SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Ir-Raba' Awla)

26 ta' Novembru 2015 *

"Rinviju għal deċiżjoni preliminari — Kompetizzjoni — Artikolu 101(1) TFUE — Applikazzjoni ta' leġiżlazzjoni nazzjonali analoga — Ġurisdizzjoni tal-Qorti tal-Ġustizzja — Kunċett ta' 'ftehim li għandu bħala għan ir-restrizzjoni tal-kompetizzjoni' — Kuntratti ta' kiri kummerċjali — Ċentri kummerċjali — Dritt tal-kerrej prinċipali li jopponi l-kiri mill-proprjetarju ta' spazji kummerċjali lil terzi"

Fil-Kawża C-345/14,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mill-Augstākā tiesa (qorti suprema, il-Latvja), permezz ta' deċiżjoni tal-11 ta' Lulju 2014, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fis-17 ta' Lulju 2014, fil-proċedura

SIA "Maxima Latvija"

vs

Konkurences padome,

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Ir-Raba' Awla),

komposta minn L. Bay Larsen, President tat-Tielet Awla, li qed jaġixxi bħala President tar-Raba' Awla, J. Malenovský, M. Safjan, A. Prechal u K. Jürimäe (Relatur), Imħallfin,

Avukat Ġenerali: M. Wathelet,

Reġistratur: M. Aleksejev, Amministratur,

wara li rat il-proċedura bil-miktub u wara s-seduta tal-25 ta' Ġunju 2015,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

— għal SIA "Maxima Latvija", minn M. Gailis u L. Mervina, advokāti, kif ukoll minn A. Šteinmanis,

— għall-Gvern Latvjan, minn I. Kalniņš u J. Treijs-Gigulis, bħala aġenti,

— għall-Gvern Awstrijak, minn G. Eberhard, bħala aġent,

— għall-Gvern Pollakk, minn B. Majczyna, bħala aġent,

— għall-Kummissjoni Ewropea, minn N. Khan u F. Ronkes Agerbeek kif ukoll minn I. Rubene, bħala aġenti,

* Lingwa tal-kawża: il-Latvjan.

wara li rat id-deċiżjoni, meħuda wara li nstema' l-Avukat Ġenerali, li l-kawża tinqata' mingħajr konklużjonijiet,

tagħti l-preżenti

Sentenza

1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-Artikolu 101(1) TFUE.

2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' kawża bejn SIA "Maxima Latvija" (iktar 'il quddiem "Maxima Latvija") u l-Konkurences padome (kunsill tal-kompetizzjoni) dwar multa imposta minnu fuq Maxima Latvija talli kkonkludiet sensiela ta' kuntratti ta' kiri kummerċjali ma' xi ċentri kummerċjali, li jinkludu klawżola li għandha għan antikompetittiv.

Il-kuntest ġuridiku

3 Skont l-Artikolu 11(1) tal-Liġi dwar il-kompetizzjoni (Konkurences likums):

"Huma pprojbiti u huma invalidi sa mill-konklużjoni tagħhom il-ftehimiet bejn operaturi li jkollhom bħala għan jew effett il-prevenzjoni, ir-restrizzjoni jew id-distorsjoni tal-kompetizzjoni fit-territorju tal-Latvja, inklużi l-ftehimiet li jirrigwardaw:

[...]

7) atti (jew astensjoni) li jobbligaw lil operatur ieħor li jabbanduna suq partikolari jew li jipprevjenu l-wasla ta' operatur ieħor potenzjali f'suq partikolari."

Il-kawża prinċipali u d-domandi preliminari

4 Maxima Latvija, attur Latvjan tas-settur u tal-kummerċ bl-imnut b'dominanza alimentari, topera supermarkets. Din il-kumpannija kkonkludiet sensiela ta' kuntratti ta' kiri kummerċjali ma' xi ċentri kummerċjali li jinsabu fil-Latvja, li jirrigwardaw il-kiri ta' spazji kummerċjali f'dawn iċ-ċentri.

