă, în speță, Comisia a adoptat o conduită ilegală trebuie analizată prin raportare la celelalte motive invocate de către reclamantă.

Cu privire la comunicarea tardivă a deciziei de încetare a negocierilor precontractuale, necomunicarea regulilor interne de luare a deciziilor și asigurările date cu privire la încheierea contractului de închiriere și/sau cu privire la suportarea cheltuielilor legate de investițiile aferente acestuia

105 În ceea ce privește cerința unui conduite ilegale, jurisprudența impune dovada unei încălcări suficient de grave a unei norme de drept având ca obiect conferirea unor drepturi particularilor (Hotărârea Curții din 4 iulie 2000, Bergaderm și Goupil/Comisia, C-352/98 P, Rec., p. I-5291, punctul 42). Criteriul decisiv în funcție de care se apreciază o încălcare a dreptului comunitar ca fiind suficient de gravă este nerespectarea manifestă și gravă, de către instituția comunitară în cauză, a limitelor care se impun puterii sale de apreciere. Atunci când această instituție nu dispune decât de o marjă de apreciere destul de redusă, chiar inexistentă, simpla încălcare a

dreptului comunitar poate fi suficientă pentru a proba existența unei încălcări suficient de grave (Hotărârea Curții din 10 decembrie 2002, Comisia/Camar și Tico, C-312/00 P, Rec., p. I-11355, punctul 54, Hotărârea Tribunalului din 12 iulie 2001, Comafrica și Dole Fresh Fruit Europe/Comisia, T-198/95, T-171/96, T-230/97, T-174/98 și T-225/99, Rec., p. II-1975, punctul 134).

106 Având în vedere criteriile ce rezultă din jurisprudență, este necesar, în primul rând, să se analizeze dacă încălcările invocate de către reclamantă privesc norme de drept ce conferă drepturi particularilor. În această privință, trebuie subliniat că, în cadrul argumentației reclamantei, invocarea unui abuz de drept care ar rezulta din circumstanțele care au determinat renunțarea la încheierea contractului și încetarea negocierilor precontractuale nu prezintă nicio valoare autonomă prin raportare la motivul legat de încălcarea principiului bunei-credințe. În consecință, invocarea unui abuz de drept coincide, în speță, cu acest din urmă motiv.

— Cu privire la natura normelor a căror încălcare este invocată

107 În cauzele în care s-a pronunțat Hotărârea din 15 iulie 1960, Von Lachmüller și alții/Comisia CEE (43/59, 45/59 și 48/59, Rec., p. 933, p. 956), și Hotărârea din 16 decembrie 1960, Fiddelaar/Comisia CEE (44/59, Rec., p. 1077, p. 1099), Curtea a apreciat că acțiunea autorității publice comunitare, atât în domeniul administrativ, cât și în domeniul contractual, trebuie să respecte întotdeauna principiul bunei-credințe. În plus, din jurisprudența comunitară rezultă o regulă potrivit căreia justițiabilii nu se pot prevala în mod abuziv de normele comunitare (a se vedea în acest sens Hotărârea Curții din 3 decembrie 1974, Van Binsbergen, 33/74, Rec., p. 1299, punctul 13, Hotărârea Curții din 10 ianuarie 1985, Leclerc și alții, 229/83, Rec., p. 1, punctul 27, Hotărârea Curții din 21 iunie 1988, Lair, 39/86, Rec., p. 3161, punctul 43, Hotărârea Curții din 3 martie 1993, General Milk Products, C-8/92, Rec., p. I-779, punctul 21, Hotărârea Curții din 5 octombrie 1994, TV10, C-23/93, Rec., p. I-4795, punctul 21, Hotărârea Curții din 12 mai 1998, Kefalas și alții, C-367/96, Rec., p. I-2843, punctul 20, Hotărârea Curții din 23 martie 2000, Diamantis, C-373/97, Rec., p. I-1705, punctul 33, și Hotărârea Curții din 21 februarie

2006, Halifax și alții, C-255/02, Rec., p. I-1609, punctul 69). Cu ocazia negocierilor în vederea încheierii unui contract între autoritatea publică comunitară și un ofertant în cadrul unei proceduri de atribuire a unui contract de achiziții publice, aceste norme juridice conferă drepturi ofertantului în cauză prin impunerea anumitor limite acțiunii autorității contractante comunitare care decide să renunțe la achiziționare și să nu contracteze.

108 De altfel, din jurisprudență rezultă că principiul protecției sau respectării încrederii legitime este un principiu general de drept comunitar care conferă drepturi particularilor (Hotărârea Curții din 19 mai 1992, Mulder și alții/Consiliul și Comisia, C-104/89 și C-37/90, Rec., p. I-3061, punctul 15, Hotărârea Tribunalului din 6 decembrie 2001, Emesa Sugar/Consiliul, T-43/98, Rec., p. II-3519, punctele 64 și 87). Cu ocazia unei proceduri de atribuire a unui contract de achiziții publice, acest principiu conferă drepturi oricărui ofertant aflat într-o situație din care reiese că administrația comunitară, furnizându-i asigurări precise, l-a determinat să nutrească speranțe întemeiate (a se vedea în acest sens Hotărârea Tribunalului din 17 decembrie 1998, Embassy Limousines & Services/Parlamentul, T-203/96, Rec., p. II-4239, punctul 74 și următoarele).

109 Față de cele expuse mai sus, se impune a se constata că reclamanta invocă în speță încălcarea de norme care conferă drepturi particularilor.

110 În al doilea rând, criteriile care decurg din jurisprudență implică precizarea marjei de manevră de care dispunea în speță Comisia, în special în temeiul articolului 101 primul paragraf din Regulamentul financiar, pentru a renunța la încheierea contractului și pentru a înceta, prin urmare, negocierile declanșate.

— Cu privire la sfera de aplicare, natura, legalitatea și opozabilitatea articolului 101 primul paragraf din Regulamentul financiar

111 În special de la articolul 101 primul paragraf din Regulamentul financiar rezultă că, în cadrul unei proceduri negociate, fără publicarea prealabilă a unui anunț de participare, după prospectarea pieței locale, precum cea care a fost legal aplicată în speță, autoritatea contractantă dispune de o foarte mare putere de apreciere în privința renunțării la încheierea contractului și, prin urmare, în privința încetării negocierilor precontractuale aflate în curs de derulare (a se vedea, de asemenea, în acest sens și prin analogie Hotărârea Curții din 16 septembrie 1999, Fracasso și Leitschutz, C-27/98, Rec., p. I-5697, punctele 23-25, și Hotărârea Embassy Limousines & Services/Parlamentul, punctul 108 de mai sus, punctul 54).

112 Rezultă că, pentru a fi îndeplinită condiția legată de existența unei conduite ilegale, reclamanta trebuie să dovedească nu numai încălcarea de către Comisie a uneia dintre normele de drept pe care le invocă, prin raportare la circumstanțele în care s-a luat decizia de a renunța la încheierea contractului și de a înceta, în consecință, negocierile precontractuale, ci și faptul că această încălcare constituie o nerespectare manifestă și gravă a limitelor care se impun acestei instituții în exercitarea puterii sale de apreciere.

113 Această concluzie nu este contrazisă de argumentele sau excepțiile invocate în speță de către reclamantă.

114 În ceea ce privește argumentele reclamantei, potrivit cărora, spre deosebire de alte prevederi ale titlului V al părții I din Regulamentul financiar, articolul 101 primul paragraf din regulamentul menționat nu se aplică încheierii contractului de închiriere întrucât prevede doar măsuri de organizare internă a instituțiilor comunitare care, prin chiar natura lor, nu pot crea efecte juridice față de terți, este suficient să se constate că, dimpotrivă, acest articol cuprinde norme cu caracter

de regulament care, în temeiul articolului 249 CE, sunt de aplicabilitate generală, obligatorii și direct aplicabile în toate elementele lor situației obiective pe care o guvernează.

