SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Il-Ħames Awla)

22 ta' April 2021 *

"Nuqqas ta' Stat li jwettaq obbligu – Direttiva 2004/18/KE – Kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet – Kuntratt bejn entità pubblika u impriża privata, li jirrigwarda l-kiri ta' bini li għadu ma nbeniex – Artikolu 1 – Twettiq ta' xogħol li jissodisfa r-rekwiżiti speċifikati mill-kerrej – Artikolu 16 – Esklużjoni"

Fil-Kawża C-537/19,

li għandha bħala suġġett rikors għal nuqqas ta' twettiq ta' obbligu skont l-Artikolu 258 TFUE, imressaq fit-12 ta' Lulju 2019

Il-Kummissjoni Ewropea, irrappreżentata minn L. Haasbeek, M. Noll-Ehlers u P. Ondrůšek, bħala aġenti,

rikorrenti,

kontra

Ir-Repubblika tal-Awstrija, irrappreżentata inizjalment minn M. Fruhmann, sussegwentement minn J. Schmoll, bħala aġenti,

konvenuta,

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Il-Ħames Awla),

komposta minn E. Regan, President tal-Awla, M. Ilešič, E. Juhász (Relatur), C. Lycourgos u I. Jarukaitis, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: M. Campos Sánchez-Bordona,

Reġistratur: A. Calot Escobar,

wara li rat il-proċedura bil-miktub,

wara li semgħet il-konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali, ippreżentati fis-seduta tat-22 ta' Ottubru 2020,

tagħti l-preżenti

* Lingwa tal-kawża: il-Ġermaniż.

Sentenza

1 Permezz tar-rikors tagħha, il-Kummissjoni Ewropea qiegħda titlob lill-Qorti tal-Ġustizzja tikkonstata li, sa fejn Stadt Wien-Wiener Wohnen (iktar 'il quddiem "Wiener Wohnen") ta direttament il-kuntratt tal-25 ta' Mejju 2012 relatat mal-bini ta' uffiċċji li jinsabu f'Guglgasse 2-4, fi Vjenna (l-Awstrija), mingħajr ma wettaq proċedura ta' sejħa għal offerti u mingħajr ma kkomunika l-avviż relatat miegħu, ir-Repubblika tal-Awstrija naqset milli twettaq l-obbligi tagħha taħt l-Artikoli 2 u 28 kif ukoll taħt l-Artikolu 35(2) tad-Direttiva 2004/18/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-31 ta' Marzu 2004 fuq kordinazzjoni ta' proċeduri għall-għoti ta' kuntratti għal xogħlijiet pubbliċi, kuntratti għal provvisti pubbliċi u kuntratti għal servizzi pubbliċi [kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet, għal provvisti u għal servizzi] (ĠU Edizzjoni Speċjali bil-Malti, Kapitolu 6, Vol. 7, p. 132).

Il-kuntest ġuridiku

Id-dritt tal-Unjoni

2 Il-premessi 2 u 24 tad-Direttiva 2004/18 jipprevedu:

"(2) L-għoti tal-kuntratti ffinalizzati fl-Istati Membri f'isem l-Istat, l-awtoritajiet reġjonali u lokali u korpi oħra mmexxija minn entitajiet legali pubbliċi, huwa soġġett li josserva l-prinċipji tat-Trattat u in partikolari għall-prinċipji tal-moviment ħieles tal-prodotti, il-prinċipju ta' l-istabbiliment ħieles u l-prinċipju tal-libertà li tipprovdi servizzi u l-prinċipji li jitnisslu minn dawn, bħal ma huwa il-prinċipju tat-trattament ugwali, il-prinċipju ta' bla diskriminazzjoni, il-prinċipju ta' għarfien reċiproku, il-prinċipju tal-proporzjonalità u l-prinċipju tat-trasparenza. Madankollu, għall-kuntratti pubbliċi li jaqbżu ċertu ammont, huwa rakkomandat li jinħarġu dispożizzjonijiet ta' kordinazzjoni Komunitarja tal-proċeduri nazzjonali għall-għoti ta' kuntratti bħal dawn li huma bbażati fuq dawn il-prinċipji sabiex jiġu assigurati l-effetti li dawn jista' jkollhom u biex jiggarantixxu l-bidu tal-kisba għall-kompetizzjoni. Dawn il-dispożizzjonijiet kordinati għandhom għalhekk jiġu interpretati skond ir-regoli imsemmija aktar qabel u l-prinċipji u regoli oħra tat-Trattat.

[…]

(24) Fil-kuntest tas-servizzi, kuntratti għall-akkwist jew kera ta' proprjetà immobili jew drittijiet għal proprjetà bħal din għandhom karatteristiċi partikolari li jagħmlu l-applikazzjoni għar-regoli ta' kisba mhux xierqa."

3 L-Artikolu 1 ta' din id-direttiva, intitolat "Definizzjonijiet", kien jipprovdi, fil-paragrafu 2(b) tiegħu:

"'Kuntratti għal xogħlijiet pubbliċi' huma kuntratti pubbliċi li għandhom bħala l-objettiv tagħhom jew l-wieħed l-esekuzzjoni, jew l-ieħor id-disinn u l-esekuzzjoni, ta' xogħlijiet relatati ma' waħda mill-attivitajiet fi ħdan it-tifsira ta' l-Anness jew xi xogħol, jew xi realizzazzjoni bi kull mezz, ta' xi xogħol li jikkorrispondi mal-kondizzjonijiet meħtieġa li huma speċifikati mill-awtorità kuntrattwali. Ix-'xogħol' ifisser l-andament tax-xogħlijiet tal-kostruzzjoni u inġinerija civili meħuda bħala ħaġa waħda li hija suffiċenti fiha nnifisha biex taqdi funzjoni ekonomika jew teknika".

4 L-Artikolu 2 tal-imsemmija direttiva, intitolat "Prinċipji ta' assenjar ta' kuntratti":

"L-awtoritajiet kuntrattwali se jistmaw l-operaturi ekonomiċi ugwali u bla diskriminazzjoni u se jaġixxu b'mod trasparenti".

5 L-Artikolu 16 tad-Direttiva 2004/18, intitolat "Esklużjonijiet speċifiċi", kien jipprovdi:

"Din id-Direttiva m'għandhiex tapplika għal kuntratti ta' servizz pubbliku għal:

(a) l-akkwist jew kiri għal żmien qasir, bi kull mezzi finanzjarji [irrispettivament mill-mezz finanzjarju], ta' art, bini eżistenti jew proprjetà oħra immobbiljari jew li jikkonċerna drittijiet fuqhom; b'dankollu, kuntratti ta' servizz finanzjarju konklużi fl-istess żmien bħal [fl-istess żmien], qabel jew wara l-akkwist tal-kuntratt [l-kuntratt ta' akkwist] jew kiri għal żmien qasir, fi kull forma, għandu jkun suġġett għal din id-Direttiva;

[…]".

6 L-Artikolu 28 ta' din id-direttiva, intitolat "Użu ta' proċeduri miftuħa, ristretti u negozjati u djalogu kompetittiv", kien jipprovdi:

"Fil-għoti tal-kuntratti pubbliċi tagħhom, awtoritajiet kontrattwanti għandhom japplikaw il-proċeduri nazzjonali aġġustati għall-għanijiet ta' din id-Direttiva.

Huma għandhom jagħtu dawn il-kuntratti pubbliċi billi japplikaw il-proċedura miftuħa jew ristretta. Fiċ-ċirkonstanzi speċifiċi li saret disposizzjoni espresso għalihom fl-Artikolu 29, awtoritajiet kontrattwanti għandhom jagħtu l-kuntratti pubbliċi tagħhom b'mezzi ta' djalogu kompetittiv. F'każi speċifiċi u ċirkonstanzi li sar riferiment espress għalihom fl-Artikoli 30 u 31, huma jistgħu japplikaw proċedura negozjata, bil-pubblikazzjoni ta' l-avviż ta' kuntratt jew mingħajrha".

7 L-Artikolu 35(2) tal-imsemmija direttiva, intitolat "Avviżi", jipprovdi:

"Awtoritajiet kontrattwanti li jixtiequ jagħtu kuntratt pubbliku jew kwadru ta' ftehim bi proċedura miftuħa, ristretta jew, taħt il-kondizzjonijiet imniżżlin fl-Artikolu 30, negozjata bil-pubblikazzjoni ta' avviż ta' kuntratt jew, taħt il-kondizzjonijiet imniżżlin fl-Artikolu 29, djalogu kompetittiv, għandhom jgħarrfu l-intenzjoni tagħhom permezz ta' avviż ta' kuntratt".

8 Id-Direttiva 2004/18 ġiet issostitwita bid-Direttiva 2014/24/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tas-26 ta' Frar 2014 dwar l-akkwist pubbliku u li tħassar id-Direttiva 2004/18 (ĠU 2014, L 94, p. 65), b'effett mit-18 ta' April 2016.

Id-dritt Awstrijak

9 Fid-data tal-konklużjoni tal-kuntratt ta' kiri inkwistjoni, fil-25 ta' Mejju 2012, id-dispożizzjonijiet nazzjonali applikabbli kienu jinsabu fil-Bundesgesetz über die Vergabe von Aufträgen 2006 (il-Liġi Federali tal-2006 dwar l-Għoti ta' Kuntratti Pubbliċi), fil-verżjoni tagħha applikabbli f'dik id-data.

