A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (ötödik tanács)

2021. április 22.*

„Tagállami kötelezettségszegés – 2004/18/EK irányelv – Építési beruházásra irányuló közbeszerzési szerződések – Közjogi intézmény és magánvállalkozás között létrejött, még meg nem épített épület bérbeadására vonatkozó szerződés – 1. cikk – A bérlő által meghatározott igényeknek megfelelő építmény kivitelezése – 16. cikk – Kizárás”

A C-537/19. sz. ügyben,

az EUMSZ 258. cikk alapján kötelezettségszegés megállapítása iránt 2019. július 12-én

az **Európai Bizottság** (képviselik: L. Haasbeek, M. Noll-Ehlers és P. Ondrůšek, meghatalmazotti minőségben)

felperesnek

az **Osztrák Köztársaság** (képviseli kezdetben: M. Fruhmann, később: J. Schmoll, meghatalmazotti minőségben)

alperes ellen

benyújtott keresete tárgyában,

A BÍRÓSÁG (ötödik tanács),

tagjai: E. Regan tanácselnök, M. Ilešič, Juhász E. (előadó), C. Lycourgos és I. Jarukaitis bírák,

főtanácsnok: M. Campos Sánchez-Bordona,

hivatalvezető: A. Calot Escobar,

tekintettel az írásbeli szakaszra,

a főtanácsnok indítványának a 2020. október 22-i tárgyaláson történt meghallgatását követően,

meghozta a következő

Ítéletet

1 Keresetével az Európai Bizottság annak megállapítását kéri a Bíróságtól, hogy az Osztrák Köztársaság – mivel a Stadt Wien-Wiener Wohnen (a továbbiakban: Wiener Wohnen) közbeszerzési eljárás lefolytatása és erre vonatkozó hirdetmény közzététele nélkül, közvetlenül ítélte oda a Bécs (Ausztria),

* Az eljárás nyelve: német.

Guglgasse 2–4. sz. alatt található irodaépületre vonatkozó, 2012. május 25-i szerződést – nem teljesítette az építési beruházásra, az árubeszerzésre és a szolgáltatásnyújtásra irányuló közbeszerzési szerződések odaítélési eljárásainak összehangolásáról szóló, 2004. március 31-i 2004/18/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL 2004. L 134., 114. o.; magyar nyelvű különkiadás 6. fejezet, 7. kötet, 132. o.; helyesbítés: HL 2004. L 339., 14. o.) 2. és 28. cikkéből, valamint 35. cikkének (2) bekezdéséből eredő kötelezettségeit.

Jogi háttér

Az uniós jog

2 A 2004/18 irányelv (2) és (24) preambulumbekezdése kimondta:

„(2) A tagállamokban az állam, a területi és a települési önkormányzatok, valamint a közjogi intézmények nevében kötött szerződések odaítélése során tiszteletben kell tartani a Szerződés elveit, és különösen az áruk szabad mozgásának, a letelepedés szabadságának, valamint a szolgáltatásnyújtás szabadságának az elvét, továbbá az ezekből levezethető olyan elveket, mint az egyenlő bánásmód, a megkülönböztetés-mentesség [helyesen: a hátrányos megkülönböztetés tilalma], a kölcsönös elismerés, az arányosság és az átláthatóság elve. A bizonyos értéket meghaladó közbeszerzési szerződések esetében azonban tanácsos rendelkezéseket hozni az ilyen szerződések odaítélésére vonatkozó nemzeti eljárások közösségi összehangolására vonatkozóan, amely rendelkezéseknek az említett elveken kell alapulniuk annak érdekében, hogy érvényesülésüket biztosítsák, valamint, hogy a közbeszerzések verseny előtti megnyitását garantálják. Ezeket az összehangoló rendelkezéseket ezért az előbb említett szabályokkal és elvekkel, valamint a Szerződés egyéb szabályaival összhangban kell értelmezni.

[…]

(24) A szolgáltatások esetében, az ingatlan vagy az ahhoz kapcsolódó jog megszerzésére vagy bérletére irányuló szerződések olyan egyedi jellemzőkkel rendelkeznek, amelyek a közbeszerzési szabályok alkalmazását indokolatlanná teszik.”

3 Ezen irányelv „Fogalommeghatározások” címet viselő 1. cikke (2) bekezdésének b) pontja előírta:

„»Építési beruházásra irányuló közbeszerzési szerződés«: olyan közbeszerzési szerződés, amelynek tárgya az I. melléklet szerinti tevékenységek valamelyikéhez kapcsolódó építési projekt vagy egy építmény kivitelezése, illetve kivitelezése és tervezése együtt, vagy az ajánlatkérő szerv által megállapított követelményeknek megfelelő építmény bármilyen eszközzel, illetve módon történő kivitelezése. Az »építmény« magas- vagy mélyépítési munkálatok olyan összességében vett eredményét jelenti, amely önmagában alkalmas valamely gazdasági vagy műszaki funkció betöltésére.”

4 Az említett irányelvnek „A szerződések odaítélésének elvei” című 2. cikke a következőket írta elő:

„Az ajánlatkérő szervek a gazdasági szereplőket egyenlő és megkülönböztetés-mentes [helyesen: hátrányos megkülönböztetéstől mentes] bánásmódban részesítik, és átlátható módon járnak el.”

5 A 2004/18 irányelv „Különleges kizárások” című 16. cikke a következőképpen rendelkezett:

„Ez az irányelv nem alkalmazható azokra a szolgáltatásnyújtásra irányuló közbeszerzési szerződésekre, amelyek tárgya:

a) a föld, meglévő épületek vagy egyéb ingatlan, illetve az arra vonatkozó jogok bármely pénzügyi eljárással történő megvásárlása vagy bérlése; az adásvételi vagy bérleti szerződés megkötése előtt, után vagy azzal egy időben, bármely formában kötött, pénzügyi szolgáltatások nyújtására irányuló szerződések azonban ezen irányelv hatálya alá tartoznak;

[…]”

6 Ezen irányelv „Nyílt, meghívásos és tárgyalásos eljárás, valamint versenypárbeszéd alkalmazása” című 28. cikke kimondta:

„A közbeszerzési szerződések odaítélésekor az ajánlatkérő szerv az ezen irányelv céljaihoz igazított nemzeti eljárásokat alkalmazza.

E közbeszerzési szerződéseket nyílt vagy meghívásos eljárás keretében ítéli oda. A 29. cikkben kifejezetten megjelölt, különleges körülmények között az ajánlatkérő szerv a közbeszerzési szerződéseit versenypárbeszéd segítségével ítélheti oda. A 30. és 31. cikkben kifejezetten megemlített különleges esetekben és körülmények között az ajánlatkérő szerv alkalmazhatja a hirdetmény közzétételével induló és a hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos eljárást.”

7 Az említett irányelv „Hirdetmények” című 35. cikkének (2) bekezdése előírta:

„Az az ajánlatkérő szerv, amely egy közbeszerzési szerződést vagy egy keretmegállapodást nyílt, vagy meghívásos eljárással, vagy a 30. cikkben megállapított feltételek szerint hirdetmény közzétételével induló tárgyalásos eljárással, vagy a 29. cikkben megállapított feltételek szerint versenypárbeszédet alkalmazva kíván odaítélni, ezt a szándékát hirdetményben teszi közzé.”

8 A 2004/18 irányelv helyébe a közbeszerzésről és a 2004/18 irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2014. február 26-i 2014/24/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL 2014. L 94., 65. o.; helyesbítések: HL 2015. L 275., 68. o.; HL 2020. L 211., 22. o.) lépett.

Az osztrák jog

9 A szóban forgó bérleti szerződés megkötésének időpontjában, 2012. május 25-én alkalmazandó nemzeti rendelkezéseket a Bundesgesetz über die Vergabe von Aufträgen 2006 (a közbeszerzési szerződések odaítéléséről szóló 2006. évi szövetségi törvény) ebben az időpontban hatályos változata tartalmazta.