115 Într-adevăr, din dispozițiile finale ale Regulamentului financiar rezultă că, precum toate prevederile acestuia, articolul 101 primul paragraf este obligatoriu în toate elementele sale și direct aplicabil în orice stat membru. Prevederile acestuia au fost publicate în Jurnalul Oficial cu titlu de acte a căror publicare reprezintă o condiție a aplicabilității lor.

116 În plus, din considerentul 24 al Regulamentului financiar rezultă că articolul 101 primul paragraf reglementează contractele de achiziții publice adjudecate de instituțiile comunitare în cont propriu. Deci, prin chiar obiectul său, acest articol are vocația de a produce efecte juridice față de toți terții ofertanți din cadrul acestor proceduri de achiziții. În plus, trebuie subliniat că articolul 101 primul paragraf definește precis drepturile autorității contractante în raporturile sale cu ofertanții pentru un contract de achiziții publice. Or, așa cum arată în mod întemeiat Comisia, aceste prevederi ar fi lipsite de conținut și de sferă de aplicare dacă ar avea natura unei simple norme de funcționare internă a instituțiilor. Din chiar cuprinsul articolului 101 primul paragraf rezultă că acesta are vocația de a produce efecte față de terții care depun oferte în cadrul unei proceduri de atribuire a unui contract de achiziții publice de către o instituție comunitară în cont propriu și că are, în această măsură, o aplicabilitate generală.

117 În speță, având în vedere că negocierile precontractuale au fost declanșate ulterior datei de publicare și de intrare în vigoare a Regulamentului financiar, prevederile articolului 101 primul paragraf erau opozabile reclamantei și aplicabile procedurii de atribuire a contractului în discuție în prezenta cauză. Într-adevăr, Regulamentul financiar a fost publicat în Jurnalul Oficial la 16 septembrie 2002 și s-a aplicat începând cu 1 ianuarie 2003, în conformitate cu prevederile articolului 187 din regulament, în timp ce negocierile precontractuale dintre Comisie și reclamantă au fost declanșate abia în luna mai 2003.

118 Pe de altă parte, trebuie înlăturate excepțiile de nelegalitate invocate de către reclamantă în susținerea inaplicabilității, în speță, a articolului 101 primul paragraf din Regulamentul financiar, precum și a celorlalte prevederi ale titlului V al părții I din același regulament.

119 Trebuie reamintit că, în cadrul sistemului de competențe ale Comunității, alegerea temeiului juridic al unui act trebuie să se bazeze pe elemente obiective care pot fi supuse controlului jurisdicțional și că printre aceste elemente figurează, în special, scopul și conținutul actului (a se vedea Hotărârea Curții din 12 noiembrie 1996, Regatul Unit/Consiliul, C-84/94, Rec., p. I-5755, punctul 25 și jurisprudența citată).

120 Articolul 279 CE abilitează „Consiliul, hotărând în unanimitate la propunerea Comisiei și după consultarea Parlamentului European și obținerea avizului Curții de Conturi [să adopte] regulamentele financiare care precizează în special procedura care trebuie adoptată pentru stabilirea și execuția bugetului și pentru predarea și verificarea conturilor". Acest articol conferă Consiliului o competență generală de stabilire a normelor care guvernează ansamblul domeniului bugetar reglementat de Tratatul CE, care include nu numai procedurile privitoare la stabilirea și execuția bugetului, precum și la predarea și verificarea conturilor, ci și orice alt aspect strâns legat de acestea, astfel cum rezultă din folosirea expresiei „în special".

121 După cum rezultă de la articolul 88 alineatul (1) din Regulamentul financiar, contractele de achiziții publice reglementate prin Regulamentul financiar sunt contracte finanțate, în tot sau în parte, din bugetul comunitar. În cadrul unui contract de achiziții publice comunitare, încheierea contractului dă naștere unei obligații (angajament juridic) în virtutea căreia rezultă o cheltuială care este pusă în sarcina bugetului (angajament bugetar). În virtutea principiului unității și exactității bugetare, cheltuiala aferentă angajamentului juridic trebuie să fie înscrisă în buget. În această modalitate, atribuirea de contracte de achiziții publice efectuată de

instituțiile comunitare în cont propriu și încheierea contractelor aferente sunt strâns legate de execuția cheltuielilor bugetare.

122 Chiar dacă, de regulă, se consideră că reglementarea contractelor de achiziții publice nu aparține dreptului bugetar, acesta din urmă fiind interpretat în sens mai restrâns, trebuie arătat că, în dreptul comunitar, respectarea principiilor care decurg din ansamblul prevederilor financiare din Tratatul CE și, în special, a principiului transparenței și al bunei gestionări financiare impune ca atribuirea de contracte de achiziții publice de către instituțiile comunitare în cont propriu, care pot fi legate de execuția bugetului, să fie supusă unor norme transparente și care garantează respectarea procedurilor de protecție a fondurilor comunitare. În plus, și chiar dacă, în majoritatea cazurilor, dreptul financiar sau bugetar nu este de natură a crea drepturi și obligații pentru persoanele care nu sunt incluse în sfera publică, nimic nu se opune ca astfel de norme să poată produce efecte juridice proprii față de terții care acceptă să depună oferte în cadrul unui contract de achiziții publice comunitare finanțate, în tot sau în parte, din bugetul comunitar.

123 De la articolul 89 din Regulamentul financiar rezultă cu claritate că obiectul și scopul prevederilor titlului V al părții I din același regulament, astfel cum au fost completate prin prevederile corespunzătoare din Normele de aplicare, sunt ca toate contractele de achiziții publice finanțate integral sau parțial din buget să respecte principiile transparenței, proporționalității, tratamentului egal și nediscriminării și ca toate contractele de achiziții publice să se scoată la licitație în cea mai mare măsură posibilă, cu excepția cazului în care se recurge la procedura negociată. Aceste prevederi urmăresc, astfel, să supună contractele de achiziții publice încheiate în nume propriu de instituțiile comunitare unor norme transparente și care garantează respectarea procedurilor de protecție a fondurilor comunitare.

124 Din cele de mai sus rezultă că articolul 279 CE a constituit un temei juridic adecvat pentru adoptarea prevederilor titlului V al părții I din Regulamentul financiar. În plus, trebuie constatat că, prin adoptarea regulilor citate mai sus, Consiliul a acționat în baza și în limita competențelor care i-au fost conferite prin articolul 279 CE.

125 În ceea ce privește argumentația reclamantei, potrivit căreia articolul 101 primul paragraf din Regulamentul financiar încalcă articolul 288 CE prin faptul că exonerează în mod ilegal Comisia de o parte din răspunderea sa, este suficient să se constate că dreptul de a renunța la un contract de achiziții publice și de a nu încheia contractul aferent se exercită fără a aduce atingere aplicării articolului 288 al doilea paragraf CE. Rezultă că, deși Comisia dispune de o putere de apreciere foarte extinsă în ceea ce privește încetarea negocierilor, ea poate totuși angaja răspunderea extracontractuală a Comunității atunci când, din chiar împrejurările în care s-a produs încetarea acestor negocieri, rezultă că, în acest mod, a avut o conduită ilegală în sensul articolului 288 al doilea paragraf CE.

