Repertoriul jurisprudenței

HOTĂRÂREA CURȚII (Camera a cincea)

22 aprilie 2021 *

„Neîndeplinirea obligațiilor de către un stat membru – Directiva 2004/18/CE – Contracte de achiziții publice de lucrări – Contract între o entitate publică și o întreprindere privată, care are ca obiect locațiunea unei clădiri neconstruite încă – Articolul 1 – Realizarea unei lucrări care răspunde nevoilor precizate de locatar – Articolul 16 – Excludere”

În cauza C-537/19,

având ca obiect o acțiune în constatarea neîndeplinirii obligațiilor formulată în temeiul articolului 258 TFUE, introdusă la 12 iulie 2019,

Comisia Europeană, reprezentată de L. Haasbeek, M. Noll-Ehlers și P. Ondrůšek, în calitate de agenți,

reclamantă,

împotriva

Republicii Austria, reprezentată inițial de M. Fruhmann și ulterior de J. Schmoll, în calitate de agenți,

pârâtă,

CURTEA (Camera a cincea),

compusă din domnul E. Regan, președinte de cameră, și domnii M. Ilešič, E. Juhász (raportor), C. Lycourgos și I. Jarukaitis, judecători,

avocat general: domnul M. Campos Sánchez-Bordona,

grefier: domnul A. Calot Escobar,

având în vedere procedura scrisă,

după ascultarea concluziilor avocatului general în ședința din 22 octombrie 2020,

pronunță prezenta

Hotărâre

1 Prin cererea introductivă, Comisia Europeană solicită Curții să constate că, în măsura în care Stadt Wien-Wiener Wohnen (denumit în continuare „Wiener Wohnen”) a atribuit direct contractul din 25 mai 2012 privind imobilul de birouri situat în Guglgasse 2-4, Viena (Austria), fără realizarea unei

* Limba de procedură: germana.

proceduri concurențiale și fără publicarea anunțului aferent, Republica Austria nu și-a îndeplinit obligațiile care îi revin în temeiul articolelor 2 și 28, precum și al articolului 35 alineatul (2) din Directiva 2004/18/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 31 martie 2004 privind coordonarea procedurilor de atribuire a contractelor de achiziții publice de lucrări, de bunuri și de servicii (JO 2004, L 134, p. 114, Ediție specială, 06/vol. 8, p. 116).

Cadrul juridic

Dreptul Uniunii

2 Considerentele (2) și (24) ale Directivei 2004/18 enunțau următoarele:

„(2) Atribuirea contractelor încheiate în statele membre în numele statului, al colectivităților teritoriale și al altor organisme de drept public trebuie să respecte principiile prevăzute de tratat, în special principiul liberei circulații a mărfurilor, principiul libertății de stabilire și principiul libertății de a presta servicii, precum și principiile care decurg din acestea, precum egalitatea de tratament, nediscriminarea, recunoașterea reciprocă, proporționalitatea și transparența. Cu toate acestea, în ceea ce privește contractele de achiziții publice care depășesc o anumită valoare, se recomandă elaborarea unor dispoziții de coordonare comunitară a procedurilor interne de atribuire a contractelor fondate pe aceste principii, pentru a le putea garanta efectele și pentru a asigura un mediu concurențial în ceea ce privește achizițiile publice. Prin urmare, aceste dispoziții de coordonare trebuie interpretate în conformitate cu normele și principiile menționate anterior și în conformitate cu celelalte norme prevăzute de tratat.

[…]

(24) În cadrul serviciilor, contractele de achiziție sau de locațiune de bunuri imobile sau de drepturi asupra unor astfel de bunuri prezintă caracteristici speciale, care fac inadecvată aplicarea normelor de atribuire a contractelor de achiziții publice.”

3 Articolul 1 din această directivă, intitulat „Definiții”, prevedea la alineatul (2) litera (b) următoarele:

„«Contractele de achiziții publice de lucrări» sunt contracte de achiziții publice, având ca obiect fie execuția, fie atât proiectarea, cât și execuția unor lucrări referitoare la una dintre activitățile menționate la anexa I sau a unei lucrări, fie realizarea, prin orice mijloace, a unei lucrări care să răspundă unor necesități precizate de autoritatea contractantă. O «lucrare» este rezultatul unui ansamblu de lucrări de construcție sau de lucrări publice destinată să îndeplinească ea însăși o funcție economică sau tehnică.”

4 Articolul 2 din directiva menționată, intitulat „Principii de atribuire a contractelor”, prevedea următoarele:

„Autoritățile contractante tratează operatorii economici în mod egal și fără discriminare și acționează potrivit principiului transparenței.”

5 Articolul 16 din Directiva 2004/18, intitulat „Excluderi speciale”, prevedea următoarele:

„Prezenta directivă nu se aplică contractelor de achiziții publice de servicii:

(a) care au ca obiect achiziția sau locațiunea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, de construcții existente sau de alte bunuri imobile sau referitoare la drepturile asupra respectivelor bunuri; cu toate acestea, contractele de servicii financiare încheiate în paralel, înainte sau simultan cu contractul de achiziție sau de închiriere, indiferent de formă, sunt reglementate de prezenta directivă;

[…]”

6 Articolul 28 din această directivă, intitulat „Utilizarea procedurilor deschise, restrânse și de negociere, precum și a dialogului competitiv”, prevedea următoarele:

„Pentru atribuirea contractelor de achiziții publice, autoritățile contractante aplică proceduri de drept intern, adaptate în sensul prezentei directive.

Autoritățile contractante atribuie contractele de achiziții publice prin procedură deschisă sau procedură restrânsă. În situațiile speciale prevăzute în mod expres la articolul 29, autoritățile contractante pot atribui contractele de achiziții publice prin dialog competitiv. În cazurile și situațiile speciale prevăzute în mod expres la articolele 30 și 31, pot recurge la o procedură de negociere, cu sau fără publicarea unui anunț de participare.”

7 Articolul 35 alineatul (2) din directiva menționată, intitulat „Anunțuri”, prevedea următoarele:

„Autoritățile contractante care doresc să atribuie un contract de achiziții publice sau un acord-cadru printr-o procedură deschisă, restrânsă sau, în condițiile prevăzute la articolul 30, printr-o procedură de negociere prin publicarea unui anunț de participare sau, în condițiile prevăzute la articolul 29, printr-un dialog competitiv, își fac cunoscută intenția prin intermediul unui anunț de participare.”

8 Directiva 2004/18 a fost înlocuită prin Directiva 2014/24/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 februarie 2014 privind achizițiile publice și de abrogare a Directivei 2004/18 (JO 2014, L 94, p. 65), cu efect de la 18 aprilie 2016.

Dreptul austriac

9 La data încheierii contractului de locațiune în cauză, la 25 mai 2012, dispozițiile naționale aplicabile figurau în Bundesgesetz über die Vergabe von Aufträgen 2006 (Legea federală din 2006 privind atribuirea contractelor de achiziții publice), în versiunea aplicabilă la acea dată.

