Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU OTSUS (viies koda)

22. aprill 2021 *

Liikmesriigi kohustuste rikkumine – Direktiiv 2004/18/EÜ – Ehitustööde riigihange – Avalik-õigusliku asutuse ja eraettevõtja vaheline leping veel ehitamata hoone rendiks – Artikkel 1 – Sellise ehitustöö teostamine, mis vastab rentniku kindlaksmääratud nõuetele – Artikkel 16 – Erand

Kohtuasjas C-537/19,

mille ese on ELTL artikli 258 alusel 12. juulil 2019 esitatud liikmesriigi kohustuste rikkumise hagi,

Euroopa Komisjon, esindajad: L. Haasbeek, M. Noll-Ehlers ja P. Ondrůšek,

hageja,

versus

Austria Vabariik, esindajad: M. Fruhmann, hiljem J. Schmoll,

kostja,

EUROOPA KOHUS (viies koda),

koosseisus: koja president E. Regan, kohtunikud M. Ilešič, E. Juhász (ettekandja), C. Lycourgos ja I. Jarukaitis,

kohtujurist: M. Campos Sánchez-Bordona,

kohtusekretär: A. Calot Escobar,

arvestades kirjalikku menetlust,

olles 22. oktoobri 2020. aasta kohtuistungil ära kuulanud kohtujuristi ettepaneku,

on teinud järgmise

otsuse

1 Euroopa Komisjon palub oma hagiavalduses Euroopa Kohtul tuvastada, et kuna Stadt Wien-Wiener Wohnen (edaspidi „Wiener Wohnen“) sõlmis 25. mail 2012 otse ilma hankemenetlust korraldamata ja vastavat teadet avaldamata lepingu Viinis (Austria) Guglgasse tänaval 2–4 asuva büroohoone kohta, siis on Austria Vabariik rikkunud Euroopa Parlamendi ja nõukogu 31. märtsi 2004. aasta direktiivi

* Kohtumenetluse keel: saksa.

2004/18/EÜ ehitustööde riigihankelepingute, asjade riigihankelepingute ja teenuste riigihankelepingute sõlmimise korra kooskõlastamise kohta (ELT 2004, L 134, lk 114) artiklitest 2 ja 28 ning artikli 35 lõikest 2 tulenevaid kohustusi.

Õiguslik raamistik

Liidu õigus

2 Direktiivi 2004/18 põhjendused 2 ja 24 olid järgmised:

„(2) Liikmesriikides tuleb lepingute sõlmimisel riigi nimel või piirkondlike või kohalike omavalitsuste või avalik-õiguslike isikute nimel kohaldada asutamislepingu põhimõtteid, eelkõige kaupade vaba liikumise põhimõtet, asutamisvabaduse ja teenuste osutamise vabaduse põhimõtet ning nendest tulenevaid põhimõtteid, nagu võrdse kohtlemise, mittediskrimineerimise, vastastikuse tunnustamise, proportsionaalsuse ja läbipaistvuse põhimõte. Teatavat maksumust ületavate riigihankelepingute puhul on siiski soovitav koostada lepingute sõlmimise siseriiklikku korda kooskõlastavad ühenduse sätted, mis tuginevad kõnealustele põhimõtetele, et tagada nende mõju ja kindlustada hanketellimuse avatus konkurentsile. Kooskõlastavaid sätteid tuleks seepärast tõlgendada nii eespool nimetatud eeskirjade ja põhimõtete kui ka asutamislepingu muude eeskirjade kohaselt.

[…]

(24) Teenuste puhul erinevad kinnisvara omandamist või rentimist või sellega seotud õigusi käsitlevad lepingud tavapärastest lepingutest, mistõttu riigihankelepingute sõlmimise eeskirju ei ole nende puhul asjakohane rakendada.“

3 Direktiivi artikli 1 „Mõisted“ lõike 2 punkt b sätestas:

„Ehitustööde riigihankelepingud – riigihankelepingud, mille objektiks on kas ehitustööd või nii projekteerimine kui ka teostamine seoses mõne tegevusega I lisa tähenduses või ehitustööde teostamine või mis tahes viisil teostatav ehitus töö, mis vastab ostja kindlaksmääratud nõuetele. Ehitustöö – ehitus- või tsiviilehitustööde tulemused tervikuna, mis võimaldavad täita majanduslikke või tehnilisi ülesandeid.“

4 Direktiivi artikkel 2 „Lepingute sõlmimise põhimõtted“ nägi ette:

„Ostjad kohtlevad ettevõtjaid võrdselt ja mittediskrimineerivalt ning tegutsevad läbipaistval viisil.“

5 Direktiivi 2004/18 artiklis 16 „Konkreetsed erandid“ oli sätestatud:

„Käesolevat direktiivi ei kohaldata teenuste riigihankelepingute suhtes, mis käsitlevad:

a) maa, olemasolevate ehitiste või muu kinnisvara või sellega seotud õiguste omandamist või rendilevõtmist mis tahes rahaliste vahenditega; käesolev direktiiv hõlmab siiski finantsteenustega seotud lepinguid, mis sõlmitakse mis tahes vormis ostu- või rendilepinguga samaaegselt, enne või pärast seda;

[…].“

6 Direktiivi artikkel 28 „Avatud, piiratud ja läbirääkimistega menetluse ning konkurentidega peetavate dialoogide kasutamine“ sätestas:

„Hankelepingute sõlmimisel kasutavad ostjad siseriiklikke menetlusi, mida kohandatakse käesoleva direktiivi eesmärkidele.

Hankelepingute sõlmimisel kasutavad ostjad avatud või piiratud menetlust. Artiklis 29 selgesõnaliselt sätestatud eriolukordades võivad ostjad lepinguid sõlmida konkurentidega peetavate dialoogide alusel. Artiklites 30 ja 31 selgesõnaliselt nimetatud erijuhtudel ja eriolukordades võivad ostjad kasutada kas väljakuulutamisega või väljakuulutamiseta läbirääkimistega menetlust.“

7 Direktiivi artikli 35 „Teated“ lõige 2 nägi ette:

„Ostjad, kes soovivad sõlmida hankelepingu või raamlepingu, kasutades avatud, piiratud või väljakuulutamisega läbirääkimistega menetlust artiklis 30 sätestatud tingimustel või konkurentidega peetavat dialoogi artiklis 29 sätestatud tingimustel, teatavad sellest hanketeatega.“

8 Direktiiv 2004/18 asendati alates 18. aprillist 2016 Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. veebruari 2014. aasta direktiiviga 2014/24/EL riigihangete kohta ja direktiivi 2004/18 kehtetuks tunnistamise kohta (ELT 2014, L 94, lk 65).

Austria õigus

9 Vaidlusealuse rendilepingu sõlmimise kuupäeval 25. mail 2012 olid kohaldatavad riigisisesed õigusnormid sätestatud 2006. aasta föderaalses riigihangete seaduses (Bundesgesetz über die Vergabe von Aufträgen 2006), sellel kuupäeval kehtinud redaktsioonis.

Kohtueelne menetlus

10 Pärast 2015. aastal saadud kaebust ja mitteametlikku sidepidamist Austria ametiasutustega saatis komisjon 25. juulil 2016 Austria Vabariigile ametliku kirja (rikkumismenetlus 2016/4074), milles ta viitas direktiivi 2004/18 artiklite 2, 28 ja 35 rikkumisele, kuna Wiener Wohnen sõlmis 25. mail 2012 ilma selle direktiiviga kooskõlas olevat hankemenetlust korraldamata ja hanketeadet avaldamata tähtajatu rendilepingu Viinis Guglgasse tänaval 2–4 asuva büroohoone Gate 2 (edaspidi „hoone Gate 2“) – koos maa-aluse garaažiga – kohta.