126 În sfârșit, cu privire la argumentația reclamantei, potrivit căreia Comisia nu poate să invoce în apărare norma cuprinsă la articolul 101 primul paragraf din Regulamentul financiar atât timp cât Comisia însăși nu a respectat cerințele celui de-al doilea paragraf din același articol, constând în obligația de a comunica motivele de renunțare la contract ofertanților interesați, trebuie constatat că această din urmă prevedere impune, într-adevăr, ca decizia de a renunța la contract să fie motivată și adusă la cunoștința candidaților sau a ofertanților. Încălcarea obligației de motivare astfel enunțate este de natură să afecteze validitatea deciziei de a renunța la achiziționare și de a nu încheia contractul. În schimb, această încălcare nu este de natură a exclude, în acest stadiu, aplicarea unor prevederi care, datorită caracterului lor de regulament, au vocația de a se aplica, în speță, la încheierea contractului de închiriere.

— Cu privire la încălcarea principiului bunei-credințe și a interdicției abuzului de drept

127 Este necesar să se analizeze, în primul rând, față de criteriile enunțate mai sus (punctul 112 de mai sus), motivul invocat de reclamantă, potrivit căruia, prin derularea, timp de mai mult de două luni, a unor negocieri despre care cunoștea că sunt sortite eșecului, Comisia ar fi depășit limitele impuse, în speță, dreptului său de a nu contracta de principiul bunei-credințe și de interdicția abuzului de drept.

128 Mai întâi, trebuie reamintit că reclamanta a fost informată de către Comisie cu privire la decizia sa de a renunța la contract și, prin urmare, a încetat negocierile precontractuale la data de 24 septembrie 2003 (a se vedea punctul 98 de mai sus).

129 Această constatare nu este contrazisă de susținerile Comisiei potrivit cărora informația în litigiu ar fi fost comunicată reclamantei cu ocazia unei întâlniri organizate la începutul lunii iulie. Dincolo de lipsa lor de precizie, aceste afirmații nu sunt susținute prin niciun mijloc de probă și sunt contrazise de schimbul de scrisori ce a avut loc între OIB și societatea Fortis în cursul lunii iulie 2003. Chiar dacă acestea menționează o întârziere sau o suspendare a aprobării contractului, nu fac totuși nicio referire la o renunțare la principiul însuși al contractării. Dimpotrivă, din aceste scrisori rezultă că, la 14 iulie 2003, negociatorul a precizat partenerului său de negocieri faptul că principiul încheierii contractului de închiriere nu era, până în acel moment, repus în discuție. În plus, în cuprinsul unei scrisori nedatate, primite la 23 iulie 2003 de către societatea Fortis, negociatorul o informa încă asupra faptului că o va ține la curent cu evoluția dosarului.

130 În continuare, trebuie stabilită data la care Comisia a decis să renunțe la contract. Reclamanta susține că această decizie a fost luată în iulie 2003, dar nu a putut proba această afirmație. Cu toate acestea, din propriile observații scrise ale Comisiei rezultă că, „la începutul lunii iulie 2003" și „[d]in cauza tuturor dificultăților survenite în cursul procedurii, [aceasta] a[r fi] decis, în final, să renunțe la închirierea [Imobilului]". Din aceleași observații scrise rezultă că, în cursul lunii iulie „OIB [a] încerca[t] să găsească o altă eventuală soluție [în alternativă cu cea a închirierii Imobilului] care trebuia să permită mutarea în cel mai scurt timp și [că], în acest context, au fost demarate negocieri cu alți eventuali locatori". Din înscrisurile depuse de Comisie pe parcursul procesului, rezultă în plus că, în cursul întâlnirii din 16 iulie 2003, citată la punctul 24 de mai sus, BPG a decis, având în vedere întârzierea de două luni în privința ocupării Imobilului, să analizeze în mod serios și foarte rapid posibilitatea închirierii clădirii M. și să suspende, în consecință, comenzile efectuate în vederea amenajării interioare a Imobilului. De altfel, în răspunsurile la întrebările adresate de Tribunal, Comisia a confirmat că, după analiza

efectuată de BPG, „OIB a declanșat, în final, procedura de consultare și de decizie pentru clădirea M.". În consecință, trebuie constatat că, la 16 iulie 2003, Comisia a luat decizia de a renunța la contractul pe care îl negocia cu reclamanta și de a declanșa o nouă procedură negociată pentru o altă clădire.

131 Având în vedere intervalul mai mare de două luni dintre luarea deciziei și comunicarea acesteia reclamantei, se reține că reclamanta a fost informată cu întârziere de către Comisie în privința deciziei acesteia din urmă de a renunța la contract. În consecință, Comisia a continuat astfel negocieri precontractuale despre care cunoștea că sunt sortite eșecului, privând reclamanta de posibilitatea de a căuta un alt potențial locatar pentru Imobil încă din 16 iulie 2003. În cadrul unui contract imobiliar negociat doar cu reclamanta și având ca obiect un bun indisponibilizat în vederea negocierilor precontractuale, o astfel de conduită a Comisiei încalcă principiul bunei-credințe și denotă exercitarea abuzivă de către aceasta a dreptului său de a nu contracta.

132 Având în vedere normele de drept a căror încălcare a fost constatată, această încălcare constituie în speță o nerespectare manifestă și gravă a limitelor care se impun puterii de apreciere de care dispunea Comisia în exercitarea dreptului său de a renunța la contractul negociat cu reclamanta și, prin urmare, de a înceta negocierile derulate cu aceasta.

133 În al doilea rând, trebuie analizat motivul potrivit căruia Comisia ar fi depășit limitele pe care principiul bunei-credințe și interdicția abuzului de drept le impun, în speță, exercitării prerogativei de a nu contracta, prin faptul că, la primirea proiectului de contract din 16 iunie 2003, aceasta nu a precizat că nu îl poate accepta din cauza exigențelor legate de procedura sa internă de aprobare, ci, dimpotrivă, a contrasemnat scrisoarea de înaintare, cunoscând că, în acest mod, reclamanta urma să efectueze comenzile aferente lucrărilor de amenajare. Prin acest motiv, reclamanta îi impută Comisiei, în esență, încetarea negocierilor precontractuale, după ce aceasta a indus-o în eroare, prin omiterea unor informații asupra întinderii

obligațiilor pe care și le-ar fi asumat în realitate, cauzându-i astfel reclamantei un prejudiciu. Această argumentație implică să se stabilească, în speță, dacă principiul bunei-credințe impunea Comisiei o îndatorire specială de a-și informa partenerul cu privire la obligațiile pe care și le-a asumat efectiv în cadrul negocierilor precontractuale.

134 Cu titlu introductiv, trebuie subliniat că, în temeiul principiului bunei-credințe și al interdicției abuzului de drept, Comisia nu ar putea să fie ținută de o obligație specifică de informare a reclamantei decât dacă informația respectivă ar fi indisponibilă sau, cel puțin, foarte dificil de obținut pentru aceasta din urmă.

135 În conformitate cu articolul 101 primul paragraf din Regulamentul financiar, Comisia putea renunța la atribuirea și la încheierea contractului de închiriere până la data semnării acestuia din urmă. În consecință, Comisia nu putea să își asume obligații din punct de vedere juridic în temeiul acestui contract înainte de data menționată. În plus, astfel cum s-a precizat deja la punctul 117 de mai sus, prevederile acestui articol erau aplicabile și opozabile reclamantei. Prin urmare, trebuie apreciat că reclamanta cunoștea sau trebuia să cunoască, chiar în lipsa unor informații specifice furnizate de către Comisie, că aceasta din urmă putea renunța la achiziționare, fără a putea fi obligată la despăgubiri, până la data semnării contractului, astfel încât angajamentul juridic nu putea să ia naștere formal decât de la data semnării contractului de către Comisie. Or, nu este contestat între părți faptul că, în speță, semnarea formală a contractului nu a avut loc niciodată.