Il-proċedura prekontenzjuża

10 Wara lment li rċeviet matul is-sena 2015 u kuntatti informali mal-awtoritajiet Awstrijaċi, il-Kummissjoni, fil-25 ta' Lulju 2016, bagħtet ittra ta' intimazzjoni lir-Repubblika tal-Awstrija (proċedura ta' ksur Nru 2016/4074), li fiha invokat ksur tal-Artikoli 2, 28 u 35 tad-Direttiva 2004/18, minħabba l-għoti dirett, mingħajr proċedura ta' sejħa għal offerti u mingħajr avviż ta' kuntratt konformi ma' din id-direttiva, minn Wiener Wohnen, fil-25 ta' Mejju 2012, ta' kuntratt ta' kiri għal żmien indeterminat relatat mal-bini ta' uffiċċji msejjaħ Gate 2 (iktar 'il quddiem il-"bini Gate 2"), inkluż garaxx taħt l-art, fuq art li tinsab f'Guglgasse 2-4, fi Vjenna.

11 Skont it-termini ta' dan il-kuntratt, sidt il-kera, Vectigal Immobilien GmbH & RB Co KG, proprjetarja ta' din l-art fil-mument tal-konklużjoni tal-imsemmi kuntratt, kellha l-intenzjoni li tibni fuq din l-art il-bini Gate 2.

12 Il-beni mikri kien magħmul minn żewġ blokok (A u B), mill-pjan terren sal-ħames sular. Kienu previsti pontijiet bejn dawn iż-żewġ blokok, fl-ewwel sal-ħames sular, bħala varjanti. Barra minn hekk, Wiener Wohnen kellu, bħala għażla ("Call-Option"), id-dritt unilaterali li jikri, minbarra l-ewwel ħames sulari li kienu jikkostitwixxu l-beni mikri sa mill-bidu, is-sitt sat-tmien sular fil-blokka B ta' dan il-bini. Emenda għall-kuntratt ta' kera tal-25 ta' Ottubru 2012 ikkonfermat li Wiener Wohnen għamel użu minn din l-għażla.

13 Il-kuntratt ta' kiri inkwistjoni ġie konkluż għal żmien indeterminat. Huwa kien inizjalment jipprovdi li Wiener Wohnen seta' biss ixolji b'mod ordinarju l-kuntratt ħmistax-il sena wara l-bidu tal-kera, u, sussegwentement, kull għaxar snin. Minbarra dan ix-xoljiment ordinarju, kien possibbli xoljiment straordinarju jekk sid il-kera jikser il-kuntratt ta' kiri b'mod gravi jew persistenti, jew jekk il-bini Gate 2 ma jkunx jista' jintuża għall-użu miftiehem għal iktar minn sitt xhur.

14 It-tieni emenda għall-imsemmi kuntratt ta' kiri, tas-16 u tas-17 ta' Settembru 2013, ipposponiet it-terminu tal-ewwel possibbiltà ta' xoljiment ordinarju. Skont il-punt 2.4 ta' din l-emenda, il-klawżola korrispondenti kienet issa redatta kif ġej: "Il-kerrej jista' jxolji normalment dan il-kuntratt ta' kiri, iżda biss fl-iskadenza tal-25 sena, 35 sena u 45 sena (eċċ.) mill-bidu tal-kirja (filwaqt li jittieħed inkunsiderazzjoni t-terminu ta' preavviż imsemmi fil-punt 2.2) (terminu ta' preavviż ta' tnax-il xahar fi tmiem trimestru tal-kalendarju ċivili)".

15 Wara li okkupa l-bini Gate 2, Wiener Wohnen issulloka lil Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH spazju ta' uffiċċji. Barra minn hekk, il-Gewerkschaft der Gemeindebediensteten (is-Sindakat tal-Ħaddiema Muniċipali) installa wkoll ċentru ta' informazzjoni f'dan il-bini.

16 Ir-Repubblika tal-Awstrija rrispondiet għall-ittra ta' intimazzjoni tal-Kummissjoni permezz ta' ittra tat-26 ta' Settembru 2016, li fiha hija ammettiet li l-għoti dirett tal-kuntratt ta' kiri inkwistjoni kien jaqa' fil-kamp ta' applikazzjoni tad-Direttiva 2004/18 u li, konsegwentement, kellha ssir sejħa għal offerti konformi ma' din id-direttiva. Dan l-Istat Membru wera dispjaċir għall-iżball imwettaq u enfasizza li Wiener Wohnen kien ser jagħmel minn kollox sabiex fil-futur tiġi żgurata applikazzjoni korretta tad-dritt tal-Unjoni fil-qasam tal-kuntratti pubbliċi.

17 Mill-proċess ippreżentat lill-Qorti tal-Ġustizzja jirriżulta wkoll li r-Repubblika tal-Awstrija esponiet fl-osservazzjonijiet addizzjonali tas-27 ta' Frar 2017, kif ukoll f'osservazzjonijiet addizzjonali oħra tal-5 ta' Mejju, tat-13 ta' Settembru u tal-25 ta' Ottubru 2017, b'liema mod l-osservanza tad-dritt tal-Unjoni fil-qasam tal-kuntratti pubbliċi ser tkun iggarantita minn issa 'l quddiem, b'mod partikolari permezz ta' reġistru tal-kuntratti.

18 Fid-dawl tal-persistenza tal-ksur allegat, il-Kummissjoni, permezz ta' ittra tat-18 ta' Mejju 2018, bagħtet opinjoni motivata lir-Repubblika tal-Awstrija, fejn stiednet lil dan l-Istat Membru jieħu l-miżuri neċessarji sabiex jikkonforma ruħu magħha fi żmien xahrejn minn meta jirċeviha.

19 Ir-Repubblika tal-Awstrija rrispondiet għal din l-opinjoni motivata permezz ta' ittra tat-18 ta' Lulju 2018. Fir-rigward tal-possibbiltajiet li jiġi rrimedjat il-ksur allegat, dan l-Istat Membru sostna li, fid-dawl tal-fatt li Wiener Wohnen kien jokkupa l-bini Gate 2, eliminazzjoni immedjata tal-imsemmi ksur kienet impossibbli. Fid-dawl tal-fatt li l-kuntratt ta' kiri inkwistjoni seta' jkun is-suġġett ta' xoljiment ordinarju mhux iktar kmieni mill-1 ta' Ottubru 2040 għall-blokka A ta' dan il-bini u l-1 ta' April 2041 għall-blokka B tiegħu, Wiener Wohnen kien madankollu lest jibda negozjati ma' sid il-kera dwar xoljiment antiċipat ta' dan il-kuntratt ta' kiri. Barra minn hekk, ir-Repubblika tal-Awstrija enfasizzat li, fiż-żmien tal-konklużjoni tal-imsemmi kuntratt, skont l-opinjoni ġuridika

dominanti fl-Awstrija, l-esklużjoni prevista fl-Artikolu 16(a) tad-Direttiva 2004/18 kienet tkopri wkoll il-kiri ta' bini ta' uffiċċji li għadhom ma nbnewx, iżda diġà ppjanati u lesti sabiex jinbnew. Issa, peress li Wiener Wohnen xtaq jikri preċiżament tali bini, din l-entità aġixxiet *in bona fide*.

20 Billi ma kinitx issodisfatta b'din it-tweġiba, il-Kummissjoni ppreżentat dan ir-rikors.

Fuq ir-rikors

L-argumenti tal-partijiet

21 Il-Kummissjoni ssostni li l-konklużjoni, minn Wiener Wohnen, entità pubblika marbuta mal-belt ta' Vjenna, ma' impriża privata, ta' kuntratt ta' kiri għal żmien twil relatat mal-bini Gate 2, qabel ma dan kien inbena, tikkostitwixxi l-għoti dirett ta' kuntratt għal xogħlijiet bil-ħsieb tal-bini u l-kiri ta' bini ta' uffiċċji, minħabba l-fatt li Wiener Wohnen eżerċita influwenza fuq l-ippjanar tax-xogħlijiet relatati mal-imsemmi bini, li tmur lil hinn mir-rekwiżiti abitwali ta' kerrej ta' bini ġdid.

22 Il-Kummissjoni tfakkar, filwaqt li tirreferi għas-sentenza tal-10 ta' Lulju 2014, Impresa Pizzarotti (C-213/13, EU:C:2014:2067, punti 40 sa 42), li l-kwistjoni dwar jekk tranżazzjoni tikkostitwixxix kuntratt pubbliku għal xogħlijiet taqa' taħt id-dritt tal-Unjoni u li, jekk xogħol jiġi propost għall-kiri qabel ma jinbeda t-twettiq tiegħu, l-għan prinċipali tiegħu jinsab f'dan it-twettiq. Hija tenfasizza, f'dan ir-rigward, li, fid-data tal-konklużjoni tal-kuntratt ta' kiri inkwistjoni, il-bini Gate 2 ma kienx is-suġġett ta' permess ta' bini eżekuttiv.

23 Il-Kummissjoni żżid, filwaqt li tirreferi għall-punt 43 tal-istess sentenza tal-Qorti tal-Ġustizzja, li dan il-kuntratt ma jaqax taħt l-esklużjoni prevista fl-Artikolu 16(a) tad-Direttiva 2004/18. Fil-fatt, din l-esklużjoni ma tapplikax jekk it-twettiq ta' xogħol previst jirrispondi għall-bżonnijiet speċifikati mill-awtorità kontraenti. Mill-punt 58 tas-sentenza tad-29 ta' Ottubru 2009, Il-Kummissjoni vs Il-Ġermanja (C-536/07, EU:C:2009:664), jirriżulta li dan huwa b'mod partikolari l-każ meta l-ispeċifikazzjonijiet stabbiliti fil-kuntratt jinkludu deskrizzjoni preċiża tal-bini li għandu jiġi kostruwit, tal-kwalità tiegħu u tat-tagħmir tiegħu u jmorru lil hinn mill-ħtiġijiet normali ta' kerrej fir-rigward ta' bini ġdid ta' ċertu daqs.