11 Selle lepingu tingimuste kohaselt kavatses rendileandja Vectigal Immobilien GmbH & Co KG, kes oli nimetatud lepingu sõlmimise ajal selle maatüki omanik, sellele maatükile ehitada hoone Gate 2.

12 Rendile antav vara koosnes kahest tiivast (A ja B) allkorrusest kuni viienda korruseni. Nende kahe tiiva vahel olid esimesest kuni viienda korruseni ühe variandina ette nähtud sillad. Lisaks oli Wiener Wohnenil valikuvõimalusena (*Call-Option*) ühepoolne õigus võtta lisaks viiele esimesele korrusele, mis moodustasid algul rendile antud kinnisasja, rendile kuues kuni kaheksas korrus selle hoone B-tiivas. 25. oktoobri 2012. aasta rendilepingu lisa kinnitas, et Wiener Wohnen oli seda võimalust kasutanud.

13 Vaidlusalune rendileping oli sõlmitud tähtajatult. Selles oli esialgu ette nähtud, et Wiener Wohnen võib lepingu korraliselt üles öelda alles 15 aastat pärast rendileandmist ja seejärel iga 10 aasta tagant. Lisaks korralisele ülesütlemisele oli võimalik ka erakorraline lõpetamine, kui rendileandja rikub rendilepingut oluliselt või kestvalt või kui hoonet Gate 2 ei saa kokkulepitud otstarbel kasutada kauem kui kuus kuud.

14 Rendilepingu teise lisaga, mis kandis kuupäevi 16. ja 17. september 2013, pikendati esimese korralise ülesütlemise võimaluse tähtaega. Lisa punkti 2.4 kohaselt oli vastav tingimus edaspidi sõnastatud järgmiselt: „Rentnik võib käesoleva rendilepingu lõpetada korraliselt, kuid alles siis, kui lepingu sõlmimisest on möödunud 25 aastat, 35 aastat, 45 aastat (jne) (arvestades punktis 2.2 nimetatud etteteatamistähtaega) (etteteatamistähtaeg 12 kuud, mis hakkab kulgema kalendriaasta kolmanda kvartali lõpus).“

15 Pärast seda, kui Wiener Wohnen oli saanud hoone Gate 2 enda kasutusse, andis ta mõned bürooruumid Haus & Außenbetreuung GmbH-le allrendile. Lisaks paigutas Gewerkschaft der Gemeindebediensteten (kohaliku omavalitsuse töötajate ametiühing) sellesse hoonesse ka ühe teabekeskuse.

16 Austria Vabariik vastas komisjoni ametlikule kirjale 26. septembri 2016. aasta kirjaga, milles ta möönis, et vaidlusaluse rendilepingu sõlmimine otse kuulub direktiivi 2004/18 kohaldamisalasse ja seega oleks tulnud korraldada selle direktiiviga kooskõlas olev hankemenetlus. Liikmesriik teatas, et kahetseb tehtud viga, ja rõhutas, et Wiener Wohnen teeb kõik selleks, et tulevikus tagada riigihankeid reguleerivate liidu õigusnormide nõuetekohane kohaldamine.

17 Euroopa Kohtule esitatud toimikust nähtub samuti, et Austria Vabariik selgitas 27. veebruari 2017. aasta täiendavates seisukohtades ning 5. mai, 13. septembri ja 25. oktoobri 2017. aasta täiendavates seisukohtades, kuidas riigihankeid reguleeriva liidu õiguse järgimine saab edaspidi, muu hulgas lepingute registri abil, tagatud.

18 Komisjon saatis etteheidetud rikkumise jätkumise kohta 18. mail 2018 Austria Vabariigile põhjendatud arvamuse, paludes sellel liikmesriigil võtta arvamuse järgimiseks vajalikud meetmed kahe kuu jooksul arvamuse kättesaamisest.

19 Austria Vabariik vastas põhjendatud arvamusele 18. juuli 2018. aasta kirjas. Mis puudutab võimalust heastada etteheidetud rikkumine, siis väitis see liikmesriik, et kuna hoone Gate 2 oli Wiener Wohneni kasutuses, oli võimatu nimetatud rikkumist viivitamatult kõrvaldada. Arvestades asjaolu, et vaidlusaluse rendilepingu võis selle hoone A-tiiva puhul korraliselt üles öelda kõige varem 1. oktoobril 2040 ja B-tiiva puhul 1. aprillil 2041, oli Wiener Wohnen siiski valmis alustama rendileandjaga läbirääkimisi rendilepingu ennetähtaegse lõpetamise üle. Lisaks rõhutas Austria Vabariik, et nimetatud lepingu sõlmimise ajal Austrias valitsenud õigusliku arvamuse kohaselt viitas direktiivi 2004/18 artikli 16 punktis a ette nähtud erand ka sellise büroohoone rendileandmisele, mis ei olnud veel ehitatud, kuid mis oli juba planeeritud ja mille ehitamine võis alata. Kuna Wiener Wohnen soovis aga seda hoonet rentida, tegutses ta heauskselt.

20 Kuna komisjon Austria Vabariigi antud vastustega ei rahuldunud, esitas ta käesoleva hagi.

Hagi

Poolte argumendid

21 Komisjon väidab, et asjaolu, et Viini linnavalitsusega seotud avalik-õiguslik asutus Wiener Wohnen sõlmis eraettevõtjaga hoone Gate 2 kohta pikaajalise rendilepingu enne selle hoone ehitamist, kujutab endast büroohoone ehitamise ja rendileandmisega seotud ehitustööde otselepingu sõlmimist, kuna Wiener Wohnen avaldas nimetatud hoonega seotud ehitustöödele mõju, mis läks palju kaugemale rentniku tavalistest nõuetest uue hoone suhtes.

22 Komisjon tuletab 10. juuli 2014. aasta kohtuotsusele Impresa Pizzarotti (C-213/13, EU:C:2014:2067, punktid 40–42) viidates meelde, et küsimus, kas tehing kujutab endast ehitustööde riigihankelepingut, kuulub liidu õiguse kohaldamisalasse, ja kui ehitis pakutakse rendile enne selle töö alustamist, on tehingu peamine eesmärk ehitamine. Ta rõhutab sellega seoses, et vaidlusaluse rendilepingu sõlmimise kuupäeval ei olnud hoone Gate 2 ehitamiseks veel ehitusluba antud.

23 Komisjon lisab, viidates Euroopa Kohtu sama otsuse punktile 43, et nimetatud leping ei kuulu direktiivi 2004/18 artikli 16 punktis a ette nähtud erandite alla. See erand ei ole nimelt kohaldatav, kui kavandatava ehitustöö teostamine vastab hankija kindlaksmääratud vajadustele. 29. oktoobri 2009. aasta kohtuotsuse komisjon *vs.* Saksamaa (C-536/07, EU:C:2009:664) punktist 58 nähtub, et nii on see eelkõige juhul, kui lepingus on ette nähtud tehnilised kirjeldused, milles on ehitatava hoone, selle kvaliteedi ja seadmestiku täpne kirjeldus, mis läheb palju kaugemale rentniku poolt teatava suurusega uuele hoonele tavapäraselt esitatavatest nõuetest.