136 Trebuie astfel reținut că nu este întemeiată susținerea reclamantei potrivit căreia, în speță, principiul bunei-credințe sau interdicția abuzului de drept au fost încălcate prin simplul fapt al necomunicării de către Comisie a unor informații cu privire la obligațiile pe care aceasta și le-a asumat efectiv în cadrul negocierilor precontractuale.

137 Având în vedere considerațiile de mai sus, se reține că, informând cu întârziere reclamanta în legătură cu decizia sa de a înceta negocierile precontractuale, Comisia a încălcat principiul bunei-credințe într-un mod suficient de grav și a abuzat de dreptul său de a nu contracta.

— Cu privire la încălcarea principiului de protecție a încrederii legitime

138 Potrivit jurisprudenței, dreptul de a invoca protecția încrederii legitime aparține oricărei persoane private aflate într-o situație din care reiese că administrația comunitară, prin furnizarea unor asigurări precise, a determinat-o să nutrească speranțe întemeiate. Constituie astfel de asigurări, indiferent de forma în care sunt comunicate, informații precise, necondiționate și corespunzătoare, emise de surse autorizate și de încredere. În schimb, nu se poate invoca încălcarea acestui principiu în cazul în care administrația nu a furnizat asigurări precise (a se vedea Hotărârea Tribunalului din 19 martie 2003, Innova Privat-Akademie/Comisia, T-273/01, Rec., p. II-1093, punctul 26 și jurisprudența citată). În plus, din jurisprudență rezultă că asigurările, chiar și probate, care nu țin seama de prevederile aplicabile, nu ar putea da naștere unei încrederi legitime din partea persoanei interesate (a se vedea, în contenciosul funcției publice, Hotărârea Curții din 6 februarie 1986, Vlachou/Curtea de Conturi, 162/84, Rec., p. 481, punctul 6, Hotărârea Tribunalului din 27 martie 1990, Chomel/Comisia, T-123/89, Rec., p. II-131, punctul 30, și Hotărârea Tribunalului din 7 mai 1991, Jongen/Comisia, T-18/90, Rec., p. II-187, punctul 34).

139 De asemenea, din jurisprudență rezultă că operatorii economici trebuie, în principiu, să suporte riscurile economice inerente activității lor, ținând cont de circumstanțele fiecărui caz în parte. În cadrul unei proceduri de atribuire, aceste riscuri economice includ, în special, costurile legate de depunerea unei oferte. Cheltuielile astfel angajate rămân, în consecință, în sarcina întreprinderii care s-a decis să participe la procedură, având în vedere că posibilitatea de a candida în cadrul unei proceduri de achiziții nu garantează atribuirea acesteia (Hotărârea Embassy Limousines & Services/Parlamentul, punctul 108 de mai sus, punctul 75). Cu toate acestea,

răspunderea extracontractuală a Comunității poate fi angajată în cazul în care, anterior atribuirii contractului respectiv câștigătorului, un ofertant este încurajat de către instituția contractantă să efectueze anticipat investiții ireversibile și, prin urmare, să depășească riscurile inerente activităților urmărite, constând în depunerea unei oferte (Hotărârea Embassy Limousines & Services/Parlamentul, punctul 108 de mai sus, punctul 76).

140 În speță, reclamanta se prevalează, în primul rând, de neinformarea sa de către Comisie asupra dreptului acesteia din urmă de a renunța la contract până la semnarea acestuia, și aceasta fără a putea fi obligată la despăgubiri.

141 Cu toate acestea, astfel cum s-a subliniat la punctele 117 și 135 de mai sus, reclamanta trebuia să cunoască, chiar în lipsa unor informații specifice, dreptul Comisiei de a renunța la achiziționare până la semnarea contractului, fără a putea fi obligată la despăgubiri, și faptul că, în consecință, angajamentul juridic nu putea să ia naștere decât la semnarea contractului de către Comisie. De aceea, reclamanta nu se poate prevala de asigurări precise de natură a o determina să nutrească o speranță întemeiată în legătură cu încheierea contractului de închiriere, care ar fi rezultat din simpla tăcere păstrată de către Comisie cu privire la reglementarea aplicabilă la încheierea contractului menționat.

142 În al doilea rând, reclamanta se prevalează de faptul că, în cadrul întâlnirii din 6 iunie 2003, amintită la punctul 5 de mai sus, negociatorul ar fi încurajat-o să înceapă imediat lucrările. În această privință, este suficient să se constate că, fie și în ipoteza în care negociatorul ar fi făcut afirmațiile care îi sunt imputate, acestea nu au fost de natură să determine dobândirea încrederii legitime de care se prevalează reclamanta. Într-adevăr, din mesajul electronic din 11 iunie 2003, menționat la punctul 6 de mai sus, rezultă că, ulterior întâlnirii în cauză, societatea Fortis a informat încă o dată negociatorul că nu putea, în mod rezonabil, efectua comenzile de executare a lucrărilor înainte de confirmarea acordului Comisiei asupra clauzelor contractului de închiriere. În plus, în cuprinsul observațiilor sale scrise, reclamanta însăși menționează că, prin impunerea anumitor condiții în scrisoarea sa din 16 iunie 2003,

citată la punctul 7 de mai sus, intenționa să obțină dovada acordului intervenit între părțile la negocieri, neputând să se mulțumească doar cu afirmațiile făcute de negociator cu ocazia întâlnirii din 6 iunie 2003. În consecință, ținând seama de propriile declarații, reclamanta nu ar putea pretinde că afirmațiile negociatorului ar fi fost de natură să o determine să nutrească speranțe întemeiate pe faptul că urma să fie încheiat contractul și că ar fi încurajat-o să efectueze comenzile necesare realizării lucrărilor de amenajare.

143 În al treilea rând, reclamanta afirmă că, în mai multe rânduri, Comisia ar fi insistat ca lucrările să fie comandate în cel mai scurt timp, în așa fel încât funcționarii să se poată instala la data intrării în vigoare a contractului de închiriere.

144 Din dosar și, în special, din acordul de cooperare interinstituțională încheiat cu Parlamentul, rezultă că respectarea datei de 1 noiembrie 2003, ca dată de preluare a imobilului, reprezenta o condiție esențială a angajamentului Comisiei. Rezultă astfel că atribuirea contractului în favoarea reclamantei și încheierea contractului de închiriere cu aceasta depindeau, în principiu, de capacitatea acesteia din urmă de a finaliza lucrările de amenajare cel mai târziu la 31 octombrie 2003.

145 Din dosar și din propriile afirmații ale Comisiei reiese de asemenea că, până la mijlocul lunii iulie 2003, Comisia a negociat doar cu reclamanta pentru a acoperi nevoia de instalare a unei părți din propriul personal. Rezultă că, până în acel moment, Comisia și, mai precis, OIB s-au comportat și au acționat ca și cum contractul urma să fie atribuit reclamantei și executat de către aceasta. În plus, din înscrisurile depuse de către Comisie pe parcursul procedurii rezultă că, până la 7 iulie 2003, dată la care a fost emis avizul DG Personal și Administrație, OIB nu avea motive să considere că atribuirea contractului către reclamantă și încheierea contractului de închiriere riscau să fie compromise de problemele tehnice legate, în special, de amplasarea geografică a Imobilului, probleme ce au fost invocate ulterior de către Comisie drept cauză a încetării negocierilor precontractuale.