Procedura precontencioasă

10 În urma unei plângeri primite în cursul anului 2015 și a unor contacte informale cu autoritățile austriece, Comisia a adresat Republicii Austria, la 25 iulie 2016, o scrisoare de punere în întârziere (procedura de constatare a neîndeplinirii obligațiilor nr. 2016/4074), în care a invocat o încălcare a articolelor 2, 28 și 35 din Directiva 2004/18, ca urmare a atribuirii directe, fără o procedură concurențială și fără publicarea unui anunț de participare în conformitate cu această directivă, de către Wiener Wohnen, la 25 mai 2012, a unui contract de locațiune pe durată nedeterminată a clădirii de birouri denumite Gate 2 (denumită în continuare „imobilul Gate 2”), inclusiv a unui garaj subteran, pe terenul aflat în Guglgasse 2-4, Viena.

11 Potrivit termenilor acestui contract, locatorul, Vectigal Immobilien GmbH & Co KG, proprietar al acestui teren la momentul încheierii contractului menționat, avea intenția de a construi pe terenul respectiv imobilul Gate 2.

12 Bunul închiriat era constituit din două aripi (A și B), de la parter la al cincilea etaj. Erau prevăzute ca opțiune poduri între aceste două aripi, de la primul la al cincilea etaj. În plus, Wiener Wohnen dispunea, ca opțiune („*Call-Option*”), de dreptul unilateral de a închiria, în plus față de primele cinci etaje care constituiau bunul închiriat de la început, etajele șase-opt din aripa B a imobilului respectiv. Un act adițional la contractul de locațiune din data de 25 octombrie 2012 a confirmat că Wiener Wohnen a utilizat această opțiune.

13 Contractul de locațiune în discuție a fost încheiat pe durată nedeterminată. Acesta prevedea inițial că Wiener Wohnen putea rezilia în mod obișnuit contractul la numai 15 ani de la începerea închirierii și, ulterior, la fiecare 10 ani. Pe lângă această reziliere obișnuită, o reziliere extraordinară era posibilă dacă locatorul încălca contractul de locațiune în mod grav sau persistent sau dacă imobilul Gate 2 era inutilizabil pentru utilizarea convenită timp de mai mult de șase luni.

14 Al doilea act adițional la contractul de locațiune menționat, din data de 16 și 17 septembrie 2013, a amânat termenul pentru prima posibilitate de reziliere obișnuită. Potrivit punctului 2.4 din acest act adițional, clauza corespunzătoare urma să fie redactată după cum urmează: „Locatarul poate rezilia în mod normal prezentul contract de locațiune, dar numai la împlinirea a 25 de ani, 35 de ani și 45 de ani (etc.) de la începutul locațiunii (ținând seama de termenul de preaviz prevăzut la punctul 2.2) (termen de preaviz de douăsprezece luni la sfârșitul unui trimestru calendaristic)”.

15 După ce a ocupat imobilul Gate 2, Wiener Wohnen a subînchiriat societății Wiener Wohnen Haus Außenbetreuung GmbH suprafețe de birouri. În plus, Gewerkschaft der Gemeindebediensteten (Sindicatul angajaților comunali) a instalat de asemenea un centru de informare în acest imobil.

16 Republica Austria a răspuns la scrisoarea de punere în întârziere a Comisiei prin scrisoarea din 26 septembrie 2016, în care a admis că atribuirea directă a contractului de locațiune în cauză intra în domeniul de aplicare al Directivei 2004/18 și că, în consecință, ar fi trebuit realizată o procedură concurențială conformă cu această directivă. Statul membru menționat a declarat că regretă eroarea săvârșită și a subliniat că Wiener Wohnen ar pune totul în aplicare pentru a asigura în viitor o aplicare corectă a dreptului Uniunii în materia achizițiilor publice.

17 Din dosarul prezentat Curții reiese de asemenea că Republica Austria a arătat în observațiile suplimentare din 27 februarie 2017, precum și în alte observații suplimentare din 5 mai, din 13 septembrie și din 25 octombrie 2017, în ce mod ar fi garantată pe viitor respectarea dreptului Uniunii în materia achizițiilor publice, în special prin intermediul unui registru al contractelor.

18 Având în vedere persistența încălcării imputate, prin scrisoarea din 18 mai 2018, Comisia a adresat Republicii Austria un aviz motivat prin care invita statul membru să ia măsurile necesare pentru a se conforma acestui aviz în termen de două luni de la primire.

19 Republica Austria a răspuns la acest aviz motivat printr-o scrisoare din 18 iulie 2018. În ceea ce privește posibilitățile de a remedia încălcarea reproșată, acest stat membru a arătat că, ținând seama de faptul că Wiener Wohnen ocupa imobilul Gate 2, o eliminare imediată a încălcării respective era imposibilă. Având în vedere faptul că contractul de locațiune în cauză putea face obiectul unei rezilieri obișnuite cel mai devreme la 1 octombrie 2040 pentru aripa A a imobilului respectiv și la 1 aprilie 2041 pentru aripa B a acestuia, Wiener Wohnen ar fi totuși pregătită să înceapă cu locatorul negocieri privind o reziliere anticipată a acestui contract de locațiune. Pe de altă parte, Republica Austria a subliniat că, la momentul încheierii contractului respectiv, potrivit opiniei juridice dominante în

Austria, excluderea prevăzută la articolul 16 litera (a) din Directiva 2004/18 viza și închirierea unei clădiri de birouri neconstruite încă, dar deja planificată și gata de a fi realizată. Or, întrucât Wiener Wohnen a dorit să închirieze tocmai o astfel de clădire, această entitate ar fi acționat cu bună-credință.

20 Întrucât a considerat nesatisfăcătoare răspunsurile Republicii Austria, Comisia a introdus prezenta acțiune.

Cu privire la acțiune

Argumentația părților

21 Comisia susține că încheierea de către Wiener Wohnen, o entitate publică afiliată orașului Viena, cu o întreprindere privată, a unui contract de locațiune de lungă durată privind imobilul Gate 2, înainte ca acesta să fie construit, constituie atribuirea directă a unui contract de achiziții publice de lucrări în vederea construirii și a închirierii unei clădiri de birouri, ca urmare a faptului că Wiener Wohnen a exercitat o influență asupra planificării lucrărilor referitoare la imobilul respectiv, care depășea cu mult cerințele obișnuite ale unui locatar al unui imobil nou.

22 Comisia amintește, referindu-se la Hotărârea din 10 iulie 2014, Impresa Pizzarotti (C-213/13, EU:C:2014:2067, punctele 40-42), că aspectul dacă o operațiune constituie un contract de achiziții publice de lucrări intră sub incidența dreptului Uniunii și că, dacă o lucrare este oferită spre închiriere înainte de inițierea realizării sale, obiectul său principal ar consta în această realizare. Ea subliniază în această privință că, la data încheierii contractului de locațiune în cauză, imobilul Gate 2 nu făcea obiectul unei autorizații de construire executorii.

23 Comisia adaugă, referindu-se la punctul 43 din aceeași hotărâre a Curții, că acest contract nu intră sub incidența excluderii prevăzute la articolul 16 litera (a) din Directiva 2004/18. Astfel, această excludere nu s-ar aplica dacă realizarea unei lucrări proiectate răspunde nevoilor precizate de autoritatea contractantă. Din cuprinsul punctului 58 din Hotărârea din 29 octombrie 2009, Comisia/Germania (C-536/07, EU:C:2009:664), ar reieși că aceasta ar fi situația în special atunci când specificațiile stabilite în contract se referă la o descriere precisă a clădirii care trebuie construită, a calității și a echipamentului său, și depășesc cerințele normale ale unui locatar cu privire la un imobil nou de o anumită anvergură.