5 Wara li analizza 119 minn dawn il-kuntratti, il-kunsill tal-kompetizzjoni kkonstata li 12 fosthom kellhom klawżola li kienet tagħti lil Maxima Latvija, fil-kwalità tagħha ta' "kerrej prinċipali", id-dritt li tawtorizza l-kiri, minn sid ta' proprjetà immobbli, lil terzi, ta' spazji kummerċjali mhux mikrija lil Maxima Latvija. Mid-deċiżjoni tar-rinviju jirriżulta li l-kerrej prinċipali huwa s-supermarket li joffri beni intiżi għall-konsumatur finali li jiġu kkonsmati b'mod regolari li, fi ħdan ċentru kummerċjali, normalment jieħu l-ikbar parti jew parti essenzjali minn dan iċ-ċentru.

6 Peress li qies li l-kuntratti ta' kiri kummerċjali li jinkludu l-klawżola inkwistjoni fil-kawża prinċipali kienu ftehimiet vertikali li għandhom bħala għan il-prevenzjoni, ir-restrizzjoni jew id-distorsjoni tal-kompetizzjoni, il-kunsill tal-kompetizzjoni adotta deċiżjoni, li fiha kkonkluda li dawn il-ftehimiet kienu jiksru l-Artikolu 11(1)(7) tal-Liġi dwar il-kompetizzjoni, mingħajr ma jkun effettiv li jintwera li fil-prattika dawn kienu jirrendu diffiċli l-aċċess għas-suq ta' xi operaturi partikolari. Konsegwentement, il-kunsill tal-kompetizzjoni impona fuq Maxima Latvija multa ta' 25 000 lats Latvjani (LVL) (madwar EUR 35 770).

7 Maxima Latvija ppreżentat rikors għal annullament kontra din id-deċiżjoni quddiem l-Administratīvā apgabaltiesa (qorti amministrattiva reġjonali) li ċaħditu permezz ta' deċiżjoni tat-28 ta' Ġunju 2013. Din il-qorti qieset li, fir-rigward tas-saħħa fis-suq miżmuma minn Maxima Latvija fis-suq tal-bejgħ bl-imnut, l-għan tal-ftehimiet inkwistjoni fil-kawża prinċipali kien il-prevenzjoni tal-kompetizzjoni u li, għaldaqstant, ma kienx neċessarju li jintwerew l-effetti possibbli ta' dan fuq il-kompetizzjoni.

8 Maxima Latvija ippreżentat appell ta' kassazzjoni kontra din id-deċiżjoni quddiem il-qorti tar-rinviju. Hija sostniet, essenzjalment, li l-Administratīvā apgabaltiesa (qorti amministrattiva reġjonali) wettqet żball ta' liġi meta kkonfermat l-analiżi tal-kunsill tal-kompetizzjoni li tgħid li l-ftehimiet inkwistjoni fil-kawża prinċipali kellhom bħala għan ir-restrizzjoni tal-kompetizzjoni.

9 Il-qorti tar-rinviju osservat, l-ewwel nett, li ma huwiex ikkontestat bejn il-partijiet fil-kawża prinċipali li l-imsemmija ftehimiet ma jistgħux jaffettwaw il-kummerċ bejn l-Istati Membri. Madankollu hija tqis li l-kliem tal-Artikolu 11(1) tal-Liġi dwar il-kompetizzjoni huwa essenzjalment analogu għal dak tal-Artikolu 101(1) TFUE u li din il-liġi għandha tiġi applikata b'mod konformi ma' dak li jirrikjedi d-dritt tal-Unjoni. Din il-qorti tenfasizza, barra minn hekk, li jeżisti interess manifest li d-dispożizzjonijiet jew il-kunċetti naxxenti mid-dritt tal-Unjoni jkunu suġġetti għal interpretazzjoni uniformi. L–imsemmija ġurisdizzjoni tikkonstata, it-tieni nett, li l-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja dwar l-Artikolu 101(1) TFUE ma tippermettix li jiġi ddeterminat b'ċertezza jekk ftehimiet bħal dawk inkwistjoni fil-kawża prinċipali jistgħux jiġu kklassifikati bħala ftehimiet li għandhom bħala għan ir-restrizzjoni tal-kompetizzjoni, fis-sens ta' din id-dispożizzjoni.