146 În plus, rezultă din dosar că, înainte de a lua cunoștință de existența unor negocieri paralele derulate de Comisie cu alți operatori imobiliari de pe piața din Bruxelles, reclamanta nu avea niciun motiv să creadă că încheierea contractului de închiriere risca să fie compromisă de alte probleme decât realizarea lucrărilor în termen. Într-adevăr, reclamanta a putut lua cunoștință de problemele care ar fi determinat decizia Comisiei de a renunța la achiziționare și la încheierea contractului de închiriere doar în cadrul prezentei proceduri și, prin urmare, ulterior datei invocate ca fiind cea a dobândirii încrederii legitime, și anume 26 iunie 2003.

147 În lumina acestor constatări, se impune a se analiza pertinența elementelor invocate de reclamantă în sprijinul susținerilor sale, potrivit cărora Comisia ar fi încurajat-o să realizeze lucrările de amenajare fără a aștepta semnarea formală a contractului de închiriere.

148 Reclamanta invocă faptul că negociatorul a contrasemnat, fără a exprima nicio rezervă, scrisoarea din 16 iunie 2003, care preciza că, încă de la primirea scrisorii contrasemnate, reclamanta urma să efectueze, astfel cum i s-a solicitat, comenzile pentru lucrările de amenajare, fără a aștepta semnarea formală a contractului de închiriere (a se vedea punctul 7 de mai sus). Comisia contestă susținerile reclamantei și arată că aceasta din urmă a luat inițiativa de a începe lucrările de amenajare fără a aștepta încheierea contractului și că a acceptat astfel să își asume riscul de a nu îi fi rambursate cheltuielile legate de aceste lucrări de amenajare în conformitate cu clauzele contractuale.

149 În ceea ce privește lipsa de reacție a OIB cu privire la mențiunea care figurează în scrisoarea din 16 iunie 2003, din care rezultă că reclamantei i s-a solicitat de către Comisie să demareze lucrările de amenajare fără a aștepta semnarea formală a contractului de închiriere, trebuie constatat că negociatorul, nu numai că nu a contestat această mențiune, ci a și procedat în așa fel încât să fie respectate condițiile pe care reclamanta le-a formulat pentru a fi în măsură să respecte termenele riguroase la expirarea cărora se calculau penalități de întârziere și să efectueze comenzile de lucrări de amenajare fără a aștepta semnarea formală a contractului de

închiriere. Aceste împrejurări, în ansamblul lor, infirmă teza Comisiei conform căreia, fără o solicitare în acest sens, reclamanta ar fi luat inițiativa de a lansa comenzile fără a aștepta semnarea contractului. Într-adevăr, aceste împrejurări demonstrează existența unei încurajări din partea OIB ca reclamanta să efectueze comenzile necesare realizării lucrărilor de amenajare chiar fără a aștepta semnarea formală a contractului de închiriere care stipula că aceste lucrări ar fi suportate de Comisie prin plata unei chirii adiționale.

150 Astfel cum a subliniat în mod întemeiat reclamanta, încurajarea de a demara lucrările de amenajare este confirmată de acceptarea, la 4 iulie 2003 (a se vedea punctul 18 de mai sus), de către un alt agent al OIB, a unei oferte a societății Fortis cu privire la tariful orar al cheltuielilor de pază a șantierului Imobilului, urmând ca sumele corespunzând acestor cheltuieli să fie cuprinse în bugetul lucrărilor de amenajare la rubrica „Organizarea șantierului". Acest acord expres atestă că agenții OIB au procedat în așa fel încât să fie îndeplinite toate condițiile pentru ca reclamanta să poată realiza lucrările de amenajare fără a aștepta semnarea formală a contractului.

151 Încurajarea astfel făcută, la 26 iunie 2003, de către OIB și, în final, de către Comisie, la o executare anticipată a lucrărilor de amenajare, era de natură să dea naștere, la acea dată, unei încrederi legitime reclamantei în faptul că investițiile realizate chiar înainte de semnarea formală a contractului de închiriere urmau să îi fie rambursate de către Comisie.

152 Aceste constatări nu ar putea fi contrazise, contrar celor susținute de Comisie, de mențiunea manuscrisă efectuată de domnul S. pe scrisoarea din 16 iunie 2003, astfel cum a fost contrasemnată, la 26 iunie 2003, de către negociator, și prin care se adresa întrebarea dacă pot fi realizate comenzile. Într-adevăr, date fiind ambiguitatea și caracterul lapidar al mențiunii în cauză, interpretarea Comisiei, în sensul că această mențiune ar sugera îndoiala reclamantei cu privire la posibilitatea de a efectua comenzile, fără riscuri din punct de vedere juridic, în temeiul acordului intervenit la

26 iunie 2003, este prea speculativă și incertă pentru a putea fi primită. Astfel cum reclamanta a arătat în mod întemeiat, o astfel de mențiune poate fi interpretată și ca o simplă solicitare ca, din acel moment, să fie efectuate comenzile.

153 Având în vedere circumstanțele speței, trebuie reținut că reclamanta a fost încurajată de Comisie, în calitate de autoritate contractantă, să efectueze anticipat investiții ireversibile și, prin urmare, să depășească riscurile inerente activităților urmărite, constând în depunerea unei oferte în cadrul unei proceduri de atribuire a unui contract de achiziții publice. În plus, se impune a se aprecia că reclamanta a acționat în mod rezonabil și realist, acceptând să efectueze anticipat investițiile necesare pentru a fi în măsură să execute contractul de închiriere conform cerințelor Comisiei. Într-adevăr, aceasta primise anterior asigurări precise din partea Comisiei, în sensul că echivalentul lucrărilor de amenajare pe care urma să le efectueze fără o bază contractuală urma să îi fie rambursat de Comisie.

154 Această concluzie nu este contrazisă de faptul că, în conformitate cu prevederile articolului 100 și ale articolului 101 primul paragraf din Regulamentul financiar, până la data semnării contractului, Comisia putea să renunțe la achiziționare și, prin urmare, la încheierea contractului fără a putea fi obligată la despăgubiri. Într-adevăr, existența unei asemenea posibilități nu exclude ca, prin conduita sa, Comisia să fi putut da impresia partenerului său că urmează să nu folosească această posibilitate într-o situație determinată (a se vedea în acest sens și prin analogie Hotărârea Embassy Limousines & Services/Parlamentul, punctul 108 de mai sus, punctele 54 și 86).

155 Prin urmare, trebuie constatat că, prin încetarea negocierilor precontractuale, după ce a încurajat reclamanta să efectueze lucrări de amenajare pentru a fi în măsură să închirieze Imobilul începând cu 1 noiembrie 2003, Comisia a încălcat, într-un mod suficient de grav, principiul protecției încrederii legitime.

156 Având în vedere considerațiile expuse mai sus, cu privire la cerința unei conduite ilegale, se impune a se constata că, prin încetarea negocierilor precontractuale, Comisia a adoptat o conduită ilegală susceptibilă să angajeze răspunderea extracontractuală a Comunității, în sensul că a continuat derularea unor negocieri precontractuale despre care știa că sunt sortite eșecului și a încetat negocierile precontractuale după ce a încurajat reclamanta să realizeze lucrări de amenajare necesare punerii la dispoziție a Imobilului spre închiriere începând cu 1 noiembrie 2003. Restul argumentației reclamantei se impune a fi respins ca neîntemeiat.

b) Cu privire la prejudiciul invocat și legătura de cauzalitate între conduita ilegală și acest prejudiciu

157 Reclamanta solicită despăgubiri pentru pierderea șansei de a încheia contractul, pentru cheltuielile efectuate cu ocazia negocierilor precontractuale și pentru pierderea șansei de a închiria Imobilul unui terț pe durata acestor negocieri.