A pert megelőző eljárás

10 Egy 2015-ben érkezett panaszt, valamint az osztrák hatóságokkal való informális kapcsolatfelvételt követően a Bizottság 2016. július 25-én felszólító levelet intézett az Osztrák Köztársasághoz (2016/4074. sz. jogsértési eljárás), amelyben arra hivatkozott, hogy megsértették a 2004/18 irányelv 2., 28. és 35. cikkét, mivel a Wiener Wohnen 2012. május 25-én ezen irányelvnek megfelelő közbeszerzési eljárás és hirdetmény közzététele nélkül, közvetlenül ítélte oda a Bécs, Guglgasse 2–4. sz. alatti telken lévő, Gate 2 elnevezésű irodaépületre (a továbbiakban: Gate 2 épület) – ideértve a földalatti garázst is – vonatkozó, határozatlan idejű bérleti szerződést.

11 E szerződés értelmében a bérbeadó, a Vectigal Immobilien GmbH & Co KG, amely az említett szerződés megkötésekor e telek tulajdonosa volt, e telken meg kívánta építeni a Gate 2 épületet.

12 A bérbe adott ingatlan két szárnyból (A és B szárny), valamint a földszinten kívül még öt szintből állt. Az e két szárny első–ötödik emeletét összekötő hidakat opcióként irányozták elő. Ezenkívül a Wiener Wohnen opcionálisan *(„Call-Option”)* egyoldalúan jogosult volt arra, hogy az első öt szinten felül, amely szintek képezték eredetileg a bérbe adott ingatlant, az említett ingatlan B szárnyában lévő hatodik–nyolcadik emeletet is bérbe veszi. A bérleti szerződés 2012. október 25-i módosító záradéka megerősítette, hogy a Wiener Wohnen élt e lehetőséggel.

13 A szóban forgó bérleti szerződést határozatlan időre kötötték. E szerződés eredetileg azt írta elő, hogy a Wiener Wohnen csak a bérlet kezdete után tizenöt évvel, majd tízévente szüntetheti meg a szerződést rendes felmondással. E rendes felmondáson kívül rendkívüli felmondásra is sor kerülhetett, ha a bérbeadó a bérleti szerződést súlyosan vagy folyamatosan megsérti, vagy ha a Gate 2 épület szerződésszerű használata több mint hat hónapig nem lehetséges.

14 Az említett bérleti szerződés második, 2013. szeptember 16-án és 17-én kelt módosító záradéka elhalasztotta a rendes felmondás első lehetőségének határidejét. E módosító záradék 2.4 pontja szerint a vonatkozó szerződési feltétel ettől kezdődően a következőképpen szólt: „A bérlő élhet a jelen bérleti szerződés rendes felmondásával, de csak a bérlet kezdetétől számított 25 év, 35 év és 45 év (és így tovább) elteltével (a 2.2 pontban említett felmondási idő figyelembevételével) (tizenkét hónapos felmondási idő, amely a naptári év valamely negyedévének végén jár le)”.

15 A Wiener Wohnen, miután bérbe vette a Gate 2 épületet, a Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH-nak irodahelyiségeket adott albérletbe. Ezenkívül a Gewerkschaft der Gemeindebediensteten (az önkormányzati alkalmazottak szakszervezete) ezen épületben szintén kialakított egy információs központot.

16 Az Osztrák Köztársaság 2016. szeptember 26-i levelében válaszolt a Bizottság felszólító levelére, amelyben elismerte, hogy a szóban forgó bérleti szerződés közvetlen odaítélése a 2004/18 irányelv hatálya alá tartozik, következésképpen ezen irányelvnek megfelelő közbeszerzési eljárás kellett volna lefolytatni. E tagállam sajnálatát fejezte ki az elkövetett hiba miatt, és hangsúlyozta, hogy a Wiener Wohnen mindent megtesz annak érdekében, hogy a jövőben biztosítsa az uniós közbeszerzési jog helyes alkalmazását.

17 A Bírósághoz benyújtott iratokból az is kitűnik, hogy az Osztrák Köztársaság 2017. február 27-i kiegészítő észrevételeiben, valamint a 2017. május 5-i, szeptember 13-i és október 25-i további kiegészítő észrevételeiben kifejtette, hogy ezentúl miként biztosítható az uniós közbeszerzési jog tiszteletben tartása, vagyis többek között a szerződések nyilvántartása révén.

18 Tekintettel arra, hogy a felrótt jogsértés továbbra is fennállt, a Bizottság 2018. május 18-i levelében indokolással ellátott véleményt intézett az Osztrák Köztársasághoz, amelyben felhívta e tagállamot, hogy a kézhezvételtől számított két hónapon belül tegye meg az említett véleményben foglaltaknak való megfeleléshez szükséges intézkedéseket.

19 Az Osztrák Köztársaság az említett indokolással ellátott véleményre 2018. július 18-i levelében válaszolt. A felrótt jogsértés orvoslásának lehetőségeit illetően e tagállam arra hivatkozott, hogy tekintettel arra, hogy a Wiener Wohnen használja a Gate 2 épületet, az említett jogsértés azonnali megszüntetése lehetetlen. Tekintettel arra, hogy a szóban forgó bérleti szerződést ezen épület A szárnya vonatkozásában legkorábban 2040. október 1-jén, az ingatlan B szárnya vonatkozásában pedig legkorábban 2041. április 1-jén lehet rendes felmondással megszüntetni, a Wiener Wohnen mindazonáltal kész tárgyalásokat kezdeni a bérbeadóval a bérleti szerződés idő előtti felmondására vonatkozóan. Egyébiránt az Osztrák Köztársaság hangsúlyozta, hogy az említett szerződés megkötésének időpontjában az Ausztriában uralkodó jogi álláspont szerint a 2004/18 irányelv

16. cikkének a) pontjában előírt kizárás még meg nem épített, de már megtervezett és kivitelezésre kész irodaépületek bérbeadására is vonatkozott. Márpedig, mivel a Wiener Wohnen éppen ilyen épületet kívánt bérbe venni, e jogalany jóhiszeműen járt el.

20 A Bizottság, mivel az Osztrák Köztársaság válaszát nem találta kielégítőnek, benyújtotta a jelen keresetet.

A keresetről

A felek érvelése

21 A Bizottság azt állítja, hogy az, hogy a Wiener Wohnen, azaz egy Bécs városához tartozó közjogi intézmény egy magánvállalkozással a Gate 2 épületre vonatkozóan még az épület megépítése előtt hosszú távú bérleti szerződést kötött, egy irodaépület építését és bérbeadását célzó, építési beruházásra irányuló szerződés közvetlen odaítélésének minősül, mivel a Wiener Wohnen az említett épülettel kapcsolatos munkák tervezésére olyan befolyással volt, amely jóval meghaladja a bérlők által új épületekkel szemben támasztott szokásos követelményeket.

22 A Bizottság a 2014. július 10-i Impresa Pizzarotti ítéletre (C-213/13, EU:C:2014:2067, 40–42. pont) hivatkozva emlékeztet arra, hogy az a kérdés, hogy valamely ügylet építési beruházásra irányuló közbeszerzési szerződésnek minősül-e, az uniós jog hatálya alá tartozik, és hogy amennyiben valamely építményt a kivitelezése megkezdése előtt kínálnak bérbeadásra, ezen ügylet fő célja az építmény kivitelezése. E tekintetben hangsúlyozza, hogy a szóban forgó bérleti szerződés megkötésének időpontjában a Gate 2 épület nem képezte végrehajtható építési engedély tárgyát.

