TIESAS SPRIEDUMS (piektā palāta)

2021. gada 22. aprīlī*

Valsts pienākumu neizpilde – Direktīva 2004/18/EK – Publiski būvdarbu līgumi – Līgums starp valsts iestādi un privātu uzņēmumu par vēl neuzbūvētas ēkas nomu – 1. pants – Ēkas būvniecība, kas atbilst nomnieka norādītajām prasībām – 16. pants – Izņēmums

Lietā C-537/19

par prasību sakarā ar valsts pienākumu neizpildi atbilstoši LESD 258. pantam, ko 2019. gada 12. jūlijā cēla

Eiropas Komisija, ko pārstāv *L. Haasbeek*, kā arī *M. Noll-Ehlers* un *P. Ondrůšek*, pārstāvji,

prasītāja,

pret

Austrijas Republiku, ko sākotnēji pārstāvēja *M. Fruhmann*, vēlāk – *J. Schmoll*, pārstāvji,

atbildētāja,

TIESA (piektā palāta)

šādā sastāvā: palātas priekšsēdētājs J. Regans [*E. Regan*], tiesneši M. Ilešičs [*M. Ilešič*], E. Juhāss [*E. Juhász*] (referents), K. Likurgs [*C. Lycourgos*] un I. Jarukaitis [*I. Jarukaitis*],

ģenerāladvokāts: M. Kamposs Sančess-Bordona [*M. Campos Sánchez-Bordona*],

sekretārs: A. Kalots Eskobars [*A. Calot Escobar*],

ņemot vērā rakstveida procesu,

noklausījusies ģenerāladvokāta secinājumus 2020. gada 22. oktobrī tiesas sēdē,

pasludina šo spriedumu.

Spriedums

1 Ar prasības pieteikumu Eiropas Komisija lūdz Tiesu konstatēt, ka, tā kā *Stadt Wien-Wiener Wohnen* (turpmāk tekstā – "*Wiener Wohnen*") ir tieši piešķīrusi 2012. gada 25. maija līguma slēgšanas tiesības attiecībā uz biroju ēku, kas atrodas *Guglgasse* 2-4, Vīnē (Austrija), neveicot konkursa izsludināšanas procedūru un nenosūtot ar to saistīto paziņojumu, Austrijas Republika nav izpildījusi Eiropas

* Tiesvedības valoda – vācu.

Parlamenta un Padomes Direktīvas 2004/18/EK (2004. gada 31. marts) par to, kā koordinēt būvdarbu valsts līgumu, piegādes valsts līgumu un pakalpojumu valsts līgumu slēgšanas tiesību piešķiršanas procedūru (OV 2004, L 134, 114. lpp.), 2. un 28., kā arī 35. panta 2. punktā paredzētos pienākumus.

Atbilstošās tiesību normas

Savienības tiesības

2 Direktīvas 2004/18 2. un 24. apsvērumā bija noteikts:

"(2) Piešķirot tādu līgumu slēgšanas tiesības, ko dalībvalstīs noslēdz valsts, reģionālo vai vietējo varas iestāžu un citu publisko tiesību subjektu uzdevumā, jāievēro Līgumā paredzētie principi, konkrēti brīva preču aprite, brīva uzņēmējdarbības veikšana un brīva pakalpojumu aprite, kā arī no tiem izrietošie principi, piemēram, vienādas iespējas, nediskriminēšana, savstarpēja atzīšana, proporcionalitāte un pārredzamība. Tomēr attiecībā uz valsts [publiskā iepirkuma] līgumiem, kuru summa pārsniedz kādu noteiktu vērtību, ieteicams izstrādāt tādus noteikumus šo līgumu slēgšanas tiesību piešķiršanai paredzēto valsts procedūru koordinēšanai Kopienas līmenī, kuru pamatā ir minētie principi, un tas vajadzīgs, lai nodrošinātu līgumu efektivitāti un garantētu valsts iepirkuma atklātību konkurencei. Tādēļ šie koordinēšanas noteikumi jāskaidro gan saskaņā ar iepriekšminētajiem noteikumiem un principiem, gan saskaņā ar pārējiem Līguma noteikumiem.

[..]

(24) Saistībā ar pakalpojumiem – līgumus par nekustamā īpašuma iegādi vai nomu vai par tiesībām uz šādu īpašumu raksturo īpašas iezīmes, kuru dēļ valsts iepirkuma noteikumi nav piemērojami."

3 Šīs direktīvas 1. panta "Definīcijas" 2. punkta b) apakšpunktā bija paredzēts:

""būvdarbu valsts līgumi" [būvdarbu publiskā iepirkuma līgumi] ir valsts līgumi [publiskā iepirkuma līgumi], kuru mērķis ir vai nu tādu būvdarbu realizācija vai projektēšana un realizācija, kas saistīti ar kādu no darbībām I pielikuma izpratnē, vai arī būve vai tās realizācija ar jebkādiem līdzekļiem, kas atbilst līgumslēdzējas iestādes norādītajām prasībām. "Būve" ir vispārīgās celtniecības vai inženiertehnisko būvdarbu kopējais iznākums, kas pats par sevi spēj pildīt kādu saimniecisku vai tehnisku funkciju."

4 Minētās direktīvas 2. pantā "Līgumu slēgšanas tiesību piešķiršanas principi" bija noteikts:

"Līgumslēdzējas iestādes pret visiem komersantiem izturas vienādi un nediskriminējoši un rīkojas pārredzami."

5 Direktīvas 2004/18 16. pantā "Īpaši izņēmumi" bija paredzēts:

"Šī direktīva neattiecas uz pakalpojumu valsts līgumiem [būvdarbu publiskā iepirkuma līgumiem], kuru priekšmets ir šāds:

a) zemes, esošu būvju vai cita nekustamā īpašuma vai ar to saistītu tiesību iegāde vai noma, izmantojot jebkādus finanšu līdzekļus; šī direktīva tomēr attiecas uz finanšu pakalpojumu līgumiem, kas noslēgti vienlaikus ar jebkāda veida iegādes vai nomas līgumu, pirms tā noslēgšanas vai pēc tās;

[..]."

6 Šīs direktīvas 28. pantā "Atklātas, slēgtas un sarunu procedūras un cenu aptaujas izmantošana" bija noteikts:

"Valsts [publiskā iepirkuma] līgumu slēgšanas tiesību piešķiršanā līgumslēdzējas iestādes piemēro valsts procedūru, kas pielāgota šīs direktīvas vajadzībām.

Minēto valsts līgumu slēgšanas tiesības tās piešķir atklātā vai slēgtā procedūrā. Konkrētos apstākļos, kas skaidri noteikti 29. pantā, līgumslēdzējas iestādes valsts līgumu slēgšanas tiesības var piešķirt, izmantojot cenu aptauju. Īpašos gadījumos un apstākļos, kas skaidri minēti 30. un 31. pantā, tās var piemērot sarunu procedūru, iepriekš publicējot vai nepublicējot līguma paziņojumu."

7 Minētās direktīvas 35. panta "Paziņojumi" 2. punktā bija paredzēts:

"Līgumslēdzējas iestādes, kas valsts līguma vai pamatnolīguma slēgšanas tiesības vēlas piešķirt atklātā, slēgtā procedūrā vai, ievērojot 30. pantā paredzētos nosacījumus, sarunu procedūrā ar līguma paziņojuma publicēšanu, vai, ievērojot 29. pantā paredzētos nosacījumus, cenu aptaujā, šo nodomu dara zināmu ar līguma paziņojumu."

8 No 2016. gada 18. aprīļa Direktīva 2004/18 tika aizstāta ar Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvu 2014/24/ES (2014. gada 26. februāris) par publisko iepirkumu un ar ko atceļ Direktīvu 2004/18/EK (OV 2014, L 94, 65. lpp.).

Austrijas tiesības

9 Attiecīgā nomas līguma noslēgšanas dienā, 2012. gada 25. maijā, piemērojamās valsts tiesību normas bija ietvertas *Bundesgesetz über die Vergabe von Aufträgen 2006* (2006. gada Federālais publiskā iepirkuma likums), redakcijā, kas bija piemērojama šajā datumā.