158 În această privință, trebuie reamintit că legătura de cauzalitate impusă de articolul 288 al doilea paragraf CE implică existența unei legături directe de la cauză la efect între conduita ilegală a Comunității și prejudiciul invocat, și anume ca prejudiciul să decurgă direct din conduita menționată (Hotărârea Tribunalului din 17 decembrie 2003, DLD Trading/Consiliul, T-146/01, Rec., p. II-6005, punctul 72; a se vedea de asemenea în acest sens Hotărârea Curții din 4 octombrie 1979, Dumortier frères și alții/Consiliul, 64/76 și 113/76, 167/78 și 239/78, 27/79, 28/79 și 45/79, Rec., p. 3091, punctul 21, și Hotărârea Curții din 5 martie 1996, Brasserie du pêcheur și Factortame, C-46/93 și C-48/93, Rec., p. I-1029, punctul 51, și Hotărârea Tribunalului, International Procurement Services/Comisia, punctul 86 de mai sus, punctul 55).

159 În plus, trebuie subliniat că, potrivit unei jurisprudențe constante, partea care invocă răspunderea Comunității este cea căreia îi revine în primul rând sarcina de a proba

în mod concludent existența și întinderea prejudiciului invocat și de a dovedi legătura de cauzalitate dintre acest prejudiciu și conduita ilegală a instituțiilor comunitare (Hotărârea Curții din 7 mai 1998, Somaco/Comisia, C-401/96 P, Rec., p. I-2587, punctul 71, și Hotărârea Tribunalului din 18 septembrie 1995, Blackspur și alții/Consiliul și Comisia, T-168/94, Rec., p. II-2627, punctul 40).

160 În lumina acestor considerații, se impune a se analiza cererile de despăgubire formulate de către reclamantă.

Cu privire la cererea de despăgubire a pierderii șansei de a contracta

161 În speță, încetarea unilaterală a tratativelor legate de încheierea contractului ține de prerogativa autorității contractante de a nu încheia proiectul de contract de închiriere, întemeiată pe prevederile articolului 101 primul paragraf din Regulamentul financiar. În consecință, reclamanta nu a dobândit niciodată un drept de încheiere a acestui contract. De altfel, în lipsa unui acord ferm și definitiv între părți, reclamanta nu a putut dobândi niciun drept în temeiul contractului și, prin urmare, niciun drept de a obține beneficiul contractual preconizat.

162 Rezultă că, în speță, conduita ilegală a Comisiei, dedusă doar din împrejurările legate de exercitarea de către aceasta a dreptului său de a renunța la contract și de a înceta unilateral tratativele precontractuale, nu poate fi considerată drept cauza prejudiciului constând în pierderea unei șanse de a contracta și de a obține beneficiile la care îi permitea să spere încheierea contractului. În consecință, prejudiciul suferit de către reclamantă ca urmare a acestei conduite ilegale nu ar putea include beneficiile pe care aceasta spera să le obțină din închirierea Imobilului

și nici măcar pierderea unei șanse de a obține aceste beneficii (a se vedea în acest sens Hotărârea Embassy Limousines & Services/Parlamentul, punctul 108 de mai sus, punctul 96).

163 Această soluție nu este contrazisă de elementele de probă depuse, în speță, de către reclamantă. Pe de o parte, înscrisurile depuse de către reclamantă în susținerea cererii sale privesc doar dreptul belgian și pe cel francez și nu dovedesc că acestea ar consacra aplicarea principiului dreptului la despăgubire pentru beneficiile nerealizate ca urmare a neîncheierii contractului. Aceste înscrisuri atestă, în schimb, că marea parte a doctrinei se opune unei astfel de concluzii care, de altfel, nu este consacrată prin jurisprudență. Pe de altă parte, faptul că despăgubirea solicitată în speță de către reclamantă nu corespunde decât unei fracțiuni din beneficiul nerealizat nu este de natură a contrazice concluzia menționată mai sus, întrucât ar determina, în orice caz, producerea, chiar și în parte, a efectelor unui contract care nu a fost încheiat niciodată și pentru a cărui încheiere reclamanta nu a dobândit niciodată vreun drept.

164 Având în vedere cele expuse mai sus și fără să mai fie necesară pronunțarea asupra celorlalte argumente invocate de către Comisie, se impune respingerea cererii de despăgubire a pierderii șansei de a obține atribuirea contractului și de a realiza profitul preconizat din executarea acestuia.

Cu privire la cererea de despăgubire a taxelor și a cheltuielilor efectuate

165 De la articolul 101 primul paragraf din Regulamentul financiar rezultă că, în principiu, taxele și cheltuielile suportate fără rezultat de către un ofertant cu ocazia participării sale la o procedură de atribuire a unui contract de achiziții publice nu pot constitui un prejudiciu reparabil prin acordarea de daune interese (a se vedea, prin analogie, Hotărârea Tribunalului din 29 octombrie 1998, TEAM/Comisia, T-13/96, Rec., p. II-4073, punctul 71, și Hotărârea Tribunalului Embassy Limousines

& Services/Parlamentul, punctul 108 de mai sus, punctul 97). Cu toate acestea, prevederea menționată nu poate fi aplicată, fără a risca să aducă atingere principiilor securității juridice și de protecție a încrederii legitime, în cazurile în care conduita contrară dreptului comunitar, adoptată în cadrul procedurii de atribuire a unui contract, a afectat șansele unui ofertant de atribuire a unui contract (a se vedea, prin analogie, Hotărârea TEAM/Comisia, citată anterior, punctul 72) sau l-a determinat în mod direct pe acesta din urmă să suporte cheltuieli ori taxe nejustificate.

166 În ceea ce privește cheltuielile de personal ale societății Fortis, suportate în cadrul negocierilor precontractuale, trebuie subliniat că reclamanta nu a furnizat niciun element de probă din care să rezulte că acestea sunt cauzate în mod direct de o conduită ilegală a Comisiei. Astfel, reclamanta nu a dovedit și nici nu a invocat că aceste cheltuieli ar fi fost suportate în perioada în care Comisia nu a împiedicat prelungirea negocierilor precontractuale despre care știa că sunt sortite eșecului. De altfel, în lipsa unor elemente de probă furnizate în acest sens de către reclamantă, nu se poate aprecia că societatea Fortis a efectuat cheltuielile de personal în mod nejustificat, în sensul că aceste cheltuieli ar fi depășit riscurile inerente depunerii unei oferte în cadrul unei proceduri de atribuire a unui contract.

167 În orice caz, trebuie observat că, în cuprinsul cererii sale introductive, reclamanta a făcut doar o estimare a valorii prejudiciului care ar fi corespuns cheltuielilor de personal ale societății Fortis, efectuate în cadrul negocierilor precontractuale, fără a administra nicio probă în susținerea acestei estimări. În cadrul replicii, reclamanta a învederat, fără a prezenta elemente concrete și detaliate în acest sens, că această estimare a fost realizată prin raportare la timpul afectat negocierilor precontractuale de către domnii S. și D., doi membri ai personalului societății Fortis, și anume 150 de ore și, respectiv, 100 de ore, precum și prin raportare la estimarea tarifului orar al acestora, și anume 62 și, respectiv, 124 de euro. Or, o astfel de estimare, a cărei pertinență și credibilitate nu se pot stabili în lipsa unor elemente suficient de concrete și de detaliate prezentate de reclamantă, nu este suficientă pentru stabilirea

existenței și întinderii prejudiciului aferent cheltuielilor de personal ale societății Fortis pentru care se solicită despăgubiri.

168 Având în vedere cele de mai sus, se impune respingerea ca nefondată a cererii reclamantei de despăgubire pentru cheltuielile de personal ale societății Fortis.