24 În ceea ce privește structura imobilului Gate 2, Comisia consideră că două intervenții ale Wiener Wohnen au exercitat o influență asupra proiectării acestei clădiri. Este vorba despre construirea podurilor care conectează etajele aripilor A și B ale acesteia și construirea etajelor șase-opt ale aripii B.

25 În ceea ce privește alte intervenții ale Wiener Wohnen, Comisia arată că, în documentele intitulate „Descrierea clădirii și a echipamentelor sale” din 16 mai 2012 și „Supliment la descrierea clădirii și a echipamentelor sale” din 22 mai 2012, ambele anexate la contractul de locațiune în cauză, se regăsesc numeroase exemple care arată că specificațiile convenite între părțile la acest contract depășeau cu mult ceea ce este convenit în mod obișnuit cu un locatar și că Wiener Wohnen a ales în mare măsură soluțiile tehnice reținute în cadrul proiectării definitive a imobilului Gate 2. Chiar dacă unele dintre aceste specificații trimiteau la standardele „ÖNORM”, acestea din urmă nu ar fi decât recomandări care ar deveni obligatorii numai dacă contractul prevedea acest lucru. În mod normal, un locatar nu s-ar interesa decât de buna funcționare a canalizărilor, dar nu și de tipul de instalație ales și nici de aspectul dacă, „pentru instalațiile închise, țevile de evacuare sunt din PE sau din ABS”.

26 În special, din coperta celui de al doilea dintre documentele menționate ar reieși că acesta a fost redactat de Wiener Wohnen, iar în mențiunile legale care figurează la pagina succesivă ar fi arătate următoarele: „Supliment [la descrierea clădirii și a echipamentelor sale], bazat pe caietul de sarcini al clădirilor administrative întocmit de serviciul MA 34; acesta stabilește nevoile de utilizare specifice ale chiriașului, completează, detaliază și, prin derogări punctuale, înlocuiește [descrierea clădirii și a echipamentelor sale] a locatorului”. Comisia precizează că reiese de pe site-ul internet al orașului Viena că este vorba despre un „ansamblu de norme referitoare la echipamentul clădirilor administrative din acest oraș [și că aceste] specificații servesc drept bază lucrărilor de planificare și cererilor de ofertă”. Potrivit Comisiei, nu este surprinzător, în aceste împrejurări, că un articol apărut în presa austriacă în cursul anului 2016 și care privește posibila eludare de către Wiener Wohnen a reglementării privind achizițiile publice cu ocazia construirii imobilului Gate 2 a fost intitulat „*Eine Zentrale nach Maß*” („Un sediu central pe măsură”).

27 Comisia susține că Wiener Wohnen a controlat realizarea construcției imobilului Gate 2 în același mod ca un dezvoltator imobiliar. Această întreprindere ar fi mandatat SET Bauprojektierung GmbH, societate specializată în elaborarea de proiecte de construcție, să efectueze o monitorizare a procesului de executare specifică a proiectului de construcție. Comisia arată, în acest context, că părțile au convenit ca monitorizarea menționată să se extindă și la respectarea caracteristicilor bunului, astfel cum sunt definite în contractul de locațiune în cauză. Ea se referă în această privință la anexa A.1 prima parte la anexa 1.3 la acest contract, care stipulează următoarele: „Funcție de control: pentru executarea proiectului de construcție, Wiener Wohnen pune în aplicare o funcție de monitorizare a procedurii în ceea ce privește executarea proiectului de construcție, precum și o monitorizare de către o societate externă”.

28 În plus, Comisia arată că, fără încheierea contractului menționat, imobilul Gate 2 nu ar fi fost realizat. Astfel, după ce locatorul a cumpărat terenul de la orașul Viena, articole de presă apărute în cursul anului 2002, precum și un comunicat de presă al orașului Viena publicat în anul 2005 ar fi anunțat construirea acestei clădiri pe terenul respectiv. Or, în cursul anului 2008, mass-media ar fi informat că proiectul „[era] inactiv de mai mulți ani”, oferta de suprafețe de birouri de dimensiuni mai mari fiind superioară cererii. Pe de altă parte, Republica Austria ar fi recunoscut că construcția imobilului Gate 2 ar fi rămas incertă dacă Wiener Wohnen nu ar fi încheiat contractul de locațiune în cauză.

29 Comisia insistă asupra faptului că imobilul Gate 2 nu trebuie nicidecum să fie calificat drept un imobil standard, pe care Wiener Wohnen își propunea să îl închirieze ca atare, astfel cum a fost proiectat de proprietar. Aceasta amintește că Wiener Wohnen a mandatat un prestator de servicii, în cursul anului 2012, să efectueze o analiză a amplasamentelor de pe piața vieneză de suprafețe de birouri. Potrivit acestei analize, din zece bunuri susceptibile de a fi închiriate, dintre care șase îndeplineau cerințele minime definite de Wiener Wohnen, imobilul Gate 2 părea a fi bunul cel mai adecvat. Comisia atrage atenția în special asupra faptului că, în „*management summary*” al acestei analize, se afirmă, pentru a justifica plasarea pe prima poziție a acestui imobil, că „[l]ocatarul are încă posibilitatea de a influența planificarea proiectului în funcție de cerințe specifice și [că] dorința de a separa intrările zonei de birouri și ale centrului de servicii destinate clientelei poate fi satisfăcută în mod optim”.

30 Comisia adaugă că imobilul Gate 2 este aproape exclusiv utilizat de Wiener Wohnen. Prezența altor doi locatari, și anume Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung, precum și Gewerkschaft der Gemeindebediensteten – Kunst, Medien, Sport, freie Berufe (Sindicatul angajaților comunali – artă, mass-media, sport, profesii liberale) nu poate justifica aplicarea articolului 16 litera (a) din Directiva 2004/18, având în vedere dreptul extins de care dispunea Wiener Wohnen de a ceda bunul închiriat unor servicii ale orașului Viena sau unor persoane juridice în care acesta din urmă deține participații majoritare. Pe de altă parte, s-ar părea că suprafața subînchiriată sindicatului angajaților comunali pentru a servi drept centru de informare este foarte mică.

31 Republica Austria arată că Wiener Wohnen este cel mai mare administrator de locuințe comunale din Europa și, în această calitate, își asumă responsabilități importante față de peste 500 000 de persoane cazate în aproximativ 200 000 de locuințe comunale. În cadrul unei reorientări strategice a întreprinderii, s-a decis concentrarea într-un singur loc a tuturor spațiilor sale, repartizate anterior pe întregul teritoriu al orașului Viena. Potrivit acestui stat membru, noul sediu trebuia să fie disponibil la intrarea în vigoare a noii organizări, la sfârșitul anului 2014 sau la începutul anului 2015, și trebuia să poată primi cel puțin 750 de colaboratori sau chiar, după realizarea unei extinderi planificate, 1 000 de colaboratori.