Pirmstiesas procedūra

10 Pēc 2015. gadā saņemtās sūdzības un neformālas saziņas ar Austrijas iestādēm Komisija 2016. gada 25. jūlijā nosūtīja Austrijas Republikai brīdinājuma vēstuli (pārkāpuma procedūra Nr. 2016/4074), kurā tā atsaucās uz Direktīvas 2004/18 2., 28. un 35. panta pārkāpumu, pamatojoties uz to, ka *Wiener Wohnen* 2012. gada 25. maijā bez konkursa izsludināšanas procedūras un paziņojuma par līgumu atbilstoši šai direktīvai, tieši piešķīra nomas līguma uz nenoteiktu laiku slēgšanas tiesības attiecībā uz biroja ēku *Gate 2* (turpmāk tekstā – "ēka *Gate 2*"), ieskaitot pazemes stāvvietu, zemesgabalā, kas atrodas *Guglgasse* 2-4, Vīnē.

11 Saskaņā ar šī līguma noteikumiem iznomātājs *Vectigal Immobilien GmbH & Co KG*, šī zemesgabala īpašnieks minētā līguma noslēgšanas brīdī, plānoja uz šī zemesgabala uzbūvēt ēku *Gate 2*.

12 Iznomātais īpašums sastāvēja no diviem korpusiem (A un B), no apakšstāva līdz piektajam stāvam. Galerijas starp šiem diviem korpusiem no pirmā līdz piektajam stāvam bija paredzētas kā variants. Turklāt *Wiener Wohnen* kā iespēja (*Call-Option*) bija vienpusējas tiesības iznomāt papildus pirmajiem pieciem stāviem, kas no paša sākuma bija nomātais īpašums, sesto līdz astoto stāvu minētās ēkas B korpusā. 2012. gada 25. oktobra nomas līguma papildvienošanās apstiprināja, ka *Wiener Wohnen* ir izmantojusi šo iespēju.

13 Attiecīgais nomas līgums tika noslēgts uz nenoteiktu laiku. Sākotnēji tajā bija paredzēts, ka *Wiener Wohnen* var parastā kārtībā izbeigt līgumu tikai 15 gadus pēc nomas termiņa sākuma un pēc tam ik pēc desmit gadiem. Papildus parastai izbeigšanas kārtībai bija iespējama ārkārtēja līguma izbeigšana, ja iznomātājs nopietni vai pastāvīgi pārkāptu nomas līgumu vai ja ēka *Gate 2* vairāk nekā sešus mēnešus būtu nelietojama attiecībā uz izmantošanu, par kuru bija vienošanās.

14 Ar otro 2013. gada 16. un 17. septembra minētā nomas līguma papildvienošanos pirmās parastās izbeigšanas iespējas termiņš tika pagarināts. Atbilstoši šīs papildvienošanās 2.4. punktam attiecīgais noteikums no tā laika bija formulēts šādi: "Nomnieks drīkst izbeigt šo nomas līgumu parastā kārtībā tikai pēc 25, 35 un 45 gadiem (utt.), sākot no normas termiņa sākuma (ņemot vērā 2.2. punktā paredzēto uzteikuma termiņu) (divpadsmit mēnešu termiņš kalendārā gada ceturkšņa beigās)."

15 Pēc tam, kad *Wiener Wohnen* jau izmantoja *Gate 2* ēku, tā nodeva biroja telpas apakšnomā *Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH*. Turklāt arī *Gewerkschaft der Gemeindebediensteten* (Pašvaldību darbinieku arodbiedrība) šajā ēkā izveidoja informācijas centru.

16 Austrijas Republika uz Komisijas brīdinājuma vēstuli atbildēja ar 2016. gada 26. septembra vēstuli, kurā tā atzina, ka attiecīgā nomas līguma slēgšanas tiesību tieša piešķiršana ietilpa Direktīvas 2004/18 piemērošanas jomā un ka līdz ar to atbilstoši šai direktīvai esot bijusi jāveic konkursa izsludināšana. Šī dalībvalsts pauda nožēlu par pieļauto kļūdu un uzsvēra, ka *Wiener Wohnen* darīs visu iespējamo, lai nākotnē nodrošinātu pareizu Savienības tiesību publiskā iepirkuma jomā piemērošanu.

17 No Tiesai iesniegtajiem lietas materiāliem arī izriet, ka Austrijas Republika 2017. gada 27. februāra papildu apsvērumos, kā arī citos 2017. gada 5. maija, 13. septembra un 25. oktobra papildu apsvērumos ir izklāstījusi, kādā veidā turpmāk tiktu nodrošināta Savienības tiesību publiskā iepirkuma jomā ievērošana, tostarp izmantojot līgumu reģistru.

18 Ņemot vērā pārmestā pārkāpuma turpināšanos, Komisija ar 2018. gada 18. maija vēstuli nosūtīja Austrijas Republikai argumentētu atzinumu, aicinot šo dalībvalsti veikt vajadzīgos pasākumus, lai izpildītu šī atzinuma prasības divu mēnešu laikā no tā saņemšanas brīža.

19 Austrijas Republika uz šo argumentēto atzinumu atbildēja ar 2018. gada 18. jūlija vēstuli. Attiecībā uz iespējām novērst pārmesto pārkāpumu šī dalībvalsts norādīja, ka, ņemot vērā faktu, ka *Wiener Wohnen* izmantoja ēku *Gate 2*, minētā pārkāpuma tūlītēja novēršana nebija iespējama. Ņemot vērā, ka attiecīgo nomas līgumu parastā kārtībā varēja izbeigt ne agrāk kā 2040. gada 1. oktobrī attiecībā uz šīs ēkas A korpusu un 2041. gada 1. aprīlī – attiecībā uz tās B korpusu, *Wiener Wohnen* tomēr esot gatava ar iznomātāju sākt sarunas par šī nomas līguma pirmstermiņa izbeigšanu. Turklāt Austrijas Republika uzsvēra, ka minētā līguma noslēgšanas laikā saskaņā ar Austrijā dominējošo juridisko viedokli Direktīvas 2004/18 16. panta a) punktā paredzētais izņēmums attiecās arī uz vēl neuzbūvētas – bet jau izprojektētas un būvniecībai gatavas – biroju ēkas nomu. Taču, tā kā *Wiener Wohnen* vēlējās nomāt tieši šādu ēku, šī iestāde esot rīkojusies labā ticībā.

20 Tā kā Komisiju neapmierināja Austrijas Republikas sniegtā atbilde, Komisija cēla šo prasību.

Par prasību

Lietas dalībnieku argumenti

21 Komisija apgalvo, ka tas, ka *Wiener Wohnen*, ar Vīnes pilsētu saistīta valsts iestāde, ar privātu uzņēmumu ir noslēgusi ēkas *Gate 2* ilgtermiņa nomas līgumu, pirms tā tika uzbūvēta, ir būvdarbu līguma slēgšanas tiesību piešķiršana biroju ēkas būvniecībai un iznomāšanai, jo *Wiener Wohnen* ir ietekmējusi ar minēto ēku saistīto būvdarbu plānošanu, kas ievērojami pārsniedz jaunas ēkas nomnieka parastās prasības.

22 Komisija, atsaucoties uz 2014. gada 10. jūlija spriedumu *Impresa Pizzarotti* (C-213/13, EU:C:2014:2067, 40.–42. punkts), atgādina, ka jautājums par to, vai darījums ir publisks būvdarbu līgums, ietilpst Savienības tiesību piemērošanas jomā un ka, ja būve tiek piedāvāta nomai pirms tās uzcelšanas, tā galvenais priekšmets esot šī uzcelšana. Šajā ziņā tā uzsver, ka attiecīgā nomas līguma noslēgšanas dienā par ēku *Gate 2* nebija saņemta saistoša būvatļauja.