24 F'dak li jirrigwarda l-istruttura tal-bini Gate 2, il-Kummissjoni tikkunsidra li żewġ interventi ta' Wiener Wohnen kellhom influwenza fuq it-tfassil ta' dan il-bini. Dawn huma l-kostruzzjoni tal-pontijiet li jgħaqqdu s-sulari tal-blokok A u B tiegħu u l-kostruzzjoni tas-sitt sat-tmien sular tal-blokka B.

25 F'dak li jikkonċerna interventi oħra ta' Wiener Wohnen, il-Kummissjoni ssostni li, fid-dokumenti intitolati "Deskrizzjoni tal-bini u tat-tagħmir tiegħu", tas-16 ta' Mejju 2012, u "Suppliment għad-deskrizzjoni tal-bini u tat-tagħmir tiegħu", tat-22 ta' Mejju 2012, it-tnejn li huma annessi għall-kuntratt ta' kiri inkwistjoni, hemm diversi eżempji li juru li l-ispeċifikazzjonijiet maqbula bejn il-partijiet għal dan il-kuntratt kienu jmorru lil hinn minn dak li huwa normalment maqbul ma' kerrej u li Wiener Wohnen għażlet fil-parti l-kbira s-soluzzjonijiet tekniċi magħżula fil-kuntest tat-tfassil definittiv tal-bini Gate 2. Anki jekk uħud minn dawn l-ispeċifikazzjonijiet jagħmlu riferiment għall-istandards "ÖNORM", dawn huma biss rakkomandazzjonijiet li jsiru vinkolanti biss jekk il-kuntratt jistabbilixxi dan. Normalment, kerrej ikun interessat fil-funzjonament tajjeb tal-pajpijiet iżda mhux fit-tip ta' installazzjoni magħżula jew jekk, "għall-installazzjonijiet issiġillati, il-pajpijiet ta' evakwazzjoni humiex magħmula minn PE jew minn ABS".

26 B'mod partikolari, mill-qoxra tat-tieni wieħed minn dawn id-dokumenti jirriżulta li dan ġie redatt minn Wiener Wohnen u huwa indikat, fid-dikjarazzjonijiet legali li jinsabu fil-paġna segwenti, dan li ġej: "Suppliment [għad-deskrizzjoni tal-bini u tat-tagħmir tiegħu], ibbażat fuq l-ispeċifikazzjonijiet tal-kuntratt tal-bini amministrattivi stabbiliti mis-servizz MA34; huwa jistabbilixxi l-bżonnijiet ta' użu

speċifiċi tal-kerrej, jikkompleta, jagħti d-dettalji u, permezz ta' derogi speċifiċi, jissostitwixxi [id-deskrizzjoni tal-bini u tat-tagħmir tiegħu] ta' sid il-kera". Il-Kummissjoni tippreċiża li mis-sit internet tal-belt ta' Vjenna jirriżulta li dan huwa "grupp ta' regoli relatati mat-tagħmir tal-bini amministrattiv ta' din il-belt [u li d]awn l-ispeċifikazzjonijiet iservu ta' bażi għax-xogħlijiet ta' pjanifikazzjoni u għas-sejħiet għal offerti". Skont il-Kummissjoni, ma huwiex sorprendenti, f'dawn iċ-ċirkustanzi, li artiklu li deher fl-istampa Awstrijaka matul is-sena 2016 u li jirrigwarda l-evażjoni possibbli, minn Wiener Wohnen, tal-leġiżlazzjoni dwar il-kuntratti pubbliċi fl-okkażjoni tal-kostruzzjoni tal-bini Gate 2, kien intitolat "Eine Zentrale nach Maß" ("Sede ċentrali personalizzata").

27 Il-Kummissjoni ssostni li Wiener Wohnen ikkontrolla t-twettiq tal-bini Gate 2 bl-istess mod bħal żviluppatur. Din l-impriża inkarigat lil SET Bauprojektierung GmbH, kumpannija speċjalizzata fil-preparazzjoni ta' proġetti ta' kostruzzjoni, sabiex teżerċita kontroll ta' akkumpanjament tal-proċess għall-eżekuzzjoni speċifika tal-proġett ta' kostruzzjoni. Il-Kummissjoni tindika, f'dan il-kuntest, li ġie miftiehem bejn il-partijiet li dan il-kontroll ta' akkumpanjament jestendi wkoll għall-osservanza tal-karatteristiċi tal-beni, kif iddefiniti fil-kuntratt ta' kiri inkwistjoni. F'dan ir-rigward hija tirreferi għall-ewwel parti tal-Anness A.1 tal-Anness 1.3 ta' dan il-kuntratt, li jistipula: "Funzjoni ta' kontroll: għat-twettiq tal-proġett ta' kostruzzjoni, Wiener Wohnen jimplimenta funzjoni ta' kontroll ta' akkumpanjament tal-proċedura fir-rigward tal-eżekuzzjoni tal-proġett ta' kostruzzjoni kif ukoll kontroll ta' akkumpanjament minn kumpannija esterna".

28 Barra minn hekk, il-Kummissjoni tosserva li, mingħajr il-konklużjoni tal-imsemmi kuntratt, il-bini Gate 2 ma kienx isir. Fil-fatt, wara li sidt il-kera xtrat l-art mingħand il-belt ta' Vjenna, artikli fl-istampa li dehru matul is-sena 2002 kif ukoll stqarrija għall-istampa tal-belt ta' Vjenna ppubblikata matul is-sena 2005 kienu ħabbru l-kostruzzjoni ta' dan il-bini fuq din l-art. Issa, matul is-sena 2008, il-mezzi tax-xandir irrapportaw li l-proġett "[kien] rieqed għal ħafna snin", peress li l-offerta ta' spazju ta' uffiċċji ta' daqs kbir kienet superjuri għat-talba. Ir-Repubblika tal-Awstrija, fil-fatt, ammettiet li t-twettiq tal-bini "Gate 2" kien jibqa' inċert li kieku Wiener Wohnen ma kkonkludiex il-kuntratt ta' kiri inkwistjoni.

29 Il-Kummissjoni tinsisti fuq il-fatt li l-bini Gate 2 bl-ebda mod ma għandu jiġi kkwalifikat bħala bini standard, li Wiener Wohnen kien qiegħed jipproponi li jikri kif propost mill-proprjetarju. Hija tfakkar li Wiener Wohnen inkariga lil fornitur ta' servizzi, matul is-sena 2012, sabiex iwettaq analiżi tas-sit tas-suq ta' Vjenna tal-uffiċċji għall-ispazju tal-uffiċċji. Skont din l-analiżi, fost għaxar beni li setgħu jinkrew, li sitta minnhom kienu jissodisfaw ir-rekwiżiti minimi ddefiniti minn Wiener Wohnen, il-bini Gate 2 deher bħala l-iktar wieħed adegwat. Il-Kummissjoni tiġbed l-attenzjoni b'mod partikolari fuq il-fatt li, fil-"management summary" ta' din l-analiżi, huwa sostnut, sabiex tiġi ġġustifikata l-ewwel pożizzjoni ta' dan il-bini, li "il-kerrej għad għandu l-possibbiltà li jinfluwenza l-pjanijiet tal-proġett skont rekwiżiti speċifiċi, u [li] x-xewqa li jiġu separati d-dħul miż-żona tal-uffiċċji u taċ-ċentru ta' servizzi għall-klijenti tista' tiġi ssodisfatta b'mod ottimali".

30 Il-Kummissjoni żżid li l-bini Gate 2 huwa użat kważi esklużivament minn Wiener Wohnen. Il-preżenza ta' żewġ kerrejja oħra, jiġifieri Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH kif ukoll il-Gewerkschaft der Gemeindebediensteten – Kunst, Medien, Sport, freie Berufe (is-Sindakat tal-Ħaddiema Muniċipali – arti, midja, sport, professjonijiet liberi), ma jistax jiġġustifika l-applikazzjoni tal-Artikolu 16(a) tad-Direttiva 2004/18, fid-dawl tad-dritt estiż li kellha Wiener Wohnen li tħalli l-oġġett tal-kiri lil servizzi tal-belt ta' Vjenna jew lil persuni ġuridiċi li fihom din tal-aħħar għandha ishma maġġoritarji. Barra minn hekk, jidher li l-ispazju ssullokat lis-Sindakat tal-Ħaddiema Muniċipali sabiex iservi bħala ċentru ta' informazzjoni huwa żgħir ħafna.

31 Ir-Repubblika tal-Awstrija, tosserva li Wiener Wohnen huwa l-ikbar amministratur ta' residenzi muniċipali fl-Ewropa u, għaldaqstant, huwa responsabbli għal iktar minn 500 000 persuna li joqogħdu f'madwar 200 000 residenza muniċipali. Fil-kuntest ta' orjentazzjoni strateġika mill-ġdid ta' din l-impriża, ġie deċiż li d-dipendenzi tagħha, li preċedentement kienu mqassma madwar il-belt ta'

Vjenna, jiġu kkonċentrati f'sit wieħed biss. Skont dan l-Istat Membru, is-sede l-ġdida kellha tkun disponibbli mad-dħul fis-seħħ tal-organizzazzjoni l-ġdida, fi tmiem is-sena 2014 jew fil-bidu tas-sena 2015, u kellha tkun tista' tilqa' mill-inqas 750 kollaboratur, jew anki, wara t-twettiq ta' estensjoni ppjanata, 1 000 kollaboratur.