24 Hoone Gate 2 struktuuri osas leiab komisjon, et Wiener Wohneni kaks sekkumist mõjutasid selle hoone projekteerimist. Tegemist on hoone A- ja B-tiiva korruseid ühendavate sildade ehitamisega ning 6.–8. korruse ehitamisega B-tiiba.

25 Mis puudutab Wiener Wohneni muid sekkumisi, siis väidab komisjon, et 16. mai 2012. aasta dokumendis „Hoone ja selle seadmete kirjeldus“ ning 22. mai 2012. aasta dokumendis „Hoone ja selle seadmete kirjelduse täiendus“, mis on mõlemad vaidlusalusele rendilepingule lisatud, on mitu näidet, mis tõendavad, et lepingu poolte vahel kokku lepitud tehnilised kirjeldused läksid palju kaugemale sellest, milles rentnikuga tavaliselt kokku lepitakse, ning et tehnilised lahendused, mis hoone Gate 2 lõplikus projektis kindlaks määrati, valis suures ulatuses Wiener Wohnen. Kuigi mõned neist tehnilistest kirjeldustest lähtuvad ÖNORMi standarditest, on need üksnes soovitused, mis on siduvad vaid siis, kui leping seda ette näeb. Rentnik oleks tavaliselt huvitatud sellest, et kanalisatsioon on töökorras, kuid mitte sellest, et oleks valitud teatud tüüpi seadmestik, ega ka sellest, kas „sisseehitatud seadmestikus on äravoolutorud polüetüleenist (PE) või akrülonitriilbutadieenstüreenist (ABS)“.

26 Konkreetselt ilmneb nendest dokumentidest teise esilehelt, et selle on koostanud Wiener Wohnen, ja järgmisel leheküljel ära toodud õigusliku teabe all on märgitud: „Talituse MA 34 koostatud haldushoonete tehnilistel kirjeldustel põhinev [hoone ja selle seadmete kirjelduse] lisa; see määrab kindlaks rentniku spetsiifilised kasutusvajadused ning täiendab ja asendab konkreetsete eranditega rendileandja [hoone ja selle seadmete kirjelduse]“. Komisjon täpsustab, et Viini linna veebisaidilt selgub, et tegemist on „selle linna haldushoonete seadmeid puudutavate eeskirjade kogumiga [ning et need] tehnilised kirjeldused on alus projekteerimistöödele ja hankemenetlustele“. Komisjon hinnangul ei ole neil asjaoludel üllatav, et Austria ajakirjanduses 2016. aastal avaldatud artikkel, mis käsitleb Wiener Wohneni võimalikku riigihanke-eeskirjadest kõrvalehoidmist hoone Gate 2 ehitamisel, kannab pealkirja „Eine Zentrale nach Maß“ („Tellimustööna tehtud keskus“).

27 Komisjon väidab, et Wiener Wohnen kontrollis hoone Gate 2 ehitamist samamoodi, nagu teeks seda arendaja. See ettevõtja andis ehitusprojektide koostamisele spetsialiseerunud äriühingule SET Bauprojektierung GmbH volituse teha ehitusprojekti konkreetse elluviimise üle asjatundlikku järelevalvet. Komisjon märgib selles kontekstis, et poolte vahel oli kokku lepitud, et see asjatundlik järelevalve hõlmab ka kinnisasja omadustega arvestamist, nagu need on määratletud kõnealuses rendilepingus. Ta viitab selles osas lepingu lisa 1.3 lisa A.1 esimesele osale, mis sätestab: „Järelevalvefunktsioon: ehitusprojekti elluviimiseks täidab Wiener Wohnen menetluse asjatundliku järelevalve funktsiooni, mis puudutab ehitusprojekti elluviimist ja asjatundlikku järelevalvet välise ettevõtja poolt.“

28 Komisjon märgib lisaks, et ilma sellist lepingut sõlmimata ei oleks hoonet Gate 2 ehitatud. Pärast seda, kui rendileandja oli kinnisasja ostnud Viini linnalt, teatasid 2002. aastal avaldatud ajaleheartiklid ning 2005. aastal avaldatud Viini linna pressiteated, et sellele maatükile ehitatakse see hoone. Meedia tõi

2008. aastal aga esile, et projekt „[oli] aastaid varjusurmas“, kuna suuremate büroopindade pakkumine oli nõudlusest suurem. Austria Vabariik on pealegi möönnud, et hoone Gate 2 ehitamine oleks olnud kaheldav, kui Wiener Wohnen ei oleks vaidlusalust rendilepingut sõlminud.

29 Komisjon rõhutab asjaolu, et hoonet Gate 2 ei saa mingil juhul pidada tavaliseks hooneks, mida Wiener Wohnen kavatses rentida sellisel kujul, nagu selle kavandas omanik. Ta tuletab meelde, et Wiener Wohnen volitas teenuseosutajat 2012. aastal tegema Viini büroopindade turu asukohaanalüüsi. Selle analüüsi kohaselt osutus kümnest rendile antavast kinnisasjast, millest kuus vastasid Wiener Wohneni määratletud miinimumnõuetele, hoone Gate 2 kõige sobivamaks kinnisasjaks. Komisjon juhib eriti tähelepanu asjaolule, et analüüsi *management summary*'s on selle hoone esimesele kohale paigutamise põhjenduseks kinnitatud, et „[r]entnikul on veel võimalus projekti planeerimist erivajadustest lähtudes mõjutada, ning [et] soovi eraldada büroode ja klienditeeninduskeskuse sissepääsud on võimalik rahuldada optimaalselt“.

30 Komisjon lisab, et hoonet Gate 2 kasutab peaaegu eranditult Wiener Wohnen. Asjaolu, et on veel kaks ülejäänud rentnikku, nimelt Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung ja Gewerkschaft der Gemeindebediensteten – Kunst, Medien, Sport, freie Berufe (kohaliku omavalitsuse töötajate ametiühing – kunst, meedia, sport, vabad kutsed), ei saa õigustada direktiivi 2004/18 artikli 16 punkti a kohaldamist, arvestades Wiener Wohnenile kuuluvat ulatuslikku õigust jätta rendilepingu ese Viini linnavalitsuse teenistuste või selliste juriidiliste isikute kasutusse, milles on tal enamusosalus. Lisaks näib, et infokeskusena tegutsemiseks kohaliku omavalitsuse töötajate ametiühingule allrendile antud ala on väga väike.

31 Austria Vabariik märgib, et Wiener Wohnen on Euroopa suurim munitsipaaleluasemete haldaja ja ta vastutab sellena enam kui 500 000 inimese eest, kes elavad ligikaudu 200 000 munitsipaalelamus. Ettevõtja strateegilise ümberkorraldamise raames otsustati koondada ühte kohta kõik tema teenistused, mis asusid varem kogu Viini linna territooriumil laiali. Selle liikmesriigi sõnul pidi uus koht olema kasutatav uue korralduse jõustumisel 2014. aasta lõpus või 2015. aasta alguses ning seal pidi olema ruumi vähemalt 750 töötajale ning kavandatud juurdeehituse ehitamise korral 1000 töötajale.

