SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (It-Tielet Awla)

25 ta' Marzu 2010 *

Fil-Kawża C-451/08,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 234 KE, imressqa mill-Oberlandesgericht Düsseldorf (il-Ġermanja), permezz ta' deċiżjoni tat-2 ta' Ottubru 2008, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fis-16 ta' Ottubru 2008, fil-proċedura

Helmut Müller GmbH

vs

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,

fil-preżenza ta':

Gut Spascher Sand Immobilien GmbH,

* Lingwa tal-kawża: il-Ġermaniż.

Il-belt ta' Wildeshausen,

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (It-Tielet Awla),

komposta minn J. N. Cunha Rodrigues (Relatur), President tat-Tieni Awla, li qed jaġixxi bħala l-President tat-Tielet Awla, P. Lindh, A. Rosas, A. Ó Caoimh u A. Arabadjiev, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: P. Mengozzi,
Reġistratur: B. Fülöp, Amministratur,

wara li rat il-proċedura bil-miktub u wara s-seduta tat-23 ta' Settembru 2009,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

— għal Helmut Müller GmbH, minn O. Grübbel, Rechtsanwalt,

— għall-Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, minn S. Hertwig, Rechtsanwalt,

— għall-belt ta' Wildeshausen, minn J. Lauenroth, Rechtsanwalt,

— għall-Gvern Ġermaniż, minn M. Lumma u J. Möller, bħala aġenti,

— għall-Gvern Franċiż, minn G. de Bergues u J.-S. Pilczer, bħala aġenti,

— għall-Gvern Taljan, minn G. Fiengo, avvocato dello Stato,

— għall-Gvern Olandiż, minn C. Wissels u Y. de Vries, bħala aġenti,

— għall-Gvern Awstrijak, minn E. Riedl u M. Fruhmann, bħala aġenti,

— għall-Kummissjoni tal-Komunitajiet Ewropej, minn G. Wilms u C. Zadra, bħala aġenti,

wara li semgħet il-konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali, ippreżentati fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2009,

tagħti l-preżenti

Sentenza

1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tikkonċerna l-interpretazzjoni tal-kunċett ta' "kuntratt pubbliku għal xogħlijiet" [kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet] fis-sens tad-Direttiva 2004/18/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-31 ta' Marzu 2004 fuq kordinazzjoni ta' proċeduri għall-għoti ta' kuntratti għal xogħlijiet pubbliċi, kuntratti għal provvisti pubbliċi u kuntratti għal servizzi pubbliċi [kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet, għal provvisti u għal servizzi] (ĠU Edizzjoni Speċjali bil-Malti: Kapitolu 6, Vol. 7, p. 132).

2 Din it-talba ġiet ippreżentata fil-kuntest ta' kawża bejn Helmut Müller GmbH (iktar 'il quddiem "Helmut Müller") u l-Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (amministrazzjoni federali inkarigata mill-affarijiet immobiljari, iktar 'il quddiem il-"Bundesanstalt") dwar il-bejgħ minn din tal-aħħar ta' art li fuqha x-xerrej kellu jeżegwixxi xogħlijiet iktar tard li jissodisfaw għanijiet ta' żvilupp urbanistiku ddefiniti minn awtorità territorjali, f'dan il-każ il-belt ta' Wildeshausen.

Il-kuntest ġuridiku

Il-leġiżlazzjoni tal-Unjoni

3 Skont il-premessa 2 tad-Direttiva 2004/18:

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

4 L-Artikolu 1(2) u (3) ta' din id-direttiva jipprovdi:

"2. a) 'Kuntratti pubbliċi' huma kuntratti għall-interess tal-flus konklużi bil-miktub bejn wieħed jew aktar operaturi ekonomiċi u li għandhom bħala objettiv tagħhom l-esekuzzjoni tax-xogħlijiet, il-provvista tal-prodotti jew il-disposizzjoni tas-servizzi fi ħdan it-tifsira ta' din id-Direttiva.

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

[…]

3. ‘Konċessjoni għal xogħlijiet pubbliċi’ huwa kuntratt ta’ l-istess tip bħal kuntratt għal xogħlijiet pubbliċi [kuntratt pubbliku għal xogħlijiet] ħlief għall-fatt illi l-kunsiderazzjoni għax-xogħlijiet li għandhom jiġu mwettqa jikkonsistu jew unikament fid-dritt li x-xogħol jiġi esplojtat [ġestit] jew f’dan id-dritt kif ukoll fil-ħlas.”