32 Fin-nuqqas tal-possibbiltà ta' xiri jew ta' kostruzzjoni ta' bini li jikkorrispondi għall-bżonnijiet tagħha, l-unika soluzzjoni possibbli għal Wiener Wohnen kienet il-kiri ta' bini ta' uffiċċji eżistenti jew li l-pjanifikazzjoni tiegħu kienet diġà tlestiet. Barra minn hekk, bħala l-istituzzjoni inkarigata mill-kostruzzjoni ta' residenzi soċjali, Wiener Wohnen kien obbligat, fil-prinċipju, li jinvesti r-riżorsi ekonomiċi tiegħu fil-manutenzjoni u fit-titjib tal-bini tar-residenzi li jamministra. Barra minn hekk, fid-dawl tal-għan ta' din l-impriża, is-superfiċji li kellhom jinkrew kellhom assolutament ikunu superfiċji ta' uffiċċji standard.

33 Sabiex ikollu stampa ġenerali tal-proprjetà immobbli kollha ta' uffiċċji adegwati u disponibbli fis-suq tal-proprjetà immobbli u li jissodisfaw ir-rekwiżiti tagħha, Wiener Wohnen kien, fil-bidu tas-sena 2012, qabbad espert fil-proprjetà immobbli indipendenti jagħmel analiżi globali tas-suq u tas-siti fi Vjenna tal-uffiċċji. Skont ir-Repubblika tal-Awstrija, waqt it-tfassil ta' din l-analiżi, l-ippjanar tal-bini Gate 2 kien diġà tlesta kompletament, peress li l-pjanijiet kollha kienu disponibbli, iżda l-proġett kien għadu ma twettaqx. Minħabba f'hekk, Wiener Wohnen ma eżerċita ebda influwenza fuq it-tfassil arkitettoniku jew l-ippjanar konkret tal-blokok A u B ta' dan il-bini. Minbarra r-rekwiżiti fir-rigward tal-ispazji u n-numru ta' postijiet ta' parkeġġ, in-negozjati relatati mal-kuntratt ta' kera inkwistjoni jikkonċernaw, fuq kollox, l-ammont tal-kera u tal-ispejjeż operattivi. Wieħed mill-elementi essenzjali tan-negozjati kien l-għoti, fid-dati previsti, ta' dawn iż-żewġ blokok, sabiex ikun jista' jiġi organizzat it-trasferiment ta' madwar 1 000 kollaboratur. L-uniċi aspetti tal-kostruzzjoni li fihom seta' jintervjeni Wiener Wohnen kienu s-suddiviżjoni tal-post u l-okkupazzjoni tal-uffiċċji kif ukoll it-tagħmir bażiku tal-ispazji mikrija.

34 F'dak li jikkonċerna l-interventi strutturali allegati mill-Kummissjoni, ir-Repubblika tal-Awstrija ssostni li l-pontijiet kienu jagħmlu parti mill-proġett tal-bini Gate 2 mill-bidu. Barra minn hekk, dawn ma jifformawx parti mis-superfiċji mikrija. Fir-rigward tal-għażla tal-kiri tas-sitt sat-tmien sular tal-blokka B, dan l-Istat Membru jsostni li dawn is-sulari kellhom, fi kwalunkwe każ, jinbnew.

35 Id-dokument intitolat "Deskrizzjoni tal-bini u tat-tagħmir tiegħu", bħas-"Suppliment" għal dan id-dokument, sempliċement jipprovdu rekwiżiti li għandu jikkonforma magħhom il-bini kollu ta' uffiċċji moderni. Il-Kummissjoni ma identifikat l-ebda element f'dawn id-dokumenti li jiddevja mill-kundizzjonijiet previsti mid-dispożizzjonijiet legali jew mid-direttivi u mill-istandards tekniċi applikabbli jew li ma huwiex użat fis-settur ta' attività inkwistjoni.

36 Skont ir-Repubblika tal-Awstrija, il-kontroll mill-kumpannija esterna SET Bauprojektierung kien jikkonċerna biss l-ispazji li kienu s-suġġett tal-kuntratt ta' kiri, bl-esklużjoni tal-ispazji l-oħra tal-bini Gate 2, bħal, b'mod partikolari, l-impjanti tekniċi ta' tisħin, l-awtomazzjoni, l-installazzjonijiet relatati mal-liftijiet jew il-partijiet komuni jew esterni. Il-Kummissjoni injorat il-fatt li huwa abitwali, fil-kuntest ta' proġetti ta' ġarr sostanzjali, li jkun hemm mhux biss kontroll ta' akkumpanjament eżerċitat mill-iżviluppatur, iżda wkoll verifiki mwettqa minn sid il-kera.

37 Ir-Repubblika tal-Awstrija tenfasizza wkoll li Wiener Wohnen ma kienx l-uniku kerrej fil-bini Gate 2. F'dan il-kuntest, ftit jimporta jekk is-superfiċji mikrija lil persuni oħra kinitx iċken minn dik okkupata minn Wiener Wohnen. Is-sempliċi fatt li kerrejja oħra minbarra Wiener Wohnen krew spazju f'din il-proprjetà juri li s-superfiċji tal-uffiċċji inkwistjoni hija dik ta' bini ta' uffiċċji standard, li jistgħu wkoll jiġu mikrija minn terzi, bil-kundizzjonijiet normali tas-suq.

38 Il-"management summary" lanqas ma jipprova l-perspettiva tal-Kummissjoni, peress li mkien f'dan id-dokument ma ġie indikat li r-rekwiżiti fformulati minn Wiener Wohnen kienu jmorru lil hinn mix-xewqat normali ta' kerrej. Huwa għalkollox normali li kerrej, li għandu l-intenzjoni li jimpenja

ruħu li juża kuntrattwalment fuq perijodu twil bini ta' uffiċċji għal iktar minn 1 000 kollaboratur, jixtieq, qabel ma jieħu d-deċiżjoni tiegħu, jkun jaf b'mod ċar sa fejn sid il-kera jaċċetta eventwali adattamenti li huwa jikkunsidra neċessarji.

39 B'mod partikolari, skont ir-Repubblika tal-Awstrija, id-dokument intitolat "Suppliment għad-deskrizzjoni tal-bini u tat-tagħmir tiegħu" huwa biss "ibbażat" fuq l-"ispeċifikazzjonijiet tal-bini amministrattiv stabbilit mis-servizz MA34". Dawn l-ispeċifikazzjonijiet huma diġà sommarju tar-rekwiżiti fil-qasam legali u normattiv, konformi mal-istat tat-teknika, applikabbli għall-bini kollha ta' uffiċċji u li l-applikazzjoni tagħhom ma hijiex limitata għall-belt ta' Vjenna. Il-miżuri deskritti fl-imsemmi "suppliment" kellhom għalhekk jiġu implimentati wkoll li kieku l-kuntratt ta' kera ma kienx ġie konkluż ma' Wiener Wohnen, iżda ma' impriża privata. Meta l-Kummissjoni ssostni li r-regoli ekoloġiċi jikkostitwixxu biss "rakkomandazzjonijiet", hija tinterpreta ħażin il-leġiżlazzjoni applikabbli. Fil-fatt, dawn ir-regoli jikkostitwixxu, skont il-ġurisprudenza stabbilita tal-Oberster Gerichtshof (il-Qorti Suprema, l-Awstrija), l-istat tat-teknika li fir-rigward tagħha hija ddeterminata l-eżekuzzjoni teknika tajba. Konsegwentement, l-applikazzjoni ta' dawn ir-regoli ma hijiex fakultattiva.

40 Il-kritika fformulata mill-Kummissjoni dwar it-tul tal-kiri previst fil-kuntratt inkwistjoni, jiġifieri 25 sena, tinjora r-realtà tas-suq tal-proprjetà immobbli. Huwa biss f'dawn il-kundizzjonijiet li sidien il-kera' huma lesti li jikru spazji kbar bi prezzijiet aċċessibbli. Għal Wiener Wohnen, il-fatt li jirrinunzja għall-possibbiltà li jxolji l-imsemmi kuntratt ma joħloqx diffikultajiet, peress li ċaqliq ġdid ta' 1 000 kollaboratur huwa improbabbli, għal raġunijiet ta' spejjeż u ta' assenza ta' siti alternattivi konvenjenti.

Evalwazzjoni tal-Qorti tal-Ġustizzja

41 Ir-rikors tal-Kummissjoni għandu bħala suġġett il-kwalifika ta' għoti dirett, mingħajr proċedura ta' sejħa għal offerti, ta' kuntratt li jirrigwarda l-bini Gate 2 li jinsab fi Vjenna. Il-Kummissjoni ssostni li Wiener Wohnen, bħala awtorità kontraenti, ikkonkludiet fil-25 ta' Mejju 2012, ma' impriża privata, kuntratt ta' kiri għal żmien twil relatat ma' dan il-bini, qabel ma dan l-istess bini nbena. Wiener Wohnen eżerċita fuq it-tfassil tal-bini influwenza li teċċedi bil-kbir ir-rekwiżiti abitwali ta' kerrej ta' bini bħal dan. Dan il-kuntratt, li ma jistax jaqa' taħt l-esklużjoni prevista fl-Artikolu 16(a) tad-Direttiva 2004/18, għandu jiġi kklassifikat bħala "kuntratt għal xogħlijiet", fis-sens ta' din id-direttiva. Il-ksur tad-Direttiva 2004/18 li jirriżulta minnu jippersisti sakemm jissussisti l-kuntratt ta' kiri inkwistjoni, li ma jistax jiġi xolt, b'mod ordinarju, qabel is-sena 2040.