23 A Bizottság a Bíróság ugyanezen ítéletének 43. pontjára hivatkozva hozzáteszi, hogy e szerződés nem tartozik a 2004/18 irányelv 16. cikkének a) pontjában előírt kizárás hatálya alá. E kizárás ugyanis nem alkalmazható, ha a tervezett építmény kivitelezése az ajánlatkérő szerv által meghatározott követelményeknek megfelelően történik. A 2009. október 29-i Bizottság kontra Németország ítélet (C-536/07, EU:C:2009:664) 58. pontjából kitűnik, hogy ez az eset áll fenn többek között akkor, ha a szerződésben meghatározott követelmények a megépítendő épület, valamint annak minőségének és felszerelésének pontos leírására vonatkoznak, és így jóval meghaladják a bérlők által új, bizonyos alapterületű épületekkel szemben támasztott szokásos követelményeket.

24 Ami a Gate 2 épület szerkezetét illeti, a Bizottság úgy véli, hogy a Wiener Wohnen két beavatkozása befolyásolta ezen épület tervezését. Az épület A és a B szárnyának szintjeit összekötő hidak megépítéséről, valamint a B szárny hatodik–nyolcadik szintjének megépítéséről van szó.

25 Ami a Wiener Wohnen más beavatkozásait illeti, a Bizottság arra hivatkozik, hogy a szóban forgó bérleti szerződéshez csatolt két, „Az épület és berendezéseinek leírása” című 2012. május 16-i dokumentumban, valamint „Az épület és berendezései leírásának kiegészítése” című 2012. május 22-i dokumentumban is számos példa található arra, hogy az e szerződésben részes felek által elfogadott leírások jóval túlmutattak azon, amiben egy bérlővel általában meg szoktak állapodni, és hogy nagyrészt a Wiener Wohnen választotta ki a Gate 2 épület végleges terve keretében elfogadott műszaki megoldásokat. Bár e leírások közül néhány az „ÖNORM”-szabványokra utalt, utóbbiak csupán ajánlások, amelyek csak akkor válnak kötelezővé, ha a szerződés ekként rendelkezik. Egy bérlőt rendszerint csak a szennyvízvezetékek megfelelő működése érdekli, a lefektetésük kiválasztott típusa nem, sem pedig az, hogy „a beépített berendezések esetében az elvezető csövek PE-ből vagy ABS-ből készültek-e”.

26 Közelebbről a második dokumentum fedőlapjából kitűnik, hogy azt a Wiener Wohnen szerkesztette, és a következő oldalon szereplő jogi megjegyzések között a következő szerepel: „[Az épület és berendezései leírásának] az adminisztratív épületekre vonatkozó, az MA34 szolgáltató által készített dokumentáción alapuló kiegészítése; e kiegészítés megállapítja a bérlő konkrét használati igényeit, kiegészíti, részletezi és eseti eltérésekkel helyettesíti a bérbeadó [leírását az épületről és berendezéseiről]”. A Bizottság kifejti, hogy Bécs városának internetes oldalából kitűnik, hogy „az e város adminisztratív épületeinek berendezésére vonatkozó szabályok összességéről van szó, [és hogy e] leírások a tervezési munkák és az ajánlati felhívások alapjául szolgálnak”. A Bizottság szerint e körülmények között nem meglepő, hogy az osztrák sajtóban 2016-ban megjelent, a Gate 2 épület építése során a közbeszerzési szerződésekre vonatkozó szabályozásnak a Wiener Wohnen általi lehetséges megkerüléséről szóló cikk az „*Eine Zentrale nach Maß*” („Személyre szabott központ”) címet viselte.

27 A Bizottság azt állítja, hogy a Wiener Wohnen ugyanúgy ellenőrizte a Gate 2 épület kivitelezését, mint egy építtető. E vállalkozás megbízott egy építési projektek kidolgozására szakosodott társaságot, a SET Bauprojektierung GmbH-t azzal, hogy elvégezze az építési projekt konkrét kivitelezési folyamatának kísérőellenőrzését. A Bizottság ezzel összefüggésben megjegyzi, hogy a felek megállapodtak abban, hogy e kísérőellenőrzés kiterjed az ingatlannak a szóban forgó bérleti szerződésben meghatározott jellemzőinek tiszteletben tartására is. A Bizottság e tekintetben e szerződés 1.3. melléklete A.1. mellékletének első részére hivatkozik, amely kimondja: „Ellenőrző funkció: az építési projekt kivitelezése érdekében a Wiener Wohnen az építési projekt kivitelezését illetően létrehoz egy, az eljárás kísérőellenőrzését ellátó funkciót, valamint gondoskodik egy külső társaság általi kísérőellenőrzésről”.

28 A Bizottság ezenkívül megjegyzi, hogy az említett szerződés megkötése nélkül a Gate 2 épület nem valósult volna meg. Miután ugyanis a bérbeadó megvásárolta Bécs városától a telket, 2002-ben megjelent újságcikkek, valamint Bécs városának 2005-ben közzétett sajtóközleménye jelentették be ezen épületnek az említett területen való megépítését. Márpedig 2008-ban a média arról számolt be, hogy a projekt „évek óta áll”, mivel a nagyobb méretű irodaterületek kínálata meghaladja a keresletet. Az Osztrák Köztársaság egyébként elismerte, hogy a Gate 2 épület megépítése bizonytalan maradt volna, ha a Wiener Wohnen nem kötötte volna meg a szóban forgó bérleti szerződést.

29 A Bizottság ismételten hangsúlyozza, hogy a Gate 2 épületet egyáltalán nem lehet olyan szabványos épületnek minősíteni, amelyet a Wiener Wohnen a tulajdonos által tervezett állapotban kívánt volna bérbe venni. Emlékeztet arra, hogy a Wiener Wohnen 2012-ben megbízott egy szolgáltatót az irodahelyiségek bécsi piacának helyszínelemzésével. Ezen elemzés szerint a bérbe adható tíz ingatlan közül, amelyek közül hat felelt meg a Wiener Wohnen által meghatározott minimumkövetelményeknek, a Gate 2 épület tűnt a legmegfelelőbb ingatlannak. A Bizottság felhívja a figyelmet különösen arra, hogy az ezen elemzésben szereplő „*management summary*” ezen épület első helyre helyezését azzal indokolja, hogy „[a] bérlőnek még lehetősége van befolyásolni a projekt tervezését sajátos követelmények alapján, és [hogy] azon kívánság, hogy az előtereket elválasszák az irodai övezettől és az ügyfélszolgálati központtól, optimális módon teljesíthető”.

30 A Bizottság hozzáteszi, hogy a Gate 2 épületet szinte kizárólag a Wiener Wohnen használja. A másik két bérlő, azaz a Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung, valamint a Gewerkschaft der Gemeindebediensteten – Kunst, Medien, Sport, freie Berufe (önkormányzati alkalmazottak szakszervezete – művészet, média, sport és szabadfoglalkozású hivatások) jelenléte nem indokolhatja a 2004/18 irányelv 16. cikke a) pontjának alkalmazását, tekintettel a Wiener Wohnen azon széles körű jogára, hogy a bérlet tárgyát Bécs városa szolgálatainak, illetve olyan jogi személyeknek adja át, amelyekben ez utóbbi többségi részesedéssel rendelkezik. Egyébiránt úgy tűnik, hogy az önkormányzati alkalmazottak szakszervezete számára albérletbe adott, információs központként használt terület igen szerény.

31 Az Osztrák Köztársaság megjegyzi, hogy a Wiener Wohnen Európa legnagyobb önkormányzatilakás-kezelője, és e minőségében körülbelül 200 000 önkormányzati lakásban élő több mint 500 000 személy vonatkozásában jelentős felelősség terheli. E vállalkozás stratégiai átszervezése keretében döntöttek úgy, hogy a korábban Bécs városának egész területén elszórva található valamennyi irodahelyiséget egyetlen helyszínre összpontosítják. E tagállam szerint az új székhelynek az új szervezeti felépítés hatálybalépésének időpontjában, 2014 végén vagy 2015 elején rendelkezésre kellett állnia, és képesnek kellett lennie arra, hogy legalább 750 munkatársnak, sőt, a tervezett bővítést követően 1000 munkatársnak helyt adjon.