23 Komisija, atsaucoties uz šī paša Tiesas sprieduma 43. punktu, piebilst, ka uz šo līgumu neattiecas Direktīvā 2004/18 16. panta a) punktā noteiktais izņēmums. Šis izņēmums nav piemērojams, ja iecerētās ēkas uzcelšana atbilst līgumslēdzējas iestādes norādītajām prasībām. No 2009. gada 29. oktobra sprieduma Komisija/Vācija (C-536/07, EU:C:2009:664) 58. punkta izrietot, ka tas tā it īpaši ir tad, ja līgumā minētās specifikācijas, kurās ir iekļauts precīzs uzceļamās ēkas, tās īpašību un aprīkojuma apraksts, ievērojami pārsniedz parastās nomnieka prasības attiecībā uz jaunu noteikta mēroga nekustamo īpašumu.

24 Kas attiecas uz ēkas *Gate 2* struktūru, Komisija uzskata, ka divas *Wiener Wohnen* iesaistīšanās epizodes ir ietekmējušas šīs ēkas projektēšanu. Runa ir par galerijām, kas savieno tās A un B korpusu stāvus, un sestā līdz astotā stāva izbūvi B korpusā.

25 Attiecībā uz citām *Wiener Wohnen* iejaukšanās epizodēm Komisija apgalvo, ka 2012. gada 16. maija dokumentos "Ēkas un tās aprīkojuma apraksts" un 2012. gada 22. maija "Ēkas un tās aprīkojuma apraksta papildinājums", kuri abi ir pievienoti attiecīgajam nomas līgumam, ir atrodami vairāki piemēri, kas pierāda, ka šī līguma pušu saskaņotās specifikācijas ievērojami pārsniedz to, par ko parasti notiek vienošanās ar nomnieku, un ka galvenokārt *Wiener Wohnen* ir izvēlējusies tehniskos risinājumus, kas ir apstiprināti ēkas *Gate 2* gala projektā. Pat ja dažās no šīm specifikācijām ir izdarīta atsauce uz "ÖNORM" standartiem, šie standarti esot tikai ieteikumi, kas kļūst saistoši tikai tad, ja tiek paredzēti līgumā. Parasti nomnieku interesē tikai tas, lai pareizi darbotos notekūdeņu sistēma, bet nevis izvēlētās iekārtas veids, ne arī tas, vai "notekcaurules slēgtajās iekārtās ir izgatavotas no PE vai ABS".

26 It īpaši uz no šo dokumentu otrās titullapas esot redzams, ka to ir sastādījusi *Wiener Wohnen*, un juridiskajās atsaucēs, kas iekļautas nākamajā lappusē, esot norādīts šādi: "[Ēkas un tās aprīkojuma apraksta] papildinājums, kas ir balstīts uz administratīvo ēku specifikācijām, kuras izstrādājis dienests MA 34; ar to nosaka nomnieka īpašās izmantošanas prasības, papildina, detalizē un ar precīzām atkāpēm aizvieto iznomātāja [ēkas un tās aprīkojuma aprakstu]." Komisija precizē, ka no Vīnes pilsētas tīmekļvietnes izriet, ka tas ir "noteikumu kopums attiecībā uz šīs pilsētas administratīvo ēku aprīkojumu [un ka š]īs specifikācijas ir pamats plānošanas darbiem un iepirkumiem". Komisija uzskata, ka šajos apstākļos nav pārsteidzoši, ka Austrijas presē 2016. gadā publicētā raksta par to, ka *Wiener Wohnen*, iespējams, ir apgājusi tiesisko regulējumu par publiskajiem līgumiem ēkas *Gate 2* būvniecības gadījumā, nosaukums bija "Eine Zentrale nach Maß" ("Centrāle pēc individuāla pasūtījuma").

27 Komisija apgalvo, ka *Wiener Wohnen* ir kontrolējusi ēkas *Gate 2* būvniecības īstenošanu tāpat kā pasūtītājs. Šis uzņēmums bija pilnvarojis *SET Bauprojektierung GmbH*, sabiedrību, kas specializējusies būvniecības projektu izstrādē, veikt procesa papildu kontroli būvniecības projekta īpašai izpildei. Komisija šajā kontekstā norāda, ka puses ir vienojušās, ka šī papildu kontrole attiecas arī uz atbilstību

īpašuma raksturlielumiem, kas ir noteikti attiecīgajā nomas līgumā. Šajā ziņā tā atsaucas uz šī līguma 1.3. pielikuma A.1. pielikuma pirmo daļu, kurā ir noteikts: "Funkcijas kontrole: lai īstenotu būvniecības projektu, *Wiener Wohnen* īsteno procedūras papildu kontroles funkciju attiecībā uz būvniecības projekta īstenošanu, kā arī papildu kontroli, ko veic ārēja sabiedrība."

28 Komisija turklāt norāda, ka bez minētā līguma noslēgšanas ēka *Gate 2* nebūtu tikusi uzbūvēta. Pēc tam, kad iznomātājs iegādājās zemesgabalu Vīnes pilsētā, 2002. gadā publicētajos preses rakstos, kā arī Vīnes pilsētas paziņojumā presei, kas publicēts 2005. gadā, tika paziņots par šīs ēkas būvniecību uz šī zemesgabala. Taču 2008. gadā plašsaziņas līdzekļos esot ziņots, ka projekts "vairākus gadus [bija] apsīcis", jo lielāka izmēra biroja platību piedāvājums bija lielāks par pieprasījumu. Turklāt Austrijas Republika esot atzinusi, ka ēkas *Gate 2* būvniecība būtu apšaubāma, ja *Wiener Wohnen* nebūtu noslēgusi attiecīgo nomas līgumu.

29 Komisija uzsver, ka ēku *Gate 2* nekādā ziņā nevar kvalificēt kā standarta ēku, ko *Wiener Wohnen* bija iecerējusi nomāt tādu, kādu to bija iecerējis īpašnieks. Tā atgādina, ka *Wiener Wohnen* 2012. gadā pilnvaroja pakalpojumu sniedzēju veikt Vīnes biroja platību tirgus vietu analīzi. Saskaņā ar šo analīzi no desmit īpašumiem, kurus var iznomāt un no kuriem seši atbilda *Wiener Wohnen* noteiktajām minimālajām prasībām, ēka *Gate 2* izrādījās vispiemērotākais īpašums. Komisija it īpaši vērš uzmanību uz to, ka šīs analīzes *management summary*, lai pamatotu šīs ēkas izvirzīšanu pirmajā vietā, ir apstiprināts, ka "nomniekam ir arī iespēja ietekmēt projekta, kas pielāgots pieprasītajām specifikācijām, plānošanu, un [ka] vēlme nodalīt biroju zonas un klientu apkalpošanas centra ieejas var tikt apmierināta optimāli".

30 Komisija piebilst, ka ēku *Gate 2* izmanto gandrīz vienīgi *Wiener Wohnen*. Divu pārējo nomnieku, proti, *Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung*, kā arī *Gewerkschaft der Gemeindebediensteten – Kunst, Medien, Sport, freie Berufe* (Pašvaldību darbinieku un mākslā, plašsaziņas līdzekļos, sportā un brīvajās profesijās nodarbināto arodbiedrība), esamība nevar pamatot Direktīvas 2004/18 16. panta a) apakšpunkta piemērošanu, ņemot vērā *Wiener Wohnen* plašās tiesības nodot nomas priekšmetu Vīnes pilsētas dienestiem vai juridiskām personām, kurās tai ir vairākuma līdzdalība. Turklāt šķietot, ka informācijas centram paredzētā platība, kas nodota apakšnomā pašvaldību darbinieku arodbiedrībai, ir ļoti pieticīga.

31 Austrijas Republika norāda, ka *Wiener Wohnen* ir lielākā pašvaldību mājokļu pārvaldītāja Eiropā un tādējādi tai ir liela atbildība pret vairāk nekā 500 000 personām aptuveni 200 000 pašvaldību mājokļos. Šīs sabiedrības stratēģiskās pārorientēšanas ietvaros tika nolemts koncentrēt vienā vietā visus uzņēmumus, kas iepriekš bija izkaisīti pa visu Vīnes pilsētas teritoriju. Šīs dalībvalsts skatījumā jaunajai mītnes vietai bija jābūt pieejamai jaunās organizatoriskās struktūras spēkā stāšanās brīdī 2014. gada nogalē vai 2015. gada sākumā, un jāuzņem vismaz 750 darbinieki, bet pēc projektētās piebūves uzbūvēšanas – pat 1000 darbinieki.