42 Preliminarjament, għandu jitfakkar li d-Direttiva 2004/18, l-istess bħad-direttivi l-oħra fil-qasam tal-kuntratti pubbliċi, għandha bħala għan, kif jirriżulta essenzjalment mill-premessa 2 tagħha, li tiżgura l-osservanza, waqt l-għoti tal-kuntratti pubbliċi, b'mod partikolari, tal-moviment liberu tal-merkanzija, tal-libertà ta' stabbiliment u tal-libertà li jiġu pprovduti servizzi, kif ukoll tal-prinċipji li jirriżultaw minnhom, b'mod partikolari l-ugwaljanza fit-trattament, in-nondiskriminazzjoni, il-proporzjonalità u t-trasparenza, u li tiżgura li l-għoti ta' kuntratti pubbliċi jkun miftuħ għall-kompetizzjoni (sentenzi tat-12 ta' Lulju 2001, Ordine degli Architetti *et*, C-399/98, EU:C:2001:401, punti 52 u 75, kif ukoll tas-27 ta' Novembru 2019, Tedeschi u Consorzio Stabile Istant Service, C-402/18, EU:C:2019:1023, punt 33).

43 F'dan ir-rigward, għandu l-ewwel nett jitfakkar, minn naħa, li l-kwistjoni dwar jekk operazzjoni tkunx tikkostitwixxi, jew le, kuntratt pubbliku għal xogħlijiet, skont il-leġiżlazzjoni tal-Unjoni, taqa' taħt id-dritt tal-Unjoni. Il-klassifikazzjoni tal-kuntratt previst bħala "kuntratt ta' kiri" mill-partijiet ma hijiex determinanti f'dan ir-rigward (sentenza tal-10 ta' Lulju 2014, Impresa Pizzarotti, C-213/13, EU:C:2014:2067, punt 40 u l-ġurisprudenza ċċitata).

44 Fil-fatt, fil-kuntest ta' kuntratt pubbliku għal xogħlijiet, l-awtorità kontraenti tirċievi servizz li jikkonsisti fit-twettiq tax-xogħlijiet li hija jkollha l-intenzjoni li tikseb u li jkollu interess ekonomiku dirett għaliha. Issa, tali interess ekonomiku jista' jiġi kkonstatat mhux biss meta jkun previst li l-awtorità kontraenti tkun ser issir il-proprjetarja tax-xogħlijiet jew tax-xogħol li huwa s-suġġett tal-kuntratt, iżda wkoll jekk ikun previst li għandu jkollha titolu legali li jiżguralha d-disponibbiltà ta' dawn ix-xogħlijiet, fid-dawl tal-użu pubbliku tagħhom (ara, f'dan is-sens, sentenza tal-25 ta' Marzu 2010, Helmut Müller, C-451/08, EU:C:2010:168, punti 48 sa 51).

45 Bl-istess mod, għall-finijiet tal-kwalifika tal-kuntratt inkwistjoni ma huwiex rilevanti l-fatt li l-kuntratt prinċipali ma jipprovdix, eventwalment, għażla jew obbligu ta' xiri mill-ġdid fil-konfront tal-belt ta' Vjenna jew ta' Wiener Wohnen, relatat mal-bini kostruwit (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tad-29 ta' Ottubru 2009, Il-Kummissjoni vs Il-Ġermanja, C-536/07, EU:C:2009:664, punt 62).

46 Min-naħa l-oħra, meta kuntratt jinkludi kemm elementi li jikkonċernaw kuntratt pubbliku għal xogħlijiet kif ukoll elementi li jikkonċernaw tip ieħor ta' kuntratt, huwa s-suġġett prinċipali tal-kuntratt li jiddetermina r-regoli tal-Unjoni applikabbli (sentenza tal-10 ta' Lulju 2014, Impresa Pizzarotti, C-213/13, EU:C:2014:2067, punt 41 u l-ġurisprudenza ċċitata).

47 Fir-rigward tal-għan tal-operazzjoni kkonċernata, għandu jiġi rrilevat li l-kuntratt inkwistjoni jissejjaħ "kuntratt ta' kiri" u li effettivament jinkludi elementi li jaqgħu taħt kuntratt ta' kiri. Madankollu, għandu jiġi kkonstatat li, fid-data tal-konklużjoni ta' dan il-kuntratt, it-twettiq tax-xogħol ikkonċernat mill-imsemmi kuntratt kien għadu ma nbediex. Konsegwentement, dan il-kuntratt ma setax ikollu bħala għan immedjat il-kiri ta' proprjetà immobbli. L-għan ta' dan il-kuntratt kien il-bini tal-imsemmi xogħol, li kellu, sussegwentement, jitqiegħed għad-dispożizzjoni ta' Wiener Wohnen permezz ta' "kuntratt ta' kiri" (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tad-29 ta' Ottubru 2009, Il-Kummissjoni vs Il-Ġermanja, C-536/07, EU:C:2009:664, punt 56).

48 F'dan ir-rigward, għandu jiġi osservat li, kif tipprovdi l-premessa 24 tad-Direttiva 2004/18, l-Artikolu 16(a) ta' din id-direttiva jipprovdi esklużjoni mill-kamp ta' applikazzjoni *ratione materiae* tagħha u li l-interpretazzjoni skont liema din l-esklużjoni, kif irrileva l-Avukat Ġenerali fil-punt 30 tal-konklużjonijiet tiegħu, tista' testendi għall-kiri ta' bini mhux eżistenti, jiġifieri li għadu ma nbeniex, ġiet aċċettata mill-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja.

49 Madankollu, kif jirriżulta mill-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja, l-awtorità kontraenti ma tistax tibbenefika mill-esklużjoni prevista f'din id-dispożizzjoni meta t-twettiq tax-xogħol ipproġettat jikkostitwixxi "kuntratt pubbliku għal xogħlijiet", fis-sens tal-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18, peress li dan it-twettiq jirrispondi għall-bżonnijiet ippreċiżati minn din l-awtorità kontraenti (ara, b'analoġija, sentenzi tad-29 ta' Ottubru 2009, Il-Kummissjoni vs Il-Ġermanja, C-536/07, EU:C:2009:664, punt 55, kif ukoll tal-10 ta' Lulju 2014, Impresa Pizzarotti, C-213/13, EU:C:2014:2067, punt 43 u l-ġurisprudenza ċċitata).

50 Dan japplika meta din tal-aħħar tkun adottat ċerti miżuri sabiex tiddefinixxi l-karatteristiċi tax-xogħol jew, minn tal-inqas, li teżerċita influwenza determinanti fuq it-tfassil tiegħu (sentenza tal-10 ta' Lulju 2014, Impresa Pizzarotti, C-213/13, EU:C:2014:2067, punt 44 u l-ġurisprudenza ċċitata).

51 Dan huwa, b'mod partikolari, il-każ meta l-ispeċifikazzjonijiet mitluba mill-awtorità kontraenti ikunu jmorru lil hinn mir-rekwiżiti abitwali ta' kerrej fir-rigward ta' bini bħax-xogħol ikkonċernat (ara, f'dan is-sens, sentenza tad-29 ta' Ottubru 2009, Il-Kummissjoni vs Il-Ġermanja, C-536/07, EU:C:2009:664, punt 58).

52 Fl-aħħar nett, minkejja li r-remunerazzjoni tal-imprenditur jew il-modi ta' ħlas ta' dan ma humiex l-elementi determinanti għall-finijiet tal-kwalifika tal-kuntratt ikkonċernat, dawn ma humiex mingħajr rilevanza (ara, f'dan is-sens, sentenza tad-29 ta' Ottubru 2009, Il-Kummissjoni vs Il-Ġermanja, C-536/07, EU:C:2009:664, punti 60 u 61, kif ukoll tal-10 ta' Lulju 2014, Impresa Pizzarotti, C-213/13, EU:C:2014:2067, punti 49 sa 51).

53 Fir-rigward tal-bini previst, tista' tiġi identifikata influwenza determinanti fuq it-tfassil tiegħu jekk jista' jintwera li din l-influwenza hija eżerċitata fuq l-istruttura arkitettonika ta' dan il-bini, bħad-dimensjoni tiegħu, il-ħitan esterni u l-ħitan tal-appoġġ tiegħu. It-talbiet li jikkonċernaw it-tqassim intern jistgħu jitqiesu bħala li juru influwenza determinanti biss jekk dawn ikunu differenti minħabba n-natura speċifika jew il-portata tagħhom.

54 Huwa fuq il-bażi tal-ġurisprudenza ċċitata iktar 'il fuq li għandu jiġi evalwat ir-rikors tal-Kummissjoni.

55 F'dan ir-rigward, għandu jitfakkar qabel kollox li, skont ġurisprudenza stabbilita dwar l-oneru tal-prova fil-kuntest ta' proċedura ta' nuqqas ta' twettiq ta' obbligu skont l-Artikolu 258 TFUE, hija l-Kummissjoni li għandha tistabbilixxi l-eżistenza tal-allegat nuqqas ta' twettiq ta' obbligu. Hija din li għandha tipprovdi lill-Qorti tal-Ġustizzja bl-elementi neċessarji għall-verifika minn din tal-eżistenza ta' tali nuqqas ta' twettiq ta' obbligu, mingħajr ma tista' tibbaża ruħha fuq kwalunkwe preżunzjoni (sentenza tal-14 ta' Jannar 2021, Il-Kummissjoni vs L-Italja (Kontribuzzjoni għax-xiri ta' karburanti, C-63/19, EU:C:2021:18, punt 74 u l-ġurisprudenza ċċitata).