169 Cu privire la cheltuielile pretinse de către furnizori, societățile B. și A., trebuie subliniat că reclamanta se prevalează doar de faptul că, în speță, comenzile aferente au fost efectuate în temeiul încrederii legitime avute în faptul că încheierea contractului de închiriere va avea loc, încredere legitimă care a fost contrazisă în momentul în care Comisia a încetat ulterior negocierile precontractuale. În schimb, nu se contestă că nu există o legătură de cauzalitate între acest prejudiciu și încălcarea principiului bunei-credințe și abuzul de drept care au fost constatate (a se vedea punctul 137 de mai sus). Astfel cum s-a subliniat deja la punctul 153 de mai sus, reclamanta susține în mod întemeiat că, la 4 iulie 2003, a lansat comenzile referitoare la lucrările de amenajare în temeiul încrederii legitime în faptul că echivalentul acestor lucrări va fi rambursat de către Comisie. Contrar celor susținute de Comisie, există, așadar, o legătură directă de cauzalitate între prejudiciul a cărui reparare o solicită reclamanta, care rezultă din comenzile astfel efectuate, și fapta ilegală, constând în încălcarea de către Comisie a principiului de protecție a încrederii legitime. Existența acestei legături de cauzalitate justifică astfel despăgubirea cheltuielilor în cauză.

170 Cu toate acestea, reclamanta nu a administrat probe suficiente pentru a dovedi existența și întinderea prejudiciului efectiv suferit de către aceasta în urma faptei ilegale mai sus menționate. Pe de o parte, în sprijinul cererii sale, reclamanta a depus doar situații ale cheltuielilor întocmite de furnizori și adresate societății Fortis, care nu sunt de natură să probeze existența unui prejudiciu efectiv suferit de către reclamantă. Pe de altă parte, reclamanta a recunoscut că, până în prezent, nu a achitat furnizorilor săi nicio sumă aferentă acestor situații de cheltuieli și că nu va proceda în acest sens până la pronunțarea asupra prezentei acțiuni. Într-adevăr,

reclamanta arată că, în temeiul acordurilor pe care le-ar fi încheiat cu furnizorii în cauză, plata ar fi fost suspendată până în momentul în care aceasta ar fi, eventual, despăgubită de către Comisie. Cu toate acestea, reclamanta nu a administrat niciun element de probă în susținerea afirmațiilor sale și nu se poate exclude, astfel cum susține Comisia, ca neplata acestor cheltuieli să se datoreze unei alte cauze, cum ar fi o remitere de datorie sau reutilizarea materialelor.

171 În consecință, se impune a se constata că nu este fondată cererea reclamantei de despăgubire a cheltuielilor solicitate de către furnizori, estimate, în final, la suma de 41 637,77 euro.

172 În sfârșit, cu privire la cererea de despăgubire aferentă cheltuielilor de intervenție a FREPM, trebuie subliniat că, potrivit reclamantei, aceste cheltuieli ar fi fost efectuate de către aceasta exclusiv în beneficiul Comisiei, având în vedere asigurarea dată de către negociator în sensul că urmează a fi încheiat contractul. Prin urmare, și în acest caz prejudiciul ar fi o consecință directă a încălcării de către Comisie a principiului protecției încrederii legitime. De asemenea, trebuie analizat dacă prejudiciul nu este o consecință directă a încălcării principiului bunei-credințe și a abuzului de drept, amintite la punctul 137 de mai sus.

173 Or, astfel cum rezultă din dosar, această cerere de despăgubire nu este legată de cheltuielile efectuate de FREPM, ci de două note de plată a onorariilor de arhitecți, adresate direct reclamantei. Prima notă de plată de onorarii nr. 37-2003, din data de 1 septembrie 2003, este emisă de societatea G. Această notă se referă la dosarul „Lucrări locatar City Center — Botannique 1" și este emisă pentru prestații efectuate în cursul lunilor mai și iunie 2003. A doua notă nr. 242-2003, de asemenea din data de 1 septembrie 2003, este emisă de societatea P. și se referă la proiectul „Amenajări birouri Comisie", având ca obiect prestațiile efectuate în cursul lunilor aprilie, mai, iunie, iulie și august 2003. În consecință, aceste două facturi corespund unor prestații care au debutat și, prin urmare, au fost comandate la o dată anterioară celei la care s-a dobândit încrederea legitimă a reclamantei în faptul că investițiile

realizate ar fi pe răspunderea Comisiei, și anume anterior datei de 26 iunie 2003. În plus, aceste cheltuieli au fost angajate anterior deciziei Comisiei de a renunța la contract.

174 Având în vedere cele de mai sus, se impune a se constata că reclamanta nu a suferit un prejudiciu din faptul că, fără a fi încurajată de Comisie, a efectuat cheltuieli care nu depășesc riscurile economice inerente activității care constă în depunerea unei oferte pentru atribuirea unui contract de achiziții publice. În fapt, onorariile arhitecților cuprinse în notele citate anterior reprezintă taxe și cheltuieli suportate de reclamantă cu ocazia participării sale la o procedură de atribuire a unui contract de achiziții publice, care sunt în sarcina sa și nu ar putea reprezenta un prejudiciu susceptibil să fie reparat de către Comunitate prin acordarea de daune interese. În plus, trebuie constatat că, într-o asemenea situație, reclamanta nu a probat existența unei legături de cauzalitate între conduita ilegală a Comisiei și angajarea de cheltuieli suportate în pierdere.

175 În consecință, se impune respingerea ca nefondată a cererii de despăgubire a taxelor și a cheltuielilor suportate de reclamantă în cadrul negocierilor precontractuale.

Cu privire la cererea de despăgubire a pierderii șansei de a închiria unui terț

176 Cu titlu introductiv, trebuie reamintit că, potrivit jurisprudenței, pierderea unei șanse poate constitui un prejudiciu reparabil (a se vedea Hotărârea Tribunalului din 27 octombrie 1994, C/Comisia, T-47/93, RecFP, p. I-A-233 și II-743, punctul 54 și jurisprudența citată).

177 Cu privire la argumentul reclamantei conform căruia, pe parcursul negocierilor precontractuale desfășurate din 13 mai până la 14 septembrie 2003, a pierdut șansa de a putea închiria Imobilul unui terț în condiții echivalente celor negociate cu Comisia, trebuie constatat că, dacă se presupune că Imobilul ar fi rămas pe piața imobiliară pentru birouri din Bruxelles pe parcursul perioadei în litigiu, reclamanta ar fi avut o șansă reală de a-l putea închiria unui terț. Această șansă a reclamantei de a închiria Imobilul unui terț decurge din faptul că, astfel cum a recunoscut Comisia, piața imobiliară pentru birouri din Bruxelles este o piață caracterizată printr-o evoluție și extindere continue, în special pentru a răspunde unei cereri crescânde din partea instituțiilor europene.

178 Cu toate acestea, în speță, reclamanta a precizat, în cuprinsul observațiilor sale scrise, că a „renunțat la șansa [reală de a închiria Imobilul unui terț] în cursul întregii perioade în care [...] a derulat negocieri exclusiv cu Comisia", de unde rezultă că, încă de la începutul negocierilor precontractuale, reclamanta însăși a luat decizia de a retrage Imobilul de pe piața imobiliară pentru birouri din Bruxelles. În această privință, reclamanta nu poate invoca în mod întemeiat faptul că decizia sa a fost determinată de graba și asigurările primite din partea Comisiei, în sensul că între părți urma să se semneze contractul.