10 F'dawn iċ-ċirkustanzi, l-Augstākā tiesa (qorti suprema) iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri u li tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domandi preliminari li ġejjin:

"1) Il-ftehim li qiegħed jiġi eżaminat f'din il-kawża, konkluż bejn is-sid ta' proprjetà immobbli kummerċjali u bejjiegħ bl-imnut (kerrej prinċipali), li jillimita d-dritt tas-sid li jiddeċiedi waħdu, mingħajr il-kunsens tal-imsemmi kerrej prinċipali, li jikri proprjetà immobbli kummerċjali oħra lil kompetituri potenzjali tal-kerrej prinċipali, jista' jitqies bħala ftehim bejn impriżi li s-suġġett tiegħu huwa li jimpedixxi, jillimita jew joħloq distorsjoni tal-kompetizzjoni, għall-finijiet tad-dispożizzjonijiet stabbiliti fl-Artikolu 101(1) [TFUE]?

2) Huwa meħtieġ li titwettaq analiżi tal-istruttura tas-suq sabiex tiġi evalwata l-kompatibbiltà ta' dan il-ftehim mad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 101(1) [TFUE] u, jekk hija meħtieġa, x'għandha tkopri tali analiżi?

3) Fl-evalwazzjoni tal-kompatibbiltà ta' dan il-ftehim mad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 101(1) [TFUE], għandhom jittieħdu inkunsiderazzjoni s-saħħa fis-suq tal-parteċipanti fil-ftehim li qiegħed jiġi eżaminat f'dan il-kawża kif ukoll il-possibbiltà li tiżdied din is-saħħa?

4) Fl-eventwalità li sabiex tiġi stabbilita n-natura tal-ftehim u sabiex jiġi stabbilit li jeżistu l-elementi meħtieġa sabiex ikun hemm ftehim ipprojbit ikun meħtieġ li jiġi evalwat jekk tali ftehim jaffettwax is-suq, tali possibbiltà ta' impatt fuq is-suq tista' tkun suffiċjenti sabiex fl-istess ħin jiġi ddikjarat li dan il-ftehim jaqa' taħt il-kunċett ta' ftehim ipprojbit, mingħajr ma jiġi evalwat jekk fil-verità kienx hemm effetti negattivi?"

Fuq id-domandi preliminari

Osservazzjonijiet preliminari

11 Għandu jiġi vverifikat jekk il-Qorti tal-Ġustizzja għandhiex ġurisdizzjoni sabiex tirrispondi għad-domandi magħmula. Fil-fatt, l-Augstākā tiesa (qorti suprema) tirrileva, fid-deċiżjoni tar-rinviju, li l-ftehimiet inkwistjoni fil-kawża prinċipali jikkonċernaw sitwazzjoni purament interna u ma għandhomx effett fuq il-kummerċ bejn l-Istati Membri. Konsegwentement, l-Artikolu 101 TFUE ma japplikax għall-kawża prinċipali.