32 Tā kā nebija iespējams nopirkt vai uzbūvēt tās prasībām atbilstošu ēku, vienīgais iespējamais risinājums *Wiener Wohnen* būtu bijis tādas biroju ēkas noma, kas ir uzbūvēta vai kuras plānošana jau ir pabeigta. Būtu jāpiebilst, ka *Wiener Wohnen* kā par sociālo mājokļu celtniecību atbildīgai iestādei esot bijis pienākums principā ieguldīt savus finanšu resursus tās pārvaldīto dzīvojamo ēku uzturēšanā un labiekārtošanā. Papildus, ņemot vērā šī uzņēmuma mērķi, nomātajām telpām noteikti būtu jābūt standarta biroju telpām.

33 Lai iegūtu vispārēju priekšstatu par visām piemērotajām biroju ēkām, kas pieejamas nekustamā īpašuma tirgū, *Wiener Wohnen* 2012. gada sākumā esot uzticējusi neatkarīgam nekustamo īpašumu ekspertam veikt vispārēju tirgus un biroju atrašanās vietu Vīnē analīzi. Austrijas Republika uzskata, ka šīs analīzes izstrādes laikā ēkas *Gate 2* plānošana jau bija pilnībā pabeigta, jo visi plāni bija pieejami, bet projekts vēl nebija īstenots. Tādēļ *Wiener Wohnen* neesot bijusi nekāda ietekme uz arhitektonisko projektēšanu vai šīs ēkas A un B korpusu konkrēto plānošanu. Papildus prasībām attiecībā uz platību un autonovietņu skaitu, sarunās par attiecīgā nomas līgumu galvenokārt notika vienošanās par nomas

maksu un ekspluatācijas izmaksām. Viens no sarunu būtiskajiem elementiem bija šo divu korpusu nodošana paredzētajos datumos, lai varētu organizēt aptuveni 1000 darbinieku pārcelšanos. Vienīgie būvniecības aspekti, kuru noteikšanā varēja iesaistīties *Wiener Wohnen*, bija telpu sadale un darbavietu izvietojums birojos, kā arī nomāto platību pamataprīkojuma izvēle.

34 Attiecībā uz Komisijas apgalvoto iesaistīšanos strukturālajā ziņā Austrijas Republika apgalvo, ka galerijas kopš paša sākuma bija daļa no ēkas *Gate 2* projekta. Turklāt tās neietilpst nomātajās platībās. Attiecībā uz iespēju nomāt B korpusa sesto līdz astoto stāvu šī dalībvalsts apgalvo, ka šie stāvi bija jābūvē katrā ziņā.

35 Dokumentā "Ēkas un tās aprīkojuma apraksts", tāpat kā šī dokumenta "papildinājumā" esot vienīgi paredzētas prasības, kādām ir jāatbilst visām moderno biroju ēkām. Komisija neesot identificējusi nevienu šajos dokumentos ietvertu elementu, kas atkāptos no nosacījumiem, kuri paredzēti tiesību normās vai piemērojamajās direktīvās un tehniskajos standartos, vai kas nav izmantojami attiecīgajā darbības nozarē.

36 Austrijas Republika uzskata, ka ārējās sabiedrības *SET Bauprojektierung* kontrole esot attiekusies tikai uz telpām, kas ir nomas līguma priekšmets, izslēdzot citas ēkas *Gate 2* telpas kā, piemēram, tehniskās apkures centrāles, ēkas automatizācijas sistēmas, liftu iekārtas vai koplietošanas telpas, vai pieguļošo teritoriju. Komisija neesot ņēmusi vērā faktu, ka nozīmīgu pārcelšanās projektu kontekstā ir ierasts, ka pasūtītājs veic ne tikai papildu kontroli, bet arī nomnieka veikto pārbaužu kontroli.

37 Austrijas Republika uzsver arī to, ka *Wiener Wohnen* nebija vienīgais ēkas *Gate 2* nomnieks. Šajā kontekstā neesot nozīmes tam, ka pārējo nomnieku nomātās platības bija mazākas nekā *Wiener Wohnen* izmantotās platības. Tas vien, ka pārējie nomnieki, izņemot *Wiener Wohnen*, šajā īpašumā ir nomājuši telpas, pierādot, ka attiecīgās biroju platības ir standarta biroju ēkas, kuras trešās personas var iznomāt arī parastos tirgus apstākļos.

38 Turklāt *Management summary* nepierādot Komisijas viedokli, ņemot vērā, ka šajā dokumentā vispār nebija norādīts, ka *Wiener Wohnen* formulētās prasības pārsniegtu parastas nomnieka vēlmes. Būtu pilnīgi normāli, ka nomnieks, kurš plāno ilgtermiņā, pamatojoties uz līgumu, izmantot biroju ēku vairāk nekā 1000 darbiniekiem, pirms sava lēmuma pieņemšanas skaidri vēlas zināt, cik lielā mērā iznomātājs atzīst iespējamos pielāgojumus, ko tas uzskata par nepieciešamiem.

39 It īpaši Austrijas Republika uzskata, ka dokuments "Ēkas un tās aprīkojuma apraksta papildinājums" ir "balstīts" tikai uz "administratīvo ēku specifikācijām, kuras izstrādājis dienests MA 34". Šīs specifikācijas jau esot jaunākajiem sasniegumiem atbilstošs normatīvo prasību kopsavilkums, kurš ir piemērojams visām biroju ēkām un kura piemērošana neattiecas tikai uz Vīnes pilsētu. Tādējādi minētajā "papildinājumā" aprakstītos pasākumus būtu bijis jāīsteno arī tad, ja nomas līgums būtu noslēgts nevis ar *Wiener Wohnen*, bet ar privātu uzņēmumu. Ja Komisija norāda, ka vides standarti ir tikai "ieteikumi", tā neesot ievērojusi piemērojamos tiesisko regulējumu. Saskaņā ar *Oberster Gerichtshof* (Augstākā tiesa, Austrija) pastāvīgo judikatūru šie standarti ir jaunākie sasniegumi, attiecībā pret kuriem tiek noteikta pareiza tehniskā izpilde. Līdz ar to šo standartu piemērošana neesot fakultatīva.

40 Komisijas izteiktā kritika par attiecīgajā līgumā paredzēto nomas termiņu, proti, 25 gadi, neatbilstot nekustamā īpašuma tirgus realitātei. Tikai šajos apstākļos iznomātāji esot gatavi iznomāt lielas platības par pieņemamām cenām. *Wiener Wohnen* atteikties no iespējas izbeigt minēto līgumu nesagādātu grūtības, jo 1000 darbinieku jaunas pārcelšanās iespējamība būtu mazticama izmaksu dēļ un tādēļ, ka trūkst piemērotu alternatīvu vietu.

Tiesas vērtējums

41 Komisijas prasības priekšmets ir līguma par ēku *Gate 2*, kas atrodas Vīnē, kvalificēšanu par līguma slēgšanas tiesību tiešu piešķiršanu bez konkursa izsludināšanas procedūras un paziņojuma par līgumu. Komisija apgalvo, ka *Wiener Wohnen* kā līgumslēdzēja iestāde ar privātu uzņēmumu 2012. gada 25. maijā noslēdza šīs ēkas nomas ilgtermiņa līgumu vēl pirms tās uzcelšanas. *Wiener Wohnen* esot īstenojusi tādu ietekmi uz ēkas projektēšanu, kas ievērojami pārsniedz parastās nomnieka prasības attiecībā uz šādu ēku. Šis līgums, uz kuru nevar attiekties Direktīvas 2004/18 16. panta a) punktā paredzētais izņēmums, esot jākvalificē kā "būvdarbu līgums" šīs direktīvas izpratnē. No tā izrietošais Direktīvas 2004/18 pārkāpums turpinās, kamēr turpina pastāvēt attiecīgais nomas līgums, kuru parastā kārtībā nevar izbeigt pirms 2040. gada.