32 Mivel a Wiener Wohnen nem rendelkezett azzal a lehetőséggel, hogy az igényeinek megfelelő épületet vásároljon vagy építsen, az egyetlen lehetséges megoldás az volt, hogy egy létező irodaépületet, vagy egy olyat bérel, amelynek a tervezése már befejeződött. Egyébiránt szociális lakások építésével megbízott intézményként a Wiener Wohnen főszabály szerint köteles pénzügyi forrásait az általa kezelt lakóépületek karbantartására és javítására fordítani. Ezenkívül, figyelemmel e vállalkozás céljára, a bérbeadandó területeknek mindenképpen szabványos irodaterületeknek kellett lenniük.

33 A Wiener Wohnen annak érdekében, hogy általános képet kapjon az ingatlanpiacon rendelkezésre álló és az igényeinek megfelelő valamennyi irodaépületről, 2012 elején független ingatlanszakértőt bízott meg a piac és a bécsi irodaépületek átfogó elemzésével. Az Osztrák Köztársaság szerint ezen elemzés elkészítésekor a Gate 2 épület tervezése már teljes mértékben befejeződött, mivel az összes terv elérhető volt, de a projekt még nem valósult meg. Ennélfogva a Wiener Wohnen semmilyen befolyást nem gyakorolt ezen épület A és B szárnyának építészeti kialakítására vagy konkrét tervezésére. Az alapterülettel és a parkolóhelyek számával kapcsolatos igényeken kívül a szóban forgó bérleti szerződéssel kapcsolatos tárgyalások elsősorban a bérleti díj és a működési költségek összegére vonatkoztak. A tárgyalások egyik lényeges eleme e két szárnynak a tervezett időpontokban történő átadása volt annak érdekében, hogy megszervezhessék a körülbelül 1000 munkatárs költözését. Az építkezéssel kapcsolatos egyedüli szempontok, amelyek vonatkozásában a Wiener Wohnen beavatkozhatott, a helyiségek felosztására, az irodák kihasználtságára, valamint a bérelt területek alapfelszereltségére vonatkoztak.

34 A Bizottság által hivatkozott szerkezeti beavatkozásokat illetően az Osztrák Köztársaság azzal érvel, hogy a hidak kezdettől fogva a Gate 2 épület projektjének részét képezték. Ráadásul azok nem képezik a bérelt területek részét. Ami a B szárny hatodik–nyolcadik emeletének bérbeadására vonatkozó lehetőséget illeti, e tagállam azt állítja, hogy e szinteket mindenképpen meg kellett építeni.

35 „Az épület és berendezéseinek leírása” című dokumentum, amint e dokumentum „kiegészítése” is, olyan követelmények előírására korlátozódott, amelyeknek minden modern irodaépületnek meg kell felelnie. A Bizottság nem jelölt meg egyetlen olyan, e dokumentumokban szereplő elemet sem, amely eltérne a jogszabályi rendelkezésekben, illetve az alkalmazandó irányelvekben és műszaki szabványokban előírt feltételektől, vagy amelyeket a szóban forgó tevékenységi ágazatban nem használnának.

36 Az Osztrák Köztársaság szerint a SET Bauprojektierung mint külső társaság által végzett ellenőrzés kizárólag a bérleti szerződés tárgyát képező helyiségekre terjedt ki, kizárva a Gate 2 épület más részeit, mint például a fűtőberendezéseket, az épületautomatizálással és a felvonókkal kapcsolatos berendezéseket, valamint a közös vagy külső részeket. A Bizottság figyelmen kívül hagyja azt a tényt, hogy jelentős méretű költöztetési projektek keretében szokásos, hogy nemcsak a építtető által végzett kísérőellenőrzés van, hanem a bérlő is végez ellenőrzéseket.

37 Az Osztrák Köztársaság azt is hangsúlyozza, hogy a Wiener Wohnen nem az egyetlen bérlője volt a Gate 2 épületnek. Ebben az összefüggésben nincs jelentősége annak, hogy a más bérlőknek bérbe adott területek kisebbek voltak-e, mint a Wiener Wohnen által használt területek. Önmagában az a

tény, hogy a Wiener Wohnenen kívül más bérlők is béreltek ezen épületben helyiségeket, azt bizonyítja, hogy a szóban forgó irodaterületek szabványos irodaépületben lévő olyan területeknek minősülnek, amelyeket szokásos piaci feltételek mellett harmadik személyek is bérbe vehetnek.

38 A „*management summary*” sem bizonyítja a Bizottság álláspontját, mivel e dokumentumban egyáltalán nem szerepelt, hogy a Wiener Wohnen által megfogalmazott igények meghaladják a bérlők szokásos kívánságait. Teljesen megszokott, hogy az a bérlő, aki arra kíván szerződéses kötelezettséget vállalni, hogy több mint 1000 munkatárs számára egy irodaépületet hosszú időn keresztül használ, döntésének meghozatala előtt tisztázni kívánja, hogy a bérbeadó milyen mértékben ismeri el az általa szükségesnek vélt esetleges kiigazításokat.

39 Közelebbről, az Osztrák Köztársaság szerint „Az épület és berendezései leírásának kiegészítése” című dokumentum csak „az adminisztratív épületekre vonatkozó, az MA34 szolgáltató által készített dokumentáció[n]” „alapul”. Ez az ajánlattételhez szükséges dokumentáció már azon jogi és normatív követelmények összefoglalása, amelyek megfelelnek a technika állásának, és amelyeket valamennyi irodaépületre alkalmazni kell, és alkalmazásuk nem korlátozódik Bécs városára. Az említett „kiegészítésben” leírt intézkedéseket tehát akkor is végre kellett volna hajtani, ha a bérleti szerződést nem a Wiener Wohnennel, hanem egy magánvállalkozással kötötték volna meg. Amikor a Bizottság arra hivatkozik, hogy az ökológiai normák csak „javaslatok”, figyelmen kívül hagyja az alkalmazandó jogszabályokat. E normák ugyanis az Oberster Gerichtshof (legfelsőbb bíróság, Ausztria) állandó ítélkezési gyakorlata szerint a technika azon állását jelentik, amelyhez képest a megfelelő műszaki végrehajtást meghatározták. Következésképpen e normák alkalmazása nem fakultatív.

40 A Bizottság által a szóban forgó szerződésben előírt 25 éves bérleti idő vonatkozásában megfogalmazott kifogások figyelmen kívül hagyják a valós ingatlanpiacot. A bérbeadók kizárólag e feltételek mellett készek megfizethető áron jelentős területeket bérbe adni. A Wiener Wohnen számára az említett szerződés felmondásának lehetőségéről való lemondás nem okoz nehézséget, mivel az 1000 munkatárs ismételt költöztetése – annak költségei és megfelelő alternatív helyek hiánya miatt – valószínűtlen.

A Bíróság álláspontja

41 A Bizottság keresetének tárgya a Bécsben található Gate 2 épületre vonatkozó szerződés közbeszerzési eljárás és hirdetmény nélküli közvetlen odaítélésnek minősítése. A Bizottság arra hivatkozik, hogy a Wiener Wohnen ajánlatkérő szervként 2012. május 25-én ezen épületre hosszú időre szóló bérleti szerződést kötött egy magánvállalkozással még azelőtt, hogy az épület megépítésére sor került volna. A Wiener Wohnen olyan befolyást gyakorolt az épület megtervezésére, amely messzemenően meghaladja a bérlők által ilyen ingatlanok tekintetében támasztott szokásos követelményeket. E szerződést, amely nem tartozhat a 2004/18 irányelv 16. cikkének a) pontjában előírt kizárás hatálya alá, ezen irányelv értelmében vett „építési beruházásra irányuló szerződésnek” kell minősíteni. A 2004/18 irányelv ebből eredő megsértése mindaddig fennáll, amíg a szóban forgó bérleti szerződés fennmarad, amelyet a 2040-es év előtt rendes felmondással nem lehet megszüntetni.