56 Madankollu, l-Istati Membri huma obbligati, skont l-Artikolu 4(3) TUE, jiffaċilitaw it-twettiq tal-missjoni tal-Kummissjoni, li tikkonsisti b'mod partikolari, skont l-Artikolu 17(1) TUE, f'li tissorvelja l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tat-Trattat FUE kif ukoll tal-miżuri adottati mill-istituzzjonijiet tal-Unjoni bis-saħħa tiegħu. F'dan ir-rigward, għandu jittieħed inkunsiderazzjoni l-fatt li, fir-rigward tal-verifika tal-applikazzjoni korretta fil-prattika tad-dispożizzjonijiet nazzjonali intiżi sabiex jiżguraw l-implimentazzjoni effettiva ta' direttiva, il-Kummissjoni, li ma għandhiex setgħat investigattivi proprji f'dan il-qasam, tiddependi ħafna mill-provi prodotti minn eventwali lanjanti kif ukoll mill-Istat Membru kkonċernat (sentenza tal-18 ta' Novembru 2020, Il-Kummissjoni vs Il-Ġermanja (Rimbors tal-VAT – Fatturi), C-371/19, mhux ippubblikata, EU:C:2020:936, punti 66 u 67 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata). Minn dan isegwi, b'mod partikolari, li meta l-Kummissjoni tkun ipprovdiet biżżejjed elementi li juru li dispożizzjonijiet nazzjonali li jittrasponu direttiva ma humiex korrettament applikati fil-prattika fuq it-territorju tal-Istat Membru konvenut, huwa dan tal-aħħar li jikkontesta b'mod sostanzjali u dettaljat l-elementi hekk preżenti u l-konsegwenzi li jirriżultaw minnhom (sentenza tat-28 ta' Marzu 2019, Il-Kummissjoni vs L-Irlanda (Sistema ta' ġbir u ta' proċessar ta' ilma użat), C-427/17, mhux ippubblikata, EU:C:2019:269, punt 39 u l-ġurisprudenza ċċitata).

57 F'dan il-każ, għandu jiġi rrilevat li l-Kummissjoni ma sostnietx li Wiener Wohnen ipprovat teżerċita influwenza fuq il-pjanijiet tal-proprjetarju tal-art, jiġifieri Vectigal Immobilien, qabel ma rċeviet, fit-28 ta' Frar 2012, l-analiżi tas-siti (Standortanalyse) li kienet twettqet mill-espert immobiljari li hija kienet ħatret.

58 L-imsemmi espert identifika għaxar siti liberi għall-kiri u, wara li kkonstata li sitt proġetti ta' bini kienu jissodisfaw ir-rekwiżiti minimi ta' Wiener Wohnen, wasal għall-konklużjoni li l-proġett ta' twettiq tal-bini Gate 2 kien l-iktar adegwat.

59 Kif jirriżulta mill-analiżi tas-siti tat-28 ta' Frar 2012 u mid-dokument intitolat "Studju ta' fattibbiltà" ("Bebauungsstudie") tat-23 ta' Jannar 2012, il-karatteristiċi tal-bini Gate 2 kienu diġà stabbiliti f'dawn id-dati.

60 Għandu jiġi kkonstatat li l-istruttura tal-bini Gate 2, deskritta f'dan l-istudju ta' fattibbiltà tat-23 ta' Jannar 2012, u l-istruttura li tinsab f'dik tal-4 ta' Mejju 2012 li tagħmel parti mill-kuntratt ta' kiri inkwistjoni huma essenzjalment identiċi, peress li d-dokument l-iktar reċenti jinkludi wkoll preċiżazzjonijiet addizzjonali, b'mod partikolari fir-rigward tal-użu ta' ċerti superfiċji, peress li dawn iż-żewġ dokumenti ġew ippreparati mill-istess uffiċċju ta' arkitetti.

61 Għalhekk, dawn l-elementi huma ta' natura li jsostnu t-teżi skont liema, kif issostni r-Repubblika tal-Awstrija, "fil-mument tan-negozjati fid-dawl tal-konklużjoni tal-kuntratt ta' kiri, il-pjanifikazzjoni tal-bini [Gate 2] kienet diġà ntemmet kompletament [u li] Wiener Wohnen […] ma kellha sa mill-bidu ebda influwenza fuq l-iżvilupp arkitettoniku jew it-tfassil konkret tal-blokok A u B tal-bini [Gate 2]."

62 Madankollu, il-Kummissjoni tidentifika żewġ ċirkustanzi li, fil-fehma tagħha, jista' jiġi dedott li Wiener Wohnen kellu influwenza fuq it-tfassil stess tal-istruttura ta' din il-proprjetà immobbli.

63 Il-Kummissjoni tirreferi għall-bini tas-sitt sat-tmien sular tal-blokka B u l-pontijiet li jgħaqqdu l-blokok A u B tal-imsemmi bini.

64 F'dak li jikkonċerna l-kostruzzjoni tal-imsemmija sulari ta' din il-blokka B, għandu jiġi rrilevat li l-kuntratt ta' kiri inkwistjoni pprovda għażla mhux għall-kostruzzjoni, iżda għall-kiri ta' spazji addizzjonali.

65 Fil-fatt, l-Artikolu 1.9 tal-kuntratt ta' kiri jsemmi li Wiener Wohnen kellu, bħala għażla ("call-option"), id-dritt unilaterali li jikri, minbarra l-ħames sulari li jikkostitwixxu l-beni mikri inizjalment, is-sitt sat-tmien sular tal-blokka B tal-bini Gate 2. Huwa wkoll provdut f'din id-dispożizzjoni li, jekk Wiener Wohnen ma jeżerċitax din l-għażla jew jeżerċitaha biss parzjalment, sid il-kera' huwa liberu jew li ma jibnix is-sulari mhux mixtieqa, jew li jibnihom u li jikrihom lil terzi persuni. F'dan ir-rigward, huwa ppreċiżat ukoll fl-imsemmija dispożizzjoni li, f'dan il-każ, il-partijiet terzi għandhom id-dritt li jużaw ċerti partijiet ġenerali tal-bini, bħad-dħul jew il-liftijiet, u li, bħala korrispettiv, Wiener Wohnen għandu jibbenefika minn tnaqqis fil-kera.

66 Għandu jiġi rrilevat li din il-kostruzzjoni kienet diġà prevista fl-istudju ta' fattibbiltà tat-23 ta' Jannar 2012, li jinkludi abbozzi tal-blokka B tal-bini Gate 2 li kien jinkludi tmien sulari. L-analiżi tas-siti tat-28 ta' Frar 2012 dwar din il-blokka B issemmi disa' livelli (pjan terren u tmien sulari) u, fl-aħħar nett, il-kuntratt ta' kiri inkwistjoni fih ukoll, fl-istudju ta' fattibbiltà tal-4 ta' Mejju 2012 anness magħha, abbozzi ta' din il-blokka B li tinkludi tmien sulari.

67 Konsegwentement, mill-informazzjoni li għandha l-Qorti tal-Ġustizzja jirriżulta li t-tfassil tas-sitt sat-tmien sular tal-imsemmija blokka B ma kienx previst sabiex jirrispondi għal bżonn ippreċiżat minn Wiener Wohnen.

68 L-istess ċirkustanzi jistgħu jiġu rrilevati fir-rigward tal-pontijiet li jgħaqqdu l-blokok A u B tal-bini Gate 2.

69 L-istudju tal-fattibbiltà tat-23 ta' Jannar 2012 kien diġà jsemmi l-"Option Brücke" ("l-għażla ta' pont") bejn dawn il-blokok A u B. L-analiżi tas-siti tinkludi parti tas-sentenza li tgħid li l-imsemmija blokok A u B, "permezz tal-kostruzzjoni ta' pont, jistgħu jiġu konnessi". Fil-kuntratt ta' kiri inkwistjoni hemm l-istess indikazzjoni "Option Brücke" ("l-għażla ta' pont") bejn il-blokok A u B tal-bini Gate 2.

70 Konsegwentement, it-tfassil tal-pont li jgħaqqad dawn il-blokok A u B lanqas ma kien previst sabiex jirrispondi għal bżonn ippreċiżat minn Wiener Wohnen.

71 Għaldaqstant, f'dan il-każ, is-sempliċi fatt li Wiener Wohnen uża l-għażliet offruti, jiġifieri li uża l-possibbiltajiet diġà previsti, ma jistax ikun biżżejjed sabiex juri li din l-entità eżerċitat influwenza determinanti fuq it-tfassil tax-xogħol ikkonċernat.

72 Barra minn hekk, il-Kummissjoni ssemmi diversi elementi fattwali oħra li minnhom, fil-fehma tagħha, jista' jiġi dedott li l-kuntratt ta' kiri inkwistjoni għandu jiġi kkwalifikat mill-ġdid bħala kuntratt għal xogħlijiet. Hija ssostni n-nuqqas ta' permess ta' bini, kuntratt ta' kiri għal żmien twil, il-kontroll ordnat minn Wiener Wohnen għall-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet u n-natura speċifika wisq tax-xogħol.