5 Skont l-Artikolu 16(a) tad-Direttiva 2004/18:

“Din id-Direttiva m’għandhiex tapplika għal kuntratti ta’ servizz pubbliku [kuntratti pubbliċi għal servizzi] għal:

a) l-akkwist jew kiri għal żmien qasir, bi kull mezzi finanzjarji, ta’ art, bini eżistenti jew proprjetà oħra immobbiljari jew li jikkonċerna drittijiet fuqhom; […]”

Il-leġiżlazzjoni nazzjonali

6 L-Artikolu 10(1) tal-Kodiċi dwar il-kostruzzjoni (Baugesetzbuch) tat-23 ta' Settembru 2004 (BGBl. 2004 I, p. 2414, iktar 'il quddiem il-"BauGB") jipprovdi:

"Il-komun jordna l-pjan għall-bini taż-żona permezz ta' digriet."

7 L-Artikolu 12 tal-BauGB jipprovdi kif ġej:

"1) Il-komun jista' jiddetermina, permezz ta' pjan għall-bini taż-żona konnessa ma' xogħlijiet, l-ammissibbiltà ta' proġett meta, abbażi ta' pjan ta' eżekuzzjoni ta' proġett miftiehem mal-komun u abbażi ta' miżuri ta' żvilupp (pjan ta' proġett u ta' żvilupp), il-promotur tiegħu jkun lest li jimpenja ruħu u jimpenja ruħu sabiex jimplementah sa ma jiskadi ċertu terminu kif ukoll li jħallas kompletament jew parzjalment l-ispejjeż tal-ippjanar u tal-iżvilupp qabel ma tingħata deċiżjoni fis-sens tal-Artikolu 10(1) (kuntratt ta' eżekuzzjoni). […]

[…]

3 a) Ladarba pjan għall-bini taż-żona konnessa ma' xogħlijiet jiffissa permezz tad-determinazzjoni ta' żona li fiha jista' jsir bini […] jew mod ieħor ta' twettiq ta' xogħol […], għandu […] jiġi pprovdut li, fil-kuntest tax-xogħol determinat li għandu jitwettaq, jiġu awtorizzati biss il-proġetti li fir-rigward tagħhom il-promotur impenja ruħu fil-kuntratt ta' eżekuzzjoni. […]

[…]”

Il-kawża prinċipali u d-domandi preliminari

8 Il-Bundesanstalt kienet il-proprjetarja ta’ beni immobbli magħrufa bħala l-“kwartieri militari ta’ Wittekind”, b’superfiċji ta’ madwar 24 ettaru, li tinsab f’Wildeshausen (il-Ġermanja).

9 F’Ottubru 2005, il-kunsill komunali tal-belt ta’ Wildeshausen iddeċieda, bil-ħsieb ta’ użu ġdid tal-artijiet ikkonċernati għal skopijiet ċivili, li jirrappreżentaw madwar 3 % tas-superfiċji żviluppati u mhux żviluppati ta’ din il-belt, sabiex jitwettqu studji għal proġett ta’ żvilupp urban.

10 F’Ottubru 2006, il-Bundesanstalt ħabbret, permezz tal-Internet u tal-istampa ta’ kuljum, li hija kellha l-intenzjoni li tbigħ il-kwartieri militari ta’ Wittekind.

11 Fit-2 ta’ Novembru 2006, Helmut Müller, impriża fis-settur immobiljari, ippreżenta offerta ta’ xiri li kienet tammonta għal EUR 4 miljun, billi ssuġġettaha, madankollu, għat-tfassil ta’ pjan ta’ urbaniżmu bbażat fuq proġett ta’ użu tal-artijiet.

12 Il-kwartieri militari ta’ Wittekind temmew l-operazzjonijiet tagħhom fil-bidu tas-sena 2007.

13 F'Jannar 2007, il-Bundesanstalt ħarġet sejħa għal offerti bil-għan li tittrasferixxi dan il-beni immobbli kif inhu u kemm jista' jkun malajr.

14 Fid-9 ta' Jannar 2007, Helmut Müller ippreżenta offerta ta' EUR 400 000, li għolla għal EUR 1 miljun fil-15 ta' Jannar 2007.

15 Impriża immobiljari oħra, Gut Spascher Sand Immobilien GmbH (iktar 'il quddiem "GSSI"), li dak iż-żmien kienet qed tiġi kkostitwita, ippreżentat offerta ta' EUR 2,5 miljun.