12 F'dan ir-rigward, il-Qorti tal-Ġustizzja kemm-il darba ddikjarat li għandha ġurisdizzjoni biex tiddeċiedi dwar it-talbiet għal deċiżjoni preliminari li jirrigwardaw dispożizzjonijiet tad-dritt tal-Unjoni f'sitwazzjonijiet li fihom il-fatti fil-kawża prinċipali kienu jinsabu barra mill-kamp ta' applikazzjoni diretta ta' dan id-dritt, sakemm l-imsemmija dispożizzjonijiet kienu saru magħmula applikabbli mil-leġiżlazzjoni nazzjonali, li kienet tikkonforma ruħha, għas-soluzzjonijiet għal sitwazzjonijiet purament interni, ma' dawk adottati mid-dritt tal-Unjoni. Fil-fatt, f'tali każijiet, skont ġurisprudenza stabbilita tal-qorti tal-Ġustizzja jeżisti interess ċert tal-Unjoni Ewropea li, sabiex jiġu evitati differenzi fl-interpretazzjonijiet fil-futur, id-dispożizzjonijiet jew il-kunċetti meħuda mid-dritt tal-Unjoni jirċievu interpretazzjoni uniformi, ikunu xi jkunu l-kundizzjonijiet fejn ikollhom japplikaw (ara, b'mod partikolari, is-sentenzi Allianz Hungária Biztosító *et*, C-32/11, EU:C:2013:160, punt 20, kif ukoll FNV Kunsten Informatie en Media, C-413/13, EU:C:2014:2411, punt 18).

13 Skont il-qorti tar-rinviju, dan huwa l-każ tal-Artikolu 11(1) tal-Liġi dwar il-kompetizzjoni sa fejn din id-dispożizzjoni tirriproduċi l-kontenut essenzjali tal-Artikolu 101(1) TFUE.

14 F'dawn il-kundizzjonijiet għandu jiġi konkluż li l-Qorti tal-Ġustizzja għandha ġurisdizzjoni sabiex tirrispondi għad-domandi magħmula.

Fuq l-ewwel domanda

15 Permezz tal-ewwel domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju essenzjalment tistaqsi jekk l-Artikolu 101(1) TFUE għandux jiġi interpretat fis-sens li s-sempliċi ċirkustanza li kuntratt ta' kiri kummerċjali li jirrigwarda l-kiri ta' supermarket li jinsab f'ċentru kummerċjali li jinkludi klawżola li tagħti lill-kerrej id-dritt li jopponi l-kiri, minn sid ta' proprjetà immobbli, ta' spazji kummerċjali f'dan iċ-ċentru lil kerrejja oħra, ifissirx li dan il-kuntratt għandu l-għan li jirrestrinġi l-kompetizzjoni fis-sens ta' din id-dispożizzjoni.

16 Għandu jitfakkar li, sabiex jaqa' taħt il-projbizzjoni stabbilita fl-Artikolu 101(1) TFUE, ftehim għandu jkollu bħala "għan jew riżultat [għan jew effett]" il-prevenzjoni, ir-restrizzjoni jew id-distorsjoni tal-kompetizzjoni fi ħdan is-suq intern. Skont ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja sa mis-sentenza LTM (56/65, EU:C:1966:38), in-natura alternattiva ta' din il-kundizzjoni, ikkaratterizzata mill-konġunzjoni "jew", għandha twassal sabiex qabel kollox jiġi kkunsidrat l-għan innifsu tal-ftehim, fid-dawl tal-kuntest ekonomiku li fih dan għandu jiġi applikat. (ara, b'mod partikolari, is-sentenzi Pierre Fabre Dermo-Cosmétique, C-439/09, EU:C:2011:649, punt 34 u l-ġurisprudenza ċċitata kif ukoll Allianz Hungária Biztosító *et*, C-32/11, EU:C:2013:160, punt 33).