73 Għandhom jiġu eżaminati dawn id-diversi elementi.

74 Fir-rigward tan-nuqqas ta' permess ta' bini waqt il-konklużjoni tal-kuntratt ta' kiri, għandu jiġi rrilevat li, skont prattika kummerċjali kurrenti, il-proġetti arkitettoniċi kbar jinkrew sew qabel ma jiġu ffinalizzati l-pjanijiet ta' kostruzzjoni dettaljati, b'tali mod li l-proprjetarju tas-sit jew l-iżviluppatur jibda l-proċedura formali ta' kisba ta' permess ta' bini biss meta jkollu impenji min-naħa ta' kerrejja futuri għal parti kbira mis-superfiċji tal-bini pproġettat. F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-fatt li, bħal f'dan il-każ, il-permess għall-bini ntalab u nħareġ biss wara d-data tal-konklużjoni tal-kuntratt ta' kiri inkwistjoni ma jipprekludix li jiġi kkunsidrat li l-bini Gate 2 kien, f'din id-data, diġà ppjanat u lest sabiex jitwettaq. Skont il-prattiki u d-drawwiet tas-suq, proġett arkitettoniku komplet ma huwiex prerekwiżit għall-impenn tal-kerrejja potenzjali. Barra minn hekk, l-eżerċizzju ta' influwenza determinanti fuq it-tfassil tax-xogħol ikkonċernat ma jistax jirriżulta min-nuqqas ta' tali proġett arkitettoniku komplet.

75 F'dan ir-rigward, għandu jiġi osservat li, anki jekk il-"management summary" tal-analiżi tas-sit tas-suq Vjenniż tas-superfiċji tal-uffiċċji kien jindika li l-bini Gate 2 kien joffri lill-kerrej l-possibbiltà li tinfluwenza l-ippjanar tal-proġett skont rekwiżiti speċifiċi, il-konstatazzjoni tal-eżistenza ta' "kuntratt pubbliku għal xogħlijiet", fis-sens tal-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18, teħtieġ, tal-inqas, li t-twettiq effettiv ta' tali possibbiltà jiġi stabbilit.

76 Fir-rigward tat-tul tal-kuntratt ta' kiri, huwa biżżejjed li jiġi rrilevat li, fi kwalunkwe każ, dan l-aspett ma jistax jaffettwa l-fatt li, sabiex jiġi kkunsidrat li t-twettiq tax-xogħol previst jikkostitwixxi "kuntratt pubbliku għal xogħlijiet", huma l-kundizzjonijiet stabbiliti mill-ġurisprudenza li jinsabu fil-punti 49 sa 51 ta' din is-sentenza li għandhom jiġu ssodisfatti. Għandu jingħad ukoll li l-fatt li kuntratt ta' kiri huwa konklużż għal perijodu twil, indipendentement miċ-ċirkustanzi tal-każ, ma huwiex fih innifsu inabitwali.

77 Barra minn hekk, jista' jintlaqa', f'dan il-każ, l-argument tar-Repubblika tal-Awstrija li jgħid li, minn naħa, l-obbligu li ma jiġix xolt il-kuntratt ta' kiri matul perijodu twil jaffettwa l-ammont tal-kera u, min-naħa l-oħra, Wiener Wohnen stess xtaq jevita ċaqliq ġdid li jkun finanzjarjament oneruż u jfixkel serjament il-funzjonament tiegħu.

78 F'dak li jirrigwarda l-argument tal-Kummissjoni li jgħid li Wiener Wohnen inkariga lill-kumpannija SET Bauprojektierung, speċjalizzata fit-tħejjija ta' proġetti ta' kostruzzjoni, sabiex teżerċita kontroll ta' akkumpanjament tal-proċess għall-eżekuzzjoni speċifika tal-proġett ta' kostruzzjoni u li Wiener Wohnen b'hekk ikkummissjona l-monitoraġġ tat-twettiq tax-xogħol kif kien jagħmel żviluppatur, għandu jiġi rrilevat li ma huwiex rari li kerrej jieħu miżuri sabiex jiżgura ruħu li d-dħul fil-bini jkun jista' jsir fid-data prevista, b'mod partikolari meta jkun, bħal f'dan il-każ, trasferiment ta' daqs kbir. Fil-fatt, l-użu tas-servizzi ta' terz speċjalizzat fil-qasam jippermetti li t-termini previsti għat-tqegħid għad-dispożizzjoni tal-proprjetà immobbli jiġu segwiti b'mod effikaċi, li jiġi żgurat kontroll sabiex jiġi identifikat b'mod suffiċjenti minn qabel id-dewmien eventwali jew difetti u li jittieħdu d-dispożizzjonijiet neċessarji, bħal, pereżempju, estensjoni ta' ċerti kuntratti ta' kiri f'ċerti proprjetajiet immobbli li għadhom okkupati.

79 Lanqas permezz ta' tali kontroll ta' akkumpanjament, Wiener Wohnen ma eżerċita influwenza determinanti fuq it-tfassil tal-bini Gate 2.

80 Fir-rigward tal-ispeċifikazzjonijiet li Wiener Wohnen ifformula, mill-atti tal-proċess li għandha l-Qorti tal-Ġustizzja jirriżulta li dan il-bini tfassal bħala bini ta' uffiċċji klassiku, mingħajr ma kienu kkunsidrati gruppi speċifiċi ta' kerrejja u lanqas bżonnijiet speċifiċi. Il-blokok A u B ta' dan il-bini jsegwu sistema ta' grilja, abitwali għall-bini ta' uffiċċji tad-daqs tagħha, li tiggarantixxi li d-dispożizzjoni interna tibqa' flessibbli kemm jista' jkun u adattata għal kerrejja futuri.

81 F'dan ir-rigward, huwa normali li impriża, kemm privata jew pubblika, li tfittex li tikri bini ta' uffiċċji, tippreċiża ċerti xewqat fir-rigward tal-karatteristiċi li dan is-sit għandu, sa fejn huwa possibbli, jiġbor, kemm jekk ikun bini li għadu jrid jinbena jew tibdil ta' kerrej meta jitwettqu xogħlijiet ta' aġġornament. Tali passi ma jippermettux li kuntratt ta' kiri jiġi kklassifikat mill-ġdid bħala kuntratt għal xogħlijiet.

82 F'dawn iċ-ċirkustanzi, għandu jiġi ddeterminat jekk l-ispeċifikazzjonijiet magħmula minn Wiener Wohnen kinux intiżi sabiex jissodisfaw talbiet li qabżu dak li l-kerrej ta' proprjetà immobbli bħalma huwa l-bini Gate 2 jista' normalment jeżiġi u jwasslu sabiex Wiener Wohnen ikun ikkunsidrat bħala li eżerċita influwenza determinanti fuq it-tfassil tiegħu.

83 Kif osservat ir-Repubblika tal-Awstrija, sa fejn Wiener Wohnen fittex li jiżgura li l-ispeċifikazzjonijiet li jinsabu f'regoli tekniċi applikabbli skont dispożizzjonijiet legali jiġu osservati jew li l-karatteristiċi tal-bini jkunu konformi mal-"istat tat-teknika" komuni fis-suq ikkonċernat, li fir-rigward tiegħu tiġi evalwata l-eżekuzzjoni teknika tajba tal-kostruzzjoni, dawn ir-rekwiżiti ma jistgħux jitqiesu bħala li huma miżuri meħuda minn Wiener Wohnen sabiex jeżerċita influwenza fuq it-tfassil tal-bini Gate 2 jew li jmorru lil hinn minn dak li kerrej jista' normalment jeżiġi.

84 B'mod partikolari, sa fejn it-talbiet magħmula minn Wiener Wohnen kienu jirrigwardaw l-applikazzjoni ta' standards, anki jekk dawn ma jkunux vinkolanti, intiżi sabiex jintlaħqu għanijiet intiżi għat-titjib tal-prestazzjoni enerġetika tas-sede ċentrali futura ta' din l-entità u, b'mod iktar ġenerali, sabiex titnaqqas il-marka ekoloġika ta' dan il-bini, dawn it-talbiet lanqas ma kienu jeċċedu dak li l-kerrej ta' tali proprjetà immobbli jista' normalment jitlob.

85 Peress li l-istandards leġiżlattivi jew regolamentari fl-oqsma msemmija iktar 'il fuq żviluppaw b'mod kunsiderevoli matul l-aħħar għexieren ta' snin, billi saru dejjem iktar eżiġenti, u għadhom jevolvu f'dan is-sens, ma jistax jitqies li jikkostitwixxi rekwiżit eżorbitanti min-naħa ta' entità pubblika bħalma hija Wiener Wohnen, li tfittex li tikri għal perijodu twil bini intiż sabiex tospita l-amministrazzjoni ċentrali tagħha, ir-rieda li jkollha bini li l-karatteristiċi tiegħu ma humiex limitati għall-osservanza tal-istandards fis-seħħ fil-mument tal-konklużjoni tal-kuntratt ta' kiri inkwistjoni, iżda li jkollhom ukoll ċerta lonġevità fir-rigward tal-istandards applikabbli matul iż-żmien.

86 Għalkemm in-numru ta' dawn it-talbiet u l-livell ta' dettalji tagħhom huma għoljin, xorta jibqa' l-fatt li l-kriterju determinanti f'dan il-kuntest huwa madankollu dak dwar jekk dawn it-talbiet imorrux lil hinn mir-rekwiżiti normali ta' kerrej f'dak li jikkonċerna proprjetà immobbli bħall-bini Gate 2.