32 Tema vajadustele vastava hoone ostmise või ehitamise võimaluse puudumisel oli Wiener Wohnenil ainus mõeldav lahendus sellise büroohoone rentimine, mille planeerimine oli juba lõpetatud. Wiener Wohnen kui sotsiaaleluasemete ehitamise eest vastutav asutus oli põhimõtteliselt kohustatud investeerima oma rahalised vahendid tema hallatavate elamute korrashoidu ja parendamisse. Lisaks, võttes arvesse selle ettevõtja eesmärki, pidid rendile antavad pinnad kindlasti olema standardsed bürooruumid.

33 Selleks, et saada üldist ülevaadet kõigist sobivatest büroohoonetest, mis on kinnisvaraturul saadaval ja vastavad tema nõuetele, andis Wiener Wohnen 2012. aasta alguses ühele sõltumatule kinnisvaraeksperdile ülesande teha Viini büroopindade turu ja asukohtade kõikehõlmav üldanalüüs. Austria Vabariigi sõnul oli hoone Gate 2 projekteerimine selle analüüsi tegemise ajal juba täielikult lõpetatud, kõik planeeringud olid kättesaadavad, kuid projekti ei olnud veel ellu viidud. Seega ei olnud Wiener Wohnenil mingit mõju selle hoone A- ja B-tiiva ehitusele ega konkreetsele projekteerimisele. Peale mõne nõudmise pindala ja parkimiskohtade arvu osas puudutasid rendilepingu läbirääkimised eelkõige rendisumma suurust ja tegevuskulusid. Läbirääkimiste üks põhiküsimusi oli nende kahe tiiva üleandmine ette nähtud kuupäevadel, et korraldada ligikaudu 1000 töötaja kolimist. Ainsad tööde aspektid, millesse Wiener Wohnen sai sekkuda, olid ruumide jaotus ja büroode kasutamine ning renditud pindade põhivarustus.

34 Mis puudutab komisjoni väidetud sekkumisi struktuuriga seoses, siis Austria Vabariik märgib, et sillad olid algusest peale hoone Gate 2 projekti osa. Lisaks ei kuulu need rendile antud pindade hulka. B-tiiva kuuenda kuni kaheksanda korruse rentimise võimaluse kohta kinnitab see liikmesriik, et need korrused pidid igal juhul saama ehitatud.

35 Dokumendis „Hoone ja selle seadmete kirjeldus“, nagu ka selle dokumendi täienduses, piirduti nõuetega, millele peavad kõik kaasaegsed büroohooned vastama. Komisjon ei ole osutanud ühelegi neis dokumentides sisalduvale asjaolule, mis kalduks kõrvale õigusnormides või juhistes või kohaldatavates tehnilistes standardites ette nähtud tingimustest või mis ei oleks asjaomases tegevusvaldkonnas kasutuses.

36 Austria Vabariigi sõnul puudutas välise ettevõtja SET Bauprojektierungi poolne kontroll üksnes rendilepingu esemeks olevaid pindasid, jättes välja hoone Gate 2 teised pinnad, nagu eelkõige tehnilised kütteruumid, hoone automaatika, liftiseadmed või ühised või välised osad. Komisjon jätab tähelepanuta asjaolu, et oluliste kolimisprojektide puhul on tavapärane, et tegemist on mitte üksnes arendaja tehtava asjatundliku järelevalvega, vaid ka rentniku tehtava kontrolliga.

37 Austria Vabariik rõhutab veel, et Wiener Wohnen polnud hoone Gate 2 ainus rentnik. Selles kontekstis ei olnud erilist tähtsust sellel, kas teistele rentnikele välja renditud pinnad olid Wiener Wohneni kasutuses olevatest väiksemad. Ainuüksi asjaolu, et muud rentnikud peale Wiener Wohneni rentisid ruume selles hoones, näitab, et kõnealused büroruumid on standardsete büroohoonete ruumid, mida kolmandad isikud võivad samuti turutingimustel rentida.

38 Ka *management summary* ei tõenda komisjoni seisukohta, kuna selles dokumendis ei olnud kusagil märgitud, et Wiener Wohneni esitatud nõuded ületasid rentniku tavapäraseid soove. Täiesti normaalne on, et rentnik, kes kavatseb võtta endale kohustuse kasutada pika aja jooksul büroohoonet rohkem kui 1000 töötaja jaoks, soovib enne otsuse tegemist selgelt teada, mil määral rendileandja nõustub võimalike kohandustega, mida rentnik peab vajalikuks.

39 Täpsemalt on Austria Vabariik seisukohal, et dokument „Hoone ja selle seadmete kirjelduse lisa“ „põhineb“ üksnes „talituse MA 34 koostatud haldushoonete tehnilistel kirjeldustel“. Need tehnilised kirjeldused on juba kokkuvõte seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevatest nõuetest, mis vastavad tehnika tasemele, mida kohaldatakse kõigi büroohoonete suhtes, ja see kohaldamine ei piirdu Viini linnaga. Nimetatud „lisas“ kirjeldatud meetmeid oleks seega tulnud rakendada ka siis, kui rendileping poleks sõlmitud Wiener Wohneniga, vaid eraettevõtjaga. Kui komisjon väidab, et keskkonnanormid kujutavad endast üksnes „soovitusi“, siis eirab ta kohaldatavaid õigusnorme. Oberster Gerichtshofi (Austria kõrgeim üldkohus) väljakujunenud kohtupraktika kohaselt peegeldavad need normid tehnika taset, mida arvestades on kindlaks määratud nõuetekohane tehniline teostus. Järelikult ei ole nende standardite kohaldamine vabatahtlik.

40 Komisjoni kriitika kõnealuses lepingus ette nähtud rendilepingu kestuse kohta, st 25 aastat, eirab kinnisvaraturu tegelikkust. Üksnes neil tingimustel on rendileandjad valmis andma rendile suuri pindu taskukohase hinnaga. Wiener Wohneni arvates on lepingu ülesütlemise võimalusest loobumine vähetähtis probleem, kuna 1000 töötaja uus kolimine pole võimalik, arvestades selle kulu ja sobivate alternatiivsete kohtade puudumist.

Euroopa Kohtu hinnang

41 Komisjoni hagi ese on Viinis asuva hoone Gate 2 kohta otselepingu sõlmimine hankemenetlust korraldamata ja hanketeadet avaldamata. Komisjon väidab, et Viini linn kui avaliku sektori hankija sõlmis eraettevõtjaga 25. mail 2012. aastal büroohoone kasutamiseks pikaajalise rendilepingu juba enne selle hoone ehitamist. Wiener Wohnen mõjutas hoone projekteerimist viisil, mis läks palju kaugemale rentniku tavalistest nõuetest uue hoone suhtes. See leping, mis ei kuulu direktiivi 2004/18 artikli 16 punktis a ette nähtud erandi alla, tuleb tema hinnangul kvalifitseerida „ehitustööde riigihankelepinguks“ selle direktiivi tähenduses. Sellest tulenev direktiivi 2004/18 rikkumine kestab seni, kuni kehtib vaidlusalune rendileping, mida ei saa enne 2040. aastat korraliselt üles öelda.