32 În lipsa posibilității de a cumpăra sau de a construi un imobil care să corespundă nevoilor sale, singura soluție care putea fi preconizată de Wiener Wohnen ar fi fost închirierea unei clădiri de birouri existente sau a cărei planificare era deja finalizată. Pe de altă parte, în calitate de instituție responsabilă cu construcția de locuințe sociale, Wiener Wohnen ar fi fost obligată să își investească, în principiu, resursele financiare în întreținerea și în îmbunătățirea clădirilor rezidențiale pe care le administrează. În plus, ținând seama de obiectivul acestei întreprinderi, suprafețele care urmau să fie închiriate ar fi trebuit în mod obligatoriu să fie suprafețe de birouri standard.

33 Pentru a avea o imagine de ansamblu a tuturor clădirilor de birouri adecvate și disponibile pe piața imobiliară și care îndeplineau cerințele sale, Wiener Wohnen ar fi însărcinat, la începutul anului 2012, un expert independent în domeniul imobiliar să efectueze o analiză globală a pieței și a amplasamentelor de birouri vieneze. Potrivit Republicii Austria, la elaborarea acestei analize, planificarea imobilului Gate 2 era deja finalizată în întregime, întrucât toate planurile erau disponibile, însă proiectul nu fusese încă realizat. Din acest motiv, Wiener Wohnen nu ar fi exercitat nicio influență asupra proiectării arhitecturale sau asupra planificării concrete a aripilor A și B ale acestui imobil. Pe lângă cerințele privind suprafața și numărul de locuri de parcare, negocierile referitoare la contractul de locațiune în cauză ar fi vizat mai ales valoarea chiriei și costurile de funcționare. Unul dintre elementele esențiale ale negocierilor ar fi fost predarea acestor două aripi la datele prevăzute, pentru a putea organiza mutarea a aproximativ 1 000 de colaboratori. Singurele aspecte ale construcției asupra cărora ar fi putut să intervină Wiener Wohnen vizau compartimentarea spațiilor și ocuparea birourilor, precum și dotările de bază ale suprafețelor închiriate.

34 În ceea ce privește intervențiile structurale invocate de Comisie, Republica Austria arată că podurile făceau parte din proiectul de imobil Gate 2 încă de la început. În plus, acestea nu ar face parte din suprafețele închiriate. În ceea ce privește opțiunea referitoare la închirierea etajelor șase-opt ale aripii B, acest stat membru afirmă că etajele respective trebuiau, în orice caz, să fie construite.

35 Documentul intitulat „Descrierea clădirii și a echipamentelor sale”, la fel ca „Suplimentul” la acest document, s-ar fi limitat la a prevedea cerințe pe care trebuie să le respecte toate clădirile de birouri moderne. Comisia nu ar fi identificat în aceste documente niciun element care să se îndepărteze de condițiile prevăzute de dispozițiile legale sau de directivele și de normele tehnice aplicabile sau care să nu fie utilizat în sectorul de activitate în discuție.

36 Potrivit Republicii Austria, monitorizarea efectuată de societatea externă SET Bauprojektierung ar fi vizat exclusiv spațiile care făceau obiectul contractului de locațiune, fiind excluse celelalte zone ale imobilului Gate 2, precum, de exemplu, centralele tehnice de încălzire, sistemele de automatizare a clădirii, instalațiile pentru ascensoare sau părțile comune sau exterioare. Comisia ar ignora faptul că este obișnuit, în cadrul unor proiecte de mutări importante, să existe nu numai o monitorizare exercitată de dezvoltatorul imobiliar, ci și verificări efectuate de locatar.

37 Republica Austria subliniază de asemenea că Wiener Wohnen nu era unicul locatar al imobilului Gate 2. În acest context, nu ar fi relevant dacă suprafețele închiriate altor locatari erau mai reduse decât cele ocupate de Wiener Wohnen. Simplul fapt că alți locatari decât Wiener Wohnen au închiriat spații în acest imobil ar demonstra că suprafețele de birouri în cauză sunt cele ale unor clădiri de birouri standard, care pot fi de asemenea închiriate de terți, în condițiile obișnuite ale pieței.

38 Nici „*Management summary*” nu ar dovedi punctul de vedere al Comisiei, dat fiind în acest document că nu se indica nicidecum că cerințele formulate de Wiener Wohnen depășeau dorințele obișnuite ale unui locatar. Ar fi absolut normal ca un locatar care are intenția de a se angaja prin contract să utilizeze pe o perioadă lungă un imobil de birouri pentru mai mult de 1 000 de colaboratori să dorească, înainte de a lua decizia, să știe în mod clar în ce măsură locatorul acceptă eventuale adaptări pe care le consideră necesare.

39 În special, potrivit Republicii Austria, documentul intitulat „Supliment la descrierea clădirii și a echipamentelor sale” este doar „bazat” pe „caietul de sarcini al clădirilor administrative întocmit de serviciul MA 34”. Acest caiet de sarcini ar fi deja un rezumat al cerințelor în materie legală și normativă, în conformitate cu stadiul tehnicii, aplicabile tuturor clădirilor de birouri și a cărui aplicare nu s-ar limita la orașul Viena. Prin urmare, măsurile descrise în „suplimentul” menționat ar fi trebuit realizate și în cazul în care contractul de locațiune nu ar fi fost încheiat cu Wiener Wohnen, ci cu o întreprindere privată. Atunci când Comisia susține că normele ecologice nu constituie decât „recomandări”, ea nu ar ține seama de legislația aplicabilă. Astfel, potrivit jurisprudenței constante a Oberster Gerichtshof (Curtea Supremă, Austria), aceste norme ar constitui stadiul tehnicii în raport cu care se stabilește buna executare tehnică. În consecință, aplicarea acestor norme nu ar fi facultativă.

40 Criticile formulate de Comisie cu privire la durata închirierii prevăzută în contractul în cauză, și anume 25 de ani, nu ar ține seama de realitatea pieței imobiliare. Numai în aceste condiții locatorii ar fi dispuși să închirieze suprafețe mari la prețuri accesibile. Pentru Wiener Wohnen, renunțarea la posibilitatea de a rezilia contractul menționat nu ar pune probleme, deoarece o nouă mutare a 1 000 de colaboratori ar fi improbabilă, având în vedere costul acesteia și lipsa unor amplasamente alternative convenabile.

Aprecierea Curții

41 Acțiunea formulată de Comisie are ca obiect calificarea drept atribuire directă, fără o procedură concurențială și fără publicarea unui anunț de participare, a unui contract având ca obiect imobilul Gate 2 situat în Viena. Comisia arată că Wiener Wohnen, în calitatea sa de autoritate contractantă, a încheiat la 25 mai 2012, cu o întreprindere privată, un contract de locațiune pe termen lung a acestui imobil, chiar înainte ca acesta să fie construit. Wiener Wohnen ar fi exercitat asupra proiectării imobilului o influență care ar depăși cu mult cerințele obișnuite ale locatarului unui astfel de imobil. Acest contract, care nu poate intra sub incidența excluderii prevăzute la articolul 16 litera (a) din Directiva 2004/18, ar trebui calificat drept „contract de lucrări” în sensul directivei menționate. Încălcarea Directivei 2004/18 care ar rezulta de aici ar persista atât timp cât subzistă contractul de locațiune în cauză, care nu poate fi reziliat în mod obișnuit înainte de anul 2040.