17 Għalhekk, meta jiġi stabbilit l-għan antikompetittiv ta' ftehim, ma jkunx hemm lok li jiġu mistħarrġa l-effetti tiegħu fuq il-kompetizzjoni. Madankollu, fil-każ li l-analiżi tal-kontenut tal-ftehim ma turix grad suffiċjenti ta' ħsara għall-kompetizzjoni, ikun meħtieġ għalhekk li jiġu eżaminati l-effetti tiegħu u, sabiex dan jiġi pprojbit, li jiġu sodisfatti l-elementi li jistabbilixxu li kien hemm, fil-fatt, prevenzjoni jew restrizzjoni jew distorsjoni tal-kompetizzjoni b'mod sostanzjali (ara, b'mod partikolari, is-sentenzi

Allianz Hungária Biztosító *et*, C-32/11, EU:C:2013:160, punt 34; ara, f'dan is-sens, is-sentenzi CB vs Il-Kummissjoni, C-67/13 P, EU:C:2014:2204, punt 52, kif ukoll Dole Food u Dole Fresh Fruit Europe vs Il-Kummissjoni, C-286/13 P, EU:C:2015:184, punt 116).

18 Fir-rigward tal-kunċett ta' restrizzjoni tal-kompetizzjoni "minħabba l-għan", il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li dan għandu jiġi interpretat b'mod restrittiv u jista' japplika biss għal ċerti tipi ta' koordinazzjoni bejn impriżi li juru livell suffiċjenti ta' ħsara għall-kompetizzjoni sabiex ikun jista' jitqies li l-eżami tal-effetti tagħhom ma huwiex neċessarju (ara, f'dan is-sens, is-sentenza CB vs Il-Kummissjoni, C-67/13 P, EU:C:2014:2204, punt 58). Din il-ġurisprudenza tirriżulta mill-fatt li ċerti għamliet ta' koordinazzjoni bejn impriżi jistgħu jiġu kkunsidrati, minħabba n-natura tagħhom stess, bħala ta' ħsara għall-funzjonament tajjeb tal-kompetizzjoni (sentenza CB vs Il-Kummissjoni, C-67/13 P, EU:C:2014:2204, punt 50 u l-ġurisprudenza ċċitata).

19 F'dan ir-rigward huwa preżunt li ċertu aġir kollużiv, bħal dak li jwassal għall-iffissar orizzontali tal-prezzijiet permezz ta' kartelli, jista' jitqies bħala li min-natura tiegħu stess jista' jkollu effetti negattivi fuq, b'mod partikolari, il-prezz, il-kwantità jew il-kwalità tal-prodotti u tas-servizzi, b'mod li jista' jitqies inutli, għall-finijiet tal-applikazzjoni tal-Artikolu 101(1) TFUE, li jintwera li dan għandu effetti konkreti fuq is-suq (ara f'dan is-sens, b'mod partikolari, is-sentenza Clair, 123/83, EU:C:1985:33, punt 22). Fil-fatt, l-esperjenza turi li tali aġir iwassal għal tnaqqis tal-produzzjoni u għal żidiet fil-prezzijiet, li jirriżultaw fi tqassim żbaljat tar-riżorsi għad-detriment, b'mod partikolari, tal-konsumaturi (sentenza CB vs Il-Kummissjoni, C-67/13 P, EU:C:2014:2204, punt 51).

20 Fir-rigward tal-ġurisprudenza li għadha kif tfakkret, il-kriterju ġuridiku essenzjali sabiex jiġi ddeterminat jekk ftehim fihx restrizzjoni tal-kompetizzjoni "minħabba l-għan" għaldaqstant jinsab fil-konstatazzjoni li tali ftehim għandu, fih nnifsu, livell suffiċjenti ta' ħsara għall-kompetizzjoni sabiex jitqies li ma hemmx bżonn li jitfittxu l-effetti tiegħu (ara, f'dan is-sens, is-sentenza CB vs Il-Kummissjoni, C-67/13 P, EU:C:2014:2204, punt 57).