42 Kõigepealt tuleb meenutada, et direktiivi 2004/18 nagu ka teiste riigihankealaste direktiivide eesmärk, nagu nähtub sisuliselt direktiivi põhjendusest 2, on tagada, et riigihankelepingute sõlmimisel järgitakse eelkõige kaupade vaba liikumise, asutamisvabaduse ja teenuste osutamise vabaduse põhimõtet ning nendest tulenevaid põhimõtteid, nagu võrdse kohtlemise, mittediskrimineerimise, proportsionaalsuse ja läbipaistvuse põhimõte, ning tagatakse riigihangete avatus konkurentsile (12. juuli 2001. aasta kohtuotsus Ordine degli Architetti jt, C-399/98, EU:C:2001:401, punktid 52 ja 75, ning 27. novembri 2019. aasta kohtuotsus Tedeschi ja Consorzio Stabile Istant Service, C-402/18, EU:C:2019:1023, punkt 33).

43 Selles osas tuleneb kohtupraktikast ühelt poolt, et küsimus sellest, kas tehing on või ei ole ehitustööde riigihankeleping liidu õiguse tähenduses, kuulub liidu õiguse valdkonda. See, et pooled nimetavad kavandatavat lepingut „rendilepinguks“, ei oma selles osas tähtsust (10. juuli 2014. aasta kohtuotsus Impresa Pizzarotti, C-213/13, EU:C:2014:2067, punkt 40 ja seal viidatud kohtupraktika).

44 Nimelt saab hankija ehitustööde riigihanke puhul teenust, mis seisneb nende ehitustööde teostamises, mida ta soovib saada, ja mis pakub talle otsest majanduslikku huvi. Sellise majandusliku huvi saab aga tuvastada mitte üksnes siis, kui on ette nähtud, et hankija saab riigihankelepingu esemeks olevate ehitustööde või ehitise omanikuks, vaid ka siis, kui on ette nähtud, et hankija saab õiguse, mis tagab talle võimaluse kontrollida lepingu esemeks olevate ehitiste kasutamist vastavalt nende avalikule otstarbele (vt selle kohta 25. märtsi 2010. aasta kohtuotsus Helmut Müller, C-451/08, EU:C:2010:168, punktid 48–51).

45 Samuti ei ole kõnealuse lepingu kvalifitseerimise osas tähtsust asjaolul, et ehitatavaid hooneid puudutavas põhilepingus ei ole ette nähtud, et Viini linnal või Wiener Wohnenil on pärast renditähtaja möödumist võimalus või kohustus need hooned ära osta (vt selle kohta 29. oktoobri 2009. aasta kohtuotsus, komisjon *vs.* Saksamaa, C-536/07, EU:C:2009:664, punkt 62).

46 Teiselt poolt, kui leping sisaldab nii ehitustööde riigihankelepingu kui ka teist tüüpi lepingu elemente, määratakse tema kvalifikatsioon ja see, millist liidu õigusnormi tuleb kohaldada, selle lepingu peamist eesmärki arvestades (10. juuli 2014. aasta kohtuotsus Impresa Pizzarotti, C-213/13, EU:C:2014:2067, punkt 41 ja seal viidatud kohtupraktika).

47 Kõnealuse tehingu osas tuleb märkida, et vaidlusalune leping on nimetatud „rendilepinguks“ ja et see tõesti sisaldab rendilepingule iseloomulikke tingimusi. Siiski tuleb tõdeda, et selle lepingu sõlmimise kuupäeval ei olnud lepingu esemeks oleva ehitustöö teostamist veel alustatud. Järelikult ei saanud lepingu vahetuks esemeks olla hoone rendileandmine. Lepingu eesmärk oli nimetatud ehitise ehitamine, mis pidi seejärel antama Wiener Wohneni kasutusse „rendilepingu“ alusel (vt selle kohta 29. oktoobri 2009. aasta kohtuotsus komisjon *vs.* Saksamaa, C-536/07, EU:C:2009:664, punkt 56).

48 Sellega seoses tuleb märkida, et nagu on märgitud direktiivi 2004/18 põhjenduses 24, näeb direktiivi artikli 16 punkt a direktiivi materiaalsest kohaldamisalast ette erandi ning Euroopa Kohtu praktikas on lähtutud tõlgendusest, mille kohaselt võib seda erandit – nagu märkis kohtujurist oma ettepaneku punktis 30 – laiendada selliste hoonete rendileandmisele, mida ei ole olemas.

49 Siiski, nagu nähtub Euroopa Kohtu praktikast, ei saa hankija tugineda selles sättes ette nähtud erandile, kui kavandatud ehitustöö teostamine kujutab endast „ehitustööde riigihankelepingut“ direktiivi 2004/18 artikli 1 lõike 2 punkti b tähenduses, kuna see teostamine vastab selle hankija kindlaksmääratud nõuetele (vt analoogia alusel 29. oktoobri 2009. aasta kohtuotsus komisjon *vs.* Saksamaa, C-536/07, EU:C:2009:664, punkt 55, ning 10. juuli 2014. aasta kohtuotsus Impresa Pizzarotti, C-213/13, EU:C:2014:2067, punkt 43 ja seal viidatud kohtupraktika).

50 See on nii juhul, kui hankija on võtnud meetmed, et määrata kindlaks ehitise omadused või vähemalt avaldada otsustavat mõju selle projekteerimisel (10. juuli 2014. aasta kohtuotsus Impresa Pizzarotti, C-213/13, EU:C:2014:2067, punkt 44 ja seal viidatud kohtupraktika).

51 Nii on see eelkõige juhul, kui hankija koostatud kirjeldused lähevad kaugemale rentniku tavalistest nõuetest sellisele ehitisele nagu asjaomane ehitis (vt selle kohta 29. oktoobri 2009. aasta kohtuotsus komisjon *vs.* Saksamaa, C-536/07, EU:C:2009:664, punkt 58).

52 Lõpuks, kuigi ettevõtjale makstava tasu suurus või tasu maksmise kord ei ole asjaomase lepingu kvalifitseerimisel määravad elemendid, ei ole need siiski tähtsusetud (vt selle kohta 29. oktoobri 2009. aasta kohtuotsus komisjon *vs.* Saksamaa, C-536/07, EU:C:2009:664, punktid 60 ja 61, ning 10. juuli 2014. aasta kohtuotsus Impresa Pizzarotti, C-213/13, EU:C:2014:2067, punktid 49–51).

53 Kavandatava ehitise puhul on otsustav mõju projekteerimisele võimalik kindlaks teha, kui on võimalik tõendada, et seda mõju avaldatakse ehitise struktuurile, nagu selle mõõtmele, välisseintele ja kandvatele seintele. Siseviimistlustööd puudutavaid taotlusi saab pidada otsustavat mõju tõendavaks üksnes siis, kui need erinevad oma eripära või ulatuse poolest.

54 Komisjoni hagi tuleb hinnata eespool viidatud kohtupraktika alusel.

55 Siinkohal tuleb meenutada, et vastavalt väljakujunenud kohtupraktikale, mis käsitleb tõendamiskoormist ELTL artiklil 258 põhinevas liikmesriigi kohustuste rikkumise tuvastamise menetluses, on komisjonil kohustus tõendada, et väidetav rikkumine on aset leidnud. Nimelt peab komisjon esitama Euroopa Kohtule vajalikud tõendid, mis võimaldavad kohtul rikkumise tuvastada, ilma et toetutaks seejuures lihtsalt oletustele (14. jaanuari 2021. aasta kohtuotsus komisjon *vs.* Itaalia (mootorikütuse ostutoetus), C-63/19, EU:C:2021:18, punkt 74 ja seal viidatud kohtupraktika).