42 Vispirms ir jāatgādina, ka Direktīvas 2004/18 – tāpat kā citu publisko iepirkumu direktīvu – mērķis, kā būtībā izriet no tās 2. apsvēruma, ir nodrošināt, lai publiskajā iepirkumā tiktu ievērota preču brīva aprite, brīvība veikt uzņēmējdarbību un pakalpojumu sniegšanas brīvība, kā arī no tām izrietošie principi, konkrēti – vienlīdzīga attieksme, nediskriminācija, samērīgums un pārskatāmība, un lai publiskie iepirkumi būtu atvērti konkurencei (spriedumi, 2001. gada 12. jūlijs, *Ordine degli Architetti* u.c., C-399/98, EU:C:2001:401, 52. un 75. punkts, kā arī 2019. gada 27. novembris, *Tedeschi* un *Consorzio Stabile Istant Service*, C-402/18, EU:C:2019:1023, 33. punkts).

43 Šajā ziņā no judikatūras izriet, pirmkārt, ka jautājums par to, vai darījums ir kvalificējams kā publisks būvdarbu līgums Savienības tiesību normu izpratnē, ietilpst Savienības tiesību piemērošanas jomā. Šajā ziņā pušu iecerētajai līguma kvalificēšanai par "nomas līgumu" nav izšķirošas nozīmes (spriedums, 2014. gada 10. jūlijs, *Impresa Pizzarotti*, C-213/13, EU:C:2014:2067, 40. punkts un tajā minētā judikatūra).

44 Saistībā ar publisko būvdarbu līgumu līgumslēdzēja iestāde saņem pakalpojumu, ko veido to būvdarbu veikšana, kurus tā ir iecerējusi saņemt, un kas ietver tās tiešu ekonomisku interesi. Šāda ekonomiska interese var tikt konstatēta ne tikai tad, ja ir paredzēts, ka līgumslēdzēja iestāde kļūs par tādu būvdarbu vai būves īpašnieci, kas ir līguma priekšmets, bet arī tad, ja ir paredzēts, ka tā iegūs tiesības izmantot attiecīgās būves, lai varētu nodrošināt šo būvju pieejamību sabiedrībai (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2010. gada 25. marts, *Helmut Müller*, C-451/08, EU:C:2010:168, 48.–51. punkts).

45 Tāpat attiecīgā līguma kvalificēšanā nav nozīmes tam, ka pamatlīgumā, iespējams, Vīnes pilsētai vai *Wiener Wohnen* nav paredzēta iespēja vai pienākums uzbūvētās ēkas atpirkt (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2009. gada 29. oktobris, Komisija/Vācija, C-536/07, EU:C:2009:664, 62. punkts).

46 Otrkārt, ja līgums vienlaikus ietver elementus, kam ir būvdarbu publiskā iepirkuma līguma iezīmes, un tādus elementus, kam ir cita veida līguma iezīmes, tad tā juridiskā kvalificēšana un piemērojamās Savienības tiesību normas ir atkarīgas no līguma galvenā priekšmeta (spriedums, 2014. gada 10. jūlijs, *Impresa Pizzarotti*, C-213/13, EU:C:2014:2067, 41. punkts un tajā minētā judikatūra).

47 Saistībā ar attiecīgā darījuma priekšmetu ir jānorāda, ka attiecīgais līgums ir nosaukts par "nomas līgumu" un ka tajā patiešām ir ietverti nomas līguma elementi. Tomēr ir jākonstatē, ka šī līguma noslēgšanas dienā attiecīgās ēkas, uz kuru attiecas minētais līgums, būvniecība vēl nebija uzsākta. Līdz ar to šī līguma tiešais mērķis nevarēja būt ēku noma. Šī līguma mērķis bija minētās ēkas būvniecība, kas pēc tam bija jānodod *Wiener Wohnen* rīcībā ar "nomas līgumu" (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2009. gada 29. oktobris, Komisija/Vācija, C-536/07, EU:C:2009:664, 56. punkts).

48 Šajā ziņā ir jānorāda, kā tas ir noteikts Direktīvas 2004/18 24. apsvērumā, ka šīs direktīvas 16. panta a) punktā ir paredzēts izņēmums no tās materiālās piemērošanas jomas un ka interpretācija, saskaņā ar kuru šis izņēmums, kā ģenerāladvokāts ir norādījis secinājumu 30. punktā, var attiekties arī uz neesošu, proti, vēl neuzbūvētu ēku nomu, ir apstiprināta Tiesas judikatūrā.

49 Tomēr, kā izriet no Tiesas judikatūras, līgumslēdzēja iestāde nevar atsaukties uz šajā tiesību normā paredzēto izņēmumu, ja iecerētās ēkas būvniecība ir "publisks būvdarbu līgums" Direktīvas 2004/18 1. panta 2. punkta b) apakšpunkta izpratnē, tikko šī būvniecība atbilst šīs līgumslēdzējas iestādes norādītajām prasībām (pēc analoģijas skat. spriedumus, 2009. gada 29. oktobris, Komisija/Vācija, C-536/07, EU:C:2009:664, 55. punkts, kā arī 2014. gada 10. jūlijs, *Impresa Pizzarotti*, C-213/13, EU:C:2014:2067, 43. punkts un tajā minētā judikatūra).

50 Tas tā ir tad, ja šī iestāde ir veikusi pasākumus, lai definētu būves veidu vai vismaz īstenotu izšķirošu ietekmi uz būves ideju (spriedums, 2014. gada 10. jūlijs, *Impresa Pizzarotti*, C-213/13, EU:C:2014:2067, 44. punkts un tajā minētā judikatūra).

51 Tā tas it īpaši ir gadījumā, ja līgumslēdzējas iestādes pieprasītās specifikācijas pārsniedz parastās nomnieka prasības attiecībā uz tādu ēku kā attiecīgā būve (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2009. gada 29. oktobris, Komisija/Vācija, C-536/07, EU:C:2009:664, 58. punkts).

52 Visbeidzot, lai gan uzņēmēja atlīdzības apmērs vai tās samaksas kārtība nav noteicošie elementi, lai kvalificētu attiecīgo līgumu, tiem nav nozīmes (šajā ziņā skat. spriedumus, 2009. gada 29. oktobris, Komisija/Vācija, C-536/07, EU:C:2009:664, 60. un 61. punkts, kā arī 2014. gada 10. jūlijs, *Impresa Pizzarotti*, C-213/13, EU:C:2014:2067, 49.–51. punkts).

53 Attiecībā uz iecerēto ēku izšķirošu ietekmi uz tās projektēšanu var identificēt, ja var pierādīt, ka šī ietekme tiek īstenota uz šīs ēkas arhitektonisko struktūru, tādu kā tās izmērs, tās ārsienas un nesošās sienas. Iekšējā aprīkojuma pieprasījumus var uzskatīt par tādiem, kas pierāda izšķirošu ietekmi tikai tad, ja tie atšķiras to specifikas vai apjoma dēļ.

54 Komisijas prasība ir jāizvērtē, pamatojoties uz iepriekš minēto judikatūru.

55 Šajā ziņā vispirms ir jāatgādina, ka saskaņā ar pastāvīgo judikatūru par pierādīšanas pienākumu tiesvedībā sakarā ar valsts pienākumu neizpildi atbilstoši LESD 258. pantam Komisijai ir jāpierāda, ka pastāv apgalvotā pienākumu neizpilde. Tieši Komisijai ir jāsniedz Tiesai vajadzīgie pierādījumi, lai tā varētu pārbaudīt, vai pastāv šī pienākumu neizpilde, turklāt Komisija nedrīkst pamatoties uz jebkādu pieņēmumu (spriedums, 2021. gada 14. janvāris, Komisija/Itālija (Iemaksas degvielas iegādei), C-63/19, EU:C:2021:18, 74. punkts un tajā minētā judikatūra).