42 Cu titlu introductiv, trebuie amintit că Directiva 2004/18, la fel ca celelalte directive în materie de achiziții publice, are ca obiectiv, astfel cum reiese în esență din considerentul (2) al acesteia, să asigure respectarea, la atribuirea contractelor de achiziții publice, printre altele, a liberei circulații a mărfurilor, a libertății de stabilire și a libertății de a presta servicii, precum și a principiilor care decurg din acestea, în special egalitatea de tratament, nediscriminarea, proporționalitatea și transparența, și să garanteze că atribuirea contractelor de achiziții publice este deschisă concurenței (Hotărârea din 12 iulie 2001, Ordine degli Architetti și alții, C-399/98, EU:C:2001:401, punctele 52 și 75, precum și Hotărârea din 27 noiembrie 2019, Tedeschi și Consorzio Stabile Istant Service, C-402/18, EU:C:2019:1023, punctul 33).

43 În această privință, reiese din jurisprudență că, pe de o parte, problema dacă o operațiune constituie sau nu un contract de achiziții publice de lucrări, în sensul reglementării Uniunii, intră sub incidența dreptului Uniunii. Calificarea de către părți a contractului avut în vedere ca fiind „contract de locațiune” nu este decisivă în această privință (Hotărârea din 10 iulie 2014, Impresa Pizzarotti, C-213/13, EU:C:2014:2067, punctul 40 și jurisprudența citată).

44 Astfel, în cadrul unui contract de achiziții publice de lucrări, autoritatea contractantă primește o prestație care constă în realizarea lucrărilor pe care urmărește să le obțină și care prezintă un interes economic direct pentru ea. Or, un astfel de interes economic poate fi constatat nu numai atunci când se prevede că autoritatea contractantă va deveni proprietara lucrărilor sau a lucrării care face obiectul contractului, ci și dacă se prevede că ea va dispune de un titlu juridic care îi va asigura disponibilitatea acestor lucrări, în vederea destinației lor publice (a se vedea în acest sens Hotărârea din 25 martie 2010, Helmut Müller, C-451/08, EU:C:2010:168, punctele 48-51).

45 De asemenea, nu este relevant pentru calificarea contractului de achiziții publice în cauză faptul că contractul principal nu prevede, eventual, o opțiune sau o obligație de cumpărare, în sarcina orașului Viena sau a Wiener Wohnen, cu privire la clădirile construite (a se vedea în acest sens Hotărârea din 29 octombrie 2009, Comisia/Germania, C-536/07, EU:C:2009:664, punctul 62).

46 Pe de altă parte, atunci când un contract conține atât elemente specifice unui contract de achiziții publice de lucrări, cât și elemente specifice unui alt tip de contract de achiziții publice, pentru a stabili calificarea sa juridică și normele Uniunii aplicabile, trebuie să se facă referire la obiectul său principal (Hotărârea din 10 iulie 2014, Impresa Pizzarotti, C-213/13, EU:C:2014:2067, punctul 41 și jurisprudența citată).

47 În ceea ce privește obiectul operațiunii în cauză, trebuie să se arate că contractul în cauză este denumit „contract de locațiune” și că acesta cuprinde în mod efectiv elemente care intră în sfera unui contract de locațiune. Cu toate acestea, trebuie să se constate că, la data încheierii contractului respectiv, realizarea lucrării vizate de contractul menționat nu fusese nici măcar începută. În consecință, acest contract nu putea avea ca obiect imediat închirierea unor imobile. Obiectivul acestui contract era construcția lucrării menționate, care ulterior trebuia pusă la dispoziția Wiener Wohnen prin intermediul unui „contract de locațiune” (a se vedea în acest sens Hotărârea din 29 octombrie 2009, Comisia/Germania, C-536/07, EU:C:2009:664, punctul 56).

48 În această privință, este necesar să se observe că, astfel cum enunță considerentul (24) al Directivei 2004/18, articolul 16 litera (a) din directiva menționată prevede o excludere din domeniul de aplicare material al acesteia, iar interpretarea potrivit căreia excluderea respectivă, astfel cum a arătat domnul avocat general la punctul 30 din concluziile sale, se poate extinde la închirierile de clădiri neexistente, cu alte cuvinte neconstruite încă, a fost reținută de jurisprudența Curții.

49 Cu toate acestea, astfel cum reiese din jurisprudența Curții, autoritatea contractantă nu se poate prevala de excluderea prevăzută de dispoziția menționată atunci când realizarea lucrării proiectate constituie un „contract de achiziții publice de lucrări”, în sensul articolului 1 alineatul (2) litera (b) din Directiva 2004/18, din moment ce această realizare răspunde necesităților precizate de autoritatea contractantă menționată (a se vedea prin analogie Hotărârea din 29 octombrie 2009, Comisia/Germania, C-536/07, EU:C:2009:664, punctul 55, precum și Hotărârea din 10 iulie 2014, Impresa Pizzarotti, C-213/13, EU:C:2014:2067, punctul 43 și jurisprudența citată).

50 Acest lucru este valabil atunci când autoritatea contractantă a luat măsuri în vederea definirii caracteristicilor lucrării sau cel puțin în vederea exercitării unei influențe decisive asupra proiectării acesteia (Hotărârea din 10 iulie 2014, Impresa Pizzarotti, C-213/13, EU:C:2014:2067, punctul 44 și jurisprudența citată).

51 Aceasta este situația printre altele atunci când specificațiile solicitate de autoritatea contractantă depășesc cerințele obișnuite ale unui locatar cu privire la un imobil precum lucrarea în cauză (a se vedea în acest sens Hotărârea din 29 octombrie 2009, Comisia/Germania, C-536/07, EU:C:2009:664, punctul 58).

52 În sfârșit, deși valoarea remunerației antreprenorului sau modalitățile de plată a acesteia nu sunt elementele determinante pentru calificarea contractului în cauză, ele nu sunt lipsite de pertinență (a se vedea în acest sens Hotărârea din 29 octombrie 2009, Comisia/Germania, C-536/07, EU:C:2009:664, punctele 60 și 61, precum și Hotărârea din 10 iulie 2014, Impresa Pizzarotti, C-213/13, EU:C:2014:2067, punctele 49-51).

53 În ceea ce privește clădirea avută în vedere, poate fi identificată o influență decisivă asupra proiectării sale dacă se poate demonstra că această influență este exercitată asupra structurii arhitecturale a clădirii respective, precum dimensiunea sa, pereții săi exteriori și pereții săi portanți. Cererile privind amenajările interioare nu pot fi considerate dovada unei influențe decisive decât dacă se disting prin specificitatea sau prin amploarea lor.

54 Acțiunea formulată de Comisie trebuie apreciată în temeiul jurisprudenței citate anterior.

55 În această privință, trebuie amintit că, potrivit unei jurisprudențe constante privind sarcina probei în cadrul unei proceduri de constatare a neîndeplinirii obligațiilor în temeiul articolului 258 TFUE, revine Comisiei sarcina de a dovedi existența pretinsei neîndepliniri a obligațiilor. Comisia este cea care trebuie să prezinte Curții elementele necesare pentru ca aceasta să verifice existența neîndeplinirii obligațiilor, fără a se putea întemeia pe o simplă prezumție [Hotărârea din 14 ianuarie 2021, Comisia/Italia (Contribuție la achiziția de carburanți), C-63/19, EU:C:2021:18, punctul 74 și jurisprudența citată].