56 Siiski on liikmesriigid ELL artikli 4 lõike 3 kohaselt kohustatud kaasa aitama komisjoni ülesande täitmisele, mis ELL artikli 17 lõike 1 kohaselt hõlmab muu hulgas kohustust tagada, et EL toimimise lepingu sätteid ja institutsioonide poolt selle alusel võetud meetmeid rakendatakse. Selles osas tuleb arvesse võtta asjaolu, et kui tegemist on selle kontrollimisega, kas riigisiseseid õigusnorme, mille eesmärk on tagada direktiivi tõhus rakendamine, on õigesti kohaldatud, on komisjon, kellel puudub selles valdkonnas uurimispädevus, suuresti sõltuv teabest, mille võimalikud kaebuste esitajad ja asjaomane liikmesriik talle esitavad (18. novembri 2020. aasta kohtuotsus komisjon *vs.* Saksamaa (käibemaksu tagastamine – arved), C-371/19, ei avaldata, EU:C:2020:936, punktid 66 ja 67 ning seal viidatud kohtupraktika). Sellest järeldub eelkõige, et kui komisjon on esitanud piisavalt tõendeid selle kohta, et direktiivi ülevõtvaid riigisiseseid sätteid ei ole kostja liikmesriigi territooriumil praktikas õigesti kohaldatud, peab liikmesriik sisuliselt ja üksikasjalikult vaidlustama selliselt esitatud asjaolud ja nendest tulenevad tagajärjed (28. märtsi 2019. aasta kohtuotsus komisjon *vs.* Iirimaa (reovee kogumise ja puhastamise süsteem), C-427/17, ei avaldata, EU:C:2019:269, punkt 39 ja seal viidatud kohtupraktika).

57 Käesolevas asjas tuleb kõigepealt märkida, et komisjon ei ole väitnud, et Wiener Wohnen soovis mõjutada maatüki omaniku, st Vectigal Immobilieni plaane enne seda, kui ta 28. veebruaril 2012 sai asukohaanalüüsi (*Standortanalyse*), mille oli teinud tema volitatud kinnisvaraekspert.

58 Ekspert tuvastas kümme rendile antavat objekti ja olles teinud kindlaks, et kuus hooneprojekti vastasid Wiener Wohneni miinimumnõuetele, jõudis ta järeldusele, et hoone Gate 2 ehitamise projekt oli kõige sobivam.

59 Nagu nähtub sellest 28. veebruari 2012. aasta asukohaanalüüsist ja 23. jaanuari 2012. aasta dokumendist „Teostatavusuuring“ („Bebauungsstudie“), olid hoone Gate 2 omadused nendel kuupäevadel juba kindlaks määratud.

60 Tuleb tõdeda, et hoone Gate 2 struktuur, mida on kirjeldatud 23. jaanuari 2012. aasta teostatavusuuringus, ja struktuur, mis on toodud 4. mai 2012. aasta dokumendis, mis moodustab vaidlusaluse rendilepingu osa, on sisuliselt identsed, kusjuures värskem dokument sisaldab ka täiendavaid täpsustusi eelkõige teatavate pindade kasutamise kohta, ning need kaks dokumenti on koostanud sama arhitektibüroo.

61 Seega võivad need asjaolud kinnitada teesi, mille kohaselt – nagu väidab Austria Vabariik – „rendilepingu sõlmimiseks peetud läbirääkimiste ajal oli hoone [Gate 2] planeerimine täielikult lõpetatud [ning] Wiener Wohnen […] ei olnud algusest peale hoone [Gate 2] ehitamist või A- ja B-tiiva konkreetset projekteerimist kuidagi mõjutanud“.

62 Komisjon toob siiski välja kaks asjaolu, millest tema arvates on võimalik järeldada, et Wiener Wohnen avaldas mõju lausa selle hoone struktuuri projekteerimisele.

63 Komisjon peab silmas nimetatud hoone B-tiiva kuuenda kuni kaheksanda korruse ning selle hoone A- ja B-tiiba ühendavate sildade ehitamist.

64 Mis puudutab B-tiiva kõnealuste korruste ehitamist, siis tuleb märkida, et vaidlusalune rendileping ei näinud ette mitte ehitamist, vaid täiendavate alade rendileandmise võimalust.

65 Nimelt oli rendilepingu artiklis 1.9 mainitud, et Wiener Wohnenil oli valikuvõimalusena (*call-option*) ühepoolne õigus võtta lisaks viiele esimesele korrusele, mis moodustasid algul rendile antud kinnisasja, rendile hoone Gate 2 B-tiiva kuues kuni kaheksas korrus. Veel oli selles artiklis ette nähtud, et kui Wiener Wohnen seda võimalust ei kasuta või kasutab seda vaid osaliselt, on rendileandjal õigus soovimatuid korruseid kas mitte ehitada või ehitamise korral rentida neid kolmandatele isikutele. Selles osas on kõnealuses sättes samuti täpsustatud, et sellisel juhul on kolmandatel isikutel õigus kasutada hoone teatavaid üldisi osi, nagu sissepääs ja liftid, ning et vastutasuks peaks Wiener Wohneni rendisummat vähendatama.

66 Tuleb märkida, et see ehitamine oli juba ette nähtud 23. jaanuari 2012. aasta teostatavusuuringus, mis sisaldas hoone Gate 2 B-tiiva kavandit kaheksa korrusega. 28. veebruari 2012. aasta asukohaanalüüsis on selle B-tiiva osas nimetatud üheksat korrust (allkorrus ja kaheksa korrust) ning lõpuks sisaldab vaidlusalune rendileping sellele lisatud 4. mai 2012. aasta teostatavusuuringus ka B-tiiva kavandit kaheksa korrusega.

67 Järelikult nähtub Euroopa Kohtu käsutuses olevast teabest, et nimetatud B-tiiva kuuenda kuni kaheksanda korruse ehitamist ei nähtud ette Wiener Wohneni täpsustatud vajaduse rahuldamiseks.

68 Samad asjaolud võib esile tuua ka hoone Gate 2 tiibu A ja B ühendavate sildade puhul.

69 23. jaanuari 2012. aasta teostatavusuuring sisaldab juba märget „Option Brücke“ („silla võimalus“) tiibade A ja B vahel. Asukohaanalüüsis on lauseosa, mille kohaselt võib nimetatud tiivad A ja B „sildade ehitamise teel ühendada“. Vaidlusaluses rendilepingus on sama märge „Option Brücke“ („silla võimalus“) hoone Gate 2 tiibade A ja B vahel.

70 Järelikult ei nähtud ka neid tiibu A ja B ühendava silla ehitamist ette Wiener Wohneni täpsustatud vajaduse rahuldamiseks.

71 Seega ei piisa käesoleval juhul ainuüksi asjaolust, et Wiener Wohnen kasutas pakutud võimalusi – st et ta kasutas juba ette nähtud võimalusi –, et tõendada, et see asutus avaldas asjaomase ehitise projekteerimisele otsustavat mõju.

72 Lisaks viitab komisjon mitmele muule faktilisele asjaolule, millest tema arvates on võimalik järeldada, et kõnealune rendileping tuleb ümber kvalifitseerida ehitustööde riigihankelepinguks. Ta viitab ehitusloa puudumisele, pikaajalisele rendilepingule, sellele, et Wiener Wohnen koordineeris tööde teostamise üle tehtavat järelevalvet, ja ehitise liiga suurele eripärale.