42 Elöljáróban emlékeztetni kell arra, hogy ezen irányelvnek, amint a többi közbeszerzési irányelvnek is, az a célja – amint az lényegében annak (2) preambulumbekezdéséből kitűnik –, hogy a közbeszerzési szerződések odaítélése során biztosítsa különösen az áruk szabad mozgásának, a letelepedés szabadságának és a szolgáltatásnyújtás szabadságának, valamint az ezekből eredő elveknek, különösen az egyenlő bánásmód, a hátrányos megkülönböztetés tilalma, az arányosság és az átláthatóság elvének a tiszteletben tartását, és hogy garantálja azt, hogy a közbeszerzés területe nyitott legyen a verseny előtt (2001. július 12-i Ordine degli Architetti és társai ítélet, C-399/98, EU:C:2001:401, 52. és 75. pont; 2019. november 27-i Tedeschi és Consorzio Stabile Istant Service ítélet, C-402/18, EU:C:2019:1023, 33. pont).

43 E tekintetben az ítélkezési gyakorlatból kitűnik egyrészt, hogy az uniós jog hatálya alá tartozik annak a kérdésnek az eldöntése, hogy valamely ügylet az uniós szabályozás értelmében vett, építési beruházásra irányuló közbeszerzési szerződésnek minősül-e, vagy sem. Az, hogy a felek a tervezett szerződést „bérleti szerződésnek” minősítik, e szempontból nem meghatározó (2014. július 10-i Impresa Pizzarotti ítélet, C-213/13, EU:C:2014:2067, 40. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

44 Építési beruházásra irányuló közbeszerzési szerződés keretében ugyanis az ajánlatkérő olyan szolgáltatást kap, amely az általa megszerezni kívánt munkák kivitelezésében áll, és amely közvetlen gazdasági érdekkel bír a számára. Márpedig ilyen gazdasági érdek nemcsak akkor állapítható meg, ha előírják, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzési szerződés tárgyát képező beruházás vagy építmény tulajdonosává válik, hanem akkor is, ha azt írják elő, hogy az ajánlatkérő olyan jogcímmel fog rendelkezni, amely biztosítja számára ezen építmények rendelkezésre állását, közcélú rendeltetésük tekintetében (lásd ebben az értelemben: 2010. március 25-i Helmut Müller ítélet, C-451/08, EU:C:2010:168, 48–51. pont).

45 Ugyanígy nem releváns a szóban forgó közbeszerzési szerződés minősítése szempontjából az, hogy a főszerződés esetlegesen nem rendelkezik a megépített épületekkel kapcsolatban Bécs városát vagy a Wiener Wohnent megillető vételi jogról vagy őket terhelő visszavásárlási kötelezettségről (lásd ebben az értelemben: 2009. október 29-i Bizottság kontra Németország ítélet, C-536/07, EU:C:2009:664, 62. pont).

46 Másrészt, amennyiben valamely szerződés mind építési beruházásra irányuló közbeszerzési szerződési, mind más típusú közbeszerzési szerződési elemeket is tartalmaz, akkor a szerződés fő tárgya határozza meg e szerződés jogi minősítését és az alkalmazandó uniós szabályokat (2014. július 10-i Impresa Pizzarotti ítélet, C-213/13, EU:C:2014:2067, 41. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

47 Az érintett ügylet tárgyát illetően meg kell állapítani, hogy a szóban forgó szerződés megnevezése „bérleti szerződés”, és e szerződés ténylegesen tartalmazza a bérleti szerződések bizonyos elemeit. Mindazonáltal meg kell állapítani, hogy e szerződés megkötésének időpontjában az említett szerződéssel érintett építmény kivitelezése még nem kezdődött meg. Következésképpen e szerződés azonnali célja nem lehetett ingatlanok bérbeadása. E szerződés célja az említett építmény megépítése volt, amelyet ezt követően „bérleti szerződés” útján a Wiener Wohnen rendelkezésére kellett bocsátani (lásd ebben az értelemben: 2009. október 29-i Bizottság kontra Németország ítélet, C-536/07, EU:C:2009:664, 56. pont).

48 E tekintetben meg kell jegyezni, hogy – amint azt a 2004/18 irányelv (24) preambulumbekezdése kimondja – ezen irányelv 16. cikkének a) pontja az irányelv tárgyi hatálya alóli kizárást ír elő, és a Bíróság ítélkezési gyakorlata elfogadta azt az értelmezést, miszerint e kizárás, amint arra a főtanácsnok az indítványának 30. pontjában rámutatott, kiterjedhet a nem létező, vagyis még meg nem épített épületek bérbeadására is.

49 Mindazonáltal, amint az a Bíróság ítélkezési gyakorlatából kitűnik, az ajánlatkérő szerv nem hivatkozhat az e rendelkezésben előírt kizárásra akkor, ha a tervezett építmény kivitelezése a 2004/18 irányelv 1. cikke (2) bekezdésének b) pontja értelmében vett „építési beruházásra irányuló közbeszerzési szerződésnek” minősül, mivel e kivitelezés megfelel az ezen ajánlatkérő szerv által meghatározott követelményeknek (lásd analógia útján: 2009. október 29-i Bizottság kontra Németország ítélet, C-536/07, EU:C:2009:664, 55. pont; 2014. július 10-i Impresa Pizzarotti ítélet, C-213/13, EU:C:2014:2067, 43. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

50 Erről van szó tehát akkor, ha az ajánlatkérő szerv intézkedéseket hozott az építmény jellemzőinek meghatározása, vagy legalább annak céljából, hogy meghatározó befolyást gyakoroljon az építmény tervezésére (2014. július 10-i Impresa Pizzarotti ítélet, C-213/13, EU:C:2014:2067, 44. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

51 Ez az eset áll fenn többek között akkor, ha az ajánlatkérő szerv által kért leírások túllépik a bérlő által az érintett építményhez hasonló épülettel szemben támasztott szokásos követelményeket (lásd ebben az értelemben: 2009. október 29-i Bizottság kontra Németország ítélet, C-536/07, EU:C:2009:664, 58. pont).

52 Végül a vállalkozó díjazásának összege vagy kifizetésének módja, bár az érintett szerződés minősítése szempontjából nem meghatározó tényező, nem irreleváns (lásd ebben ebben az értelemben: 2009. október 29-i Bizottság kontra Németország ítélet, C-536/07, EU:C:2009:664, 60. és 61. pont; 2014. július 10-i Impresa Pizzarotti ítélet, C-213/13, EU:C:2014:2067, 49–51. pont).

53 Ami a tervezett épületet illeti, az épület tervezésére gyakorolt meghatározó befolyás akkor állapítható meg, ha bizonyítható, hogy e befolyást ezen épület építészeti szerkezetére, úgymint az épület méretére, külső falaira és tartófalaira gyakorolják. A belső kialakításra vonatkozó kérések csak akkor tekinthetők úgy, hogy azok a meghatározó befolyást bizonyítják, ha egyediségük vagy terjedelmük miatt megkülönböztető jellegűek.