56 Cu toate acestea, statele membre sunt obligate, în temeiul articolului 4 alineatul (3) TUE, să faciliteze Comisiei îndeplinirea misiunii sale care constă, printre altele, potrivit articolului 17 alineatul (1) TUE, în a asigura aplicarea dispozițiilor Tratatului FUE, precum și a dispozițiilor adoptate de instituțiile Uniunii în temeiul acestuia. Trebuie să se țină cont, în această privință, de faptul că, pentru a verifica aplicarea corectă în practică a dispozițiilor naționale destinate să asigure punerea în aplicare efectivă a unei directive, Comisia, care nu dispune de puteri proprii de investigare în materie, se bazează în mare măsură pe elementele furnizate de eventuali petenți, precum și de statul membru în cauză [Hotărârea din 18 noiembrie 2020, Comisia/Germania (Rambursarea TVA-ului – Facturi), C-371/19, nepublicată, EU:C:2020:936, punctele 66 și 67, precum și jurisprudența citată]. Prin urmare, rezultă mai ales că, în cazul în care Comisia a furnizat suficiente elemente care evidențiază că dispozițiile naționale de transpunere a unei directive nu sunt corect aplicate în practică pe teritoriul statului membru pârât, îi revine acestuia sarcina de a contesta în mod temeinic și detaliat elementele astfel prezentate și consecințele care decurg din acestea [Hotărârea din 28 martie 2019, Comisia/Irlanda (Sistem de colectare și de tratare a apelor uzate), C-427/17, nepublicată, EU:C:2019:269, punctul 39 și jurisprudența citată].

57 În speță, trebuie arătat că Comisia nu a susținut că Wiener Wohnen ar fi încercat să exercite o influență asupra planurilor proprietarului terenului, și anume Vectigal Immobilien, înainte de primirea, la 28 februarie 2012, a analizei amplasamentelor (*Standortanalyse*) care fusese realizată de expertul imobiliar mandatat de aceasta.

58 Expertul menționat a identificat zece obiecte disponibile pentru închiriere și, după ce a constatat că șase proiecte de imobile îndeplineau cerințele minime ale Wiener Wohnen, a ajuns la concluzia că proiectul de realizare a imobilului Gate 2 era cel mai adecvat.

59 Astfel cum reiese din analiza amplasamentelor din 28 februarie 2012 și din documentul intitulat „Studiu de fezabilitate” („*Bebauungsstudie*”) din 23 ianuarie 2012, caracteristicile imobilului Gate 2 erau deja stabilite la aceste date.

60 Trebuie să se constate că structura imobilului Gate 2, descrisă în acest studiu de fezabilitate din 23 ianuarie 2012, și structura care figurează în cel din 4 mai 2012, care face parte din contractul de locațiune în cauză, sunt în esență identice, documentul cel mai recent cuprinzând de asemenea precizări suplimentare, în special în ceea ce privește utilizarea anumitor suprafețe, aceste două documente fiind pregătite de același birou de arhitectură.

61 Prin urmare, aceste elemente sunt de natură să acrediteze teza potrivit căreia, astfel cum arată Republica Austria, „la momentul negocierilor în vederea încheierii contractului de locațiune, planificarea imobilului [Gate 2] era deja finalizată în totalitate[, iar] Wiener Wohnen […] nu a avut încă de la început vreo influență asupra concepției arhitecturale sau asupra planificării concrete a aripilor A și B ale imobilului [Gate 2]”.

62 Cu toate acestea, Comisia identifică două împrejurări din care este posibil, în opinia sa, să se deducă faptul că Wiener Wohnen a exercitat o influență asupra proiectării însești a structurii acestui imobil.

63 Comisia are în vedere construirea etajelor șase-opt ale aripii B și podurile care conectează aripile A și B ale clădirii respective.

64 În ceea ce privește construirea respectivelor etaje ale acestei aripi B, trebuie arătat că contractul de locațiune în cauză nu a prevăzut o opțiune pentru construirea, ci pentru închirierea de spații suplimentare.

65 Astfel, articolul 1.9 din contractul de locațiune menționează că Wiener Wohnen dispunea, ca opțiune („*Call-Option*”), de dreptul unilateral de a închiria, în plus față de primele cinci etaje care constituiau bunul închiriat inițial, etajele șase-opt ale aripii B ale imobilului Gate 2. Se prevede de asemenea în această dispoziție că, dacă Wiener Wohnen nu exercită opțiunea menționată sau nu o exercită decât parțial, locatorul este liber fie să nu construiască etajele nedorite, fie să le construiască și să le închirieze unor terți. În această privință, se precizează de asemenea în dispoziția menționată că, în acest caz, terții dispun de dreptul de a utiliza anumite părți generale ale clădirii, precum intrarea sau ascensoarele, și că, în schimb, Wiener Wohnen ar trebui să beneficieze de o reducere a chiriei.

66 Trebuie arătat că această construcție era deja prevăzută în studiul de fezabilitate din 23 ianuarie 2012, care conține o schiță a aripii B a imobilului Gate 2, care cuprinde opt etaje. Analiza amplasamentelor din 28 februarie 2012 referitoare la această aripă B menționează nouă niveluri (un parter și opt etaje) și, în sfârșit, contractul de locațiune în cauză conține de asemenea, în studiul de fezabilitate din 4 mai 2012 care îi este anexat, o schiță a acestei aripi B care cuprinde opt etaje.

67 În consecință, din informațiile de care dispune Curtea reiese că proiectarea etajelor șase-opt ale aripii B menționate nu a fost prevăzută pentru a răspunde unei nevoi precizate de Wiener Wohnen.

68 Aceleași împrejurări pot fi evidențiate în ceea ce privește podurile care conectează aripile A și B ale imobilului Gate 2.

69 Studiul de fezabilitate din 23 ianuarie 2012 conține deja mențiunea „*Option Brücke*” („opțiunea pod”) între aceste aripi A și B. Analiza amplasamentelor conține o teză potrivit căreia respectivele aripi A și B, „prin construirea unui pod, pot fi conectate”. În contractul de locațiune în cauză figurează aceeași mențiune „*Option Brücke*” („opțiune pod”) între aripile A și B ale imobilului Gate 2.

70 În consecință, nici proiectarea podului care conectează aceste aripi A și B nu a fost prevăzută pentru a răspunde unei nevoi precizate de Wiener Wohnen.

71 Prin urmare, în speță, simplul fapt că Wiener Wohnen a utilizat opțiunile oferite, cu alte cuvinte că a utilizat posibilitățile deja prevăzute, nu poate fi suficient pentru a demonstra că această entitate a exercitat o influență decisivă asupra proiectării lucrării în cauză.

72 În plus, Comisia evocă mai multe alte elemente de fapt din care este posibil, în opinia sa, să se deducă faptul că contractul de locațiune în cauză trebuie recalificat în contract de achiziții publice de lucrări. Aceasta invocă lipsa unei autorizații de construire, un contract de locațiune de lungă durată, controlul dispus de Wiener Wohnen cu privire la executarea lucrărilor și specificitatea prea pronunțată a lucrării.