16 Żewġ offerti oħra ġew ippreżentati.

17 Skont perizja ppreżentata quddiem il-qorti tar-rinviju mill-Bundesanstalt, fl-1 ta' Mejju 2007 il-valur tal-artijiet ikkonċernati kien jammonta għal EUR 2,33 miljun.

18 Skont id-deċiżjoni tar-rinviju l-proġetti ġew ppreżentati lill-belt ta' Wildeshausen mill-offerenti fil-preżenza tal-Bundesanstalt, u ddiskutiet il-proġett magħhom.

19 Ulterjorment, il-Bundesanstalt evalwat il-proġetti ta' Helmut Müller kif ukoll ta' GSSI u tat il-preferenza lill-proġett ta' din tal-aħħar għal raġunijiet ta' natura urbanistika, billi qieset li kienet qed iġġib magħha żieda fl-attraenza għall-belt ta' Wildeshausen, u informatha dwar dan.

20 Ġie wkoll miftiehem li l-beni jiġi ttrasferit biss wara l-kunsill komunali tal-belt ta' Wildeshausen ikun approva l-proġett. Il-Bundesanstalt sostniet li hija kienet qed tissuġġetta ruħha għad-deċiżjoni tal-belt ta' Wildeshausen.

21 Dejjem skont id-deċiżjoni tar-rinviju, il-kunsill komunali tal-belt ta' Wildeshausen iddeċieda favur il-proġett ta' GSSI u, fl-24 ta' Mejju 2007, iddeċieda, b'mod partikolari, kif ġej:

"Il-Kunsill tal-belt ta' Wildeshausen huwa lest sabiex jeżamina l-proġett ippreżentat minn R [l-amministratur ta' GSSI] u sabiex iniedi proċedura bil-għan li jiġi stabbilit pjan għall-bini taż-żona relatata [...]

Il-liġi ma tagħti ebda dritt sabiex jinkiseb l-istabbiliment ta' pjan għall-bini taż-żona (eventwalment marbut ma' proġett).

Il-liġi tipprojbixxi [lill-belt ta' Wildeshausen] milli tieħu impenji fuq il-possibbiltà ta' kostruzzjoni jew li torbot is-setgħa diskrezzjonali tagħha (li barra minn hekk hija rregolata ġuridikament) qabel il-konklużjoni ta' proċedura regolari ta' pjan urbanistiku.

Għaldaqstant id-deċiżjonijiet preċedenti mkien ma jorbtu l-pjan urbanistiku ta[l-belt ta' Wildeshausen].

Il-promotur u l-persuni l-oħra interessati mill-proġett jassumu r-riskji marbutin mal-ispejjeż ta' ppjanar u spejjeż oħra."

22 Immedjatament wara din id-deċiżjoni tal-24 ta' Mejju 2007, il-kunsill komunali tal-belt ta' Wildeshausen irtira d-deċiżjoni li kien adotta, f'Ottubru 2005, dwar it-tnedija ta' studji preliminari urbanistiċi.

23 Permezz ta' kuntratt notarili tas-6 ta' Ġunju 2007, il-Bundesanstalt, bi ftehim mal-belt ta' Wildeshausen, biegħ il-kwartieri militari Wittekind lil GSSI. Hija informat lil Helmut Müller dwar dan fis-7 ta' Ġunju 2007. F'Jannar 2008, GSSI ddaħlet fir-reġistru tal-artijiet bħala proprjetarja ta' dan il-beni immobbli. Permezz ta' kuntratt notarili tal-15 ta' Mejju 2008, il-Bundesanstalt u GSSI kkonfermaw il-kuntratt ta' bejgħ tas-6 ta' Ġunju 2007.

24 Helmut Müller ippreżenta rikors quddiem il-Vergabekammer (qorti kompetenti fil-prim'istanza fil-qasam tal-kuntratti pubbliċi), billi sostna li ma kienx hemm proċedura ta' għoti ta' kuntratti fir-regoli meta l-bejgħ ta' dawn il-kwartieri militari kien suġġett għad-dritt tal-kuntratti pubbliċi. Helmut Müller sostniet li l-kuntratt ta' bejgħ kien null peress li ma nżammitx informata fil-ħin bħala kandidata għax-xiri tal-art.

25 Il-Vergabekammer ċaħdet ir-rikors bħala inammissibbli peress li, essenzjalment, ebda kuntratt għal xogħlijiet ma kien ingħata lil GSSI.