54 A Bizottság keresetét a fent hivatkozott ítélkezési gyakorlat alapján kell megvizsgálni.

55 E tekintetben emlékeztetni kell arra, hogy az EUMSZ 258. cikk szerinti kötelezettségszegés megállapítása iránti eljárással összefüggésben a bizonyítási teherre vonatkozó állandó ítélkezési gyakorlat szerint a Bizottságnak kell bizonyítania az állítólagos kötelezettségszegés fennállását. A Bizottságnak kell az e kötelezettségszegés fennállásának vizsgálatához szükséges bizonyítékokat a Bíróság előtt bemutatnia, anélkül hogy bármiféle vélelemre támaszkodhatna (2021. január 14-i Bizottság kontra Olaszország [Üzemanyag-vásárlási hozzájárulás] ítélet, C-63/19, EU:C:2021:18, 74. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

56 Mindazonáltal a tagállamok az EUSZ 4. cikk (3) bekezdésének megfelelően kötelesek elősegíteni a Bizottság feladatainak teljesítését, amely az EUSZ 17. cikk (1) bekezdése szerint többek között abban áll, hogy gondoskodik az EUM-Szerződés rendelkezéseinek, valamint az Unió intézményei által e Szerződés alapján hozott rendelkezéseknek az alkalmazásáról. E tekintetben figyelembe kell venni azt, hogy a valamely irányelv tényleges végrehajtásának biztosítására irányuló nemzeti rendelkezések helyes gyakorlati alkalmazásának ellenőrzése során a Bizottság, amely e területen nem rendelkezik saját vizsgálati jogkörrel, nagymértékben függ az esetleges panaszosok, valamint az érintett tagállam által benyújtott információktól (2020. november 18-i Bizottság kontra Németország [Héa-visszatérítés – Számlák] ítélet, C-371/19, nem tették közzé, EU:C:2020:936, 66. és 67. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat). Ebből többek között az következik, hogy amennyiben a Bizottság kellő mennyiségű olyan tényre hivatkozott, amelyekből kitűnik, hogy az alperes tagállam területén a gyakorlatban nem alkalmazzák megfelelően az irányelvet átültető nemzeti rendelkezéseket, a tagállam feladata, hogy az így előterjesztett tényeket, valamint az abból levont következtetéseket érdemben és részletesen vitassa (2019. március 28-i Bizottság kontra Írország [Szennyvízgyűjtő és -kezelő rendszer] ítélet, C-427/17, nem tették közzé, EU:C:2019:269, 39. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

57 A jelen ügyben meg kell állapítani, hogy a Bizottság nem állította, hogy a Wiener Wohnen a terület tulajdonosának, azaz a Vectigal Immobiliennek a terveire befolyást kívánt volna gyakorolni azt megelőzően, hogy 2012. február 28-án kézhez vette az általa megbízott ingatlanszakértő által végzett helyszínelemzést *(Standortanalyse)*.

58 Az említett szakértő tíz, bérbe vehető ingatlant azonosított, és miután megállapította, hogy hat ingatlanprojekt megfelel a Wiener Wohnen minimumkövetelményeinek, arra a következtetésre jutott, hogy a Gate 2 épület kivitelezési projektje a legmegfelelőbb.

59 Amint az a 2012. február 28-i helyszínelemzésből és a 2012. január 23-i „Megvalósíthatósági tanulmány” *(Bebauungsstudie)* című dokumentumból kitűnik, a Gate 2 épület jellemzőit ezen időpontokban már meghatározták.

60 Meg kell állapítani, hogy a Gate 2 épületnek az e 2012. január 23-i megvalósíthatósági tanulmányban leírt szerkezete és a szóban forgó bérleti szerződés részét képező 2012. május 4-i megvalósíthatósági tanulmányban szereplő szerkezet lényegében azonos, noha az újabb dokumentum – többek között bizonyos területek használatát illetően – további pontosításokat is tartalmaz, mivel e két dokumentumot ugyanazon építészmérnöki iroda készítette.

61 Ennélfogva e tényezők alkalmasak azon állítás alátámasztására, miszerint – amint arra az Osztrák Köztársaság hivatkozik – „a bérleti szerződés megkötése érdekében folytatott tárgyalások időpontjában a [Gate 2] épület tervezése már teljesen lezárult, [és] a Wiener Wohnen kezdettől fogva semmilyen hatással nem volt a [Gate 2] épület A és B szárnyának építészeti kialakítására vagy konkrét tervezésére”.

62 Mindazonáltal a Bizottság két körülményt azonosít, amelyek szerinte arra engednek következtetni, hogy a Wiener Wohnen befolyást gyakorolt magának az épület szerkezetének a kialakítására.

63 A Bizottság a B szárny hatodik–nyolcadik emeletének megépítésére, valamint az említett épület A és B szárnyát összekötő hidakra hivatkozik.

64 Ami e B szárny említett szintjeinek megépítését illeti, meg kell állapítani, hogy a szóban forgó bérleti szerződés nem a további helyiségek megépítésére, hanem azok bérlésére vonatkozó opciót írt elő.

65 A bérleti szerződés 1.9. cikke ugyanis megemlíti, hogy a Wiener Wohnen opcionálisan *(„call-option”)* egyoldalúan jogosult arra, hogy az első öt szinten felül, amely szintek képezték eredetileg a bérbe adott ingatlant, a Gate 2 épület B szárnyában lévő hatodik–nyolcadik emeletet is bérbe vegye. E rendelkezés azt is előírja, hogy ha a Wiener Wohnen nem él e joggal, vagy azt csak részben gyakorolja, a bérbeadó szabadon dönthet úgy, hogy nem építi meg a nem kívánt szinteket, vagy megépíti azokat, és harmadik személyeknek bérbe adja. E tekintetben az említett rendelkezés azt is rögzíti, hogy ebben az esetben a harmadik személyek jogosultak az épület bizonyos általános részeinek, mint például a bejáratnak vagy a felvonóknak a használatára, és ellentételezésként a Wiener Wohnen a bérleti díj csökkentésében részesül.

66 Meg kell jegyezni, hogy ezen épületrész megépítését már a 2012. január 23-i megvalósíthatósági tanulmány is előirányozta, amely a Gate 2 épület B szárnyának nyolc emeletet feltüntető vázlatát tartalmazza. Az e B szárnyra vonatkozó, 2012. február 28-i helyszínelemzés kilenc szintet (földszint és nyolc emelet) említ, végül pedig a szóban forgó bérleti szerződés a 2012. május 4-i megvalósíthatósági tanulmányban, amelyet a szerződéshez mellékeltek, szintén e B szárny nyolc emeletet feltüntető vázlatát tartalmazza.

67 Következésképpen a Bíróság rendelkezésére álló információkból kitűnik, hogy az említett B szárny hatodik–nyolcadik emeletére vonatkozó tervet nem azért dolgozták ki, hogy valamely, a Wiener Wohnen által megfogalmazott igénynek tegyenek eleget.

68 Ugyanezen körülmények állapíthatók meg a Gate 2 épület A és B szárnyát összekötő hidakat illetően is.

69 A 2012. január 23-i megvalósíthatósági tanulmány már tartalmazza az ezen A és B szárny közötti „*Option Brücke*” („hídopció”) kifejezést. A helyszínelemzés tartalmaz egy szövegrészt, amely értelmében az említett A és B szárny „egy híd megépítésével összekapcsolható”. A szóban forgó bérleti szerződésben ugyanezen, a Gate 2 épület A és B szárnya közötti „*Option Brücke*” („hídopció”) kifejezés szerepel.

70 Következésképpen az ezen A és B szárnyat összekötő híd kialakítását sem valamely, a Wiener Wohnen által megfogalmazott igény kielégítése érdekében irányozták elő.

71 Ennélfogva a jelen ügyben önmagában az a tény, hogy a Wiener Wohnen élt a felkínált opciókkal, azaz élt a már előirányzott lehetőségekkel, nem elegendő annak bizonyításához, hogy e jogalany meghatározó befolyást gyakorolt az érintett építmény tervezésére.

72 Ezenkívül a Bizottság több más olyan ténybeli körülményre is hivatkozik, amelyekből álláspontja szerint levonható az a következtetés, hogy a szóban forgó bérleti szerződést építési beruházásra irányuló szerződésnek kell átminősíteni. Így az építési engedély hiányára, a hosszú távú bérleti szerződésre, az építési munkák kivitelezésének a Wiener Wohnen által elrendelt ellenőrzésére és az építmény nagy fokú egyediségére hivatkozik.