56 Tomēr atbilstoši LES 4. panta 3. punktam dalībvalstīm ir pienākums atvieglot Komisijas uzdevumu veikšanu, it īpaši saskaņā ar LES 17. panta 1. punktu nodrošināt LES līguma tiesību normu, kā arī Savienības iestāžu saskaņā ar to pieņemto tiesību normu piemērošanu. Šajā ziņā ir jāņem vērā fakts, ka, pārbaudot tādu valsts tiesību normu pareizu piemērošanu praksē, kuru mērķis ir efektīvi ieviest direktīvu, Komisija, kurai pašai nav izmeklēšanas pilnvaras šajā jomā, lielā mērā ir atkarīga no informācijas, ko sniedz iespējamie sūdzību iesniedzēji, kā arī attiecīgā dalībvalsts (spriedums, 2020. gada 18. novembris, Komisija/Vācija (PVN atmaksāšana – Rēķini), C-371/19, nav publicēts, EU:C:2020:936, 66. un 67. punkts, kā arī tajos minētā judikatūra). No tā it īpaši izriet, ka, ja Komisija ir sniegusi pietiekamu informāciju, kas liecina, ka valsts tiesību normas, ar kurām ir transponēta direktīva, praksē netiek pareizi piemērotas atbildētājas dalībvalsts teritorijā, šai dalībvalstij pēc būtības un detalizēti ir jāapstrīd šādi sniegtā informācija un no tās izrietošās sekas (spriedums, 2019. gada 28. marts, Komisija/Īrija (Notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas sistēma), C-427/17, nav publicēts, EU:C:2019:269, 39. punkts un tajā minētā judikatūra).

57 Šajā lietā vispirms ir jānorāda, ka Komisija nav apgalvojusi, ka *Wiener Wohnen* būtu mēģinājusi īstenot ietekmi uz zemesgabala īpašnieka, proti, *Vectigal Immobilien*, plāniem, pirms tā 2012. gada 28. februārī bija saņēmusi vietu analīzi (*Standortanalyse*), ko bija veicis tās pilnvarotais nekustamo īpašumu eksperts.

58 Minētais eksperts identificēja desmit nomai pieejamus objektus un pēc tam, kad bija konstatējis, ka seši ēku projekti atbilst *Wiener Wohnen* minimālajām prasībām, viņš secināja, ka ēkas *Gate 2* būvniecības projekts ir vispiemērotākais.

59 Kā izriet no 2012. gada 28. februāra vietu analīzes un 2012. gada 23. janvāra dokumenta "Apbūves analīze" (*Bebauungsstudie*), ēkas *Gate 2* iezīmes jau bija noteiktas šajos datumos.

60 Jākonstatē, ka ēkas *Gate 2* struktūra, kas aprakstīta šajā 2012. gada 23. janvāra apbūves analīzē, un struktūra, kas ietverta 2012. gada 4. maija analīzē, kura ir attiecīgā nomas līguma sastāvdaļa, būtībā ir identiskas, jo jaunākais dokuments ietver arī papildu precizējumus, it īpaši attiecībā uz noteiktu platību izmantošanu, un šos abus dokumentus ir sagatavojis viens un tas pats arhitektu birojs.

61 Līdz ar to šie aspekti var apstiprināt apgalvojumu, saskaņā ar kuru, kā norāda Austrijas Republika, "sarunās par nomas līguma noslēgšanu ēkas [*Gate 2*] plānošana jau bija pilnībā pabeigta [un ka] *Wiener Wohnen* [..] jau no paša sākuma nebija nekādas ietekmes uz ēkas [*Gate 2*] A un B korpusa arhitektonisko projektēšanu vai konkrēto plānošanu".

62 Tomēr Komisija identificē divus apstākļus, no kuriem, pēc tās domām, ir iespējams secināt, ka *Wiener Wohnen* īstenoja ietekmi uz pašu šīs ēkas struktūras projektēšanu.

63 Komisija norāda uz sestā līdz astotā stāva būvniecību B korpusā un galerijām, kas savieno minētās ēkas A un B korpusu.

64 Saistībā ar minēto stāvu būvniecību šajā B korpusā ir jānorāda, ka attiecīgajā nomas līgumā ir paredzēta iespēja nevis papildu telpu būvniecībai, bet gan nomāšanai.

65 Nomas līguma 1.9. punktā ir minēts, ka *Wiener Wohnen* kā iespēja (*call-option*) bija vienpusējas tiesības papildus pirmajiem pieciem stāviem, kas no paša sākuma bija nomātais īpašums, iznomāt sesto līdz astoto stāvu ēkas *Gate 2* B korpusā. Tāpat šajā punktā ir paredzēts, ka tad, ja *Wiener Wohnen* neizmanto šo iespēju vai izmanto to tikai daļēji, nomnieks var šos stāvus, kuri nav nepieciešami, neizbūvēt, vai tos uzbūvēt un iznomāt trešajām personām. Šajā ziņā minētajā normā ir arī precizēts, ka šādā gadījumā trešajām personām ir tiesības izmantot dažas ēkas vispārīgās daļas, piemēram, ieeju vai liftus, un ka *Wiener Wohnen* kā kompensācija būtu jāsaņem nomas maksas samazinājums.

66 Ir jānorāda, ka šī būvniecība jau bija paredzēta 2012. gada 23. janvāra apbūves analīzē, kurā ir ietverta ēkas *Gate 2* B korpusa ar astoņiem stāviem skice. 2012. gada 28. februāra vietu analīzē attiecībā uz šo B korpusu ir minēti deviņi līmeņi (apakšstāvs un astoņi stāvi) un, visbeidzot, attiecīgajā nomas līgumā – tam pievienotajā 2012. gada 4. maija apbūves analīzē – arī ir ietverta šī B korpusa ar astoņiem stāviem skice.

67 Līdz ar to no Tiesas rīcībā esošās informācijas izriet, ka minētā B korpusa sestā līdz astotās stāva projektēšana nebija paredzēta, lai atbilstu *Wiener Wohnen* norādītajai prasībai.

68 Uz šiem pašiem apstākļiem var atsaukties saistībā ar galerijām, kas savieno ēkas *Gate 2* A un B korpusu.

69 2012. gada 23. janvāra apbūves analīzē jau ir ietverta norāde *Option Brücke* ("galerijas izvēle") starp šo A un B korpusu. Vietu analīzē ir ietverta teikuma daļa, saskaņā ar kuru minētais A un B korpuss "var tikt savienots ar izbūvētu galeriju". Attiecīgajā nomas līgumā ir ietverta tā pati norāde *Option Brücke* ("galerijas izvēle") starp ēkas *Gate 2* A un B korpusu.

70 Līdz ar to arī galerijas, kas savieno šo A un B korpusu, projektēšana nav paredzēta, lai atbilstu *Wiener Wohnen* norādītajai prasībai.

71 Tādējādi šajā lietā ar to vien, ka *Wiener Wohnen* izmantoja piedāvātās iespējas, proti, ka tā ir izmantojusi jau paredzētās iespējas, nepietiek, lai pierādītu, ka šī iestāde ir īstenojusi izšķirošu ietekmi uz attiecīgās ēkas projektēšanu.

72 Turklāt Komisija atsaucas uz vairākiem citiem faktiskajiem apstākļiem, no kuriem, pēc tās domām, ir iespējams secināt, ka attiecīgais nomas līgums ir jāpārkvalificē par būvdarbu līgumu. Tā norāda uz būvatļaujas neesamību, ilgtermiņa nomas līgumu, *Wiener Wohnen* uzdoto būvdarbu izpildes kontroli un pārmērīgu ēkas specifiskumu.

73 Šie dažādie apstākļi ir jāizvērtē.