73 Neid erinevaid asjaolusid tuleb uurida.

74 Mis puudutab ehitusloa puudumist rendilepingu sõlmimise ajal, siis tuleb märkida, et levinud äritava kohaselt antakse mahukad arhitektuuriprojektid rendile tükk aega enne detailsete projektide lõplikku kinnitamist, mistõttu hoone omanik või arendaja taotleb ametlikku ehitusloa andmise menetlust alles siis, kui tulevased rentnikud on võtnud tema ees kohustused suure osa suhtes projekteeritud hoone pindalast. Neil asjaoludel ei takista asjaolu, et ehitusluba taotleti ja anti alles pärast rendilepingu sõlmimise kuupäeva, nagu käesolevas asjas, asumast seisukohale, et hoone Gate 2 oli sellel kuupäeval juba planeeritud ja ehitamine võis alata. Turutavade ja harjumuste kohaselt ei ole terviklik arhitektuuriprojekt eeltingimus selleks, et potentsiaalsed rentnikud võtaksid endale kohustuse. Lisaks ei saa otsustava mõju avaldamine asjaomase ehitise projekteerimisele tuleneda sellise tervikliku arhitektuuriprojekti puudumisest.

75 Sellega seoses tuleb märkida, et kuigi Viini büroopindade turu asukohaanalüüsi *management summary* näitas, et hoone Gate 2 annab rentnikule võimaluse mõjutada projekti planeerimist vastavalt erinõuetele, peab „ehitustööde riigihankelepingu“ olemasolu tuvastamiseks direktiivi 2004/18 artikli 1 lõike 2 punkti b tähenduses olema vähemalt sellise võimaluse tegelik realiseerumine tõendatud.

76 Mis puudutab rendilepingu kestust, siis piisab, kui märkida, et igal juhul ei saa see aspekt mõjutada asjaolu, et selleks, et asuda seisukohale, et kavandatava ehitustöö teostamine kujutab endast „ehitustööde riigihankelepingut“, peavad olema täidetud käesoleva kohtuotsuse punktides 49–51 viidatud kohtupraktikas välja toodud tingimused. Tuleb lisada, et asjaolu, et rendileping on sõlmitud pikaks ajaks, sõltumata konkreetse juhtumi asjaoludest, ei ole iseenesest ebatavaline.

77 Lisaks võib käesoleval juhul nõustuda Austria Vabariigi argumendiga, mille kohaselt esiteks mõjutab kohustus mitte öelda rendilepingut üles pika aja jooksul üürisummat ja teiseks soovis Wiener Wohnen ise vältida uut kolimist, mis oleks kulukas ja häiriks tõsiselt tema toimimist.

78 Mis puudutab komisjoni argumenti, mille kohaselt andis Wiener Wohnen ehitusprojektide koostamisele spetsialiseerunud äriühingule SET Bauprojektierung volituse teha ehitusprojekti konkreetse elluviimise üle asjatundlikku järelevalvet ning Wiener Wohnen on seega kontrollinud ehitustööde teostamist samamoodi, nagu oleks seda teinud arendaja, siis tuleb märkida, et ei ole sugugi ebatavaline, et rentnik võtab meetmeid tagamaks, et ruumidesse kolimine saaks toimuda ette nähtud kuupäeval, eriti nagu käesoleval juhul, kui on tegemist suuremõõtmelise kolimisega. Sellele valdkonnale spetsialiseerunud kolmanda isiku teenuste kasutamine võimaldab tõhusalt jälgida ehitise kasutusse andmise tähtaegu ja tagada kontroll võimalike hilinemiste või puuduste piisavalt aegsasti avastamiseks, et võtta vajalikke meetmeid, näiteks pikendada rendilepinguid mõnes veel kasutuses olevas hoones.

79 Ka sellise asjatundliku järelevalvega ei avaldanud Wiener Wohnen otsustavat mõju hoone Gate 2 projekteerimisele.

80 Mis puudutab Wiener Wohneni koostatud tehnilisi kirjeldusi, siis nähtub Euroopa Kohtu käsutuses olevas toimikus sisalduvatest andmetest, et see hoone on projekteeritud kui klassikaline büroohoone, ilma et oleks nimetatud konkreetseid rentnike rühmi või erivajadusi. Hoone A- ja B-tiib järgivad selle suurusega kontoriruumidele omast ruudusüsteemi, mis tagab, et sisekujundus jääks võimalikult paindlikuks ja oleks kohandatud tulevaste rentnike jaoks.

81 Seda arvestades on tavapärane, et ettevõtja – nii era kui avalik –, kes soovib rentida kontorihoonet, esitab teatavad soovid nende omaduste osas, millele see hoone peab võimaluse korral vastama, olenemata sellest, kas tegemist on veel ehitatava hoonega või rentniku vahetumisega, millega seoses tehakse remonditöid. Sellised sammud ei võimalda rendilepingut ümber kvalifitseerida ehitustööde riigihankelepinguks.

82 Neil asjaoludel tuleb kindlaks teha, kas Wiener Wohneni koostatud tehniliste kirjelduste eesmärk oli rahuldada nõudeid, mis läksid kaugemale sellest, mida sellise hoone nagu hoone Gate 2 rentnik võib tavaliselt nõuda ja millest tulenevalt võib asuda seisukohale, et Wiener Wohnen on avaldanud otsustavat mõju selle projekteerimisele.

83 Nagu märkis Austria Vabariik, ei saa juhul, kui Wiener Wohnen soovis tagada, et järgitaks õigusnormide alusel kohaldatavates tehnilistes standardites sisalduvaid kirjeldusi või et hoone omadused vastaksid asjaomase turu tavalisele „tehnika tasemele“, mille alusel ehitustöö õiget tehnilist teostamist hinnatakse, pidada neid nõudeid meetmeteks, mille Wiener Wohnen võttis selleks, et avaldada mõju hoone Gate 2 projekteerimisele, või mis lähevad kaugemale sellest, mida rentnik võib tavaliselt nõuda.

84 Eriti juhul, kui Wiener Wohneni nõudmised puudutasid selliste standardite kohaldamist – isegi kui need ei ole siduvad –, mille eesmärk oli saavutada selle asutuse tulevase peakontori energiatõhususe parandamise eesmärgid ja üldisemalt vähendada selle hoone ökoloogilist jalajälge, ei ületanud ka need nõudmised seda, mida sellise kinnisasja rentnik võib tavaliselt nõuda.

85 Võttes arvesse, et eespool nimetatud valdkonna seadusandlikud või regulatiivsed standardid on viimaste kümnendite jooksul oluliselt muutunud ja alati rangemaks ning see jätkub selles suunas, ei saa pidada ülemääraseks nõudeks sellise avalik-õigusliku asutuse nagu Wiener Wohnen – kes tahab pikaks ajaks rentida oma juhtkonna asukohaks mõeldud hoonet – soovi saada enda kasutusse hoonet, mille omadused ei piirdu kehtivatele standarditele vastamisega kõnealuse rendilepingu sõlmimise kuupäeval, vaid vastavad ka teatava aja möödudes siis kehtivatele standarditele.

86 Kuigi nõuete arv ja nende detailsuse aste on suur, on selles kontekstis otsustavaks kriteeriumiks siiski see, kas need nõuded lähevad kaugemale rentniku tavalistest nõuetest sellisele hoonele nagu hoone Gate 2.