73 E különböző tényezőket meg kell vizsgálni.

74 Az építési engedélynek a bérleti szerződés megkötésekor való hiányát illetően meg kell állapítani, hogy a bevett kereskedelmi gyakorlat szerint a nagyszabású építészeti projekteket jóval a részletes építési tervek véglegesítését megelőzően bérbe adják, így a terület tulajdonosa vagy az építtető csak akkor indítja meg az építési engedély megszerzésére irányuló hivatalos eljárást, ha a jövőbeli bérlők a tervezett épület alapterületének jelentős részét illetően már szerződéses kötelezettséget vállaltak. E körülmények között az a tény, hogy – amint a jelen ügyben is – az építési engedélyt csak a szóban forgó bérleti szerződés megkötésének időpontját követően kérték és adták meg, nem zárja ki azt, hogy úgy lehessen tekinteni, hogy a Gate 2 épület ebben az időpontban már meg volt tervezve, és készen állt a kivitelezésre. A piaci gyakorlatnak és szokásoknak megfelelően a teljes építészeti projekt nem előfeltétele a potenciális bérlők kötelezettségvállalásának. Egyébiránt ilyen teljes építészeti projekt hiányából nem következhet az érintett építmény tervezésére gyakorolt meghatározó befolyás.

75 E tekintetben meg kell jegyezni, hogy még ha az irodaterületek bécsi piacára vonatkozó helyszínelemzésben a „*management summary*” jelezte is, hogy a Gate 2 épület lehetőséget biztosít a bérlő számára arra, hogy konkrét igényeinek megfelelően befolyásolja a projekt tervezését, a 2004/18 irányelv 1. cikke (2) bekezdésének b) pontja értelmében vett „építési beruházásra irányuló közbeszerzési szerződés” fennállásának megállapításához szükséges legalább az, hogy bizonyítsák e lehetőség tényleges megvalósulását.

76 Ami a bérleti szerződés időtartamát illeti, elegendő rámutatni arra, hogy e szempont semmiképpen nem befolyásolhatja azt, hogy annak megállapításához, hogy a tervezett építmény kivitelezése „építési beruházásra irányuló közbeszerzési szerződésnek” minősül, teljesülniük kell a jelen ítélet 49–51. pontjában foglalt, az ítélkezési gyakorlat által kialakított feltételeknek. Hozzá kell tenni, hogy az, hogy egy bérleti szerződést a jelen ügy körülményeitől függetlenül hosszú időre kötnek, önmagában nem szokatlan.

77 Ezenfelül a jelen esetben helyt lehet adni az Osztrák Köztársaság azon érvének, miszerint egyrészt a bérleti szerződés hosszú időn keresztül történő felmondásának tilalma befolyásolja a bérleti díj összegét, másrészt pedig maga a Wiener Wohnen el kívánt kerülni egy olyan új költözést, amely költséges lenne, és komolyan megzavarná a működését.

78 Ami a Bizottság azon érvét illeti, miszerint a Wiener Wohnen megbízta az építési projektek kidolgozására szakosodott SET Bauprojektierung társaságot azzal, hogy elvégezze az építési projekt konkrét kivitelezési folyamatának kísérőellenőrzését, és hogy a Wiener Wohnen ily módon – amint egy építtető tette volna – ellenőriztette az építmény kivitelezésének alakulását, meg kell állapítani, hogy egyáltalán nem szokatlan, hogy a bérlő intézkedéseket tesz annak biztosítására, hogy a helyiségekbe való beköltözés a tervezett időpontban megtörténhessen, különösen akkor, amikor – amint a jelen ügyben is – nagyszabású költözésről van szó. Egy e területre szakosodott harmadik fél szolgáltatásainak igénybevétele ugyanis lehetővé teszi az ingatlan rendelkezésre bocsátására előírt

határidők hatékony nyomon követését, az esetleges késedelmek vagy hiányosságok kellő időben való feltárása érdekében elvégzett ellenőrzés biztosítását, valamint a szükséges intézkedések meghozatalát, mint például bizonyos, még használatban lévő ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződések meghosszabbítását.

79 A Wiener Wohnen e kísérőellenőrzéssel sem gyakorolt meghatározó befolyást a Gate 2 épület tervezésére.

80 Ami a Wiener Wohnen által megfogalmazott leírásokat illeti, a Bíróság rendelkezésére álló iratokból kitűnik, hogy ezen épületet hagyományos irodaépületként alakították ki, anélkül hogy bérlők meghatározott csoportjait vagy sajátos igényeket céloztak volna. Az említett épület A és B szárnya az ilyen méretű irodaépületek esetében szokásos modulrendszert követi, amely biztosítja, hogy a belső felosztás a lehető rugalmasabb maradjon, és a jövőbeli bérlőkhöz igazodjon.

81 E tekintetben bevett gyakorlat az, hogy egy olyan vállalkozás, legyen az magán- vagy közvállalkozás, amely irodaépületet kíván bérbe venni, megfogalmaz bizonyos kívánságokat azzal kapcsolatban, hogy e helyszínnek a lehető legnagyobb mértékben milyen jellemzőkkel kellene rendelkeznie, függetlenül attól, hogy még megépítendő épületről, vagy olyan bérlőváltásról van szó, amely keretében korszerűsítési munkálatokat végeznek. Az ilyen lépések nem teszik lehetővé a bérleti szerződés építési beruházásra irányuló szerződésnek való átminősítését.

82 E körülmények között meg kell vizsgálni, hogy a Wiener Wohnen által megfogalmazott leírások olyan kívánságok kielégítésére irányultak-e, amelyek meghaladták azt, amit egy, a Gate 2 épülethez hasonló ingatlan bérlője általában megkövetelhet, és következésképpen úgy kell-e tekinteni, hogy a Wiener Wohnen az épület tervezésére meghatározó befolyást gyakorolt.

83 Amint azt az Osztrák Köztársaság megjegyezte, amennyiben a Wiener Wohnen azt kívánta biztosítani, hogy betartsák a jogszabályi rendelkezések alapján alkalmazandó műszaki szabványokban szereplő leírásokat, illetve hogy az épület jellemzői megfeleljenek az érintett piacon szokásos „technika állásának”, amelyre tekintettel az építkezés megfelelő műszaki végrehajtását értékelik, e követelmények nem tekinthetők a Wiener Wohnen által annak érdekében tett intézkedéseknek, hogy befolyásolja a Gate 2 épület tervezését, sem olyan intézkedéseknek, amelyek meghaladják azt, amit egy bérlő általában megkövetelhet.

84 Közelebbről, amennyiben a Wiener Wohnen által megfogalmazott kérések olyan szabványok alkalmazására vonatkoztak – még ha ezek nem is kötelező erejűek –, amelyek az e jogalany jövőbeli központi székhelye energiahatékonyságának javítására, és általánosabb jelleggel ezen épület környezeti hatásainak csökkentésére irányuló célkitűzések megvalósítását célozták, e kívánságok sem haladták meg azt, amit egy ilyen ingatlan bérlője általában kérhet.

85 Tekintettel arra, hogy a fent említett területeken a jogi, illetve szabályozási szabványok az utóbbi évtizedek során jelentősen változtak, mivel egyre magasabb követelményeket állítanak fel, és ebben az értelemben folyamatosan változnak, nem tekinthető a Wiener Wohnenhez hasonló, a központi adminisztrációjának elhelyezésére szolgáló épület hosszú távú bérlésére törekvő közjogi intézmény által támasztott túlzott elvárásnak az a kívánság, hogy olyan épület álljon a rendelkezésére, amelynek jellemzői nem korlátozódnak a szóban forgó bérleti szerződés megkötésekor hatályos szabványoknak való megfelelésre, hanem amely épület az alkalmazandó szabványok tiszteletben tartását illetően bizonyos mértékű időbeli fenntarthatóságot is fel tud mutatni.

86 Bár e kérések nagyszámúak és igen részletesek, a meghatározó szempont ebben az összefüggésben továbbra is az, hogy e kérések meghaladják-e a valamely bérlő által egy, a Gate 2 épülethez hasonló ingatlannal szemben általában támasztott követelményeket.