74 Saistībā ar būvatļaujas neesamību nomas līguma noslēgšanas brīdī ir jānorāda, ka saskaņā ar parasto komercpraksi liela mēroga arhitektūras projekti tiek iznomāti krietni pirms detalizētu būvniecības plānu pabeigšanas, līdz ar to teritorijas īpašnieks vai pasūtītājs būvatļaujas saņemšanas procedūru uzsāk tikai tad, ja tā rīcībā ir nākotnes nomnieku saistības attiecībā uz projektētās ēkas platību lielāko daļu. Šādos apstākļos tas, ka būvatļauja, kā tas ir šajā lietā, tika pieprasīta un izsniegta tikai pēc attiecīgā nomas līguma noslēgšanas, neliedz uzskatīt, ka ēka *Gate 2* šajā datumā jau bija izprojektēta un gatava būvniecībai. Saskaņā ar tirgus praksi un ieradumiem tajā pilns arhitektūras projekts nav priekšnoteikums, lai iesaistītu potenciālos nomniekus. Būtu jāpiebilst, ka izšķirošas ietekmes īstenošana uz attiecīgās ēkas projektēšanu nevar izrietēt no tā, ka šāda pilna arhitektūras projekta nav.

75 Šajā ziņā ir jānorāda, ka, lai gan Vīnes biroja platību tirgus vietu analīzē *management summary* bija norādīts, ka ēka *Gate 2* sniedza nomniekam iespēju ietekmēt projekta plānošanu atbilstoši pieprasītajām specifikācijām, lai konstatētu, ka pastāv "publisks būvdarbu līgums" Direktīvas 2004/18 1. panta 2. punkta b) apakšpunkta izpratnē, ir jāpierāda, ka šāda iespēja vismaz ir tikusi efektīvi īstenota.

76 Attiecībā uz nomas līguma ilgumu pietiek norādīt, ka šis aspekts katrā ziņā nevar ietekmēt faktu, ka, lai uzskatītu, ka iecerētās ēkas būvniecība ir "būvdarbu publiskā iepirkuma līgums", ir jāizpilda nosacījumi, kas izriet no šī sprieduma 49.–51. punktā minētās judikatūras. Ir jāpiebilst, ka fakts, ka nomas līgums ir noslēgts uz ilgu laiku, neatkarīgi no lietas apstākļiem pats par sevi nav neparasts.

77 Turklāt šajā gadījumā var piekrist Austrijas Republikas argumentam, ka, pirmkārt, pienākums ilgu laiku neizbeigt nomas līgumu ietekmē nomas maksas summu un, otrkārt, pati *Wiener Wohnen* vēlējās izvairīties no jaunas pārcelšanās, kas būtu dārga un būtiski traucētu tās darbību.

78 Saistībā ar Komisijas argumentu, ka *Wiener Wohnen* ir pilnvarojusi sabiedrību *SET Bauprojektierung*, kas specializējas būvniecības projektu izstrādē, lai tā veiktu procesa papildu kontroli būvniecības projekta īpašai izpildei, un ka *Wiener Wohnen* tādējādi ir likusi kontrolēt ēkas būvniecības izpildi, kā to būtu darījis pasūtītājs, ir jānorāda, ka tas nekādā ziņā nav neparasti, ka nomnieks veic pasākumus, lai nodrošinātu, ka pārcelšanās uz telpām varētu notikt paredzētajā datumā, it īpaši ja, kā šajā lietā, tā ir liela mēroga pārcelšanās. Proti, tas, ka tiek izmantoti šajā jomā specializējušās trešās personas pakalpojumi, ļauj efektīvi uzraudzīt termiņus, kas paredzēti ēkas nodošanai, nodrošināt kontroli, lai pietiekami laicīgi konstatētu iespējamos kavējumus vai trūkumus un veiktu nepieciešamos pasākumus, kā, piemēram, konkrētu nomas līgumu pagarināšanu dažās vēl izmantojamās ēkās.

79 Ar šādu papildu kontroli *Wiener Wohnen* arī nav īstenojusi izšķirošu ietekmi uz ēkas *Gate 2* projektēšanu.

80 Saistībā ar *Wiener Wohnen* sastādītajām specifikācijām no Tiesas rīcībā esošajiem lietas materiāliem izriet, ka šī ēka tika projektēta kā klasiska biroju ēka, nekoncentrējoties nedz uz īpašu kategoriju nomniekiem, nedz īpašām prasībām. Minētās ēkas A un B korpusā tiek izmantota režģa sistēma, kas ir ierasta tās izmēra biroju ēkām, nodrošinot, ka iekšējais plānojums ir, cik vien iespējams, elastīgs un pielāgots nākamajiem nomniekiem.

81 Šajā ziņā ir ierasts, ka uzņēmums neatkarīgi no tā, vai tas ir privāts vai valsts uzņēmums, kurš vēlas nomāt biroju ēku, precizē konkrētas vēlmes attiecībā uz iezīmēm, kādām šai vietai cik vien iespējams būtu jāatbilst, neatkarīgi no tā, vai tā ir vēl neuzbūvēta ēka vai notiek nomnieka maiņa, kad tiek veikti atjaunošanas darbi. Šādi pasākumi neļauj pārkvalificēt nomas līgumu par būvdarbu līgumu.

82 Šādos apstākļos ir jānosaka, vai *Wiener Wohnen* formulēto specifikāciju mērķis bija apmierināt prasības, kas pārsniedz to, ko tādas ēkas kā *Gate 2* nomnieks parasti var prasīt un kas liek uzskatīt, ka *Wiener Wohnen* ir īstenojis izšķirošu ietekmi uz tās projektēšanu.

83 Kā norāda Austrijas Republika, ciktāl *Wiener Wohnen* vēlējās nodrošināt, lai tiktu ievērotas specifikācijas, kas ietvertas saskaņā ar tiesību normām piemērojamajos tehniskajos standartos, vai lai ēkas iezīmes atbilst attiecīgajā tirgū ierastajiem "jaunākajiem sasniegumiem", attiecībā uz kuriem tiek novērtēta pareiza būvniecības tehniskā izpilde, šīs prasības nevar uzskatīt par pasākumiem, ko *Wiener Wohnen* veic, lai veiktu ietekmi uz ēkas *Gate 2* projektēšanu, vai par tādām, kas pārsniedz to, ko nomnieks parasti var prasīt.

84 It īpaši, ciktāl *Wiener Wohnen* formulētās prasības attiecas uz standartu piemērošanu – pat ja tie nav saistoši –, kuri ir paredzēti, lai īstenotu mērķus uzlabot šīs iestādes turpmākās galvenās mītnes energoefektivitāti un, vispārīgāk, samazināt šīs ēkas ekoloģisko pēdu, šīs prasības arī nepārsniedz to, ko šādas ēkas nomnieks parasti var pieprasīt.

85 Ņemot vērā, ka normatīvie standarti iepriekš minētajās jomās pēdējo desmit gadu laikā ir ievērojami attīstījušies, kļūstot arvien stingrākiem, un ka tie šajā ziņā turpina attīstīties, nevar uzskatīt par pārmērīgu prasību to, ka tādai valsts iestādei kā *Wiener Wohnen*, kas vēlas uz ilgu laiku nomāt ēku, kas paredzēta tās galvenās administrācijas izvietošanai, ir vēlme, lai tās rīcībā ir ēka, kuras iezīmes neaprobežojas tikai ar nomas līguma noslēgšanas brīdī spēkā esošo standartu ievērošanu, bet kura arī izsaka zināmu ilgmūžību attiecībā uz laika gaitā piemērojamo standartu ievērošanu.

86 Taču, lai gan šo prasību skaits ir liels un to detalizācijas pakāpe ir augsta, noteicošais kritērijs šajā kontekstā tomēr ir tas, vai šīs prasības pārsniedz parastās nomnieka prasības attiecībā uz tādu ēku kā ēka *Gate 2*.