179 În consecință, pierderea șansei de a închiria Imobilul pe durata negocierilor precontractuale, care rezultă din exclusivitatea asupra Imobilului pe care reclamanta a consimțit să o acorde Comisiei și din indisponibilizarea în consecință a acestuia din urmă, este cauzată de propria decizie a reclamantei care a acceptat, astfel, să își asume riscul de a pierde posibilitatea de a închiria Imobilul unui alt locatar.

180 Cu toate acestea, prin faptul că nu a înștiințat imediat reclamanta în legătură cu decizia sa din 16 iulie 2003 de a renunța la atribuirea contractului și, prin urmare, de

a închiria Imobilul, Comisia a privat reclamanta de posibilitatea de a repune Imobilul pe piața locativă două luni mai devreme decât a făcut-o. Rezultă că reclamanta a fost privată în mod efectiv de către Comisie de o șansă de a putea închiria Imobilul unui terț pe o perioadă care poate fi evaluată în mod rezonabil la două luni.

181 Pentru a evalua cuantumul prejudiciului efectiv suferit de reclamantă, trebuie să se țină cont de dificultățile inerente ale pieței locative din acea perioadă. În măsura în care aceste dificultăți au fost recunoscute și luate în considerare de către reclamantă, alocarea unei sume de 10 000 de euro pentru fiecare lună în cauză, care corespunde chiar evaluării făcute de reclamantă, este considerată drept o despăgubire adecvată a prejudiciului efectiv suferit de către aceasta. În consecință, se impune ca prejudiciul reparabil cu titlu de pierdere a șansei de a închiria Imobilul unui terț, între jumătatea lunii iulie și jumătatea lunii septembrie 2003, să fie stabilit la suma de 20 000 de euro.

182 Având în vedere considerațiile expuse mai sus, se impune a se stabili prejudiciul pe care Comunitatea trebuie să îl despăgubească, în speță, la suma de 20 000 de euro.

183 Reclamanta solicită ca, la suma alocată cu titlu de reparare a prejudiciului său, să fie percepute dobânzi de 6 %, începând cu data pronunțării hotărârii până la data plății efective.

184 La cuantumul despăgubirii datorate trebuie calculate daune interese moratorii, al căror cuantum nu poate fi superior celui solicitat în cuprinsul acțiunii (Hotărârea Mulder și alții/Consiliul și Comisia, punctul 108 de mai sus, punctul 35).

185 Prin urmare, rezultă că în speță se impune ca, la cuantumul despăgubirilor citate mai sus să fie calculate daune interese moratorii începând cu data pronunțării prezentei hotărâri până la data plății efective, la nivelul dobânzii fixate de Banca Centrală Europeană pentru principalele operațiuni de refinanțare, majorat cu 2 puncte, cu condiția de a nu depăși un nivel de 6 %, în conformitate cu solicitarea reclamantei.

B — *Cu privire la cererea de luare a unei măsuri de cercetare judecătorească*

186 Reclamanta a solicitat citarea negociatorului pentru a se prezenta în fața instanței în vederea ascultării sale în legătură cu afirmațiile făcute cu ocazia întâlnirii din 6 iunie și a convorbirii telefonice din 10 iulie 2003. Pârâta nu și-a exprimat poziția cu privire la această cerere de adoptare a unei măsuri de cercetare judecătorească.

187 Potrivit unei jurisprudențe constante, în vederea soluționării litigiului, este de competența Tribunalului să aprecieze utilitatea unor măsuri de cercetare judecătorească, în sensul articolelor 65 și următoarele din Regulamentul de procedură (Hotărârea Tribunalului din 28 septembrie 1999, Hautem/BEI, T-140/97, RecFP, p. I-A-171 și II-897, punctul 92, și Hotărârea Tribunalului din 22 februarie 2000, ACAV și alții/Consiliul, T-138/98, Rec., p. II-341, punctul 72).

188 În speță, Tribunalul apreciază că măsura de cercetare judecătorească solicitată de către reclamantă nu este necesară pentru soluționarea prezentului litigiu. În consecință, cererea acesteia se respinge.

Cu privire la cheltuielile de judecată

189 În temeiul articolului 87 alineatul (3) primul paragraf din Regulamentul de procedură, pentru motive excepționale sau în cazul în care părțile cad în pretenții cu privire la unul sau mai multe capete de cerere, Tribunalul poate să repartizeze cheltuielile de judecată sau poate decide ca fiecare parte să suporte propriile cheltuieli.

190 În speță, reclamanta a căzut în pretenții în parte, având în vedere că acțiunea principală a fost respinsă ca inadmisibilă, iar o parte a cererilor de despăgubire au fost respinse ca nefondate în cadrul acțiunii formulate în subsidiar. Ținând cont de aceste circumstanțe, se impune ca, în speță, fiecare parte să suporte propriile cheltuieli de judecată.

Pentru aceste motive,

TRIBUNALUL (Camera a doua extinsă)

declară și hotărăște:

1) **Obligă Comisia Comunităților Europene la plata către reclamantă a sumei de 20 000 de euro, la care se calculează daune interese moratorii începând cu data pronunțării prezentei hotărâri până la plata efectivă, la nivelul**

dobânzii anuale fixate de Banca Centrală Europeană pentru principalele operațiuni de refinanțare, majorat cu 2 puncte, cu condiția de a nu depăși un nivel de 6 %.

2) Respinge acțiunea cu privire la restul motivelor.

3) Fiecare parte suportă propriile cheltuieli de judecată.

Pirrung Meij Forwood

Pelikánová Papasavvas

Pronunțată astfel în ședință publică la Luxemburg, la 8 mai 2007.

Grefier Președinte

E. Coulon J. Pirrung

Cuprins

Situația de fapt ..... II - 1383

Procedura și concluziile părților ..... II - 1392

Cu privire la acțiunea principală în răspundere contractuală ..... II - 1395

A — Argumentele părților ..... II - 1396

B — Aprecierea Tribunalului ..... II - 1397

Cu privire la acțiunea subsidiară în răspundere extracontractuală ..... II - 1401

A — Cu privire la fond ..... II - 1402

1. Argumentele părților ..... II - 1402

2. Aprecierea Tribunalului ..... II - 1407

a) Cu privire la conduita ilegală invocată ..... II - 1408

Observații introductive ..... II - 1408

Cu privire la retragerea unei acceptări date în mod valabil, la necomunicarea motivelor încetării negocierilor și la angajarea superficială în cadrul negocierilor precontractuale ..... II - 1410

Cu privire la comunicarea tardivă a deciziei de încetare a negocierilor precontractuale, necomunicarea regulilor interne de luare a deciziilor și asigurările date cu privire la încheierea contractului de închiriere și/sau cu privire la suportarea cheltuielilor legate de investițiile aferente acestuia ..... II - 1412

— Cu privire la natura normelor a căror încălcare este invocată II - 1413

— Cu privire la sfera de aplicare, natura, legalitatea și opozabilitatea articolului 101 primul paragraf din Regulamentul financiar ..... II - 1415

— Cu privire la încălcarea principiului bunei-credințe și a interdicției abuzului de drept ..... II - 1419

— Cu privire la încălcarea principiului de protecție a încrederii legitime ..... II - 1423

b) Cu privire la prejudiciul invocat și legătura de cauzalitate între conduita ilegală și acest prejudiciu ..... II - 1429

Cu privire la cererea de despăgubire a pierderii șansei de a contracta II - 1430

Cu privire la cererea de despăgubire a taxelor și a cheltuielilor efectuate II - 1431

Cu privire la cererea de despăgubire a pierderii șansei de a închiria unui terț ..... II - 1435

B — Cu privire la cererea de luare a unei măsuri de cercetare judecătorească ..... II - 1438

Cu privire la cheltuielile de judecată ..... II - 1439