73 Aceste diferite elemente trebuie examinate.

74 În ceea ce privește lipsa unei autorizații de construire la încheierea contractului de locațiune, trebuie arătat că, potrivit unei practici comerciale curente, proiectele arhitecturale de mare amploare sunt închiriate cu mult înainte de finalizarea planurilor de construcție detaliate, astfel încât proprietarul amplasamentului sau dezvoltatorul imobiliar inițiază procedura oficială de obținere a unei autorizații de construcție numai atunci când dispune de angajamente din partea viitorilor locatari pentru o parte importantă a suprafețelor clădirii proiectate. În aceste condiții, faptul că, precum în speță, autorizația de construire nu a fost solicitată și eliberată decât după data încheierii contractului de locațiune în cauză nu se opune constatării că, la acea dată, imobilul Gate 2 era deja planificat și gata de a fi realizat. În conformitate cu practicile și cu uzanțele pieței, un proiect arhitectural complet nu este o condiție prealabilă pentru angajarea potențialilor locatari. Pe de altă parte, exercitarea unei influențe decisive asupra proiectării lucrării în cauză nu poate rezulta din lipsa unui astfel de proiect arhitectural complet.

75 În această privință, trebuie să se atragă atenția asupra faptului că, chiar dacă „*management summary*” al analizei amplasamentelor de pe piața vieneză de suprafețe de birouri ar indica faptul că imobilul Gate 2 oferea locatarului posibilitatea de a influența planificarea proiectului în funcție de cerințe specifice, constatarea existenței unui „contract de achiziții publice de lucrări”, în sensul articolului 1 alineatul (2) litera (b) din Directiva 2004/18, impune, cel puțin, ca realizarea efectivă a unei astfel de posibilități să fie stabilită.

76 În ceea ce privește durata contractului de locațiune, este suficient să se arate că, în orice caz, acest aspect nu poate afecta faptul că, pentru a considera că realizarea lucrării proiectate constituie un „contract de achiziții publice de lucrări”, trebuie îndeplinite condițiile stabilite de jurisprudența care figurează la punctele 49-51 din prezenta hotărâre. Trebuie adăugat că faptul că un contract de locațiune este încheiat pentru o perioadă îndelungată, independent de împrejurările speței, nu este în sine neobișnuit.

77 În plus, poate fi reținut, în speță, argumentul Republicii Austria potrivit căruia, pe de o parte, obligația de a nu rezilia contractul de locațiune pentru o perioadă lungă are o influență asupra cuantumului chiriei și, pe de altă parte, Wiener Wohnen însăși dorea să evite o nouă mutare care ar fi costisitoare și ar perturba serios funcționarea sa.

78 În ceea ce privește argumentul Comisiei potrivit căruia Wiener Wohnen a mandatat societatea SET Bauprojektierung, specializată în elaborarea de proiecte de construcții, să efectueze o monitorizare a procesului de executare specifică a proiectului de construcție și că Wiener Wohnen a asigurat astfel monitorizarea realizării lucrării, la fel cum ar fi procedat un dezvoltator imobiliar, trebuie arătat că nu este nicidecum neobișnuit ca un locatar să ia măsuri în scopul de a se asigura că mutarea în aceste spații poate avea loc la data prevăzută, în special atunci când este vorba, precum în speță, de o mutare de mare amploare. Astfel, recurgerea la serviciile unui terț specializat în materie permite o monitorizare eficientă a termenelor prevăzute pentru punerea la dispoziție a imobilului, asigurarea unui control pentru a detecta în timp util eventuale întârzieri sau defecte și pentru a lua măsurile necesare, cum ar fi, de exemplu, o prelungire a anumitor contracte de locațiune în anumite imobile încă ocupate.

79 Printr-o astfel de monitorizare, Wiener Wohnen nu a exercitat nicio influență decisivă asupra proiectării imobilului Gate 2.

80 În ceea ce privește specificațiile pe care Wiener Wohnen le-a formulat, din elementele dosarului de care dispune Curtea reiese că acest imobil a fost conceput ca un imobil de birouri clasic, fără să fie vizate grupuri determinate de locatari și nici nevoi specifice. Aripile A și B ale clădirii respective urmează un sistem de grilă, obișnuit pentru imobilele de birouri de dimensiunea acestuia, garantând faptul că amenajarea interioară rămâne cât mai flexibilă posibil și adaptată viitorilor locatari.

81 În această privință, este uzual ca o întreprindere, indiferent dacă este publică sau privată, care urmărește să închirieze un imobil de birouri, să precizeze anumite dorințe în ceea ce privește caracteristicile pe care acest sit ar trebui, în măsura în care este posibil, să le întrunească, fie că este vorba despre o clădire care urmează să fie construită, fie despre o schimbare a locatarilor cu ocazia căreia sunt efectuate lucrări de renovare. Astfel de demersuri nu permit recalificarea unui contract de locațiune în contract de achiziții publice de lucrări.

82 În aceste condiții, trebuie să se determine dacă specificațiile formulate de Wiener Wohnen urmăreau satisfacerea unor cereri care au depășit ceea ce poate cere în mod obișnuit un locatar al unui imobil precum imobilul Gate 2 și fac să se considere că Wiener Wohnen a exercitat o influență decisivă proiectării acestuia.

83 După cum a arătat Republica Austria, în măsura în care Wiener Wohnen urmărea să asigure respectarea specificațiilor care figurează în normele tehnice aplicabile în temeiul unor dispoziții legale sau conformitatea caracteristicilor imobilului cu „stadiul tehnicii” uzuale pe piața în cauză, în raport cu care este evaluată buna executare tehnică a construcției, nu se poate considera că aceste cerințe sunt măsuri luate de Wiener Wohnen pentru a exercita o influență asupra proiectării imobilului Gate 2 sau că depășesc ceea ce un locatar poate să ceară în mod obișnuit.

84 În special, în măsura în care cererile formulate de Wiener Wohnen priveau aplicarea unor standarde, chiar dacă acestea nu ar fi obligatorii, care urmăreau să atingă obiective legate de ameliorarea performanței energetice a viitorului sediu central al acestei entități și, mai general, să reducă amprenta ecologică a imobilului respectiv, nici aceste cereri nu depășeau ceea ce poate solicita în mod obișnuit locatarul unui astfel de imobil.

85 Dat fiind că standardele legislative sau administrative în materiile menționate mai sus au evoluat considerabil în cursul ultimelor decenii, fiind tot mai exigente, și că ele continuă să evolueze în acest sens nu poate fi considerată o cerință exorbitantă din partea unei entități publice precum Wiener Wohnen, care urmărește să închirieze pentru o lungă perioadă o clădire destinată să adăpostească administrația sa centrală, voința de a dispune de o clădire ale cărei caracteristici nu se limitează la respectarea standardelor în vigoare la momentul încheierii contractului de locațiune în cauză, ci prezintă și o anumită durabilitate în ceea ce privește respectarea standardelor aplicabile în timp.

86 Deși numărul cererilor respective și gradul de detaliere a acestora sunt ridicate, nu este mai puțin adevărat că criteriul determinant în acest context este totuși acela dacă cererile respective depășesc cerințele obișnuite ale unui locatar în ceea ce privește un imobil precum imobilul Gate 2.