87 Márpedig, bár a Bizottság a szóban forgó bérleti szerződéshez csatolt két, „Az épület és berendezéseinek leírása” című 2012. május 16-i dokumentum, valamint „Az épület és berendezései leírásának kiegészítése” című 2012. május 22-i dokumentum alapján konkrét példákkal alátámasztva bizonyította, hogy a Wiener Wohnen által megfogalmazott kérések nagyszámúak és részletesek voltak, a beadványaiból nem tűnik ki, hogy a Wiener Wohnen olyan, nem elhanyagolható számú kérést fogalmazott volna meg, amely következtében – mivel azok e jogalany sajátos igényeinek kielégítésére irányultak – az említett jogalany meghatározó befolyást gyakorolt volna a Gate 2 épület tervezésére.

88 Keresetlevelében a Bizottság ezzel összefüggésben „Az épület és berendezéseinek leírása” című dokumentum bizonyos pontjaira hivatkozik. E pontok értelmében „az összes felvonó az alagsorból (garázs) indul, és minden esetben a legfelső szintig megy”, „az építményt az ÖGNI tanúsítási rendszer irányelveinek megfelelően kivitelezik – aranyszint”, „a padló körülbelül 10 cm bruttó átlagos magassággal meg van emelve, teherbírása 5 kN/m^2”, és „a hűtést elsődlegesen fedett felületű vagy diszperziós festékkel bevont termoaktív mennyezeti elemek biztosítják”.

89 Márpedig a Bizottság nem fejti ki, hogy az arra irányuló kérelem, hogy valamennyi felvonó az összes szintet kiszolgálja, ideértve a legfelső szintet is, mennyiben minősül szokatlan kérelemnek. Mivel – amint arra az Osztrák Köztársaság hivatkozik, anélkül hogy a Bizottság ezt vitatná – az ilyen leírás jogi kötelezettségből ered, nem tekinthető úgy, hogy az a Wiener Wohnennek betudható, az ingatlan tervezésére gyakorolt meghatározó befolyást tükröz.

90 Ugyanígy bevett gyakorlat, hogy az irodaépületekbe megemelt padlót irányoznak elő, többek között a belső kialakítás modularitásának biztosítása érdekében. Ami e padló bruttó átlagos magasságát és teherbírását illeti, a Bizottság szintén nem fejti ki, hogy a hivatkozott leírások miért szokatlanok. Ugyanez vonatkozik az arra irányuló kérésre is, hogy a Gate 2 épület hűtését elsősorban termoaktív mennyezeti elemekkel biztosítsák.

91 Az „ÖGNI tanúsítási rendszer – aranyszint” tekintetében a Bizottság „Az épület és berendezései leírásának kiegészítése” című dokumentum általa elvégzett elemzése keretében rámutat arra, hogy e dokumentum bevezetőjében az szerepel, hogy „[a] bérbeadó és a bérlő által kinyilvánított, az »ÖGNI – GOLD Green Building« tanúsítvány megszerzésére irányuló cél elfogadottnak tekintendő, és feltétel nélküli követelményt jelent a tervezés és az építkezés kivitelezése során”. A Bizottság ezt követően azt állítja, hogy pontatlan az Osztrák Köztársaság azon érvelése, miszerint e tanúsításra a bérbeadó eredetileg is hivatkozott, és az nem minősül a Wiener Wohnen által támasztott követelménynek. E tekintetben meg kell jegyezni, hogy már az ingatlanszakértő által készített, 2012. február 28-i helyszínelemzés megemlíti, hogy már előirányozták a Gate 2 épület „ÖGNI – aranyszint” tanúsítását.

92 Ennélfogva vélelmezni kell, hogy a Gate 2 épületnek az e tanúsításból eredő követelményeknek megfelelő tervezése nem a Wiener Wohnen által gyakorolt meghatározó befolyásnak, hanem a bérbeadó azon saját kezdeményezésének az eredménye, amelyet – amint arra a jelen ítélet 57. pontja emlékeztet – a Wiener Wohnennel folytatott tárgyalások megkezdése előtt fogadtak el. Egyébiránt a Bizottság írásbeli beadványaiban nem jelöli meg azokat az okokat, amelyek miatt e tanúsítványt a bérbeadó érdekében nem állítanák ki. Márpedig nyilvánvaló, hogy az ilyen tanúsítvány megszerzése növeli az érintett ingatlan értékét.

93 „Az épület és berendezéseinek leírása” és „Az épület és berendezései leírásának kiegészítése” című dokumentumokban említett egyes elemeket a Wiener Wohnen azon szándékára tekintettel kell értelmezni, hogy hosszú időn keresztül rendelkezzen valamennyi szervezeti egységének elhelyezését egy helyen biztosító épülettel. Ily módon az elektromosság elosztásának terjedelmével kapcsolatos követelmény, amely azt hivatott biztosítani, hogy bármilyen jövőbeli bővítéshez rendelkezésre álljon 25%-os helytartalék, nem olyan követelmény, amely túllép a bérlő által valamely, a Gate 2 épülethez hasonló ingatlannal szemben támasztott szokásos követelményeken.

94 Ezzel szemben a Bíróság elé terjesztett iratokból kitűnik, hogy a Vectigal Immobilien mint a Gate 2 épület tulajdonosa és építtetője bizonyos, számára különösen fontos gazdasági okokból gondoskodott arról, hogy az építkezést oly módon valósítsák meg, hogy a Wiener Wohnen által használt helyiségek teljes vagy részleges felszabadulása esetén az érintett irodaterületeket haladéktalanul bérbe tudja adni harmadik személyeknek. Az Osztrák Köztársaság szerint a Vectigal Immobilien ezért irányzott elő többek között az egy adott szinten rendelkezésre álló összes bérelhető terület vonatkozásában többféle leválasztási lehetőséget minden egyes szinten vészkijáratokkal és a felvonókhoz való önálló hozzáféréssel, annak érdekében, hogy a jövőben lehetősége legyen arra, hogy egyéni irodaterületeket is bérbe tudjon adni, illetve a különböző szinteket külön-külön is bérbe tudja adni.

95 Végül a Bizottság nem bizonyította, hogy a Wiener Wohnen által jövőbeni bérlőként megfogalmazott kérések megkérdőjelezték a Gate 2 épület olyan irodaépületként történő használatát, amelynek e jogalany helyébe lépő bérlői is lehetnek. Következésképpen meg kell állapítani, hogy az e kérésekből eredő kiigazítások nem haladják meg azt, amit egy bérlő általában megkövetelhet.

96 Végül a jelen ítélet 52. pontjában hivatkozott ítélkezési gyakorlattal ellentétben a Bizottság keresete nem tartalmaz információt sem az építési munkák 2014-es befejezéséig felmerült költségekről, sem pedig arról, hogy e költségek miként viszonyulnak a bérleti díj 20 évre kiszámított teljes összegének ezen időpontban fennálló jelenértékéhez.

97 A fenti megfontolások összességéből tehát az következik, hogy a Bizottság nem bizonyította a jogilag megkövetelt módon, hogy az Osztrák Köztársaság – mivel a Wiener Wohnen közbeszerzési eljárás lefolytatása és erre vonatkozó hirdetmény közzététele nélkül, közvetlenül ítélte oda a Bécs, Guglgasse 2–4. sz. alatt található irodaépületre vonatkozó, 2012. május 25-i szerződést – nem teljesítette a 2004/18 irányelv 2. és 28. cikkéből, valamint 35. cikkének (2) bekezdéséből eredő kötelezettségeit.

98 Következésképpen a Bizottság keresetét el kell utasítani.

A költségekről

99 A Bíróság eljárási szabályzata 138. cikkének (1) bekezdése alapján a Bíróság a pervesztes felet kötelezi a költségek viselésére, ha a pernyertes fél ezt kérte. A Bizottságot, mivel pervesztes lett, az Osztrák Köztársaság kérelmének megfelelően kötelezni kell a költségek viselésére.

A fenti indokok alapján a Bíróság (ötödik tanács) a következőképpen határozott:

1) A Bíróság a keresetet elutasítja.

2) A Bíróság az Európai Bizottságot kötelezi a költségek viselésére.

Aláírások