87 Lai gan Komisija, pamatojoties uz dokumentiem – 2012. gada 16. maija "Ēkas un tās aprīkojuma apraksts" un 2012. gada 22. maija "Ēkas un tās aprīkojuma apraksta papildinājums", kas abi bija pievienoti attiecīgajam nomas līgumam, ir konstatējusi, ka *Wiener Wohnen* iesniegto prasību bija daudz un tās bija detalizētas, ar konkrētiem, prasības apstiprinošiem piemēriem, tomēr no šiem tekstiem neizriet, ka, pamatojoties uz to, ka *Wiener Wohnen* ir iesniegusi ievērojamu prasību skaitu, šī iestāde būtu īstenojusi izšķirošu ietekmi uz ēkas *Gate 2* projektēšanu, jo prasību mērķis bija apmierināt tās prasības.

88 Prasības pieteikumā Komisija šajā kontekstā citē dažus dokumenta "Ēkas un tās aprīkojuma apraksts" punktus. Saskaņā ar šiem punktiem "visi lifti no pagrabstāva (stāvvieta) ved līdz konkrētā gadījumā visaugstākajam stāvam", "ēka tiek būvēta saskaņā ar *ÖGNI* sertificēšanas sistēmas – zelta līmenis – vadlīnijām", "grīda [tiek] paaugstināta par vidējo bruto augstumu aptuveni 10 cm un 5 kN/m^2 nestspēju" un "dzesēšana galvenokārt tiek nodrošināta ar termoaktīviem elementiem griestos un ar atklātām virsmām vai izkliedētājkrāsas pārklājumiem".

89 Taču Komisija nepaskaidro, kādā ziņā prasība par to, lai visi lifti savienotu visus līmeņus, tostarp visaugstāko stāvu, ir neparasta prasība. Ņemot vērā, kā apgalvo Austrijas Republika, un Komisija to neapstrīd, ka šāda specifikācija izriet no tiesību aktos paredzēta pienākuma, nevar tikt uzskatīts, ka tā atspoguļo izšķirošu ietekmi uz ēkas, kas ir saistīta ar *Wiener Wohnen*, projektēšanu.

90 Tāpat parasti biroju ēkās ir paredzēta paaugstināta grīda, lai nodrošinātu it īpaši iekšējā aprīkojuma pielāgojamību. Saistībā ar šīs grīdas vidējo bruto augstumu un nestspēju Komisija arī nepaskaidro, kādā ziņā minētās specifikācijas ir neparastas. Tas pats attiecas uz prasību, lai ēkas *Gate 2* dzesēšana tiktu nodrošināta galvenokārt ar termoaktīviem griestu elementiem.

91 Attiecībā uz "*ÖGNI* sertificēšanas sistēmu – zelta līmenis" Komisija saistībā ar savu dokumenta "Ēkas un tās aprīkojuma apraksta papildinājums" veikto analīzi norāda, ka šī dokumenta ievaddaļā ir izklāstīts, ka "ir uzskatāms, ka iznomātājs un nomnieks ir vienojušies par pausto mērķi saņemt sertifikātu "*ÖGNI – GOLD Green Building*" un tā ir beznosacījumu prasība plānošanas un būvniecības īstenošanai". Komisija turpinājumā apgalvo, ka Austrijas Republikas argumentācija, ka iznomātājs šo sertifikātu esot minējis jau pašā sākumā un tā neesot *Wiener Wohnen* prasība, esot nepareiza. Šajā ziņā ir jānorāda, ka nekustamā īpašuma eksperta sagatavotajā 2012. gada 28. februāra vietu analīzē jau ir ietverta norāde, ka ēkai *Gate 2* ir paredzēts sertifikāts "*ÖGNI* – zelta līmenis".

92 Līdz ar to ir jāpieņem, ka ēkas *Gate 2* projektēšana atbilstoši prasībām, kas izriet no šī sertifikāta, nav *Wiener Wohnen* īstenotas izšķirošas ietekmes rezultāts, bet gan iznomātāja paša iniciatīva, kas tika paturēta, kā tas tika atgādināts šī sprieduma 57. punktā, pirms sarunu uzsākšanas ar *Wiener Wohnen*. Turklāt Komisija savos procesuālajos rakstos nav norādījusi iemeslus, kuru dēļ šis sertifikāts netiktu izsniegts arī šī iznomātāja interesēs. Ir acīmredzams, ka šāda sertifikāta saņemšana pastiprina attiecīgā nekustamā īpašuma vērtību.

93 Daži no dokumentos "Ēkas un tās aprīkojuma apraksts" un "Ēkas un tās aprīkojuma apraksta papildinājums" minētajiem aspektiem ir jāsaprot, ņemot vērā *Wiener Wohnen* nodomu, lai tās rīcībā uz ilgu laiku būtu vieta, kas apvienotu visus tās dienestus. Tādējādi prasība par elektrības sadales apmēru, lai būtu 25 % vietas rezerve attiecībā uz jebkuru turpmāko paplašinājumu, nešķiet tāda prasība, kas pārsniegtu parastās nomnieka prasības attiecībā uz tādu ēku kā ēka *Gate 2*.

94 Savukārt no Tiesai iesniegtajiem lietas materiāliem izriet, ka *Vectigal Immobilien* kā ēkas *Gate 2* īpašnieks un pasūtītājs tādu ekonomisku iemeslu dēļ, kas tam ir īpaši svarīgs aspekts, ir centies nodrošināt, lai būvniecība tiktu īstenota tā, ka gadījumā, ja *Wiener Wohnen* pilnībā vai daļēji atbrīvo telpas, tas var nekavējoties atkārtoti iznomāt attiecīgās platības trešām personām. Tādējādi Austrijas Republikas skatījumā *Vectigal Immobilien* attiecībā uz visām iznomājamām platībām, kuras ir pieejamas konkrētā stāvā, tostarp ir paredzējusi vairākus norobežojumus ar avārijas izejām un piekļuvi autonomiem liftiem katrā stāvā, lai būtu iespēja iznomāt atsevišķas platības vai iznomāt dažādus stāvus nākotnē atsevišķi.

95 Visbeidzot, Komisija nav pierādījusi, ka *Wiener Wohnen* kā nākamā nomnieka izteiktās prasībās būtu apšaubīta ēkas *Gate 2* izmantošana par biroju ēku, kurai varētu būtu nomnieki, kas nāk šīs iestādes vietā. Līdz ar to ir jāsecina, ka no šīm prasībām izrietošie pielāgojumi nepārsniedz to, ko nomnieks parasti var pieprasīt.

96 Visbeidzot, pretēji šī sprieduma 52. punktā minētajai judikatūrai, Komisijas prasībā nav iekļauta informācija nedz par būvdarbu izmaksām to pabeigšanas brīdī 2014. gadā, nedz par saistību starp šīm izmaksām un nomas maksas kopējās summas 20 gadu laikposmā aktualizēto vērtību šajā datumā.

97 Tādējādi no visiem iepriekš minētajiem apsvērumiem izriet, ka Komisija nav juridiski pietiekami pierādījusi, ka, tā kā *Wiener Wohnen* ir tieši piešķīrusi 2012. gada 25. maija līguma slēgšanas tiesības attiecībā uz biroju ēku, kas atrodas *Guglgasse* 2-4, Vīnē, neveicot konkursa izsludināšanas procedūru un nenosūtot ar to saistīto paziņojumu, Austrijas Republika nav izpildījusi Direktīvas 2004/18 2. un 28. pantā, kā arī 35. panta 2. punktā paredzētos pienākumus.

98 Līdz ar to Komisijas prasība ir jānoraida.

Par tiesāšanās izdevumiem

99 Saskaņā ar Tiesas Reglamenta 138. panta 1. punktu lietas dalībniekam, kuram spriedums ir nelabvēlīgs, piespriež atlīdzināt tiesāšanās izdevumus, ja to ir prasījis lietas dalībnieks, kuram spriedums ir labvēlīgs. Tā kā Austrijas Republika ir prasījusi piespriest Komisijai atlīdzināt tiesāšanās izdevumus un tā kā šai pēdējai spriedums ir nelabvēlīgs, ir jāpiespriež Komisijai atlīdzināt tiesāšanās izdevumus.

Ar šādu pamatojumu Tiesa (piektā palāta) nosprież:

1) Prasību noraidīt.

2) Eiropas Komisija atlīdzina tiesāšanās izdevumus.

[Paraksti]