87 Issa, għalkemm il-Kummissjoni stabbilixxiet, abbażi tad-dokumenti intitolati "Deskrizzjoni tal-bini u tat-tagħmir tiegħu", tas-16 ta' Mejju 2012, u "Suppliment għal-deskrizzjoni tal-bini u tat-tagħmir tiegħu", tat-22 ta' Mejju 2012, it-tnejn li huma annessi mal-kuntratt ta' kiri inkwistjoni, li t-talbiet ippreżentati minn Wiener Wohnen kienu numerużi u ddettaljati, b'eżempji konkreti insostenn, ma jirriżultax, min-naħa l-oħra, mill-osservazzjonijiet tagħha li Wiener Wohnen kien għamel numru mhux negliġibbli ta' talbiet li kellhom bħala effett li, sa fejn kienu intiżi li jissodisfaw il-bżonnijiet partikolari tiegħu, din l-entità eżerċitat influwenza determinanti fuq it-tfassil tal-bini Gate 2.

88 Fir-rikors tagħha, il-Kummissjoni tiċċita, f'dan il-kuntest, ċerti punti tad-dokument intitolat "Deskrizzjoni tal-bini u tat-tagħmir tiegħu". Skont dawn il-punti, "il-liftijiet kollha jmorru mis-sular ta' taħt l-art (garaxx) sas-sular dejjem l-iktar għoli", "il-bini huwa kostruwit skont id-direttivi ta' sistema ta'

ċertifikazzjoni ÖGNI – livell deheb", "[l-]art hija elevata b'għoli medju gross ta' bejn wieħed u ieħor 10 ċentimetri, u forza ta' sostenn ta' 5 kN/m^2 " u "it-tkessiħ huwa żgurat prinċipalment permezz ta' elementi ta' saqaf termoattivi b'superfiċji mgħottija jew miksija b'żebgħa ta' tifrix".

89 Issa, il-Kummissjoni ma tispjegax kif it-talba intiża sabiex il-liftijiet kollha jgħaqqdu l-livelli kollha, inkluż is-sular l-iktar għoli, tikkostitwixxi domanda mhux abitwali. Peress li, kif issostni r-Repubblika tal-Awstrija, mingħajr kontestazzjoni min-naħa tal-Kummissjoni, tali speċifikazzjoni tirriżulta minn obbligu legali, ma jistax jiġi kkunsidrat li hija tirrifletti l-eżerċizzju ta' influwenza determinanti fuq it-tfassil tal-bini imputabbli lil Wiener Wohnen.

90 Bl-istess mod, hija prattika komuni li fil-binjiet tal-uffiċċji, jkun hemm art elevata, sabiex tiġi ggarantita, b'mod partikolari, il-modularità tal-organizzazzjoni interna. Fir-rigward tal-għoli gross medju u l-forza ta' sostenn ta' din l-art, il-Kummissjoni lanqas ma tispjega kif l-ispeċifikazzjonijiet imsemmija huma inabitwali. L-istess japplika għat-talba intiża sabiex it-tkessiħ tal-bini Gate 2 jiġi żgurat prinċipalment permezz ta' elementi ta' saqaf termoattiv.

91 Fir-rigward tas-"sistema ta' ċertifikazzjoni ÖGNI – livell deheb", il-Kummissjoni tirrileva, fil-kuntest tal-analiżi tagħha tad-dokument intitolat "Suppliment għad-deskrizzjoni tal-bini u tat-tagħmir tiegħu", li huwa stabbilit fl-introduzzjoni ta' dan id-dokument li "l-għan iddikjarat ta' sid il-kera u tal-kerrej li jinkiseb iċ-ċertifikat 'ÖGNI – Gold Green Building' hija kkunsidrata bħala miftiehma u tirrappreżenta rekwiżit inkundizzjonat għat-twettiq fl-ippjanar u l-kostruzzjoni". Il-Kummissjoni tallega sussegwentement li l-argument tar-Repubblika tal-Awstrija, li jgħid li din iċ-ċertifikazzjoni kienet intiża mill-bidu minn sidt il-kera u ma jikkostitwixxix rekwiżit ta' Wiener Wohnen, huwa ineżatt. F'dan ir-rigward, għandu jiġi rrilevat li, fl-analiżi tas-siti tat-28 ta' Frar 2012, ippreparata minn espert fil-proprjetà immobbli, diġà hemm l-indikazzjoni li tgħid li ċ-ċertifikazzjoni "ÖGNI – livell deheb" tal-bini Gate 2 hija prevista.

92 Għaldaqstant, għandu jiġi preżunt li t-tfassil tal-bini Gate 2 skont ir-rekwiżiti li jirriżultaw minn din iċ-ċertifikazzjoni huwa r-riżultat mhux ta' influwenza determinanti eżerċitata minn Wiener Wohnen, iżda ta' inizjattiva proprja ta' sid il-kera, li ġiet adottata, kif tfakkar fil-punt 57 ta' din is-sentenza, qabel ma bdew in-negozjati ma' Wiener Wohnen. Barra minn hekk, il-Kummissjoni ma tindikax fid-dokumenti tagħha r-raġunijiet għalfejn dan iċ-ċertifikat ma jingħatax ukoll fl-interess ta' sid il-kera. Issa, huwa evidenti li l-kisba ta' tali ċertifikat issaħħaħ il-valur tal-proprjetà immobbli kkonċernata.

93 Uħud mill-elementi msemmija fid-dokumenti intitolati "Deskrizzjoni tal-bini u tat-tagħmir tiegħu" u "Suppliment għad-deskrizzjoni tal-bini u tat-tagħmir tiegħu", għandhom jinftiehmu fid-dawl tal-intenzjoni ta' Wiener Wohnen li jkollu, għal perijodu twil, sit li jiġbor is-servizzi kollha tiegħu. Għalhekk, ir-rekwiżit relatat mad-dimensjoni tad-distribuzzjoni tal-elettriku, sabiex ikun hemm riżerva ta' spazju ta' 25 % għal kull estensjoni futura ma jidhirx li huwa rekwiżit li jmur lil hinn mir-rekwiżiti abitwali ta' kerrej fir-rigward ta' proprjetà immobbli bħall-bini Gate 2.

94 Min-naħa l-oħra, mill-proċess ippreżentat lill-Qorti tal-Ġustizzja jirriżulta li, għal raġunijiet ekonomiċi li għandhom aspett partikolarment importanti għaliha, Vectigal Immobilien, bħala proprjetarja u żviluppatur tal-bini Gate 2, ħadet ħsieb li tiggarantixxi li l-kostruzzjoni titwettaq b'tali mod li jkun possibbli għaliha, fil-każ ta' tluq totali jew parzjali mill-bini minn Wiener Wohnen, li tikri immedjatament is-superfiċji kkonċernati lil terzi. Huwa għalhekk li, skont ir-Repubblika tal-Awstrija, Vectigal Immobilien ipprevediet b'mod partikolari, għaż-żoni kollha disponibbli għall-kiri f'sular partikolari, diversi separazzjonijiet bi ħruġ ta' emerġenza u aċċess għal-liftijiet awtonomi għal kull sular, sabiex ikollha l-possibbiltà li tikri superfiċji individwali jew li tikri d-diversi sulari b'mod separat fil-futur.

95 Fl-aħħar nett, il-Kummissjoni ma pprovatx li t-talbiet magħmula minn Wiener Wohnen bħala kerrej futur qiegħdu f'dubju l-użu tal-bini Gate 2 bħala bini ta' uffiċċji li jista' jkollu kerrejja li huma s-suċċessuri ta' din l-entità. Konsegwentement, għandu jiġi konkluż li l-adattamenti li jirriżultaw minn dawn it-talbiet ma jeċċedux dak li jista' normalment jitlob kerrej.

96 Fl-aħħar nett, kuntrarjament għall-ġurisprudenza ċċitata fil-punt 52 ta' din is-sentenza, ir-rikors tal-Kummissjoni la fih informazzjoni dwar l-ispejjeż tax-xogħlijiet fid-data ta' meta tlestew matul is-sena 2014, u lanqas dwar ir-relazzjoni bejn dawn l-ispejjeż u l-valur aġġornat, f'din id-data, tal-ammont totali ta' kera fuq perijodu ta' 20 sena.

97 Għalhekk, mill-kunsiderazzjonijiet kollha preċedenti jirriżulta li l-Kummissjoni ma pprovatx, suffiċjentement skont il-liġi, li, sa fejn Wiener Wohnen ta direttament il-kuntratt tal-25 ta' Mejju 2012 dwar il-bini ta' uffiċċji li jinsab f'Guglgasse 2-4, fi Vjenna, mingħajr ma wettaq proċedura ta' sejħa għal offerti u mingħajr ma kkomunika l-avviż relatat magħha, ir-Repubblika tal-Awstrija naqset milli twettaq l-obbligi tagħha taħt l-Artikoli 2 u 28 kif ukoll l-Artikolu 35(2) tad-Direttiva 2004/18.

98 Konsegwentement, ir-rikors tal-Kummissjoni għandu jiġi miċħud.

Dwar l-ispejjeż

99 Skont l-Artikolu 138(1) tar-Regoli tal-Proċedura tal-Qorti tal-Ġustizzja, il-parti li titlef il-kawża għandha tbati l-ispejjeż, jekk dawn ikunu ntalbu. Peress li r-Repubblika tal-Awstrija talbet li l-Kummissjoni tiġi kkundannata għall-ispejjeż u din tal-aħħar tilfet il-kawża, hemm lok li l-Kummissjoni tiġi kkundannata għall-ispejjeż.

Għal dawn il-motivi, Il-Qorti tal-Ġustizzja (Il-Ħames Awla) taqta' u tiddeċiedi:

1) Ir-rikors huwa miċħud.

2) Il-Kummissjoni Ewropea hija kkundannata għall-ispejjeż.

Firem