21 F'dan il-każ, mill-proċess ippreżentat lill-Qorti tal-Ġustizzja jirriżulta li Maxima Latvija ma tinsabx f'sitwazzjoni ta' kompetizzjoni maċ-ċentri kummerċjali li magħhom hija kkonkludiet il-kuntratti inkwistjoni fil-kawża prinċipali. Minkejja li l-Qorti tal-Ġustizzja diġà ddeċidiet li fatt ta' din in-natura bl-ebda mod ma jostakola milli ftehim ikun jista' jkollu restrizzjoni għall-kompetizzjoni "minħabba l-għan" (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Allianz Hungária Biztosító *et*, C-32/11, EU:C:2013:160, punt 43 u l-ġurisprudenza ċċitata), madankollu għandu jiġi kkonstatat li l-ftehimiet inkwistjoni fil-kawża prinċipali ma humiex uħud mill-ftehimiet li fir-rigward tagħhom huwa preżunt li jistgħu jitqiesu, min-natura tagħhom stess, bħala li huma ta' ħsara għall-funzjonament tajjeb tal-kompetizzjoni.

22 Minkejja li l-klawżola fil-kawża prinċipali potenzjalment għandha bħala effett ir-restrizzjoni tal-aċċess tal-kompetituri ta' Maxima Latvija għal uħud miċ-ċentri kummerċjali fejn din il-kumpannija topera supermarket, tali fatt, jekk jiġi stabbilit, ma jfissirx b'mod manifest li l-kuntratti li jinkludu din il-klawżola jipprevjenu, jirrestringu jew joħolqu distorsjoni, min-natura stess ta' din tal-aħħar, tal-kompetizzjoni fis-suq ta' referenza, jiġifieri s-suq lokali tal-bejgħ bl-imnut alimentari.

23 Fil-fatt, b'teħid inkunsiderazzjoni tal-kuntest ekonomiku li fih ftehimiet, bħal dawk inkwistjoni fil-kawża prinċipali, għandhom jiġu applikati, l-analiżi tal-kontenut ta' dawn il-ftehimiet ma tippermettix li, fir-rigward tal-elementi kkomunikati mill-qorti tar-rinviju, jiġi żvelat b'mod manifest livell ta' ħsara għall-kompetizzjoni suffiċjenti sabiex l-imsemmija ftehimiet ikunu jistgħu jitqiesu bħala li jikkostitwixxu restrizzjoni tal-kompetizzjoni minħabba l-għan fis-sens tal-Artikolu 101(1) TFUE.

24 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet kollha ta' hawn fuq, ir-risposta għall-ewwel domanda għandha tkun li l-Artikolu 101(1) TFUE għandu jiġi interpretat fis-sens li s-sempliċi fatt li kuntratt ta' kiri kummerċjali li jirrigwarda l-kiri ta' supermarket li jinsab f'ċentru kummerċjali jkun fih klawżola li tagħti lill-kerrej

id-dritt li jopponi għall-kiri mis-sid tal-proprjetà immobbli, f'dan iċ-ċentru, ta' spazji kummerċjali lil kerrejja oħra, ma jfissirx li dan il-kuntratt għandu bħala għan ir-restrizzjoni tal-kompetizzjoni fis-sens ta' din id-dispożizzjoni.

Fuq it-tieni sar-raba' domandi

25 Permezz tat-tieni sar-raba' domandi, li għandhom jiġu eżaminati flimkien, il-qorti tar-rinviju essenzjalment tistaqsi f'liema kundizzjonijiet kuntratti ta' kiri kummerċjali, bħal dawk inkwistjoni fil-kawża prinċipali, jistgħu jitqiesu bħala li jikkostitwixxu ftehim li għandhom "bħala effett" il-prevenzjoni, ir-restrizzjoni jew id-distorsjoni tal-kompetizzjoni, fis-sens tal-Artikolu 101(1) TFUE.

26 F'dan ir-rigward, il-Qorti tal-Ġustizzja qieset li l-evalwazzjoni tal-effetti ta' ftehim fuq il-kompetizzjoni tinvolvi n-neċessità li jittieħed inkunsiderazzjoni l-kuntest ekonomiku u ġuridiku li fi ħdanu jinsab dan il-ftehim u fejn jista' jkollu, flimkien ma' oħrajn, effett kumulattiv fuq il-kompetizzjoni (sentenza Delimitis, C-234/89, EU:C:1991:91, punt 14 u l-ġurisprudenza ċċitata, kif ukoll digriet Unilever Bestfoods vs Il-Kummissjoni, C-552/03 P, EU:C:2006:607, punt 84).