87 Kuigi komisjon tuvastas 16. mai 2012. aasta dokumendi „Hoone ja selle seadmete kirjeldus“ ning 22. mai 2012. aasta dokumendi „Hoone ja selle seadmete kirjelduse täiendus“ põhjal, mis mõlemad on vaidlusalusele rendilepingule lisatud, et Wiener Wohneni esitatud nõuded olid arvukad ja detailsed, koos konkreetsete näidetega, ei nähtu komisjoni kirjalikest seisukohtadest siiski, et Wiener Wohnen oleks esitanud märkimisväärse arvu nõudeid, mille tagajärjel oleks see asutus seetõttu, et nõuete eesmärk oli tema vajaduste rahuldamine, avaldanud otsustavat mõju hoone Gate 2 projekteerimisele.

88 Hagiavalduses viitab komisjon selles kontekstis dokumendi „Hoone ja selle seadmete kirjeldus“ teatud punktidele. Nendes punktides on märgitud, et „kõik liftid käivad keldrikorruselt (garaaž) iga kord kõige kõrgema korruseni“, „ehitustöö teostatakse vastavalt sertifitseerimissüsteemi „ÖGNI – kuldtase““ juhistele, „[p]õrand [on] tõstetud ligikaudu 10 cm/bruto, kandejõuga 5 kN/m^2“ ning „jahutus tagatakse peamiselt termoaktiivsete laepaneelidega, mille pinnad on kaetud või pihustusvärviga värvitud“.

89 Komisjon ei selgita, kuidas kujutab nõue, et kõik liftid ühendavad kõiki korruseid, sealhulgas kõige kõrgemat korrust, endast ebatavalist nõuet. Arvestades – nagu väidab Austria Vabariik, ilma et komisjon sellele vastu vaidleks –, et selline tehniline kirjeldus tuleneb seaduses sätestatud kohustusest, ei saa asuda seisukohale, et see peegeldab Wiener Wohneni poolt hoone projekteerimisele avaldatavat otsustavat mõju.

90 Samuti on tavapärane praktika näha büroohoonetes ette tõstetud põrand, et tagada muu hulgas sisekujunduse muudetavus. Mis puudutab selle põranda keskmist brutokõrgust ja kandejõudu, siis komisjon ei selgita ka, mil moel on viidatud kirjeldused ebatavalised. Sama kehtib nõude kohta, et hoone Gate 2 jahutamine toimub peamiselt termoaktiivsete laepaneelide abil.

91 „Sertifitseerimissüsteemi „ÖGNI – kuldtase““ kohta märgib komisjon dokumendi „Hoone ja selle seadmete kirjelduse täiendus“ analüüsis, et selle dokumendi sissejuhatuses seisab, et „[r]endileandja ja rentniku deklareeritud eesmärk saada sertifikaat „ÖGNI – GOLD Green Building“ loetakse kokkulepituks ja kujutab endast tingimusteta nõuet planeerimisel ja ehitamisel“. Komisjon väidab seejärel, et Austria Vabariigi argumendid, mille kohaselt oli see sertifikaat algusest peale rendileandja eesmärk ega kujuta endast Wiener Wohneni nõuet, pole õiged. Sellega seoses tuleb märkida, et kinnisvaraeksperdi koostatud 28. veebruari 2012. aasta asukohaanalüüsis on juba märge, et hoone Gate 2 sertifitseerimine „ÖGNI – kuldtasemega“ on ette nähtud.

92 Seega tuleb eeldada, et hoone Gate 2 projekteerimine vastavalt sellest sertifikaadist tulenevatele nõuetele ei ole Wiener Wohneni otsustava mõju tulemus, vaid rendileandja enda initsiatiiv, mis oli paika pandud enne Wiener Wohneniga läbirääkimiste alustamist, nagu on meenutatud käesoleva kohtuotsuse punktis 57. Lisaks ei esita komisjon oma seisukohtades põhjuseid, miks seda sertifikaati ei antaks ka rendileandja huvides. On aga ilmne, et sellise sertifikaadi saamine tõstab asjaomase kinnisasja väärtust.

93 Teatavaid dokumentides „Hoone ja selle seadmete kirjeldus“ ning „Hoone ja selle seadmete kirjelduse täiendus“ nimetatud asjaolusid tuleb mõista, arvestades Wiener Wohneni tahet saada pikaks ajaks enda kasutusse ruumid, kuhu koondada kõik oma teenistused. Nii ei tundu elektrienergia jaotuskoha mõõtmetega seotud nõue, et iga tulevase laiendamise puhul oleks tegemist 25% reserviga, olevat nõue, mis läheks kaugemale rentniku tavalistest nõuetest sellisele hoonele nagu hoone Gate 2.

94 Seevastu nähtub Euroopa Kohtule esitatud toimikust, et majanduslikel põhjustel, mis on tema jaoks eriti oluline aspekt, kandis Vectigal Immobilien kui hoone Gate 2 omanik ja arendaja hoolt selle eest, et hoone ehitataks nii, et kui Wiener Wohnen ruumid täielikult või osaliselt vabastab, oleks tal võimalik need ruumid kohe välja rentida kolmandatele isikutele. Nii nägi Vectigal Immobilien Austria Vabariigi sõnul kõigi konkreetsel korrusel kasutada olevate pindade kohta ette mitu eraldi osa koos tagavaraväljapääsudega ja juurdepääsudega eraldi liftidele iga korruse puhul, et tal oleks tulevikus võimalik välja rentida eraldi pindu või eri korruseid eraldi.

95 Lõpuks ei ole komisjon tõendanud, et Wiener Wohneni kui tulevase rentniku esitatud nõuded oleksid seadnud kahtluse alla hoone Gate 2 kasutamise büroohoonena, millel võivad pärast teda olla ka teised rentnikud. Seega tuleb järeldada, et nendest nõuetest tulenevad kohandused ei lähe kaugemale sellest, mida rentnik võib tavaliselt nõuda.

96 Lõpuks tuleb märkida, et vastupidi käesoleva kohtuotsuse punktis 52 viidatud kohtupraktikale ei sisalda komisjoni hagi mingit teavet ei tööde maksumuse kohta nende valmimise kuupäeval 2014. aastal ega nende maksumuse ja selleks kuupäevaks hinnatud 20 aasta rendi kogumaksumuse suhte kohta.

97 Kõigist eeltoodud kaalutlustest tuleneb seega, et komisjon ei ole õiguslikult piisavalt tõendanud, et Austria Vabariik on rikkunud direktiivi 2004/18 artiklitest 2 ja 28 ning artikli 35 lõikest 2 tulenevaid kohustusi, kuna Wiener Wohnen sõlmis 25. mail 2012 otse ilma hankemenetlust korraldamata ja vastavat teadet avaldamata lepingu Viinis Guglgasse tänaval 2–4 asuva büroohoone kohta.

98 Järelikult tuleb komisjoni hagi jätta rahuldamata.

Kohtukulud

99 Vastavalt Euroopa Kohtu kodukorra artikli 138 lõikele 1 on kohtuvaidluse kaotanud pool kohustatud hüvitama kohtukulud, kui vastaspool on seda nõudnud. Kuna Austria Vabariik on kohtukulude hüvitamist nõudnud ja komisjon on kohtuvaidluse kaotanud, tuleb kohtukulud temalt välja mõista.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (viies koda) otsustab:

1. Jätta hagi rahuldamata.

2. Mõista kohtukulud välja Euroopa Komisjonilt.

Allkirjad