87 Or, deși Comisia a stabilit, pe baza documentelor intitulate „Descrierea clădirii și a echipamentelor sale” din 16 mai 2012 și „Supliment la descrierea clădirii și a echipamentelor sale” din 22 mai 2012, ambele anexate la contractul de locațiune în cauză, că cererile formulate de Wiener Wohnen erau numeroase și detaliate, cu exemple concrete în susținerea acestora, nu reiese, în schimb, din înscrisurile sale că Wiener Wohnen ar fi prezentat un număr deloc neglijabil de cereri care aveau ca efect faptul că, întrucât urmăreau satisfacerea unor nevoi care îi sunt specifice, entitatea menționată ar fi exercitat o influență decisivă asupra proiectării imobilului Gate 2.

88 În cererea sa introductivă, Comisia citează, în acest context, anumite puncte din documentul intitulat „Descrierea clădirii și a echipamentelor sale”. Potrivit acestor puncte, „ansamblul ascensoarelor funcționează de la subsol (garaj) la etajul care este de fiecare dată cel mai înalt”, „lucrarea se realizează în conformitate cu directivele sistemului de certificare ÖGNI – nivel aur”, „[s]olul [este] ridicat la o înălțime medie de aproximativ 10 cm cu o forță portantă de 5 kN/m^2” și „răcirea este asigurată în principal prin elemente termoactive ale tavanului cu suprafețe acoperite sau finisate cu vopsea pe bază de dispersie”.

89 Or, Comisia nu explică modul în care cererea prin care se solicită ca toate ascensoarele să facă legătura între toate nivelurile, inclusiv etajul cel mai ridicat, constituie o cerere neobișnuită. Dat fiind că, astfel cum susține Republica Austria, fără ca acest lucru să fie contestat de Comisie, o astfel de specificație decurge dintr-o obligație legală, nu se poate considera că aceasta reflectă exercitarea unei influențe decisive asupra proiectării imobilului imputabile Wiener Wohnen.

90 De asemenea, este o practică obișnuită să se prevadă, în clădirile de birouri, un sol supraînălțat, pentru a garanta, printre altele, modularitatea amenajării interioare. În ceea ce privește înălțimea brută medie și forța portantă a acestui sol, Comisia nu explică nici modul în care specificațiile evocate sunt neobișnuite. Situația este aceeași în cazul cererii prin care se solicită ca răcirea imobilului Gate 2 să fie asigurată în principal prin elemente termoactive ale tavanului.

91 În ceea ce privește „sistemul de certificare ÖGNI – nivelul aur”, Comisia arată, în cadrul analizei sale a documentului intitulat „Supliment la descrierea clădirii și a echipamentelor sale”, că în introducerea acestui document se enunță că „[o]biectivul declarat de locator și de locatar de a obține certificatul «ÖGNI – GOLD Green Building» este considerat ca și convenit și reprezintă o cerință necondiționată pentru realizare în planificare și construcție”. Comisia susține în continuare că este inexactă argumentația Republicii Austria potrivit căreia această certificare ar fi fost vizată de la bun început de locator și nu ar constitui o cerință a Wiener Wohnen. În această privință, trebuie arătat că, în analiza amplasamentelor din 28 februarie 2012, pregătită de un expert în domeniul imobiliar, figurează deja mențiunea potrivit căreia este prevăzută certificarea „ÖGNI – nivelul aur” al imobilului Gate 2.

92 Prin urmare, trebuie să se prezume că proiectarea imobilului Gate 2 în conformitate cu cerințele care decurg din această certificare nu este rezultatul unei influențe decisive exercitate de Wiener Wohnen, ci al unei inițiative proprii a locatorului, care a fost reținută, astfel cum s-a amintit la punctul 57 din prezenta hotărâre, anterior inițierii negocierilor cu Wiener Wohnen. Pe de altă parte, Comisia nu indică în înscrisurile sale motivele pentru care acest certificat nu ar fi eliberat și în interesul locatorului. Or, este evident că obținerea unui astfel de certificat consolidează valoarea bunului imobil în cauză.

93 Unele dintre elementele menționate în documentele intitulate „Descrierea clădirii și a echipamentelor sale” și „Supliment la descrierea clădirii și a echipamentelor sale” trebuie înțelese având în vedere intenția Wiener Wohnen de a dispune, pentru o perioadă îndelungată, de un sediu care să reunească toate serviciile sale. Astfel, cerința referitoare la dimensiunea distribuției electrice, pentru a exista o rezervă de spațiu de 25 % pentru orice extindere viitoare, nu pare a fi o cerință care depășește cerințele obișnuite ale unui locatar în ceea ce privește un imobil precum imobilul Gate 2.

94 În schimb, din dosarul prezentat Curții reiese că, din motive economice care prezintă un aspect deosebit de important pentru ea, Vectigal Immobilien, în calitate de proprietar și de dezvoltator imobiliar al imobilului Gate 2, a avut grijă să garanteze că construcția este realizată așa încât să aibă posibilitatea, în cazul unei eliberări totale sau parțiale a spațiilor de către Wiener Wohnen, să reînchirieze imediat suprafețele în cauză unor terți. Astfel, potrivit Republicii Austria, Vectigal Immobilien a prevăzut, printre altele, pentru toate suprafețele care urmau să fie închiriate disponibile la un anumit etaj, mai multe despărțituri cu ieșiri de urgență și acces la ascensoarele autonome pentru fiecare etaj pentru a putea închiria suprafețe individuale sau diferitele etaje în mod separat în viitor.

95 În definitiv, Comisia nu a dovedit că cererile formulate de Wiener Wohnen în calitatea sa de viitor locatar au repus în discuție utilizarea imobilului Gate 2 drept clădire de birouri care ar putea avea locatari care i-ar urma acestei entități. În consecință, trebuie să se concluzioneze că adaptările rezultate din aceste cereri nu depășesc ceea ce un locatar poate să ceară în mod obișnuit.

96 În sfârșit, contrar jurisprudenței citate la punctul 52 din prezenta hotărâre, acțiunea Comisiei nu conține informații nici cu privire la costurile lucrărilor la data finalizării lor, în cursul anului 2014, nici cu privire la relația dintre aceste costuri și valoarea actualizată, la data respectivă, a valorii totale a chiriilor pe o perioadă de 20 de ani.

97 Rezultă astfel din ansamblul considerațiilor care precedă că Comisia nu a dovedit corespunzător cerințelor legale că, în măsura în care Wiener Wohnen a atribuit direct contractul din 25 mai 2012 privind imobilul de birouri situat în Guglgasse 2-4, Viena, fără realizarea unei proceduri concurențiale și fără publicarea anunțului aferent, Republica Austria nu și-a îndeplinit obligațiile care îi revin în temeiul articolelor 2 și 28, precum și al articolului 35 alineatul (2) din Directiva 2004/18.

98 În consecință, acțiunea formulată de Comisie trebuie să fie respinsă.

Cu privire la cheltuielile de judecată

99 Potrivit articolului 138 alineatul (1) din Regulamentul de procedură al Curții, partea care cade în pretenții este obligată, la cerere, la plata cheltuielilor de judecată. Întrucât Republica Austria a solicitat obligarea Comisiei la plata cheltuielilor de judecată, iar Comisia a căzut în pretenții, se impune obligarea acesteia la plata cheltuielilor de judecată.

Pentru aceste motive, Curtea (Camera a cincea) declară și hotărăște:

1) Respinge acțiunea.

2) Obligă Comisia Europeană la plata cheltuielilor de judecată.

Semnături