27 F'dan il-każ, l-evalwazzjoni tal-effetti tal-kuntratti inkwistjoni fil-kawża prinċipali fuq il-kompetizzjoni jinvolvi, l-ewwel nett, it-teħid inkunsiderazzjoni tal-elementi kollha li jiddeterminaw l-aċċess għas-suq ta' referenza, għall-finijiet li jiġi evalwat jekk, fiż-żoni li minnhom jiġu l-konsumaturi ta' negozju (catchment areas) ta' fejn jinsabu ċ-ċentri kummerċjali koperti minn dawn il-kuntratti, jeżistu possibbiltajiet reali u konkreti sabiex kompetitur jinstalla ruħu hemmhekk, b'mod partikolari bis-saħħa tal-okkupazzjoni ta' spazji kummerċjali li jinsabu f'ċentri kummerċjali oħra stabbiliti f'dawn iż-żoni jew permezz tal-okkupazzjoni ta' spazji kummerċjali oħra barra miċ-ċentri kummerċjali. Għal dan l-għan, b'mod partikolari għandhom jittieħdu inkunsiderazzjoni d-disponibbiltà u l-aċċessibbiltà tal-immobbli kummerċjali fiż-żoni li minnhom jiġu l-konsumaturi ta' negozju, kif ukoll l-eżistenza ta' barrieri ekonomiċi, amministrattivi jew regolamentarji li jipprekludu l-wasla ta' kompetituri ġodda f'dawn iż-żoni (ara, b'analoġija, is-sentenza Delimitis, C-234/89, EU:C:1991:91, punti 20 u 21).

28 Fit-tieni lok, għandhom jiġu evalwati l-kundizzjonijiet li fihom isseħħ il-kompetizzjoni fis-suq ta' referenza. F'dan ir-rigward wieħed għandu jkun jaf mhux biss in-numru u d-daqs tal-operaturi preżenti f'dan is-suq, iżda wkoll il-livell ta' konċentrazzjoni tal-imsemmi suq, il-lealtà tal-konsumaturi għad-ditti eżistenti u d-drawwiet ta' konsum (ara, b'analoġija, is-sentenza Delimitis, C-234/89, EU:C:1991:91, punt 22).

29 Huwa biss jekk, fi tmiem analiżi fil-fond tal-kuntest ekonomiku u ġuridiku, li fih jaqgħu il-kuntratti inkwistjoni fil-kawża prinċipali, kif ukoll tal-ispeċifiċitajiet tas-suq ta' referenza, jiġi kkonstatat li l-aċċess għal dan is-suq isir diffiċli minħabba l-kuntratti kollha simili li jinsabu fis-suq, li sussegwentement ikun jaqbel li ssir analiżi dwar sa fejn dawn jikkontribwixxu għal eventwali għeluq tal-aċċess għal dan is-suq, mifhum li huma pprojbiti biss il-ftehimiet li jikkontribwixxu b'mod sinjifikattiv għal dan l-għeluq tal-aċċess (ara, b'analoġija, is-sentenza Delimitis, C-234/89, EU:C:1991:91, punti 23 u 24). L-importanza tal-kontribuzzjoni ta' kull wieħed mill-kuntratti inkwistjoni fil-kawża prinċipali għal dan l-effett ta' bblukkar kumulattiv jiddependi mill-pożizzjoni tal-partijiet kontraenti fis-suq inkwistjoni u mit-tul tal-kuntratti (ara, b'analoġija, is-sentenza Delimitis, C-234/89, EU:C:1991:91, punti 25).

30 Barra minn hekk għandu jiġi ppreċiżat li, skont ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja, l-Artikolu 101(1) TFUE ma jillimitax tali evalwazzjoni biss għall-effetti attwali, peress li din għandha wkoll tieħu inkunsiderazzjoni l-effetti potenzjali tal-ftehim jew tal-prattika inkwistjoni fuq il-kompetizzjoni (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Asnef-Equifax u Administración del Estado, C-238/05, EU:C:2006:734, punt 50 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

31 Fir-rigward tal-kunsiderazzjonijiet ta' hawn fuq, ir-risposta għat-tieni sar-raba' domandi għandha tkun li jistgħu jitqiesu bħala li jikkostitwixxu ftehim li għandu "bħala effett" il-prevenzjoni, ir-restrizzjoni u d-distorsjoni tal-kompetizzjoni, fis-sens tal-Artikolu 101(1) TFUE, il-kuntratti ta' kiri kummerċjali, bħal dawk inkwistjoni fil-kawża prinċipali, fejn fir-rigward tagħhom, wara analiżi fil-fond tal-kuntest ekonomiku u ġuridiku li jaqgħu fih, kif ukoll tal-ispeċifiċitajiet tas-suq ta' referenza kkonċernat, jirriżulta li dawn jikkontribwixxu b'mod sinjifikattiv għal eventwali għeluq tal-aċċess għal dan is-suq. L-importanza tal-kontribuzzjoni ta' kull kuntratt għal dan l-għeluq tal-aċċess tiddependi, b'mod partikolari, mill-pożizzjoni tal-partijiet kontraenti fl-imsemmi suq inkwistjoni u mit-tul ta' dan il-kuntratt.

Fuq l-ispejjeż

32 Peress li l-proċedura għandha, fir-rigward tal-partijiet fil-kawża prinċipali, in-natura ta' kwistjoni mqajma quddiem il-qorti tar-rinviju, hija din il-qorti li tiddeċiedi fuq l-ispejjeż. L-ispejjeż sostnuti għas-sottomissjoni tal-osservazzjonijiet lill-Qorti tal-Ġustizzja, barra dawk tal-imsemmija partijiet, ma jistgħux jitħallsu lura.

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

1) **L-Artikolu 101(1) TFUE għandu jiġi interpretat fis-sens li s-sempliċi fatt li kuntratt ta' kiri kummerċjali li jirrigwarda l-kiri ta' supermarket li jinsab f'ċentru kummerċjali jkun fih klawżola li tagħti lill-kerrej id-dritt li jopponi għall-kiri mis-sid tal-proprjetà immobbli, f'dan iċ-ċentru, ta' spazji kummerċjali lil kerrejja oħra, ma jfissirx li dan il-kuntratt għandu bħala għan ir-restrizzjoni tal-kompetizzjoni fis-sens ta' din id-dispożizzjoni.**

2) **Jistgħu jitqiesu bħala li jikkostitwixxu ftehim li għandu "bħala effett" il-prevenzjoni, ir-restrizzjoni u d-distorsjoni tal-kompetizzjoni, fis-sens tal-Artikolu 101(1) TFUE, il-kuntratti ta' kiri kummerċjali, bħal dawk inkwistjoni fil-kawża prinċipali, fejn fir-rigward tagħhom, wara analiżi fil-fond tal-kuntest ekonomiku u ġuridiku li jaqgħu fih, kif ukoll tal-ispeċifiċitajiet tas-suq ta' referenza kkonċernat, jirriżulta li dawn jikkontribwixxu b'mod sinjifikattiv għal eventwali għeluq tal-aċċess għal dan is-suq. L-importanza tal-kontribuzzjoni ta' kull kuntratt għal dan l-għeluq tal-aċċess tiddependi, b'mod partikolari, mill-pożizzjoni tal-partijiet kontraenti fl-imsemmi suq inkwistjoni u mit-tul ta' dan il-kuntratt.**

Firem