26 Helmut Müller ippreżentat appell kontra din id-deċiżjoni ta' ċaħda quddiem l-Oberlandesgericht Düsseldorf billi sostniet li, fid-dawl taċ-ċirkustanzi, kellu jiġi kkunsidrat li GSSI kienet ser tikseb kuntratt għal xogħlijiet taħt forma ta' konċessjoni għal xogħlijiet. Skont Helmut Müller, id-deċiżjonijiet rilevanti ttieħdu bi ftehim bejn il-Bundesanstalt u l-belt ta' Wildeshausen.

27 Jidher li l-Oberlandesgericht Düsseldorf hija propensa li tilqa' dan l-argument. Din il-qorti tqis li, fil-futur mhux daqstant imbiegħed, iżda li għad ma jistax jiġi ppreċiżat,

il-belt ta' Wildeshausen ser teżerċita s-setgħa diskrezzjonali tagħha billi tistabbilixxi pjan għall-bini taż-żona konnessa max-xogħlijiet fis-sens tal-Artikolu 12 tal-BauGB u billi flimkien ma' GSSI jiġi stabbilit kuntratt ta' eżekuzzjoni fis-sens ta' dan l-istess artikolu, billi b'hekk jingħata kuntratt pubbliku għal xogħlijiet lil GSSI.

28 Peress li ma għandha titħallas ebda remunerazzjoni mill-belt ta' Wildeshausen, din il-qorti tqis li dan il-kuntratt pubbliku għal xogħlijiet għandu jingħata taħt forma ta' konċessjoni għal xogħlijiet pubbliċi filwaqt li GSSI għandha ssostni r-riskju ekonomiku marbut ma' din it-tranżazzjoni. Fil-fehma tal-istess qorti, jeħtieġ li t-trasferiment tal-proprjetà tal-art u l-attribuzzjoni ta' kuntratt pubbliku għal xogħlijiet jiġu kkunsidrati bħala ħaġa waħda mill-aspett tad-dritt tal-kuntratti pubbliċi. L-inizjattivi meħuda mill-Bundesanstalt u dawk tal-belt ta' Wildeshausen huma sempliċement isseparati fiż-żmien.

29 L-Oberlandesgericht Düsseldorf iżżid li hija adottat l-istess pożizzjoni f'kawżi oħrajn li dehru quddiemha, u b'mod partikolari fid-deċiżjoni tagħha tat-13 ta' Ġunju 2007 dwar l-art għall-avjazzjoni ta' Ahlhorn (il-Ġermanja). Madankollu ma kienx hemm qbil unanimu dwar l-analiżi tagħha, fejn il-fehmiet dominanti fost il-qrati Ġermaniżi kienu differenti. Barra minn hekk, skont id-deċiżjoni tar-rinviju, il-Gvern Federali Ġermaniż kien wasal sabiex jemenda l-leġiżlazzjoni Ġermaniża fil-qasam tal-kuntratti pubbliċi f'sens kuntrarju għall-pożizzjoni adottata minn din il-qorti.

30 L-abbozz ta' liġi msemmi mill-qorti tar-rinviju pprovda sabiex isiru ċerti preċiżazzjonijiet għad-definizzjoni tal-kunċett ta' "kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet" li tinsab fl-Artikolu 99(3) tal-Liġi fuq ir-restrizzjonijiet għall-kompetizzjoni (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen), tal-15 ta' Lulju 2005 (BGBl. 2005 I, p. 2114) bil-kliem li ġejjin, fejn l-emendi proposti jinsabu miktuba bil-korsiv:

"Il-kuntratti għal xogħlijiet huma kuntratti li jikkonċernaw jew l-eżekuzzjoni, jew id-disinn u l-eżekuzzjoni konġunti, *mill-awtorità kontraenti*, ta' xogħlijiet jew ta' xogħol li jkunu r-riżultat ta' xogħlijiet ta' kostruzzjoni jew ta' inġinerija ċivili u

li jkunu intiżi sabiex waħedhom ikunu jaqdu funzjoni ekonomika jew teknika, jew inkella xogħol li *jippreżenta interess ekonomiku dirett għall-awtorità kontraenti* u li jiġi eżegwit minn terzi skont il-bżonnijiet speċifikati minnu."

31 Kien ukoll previst li l-Artikolu 99 ta' din il-liġi jiġi kkompletat permezz tas-subparagrafu 6 ġdid li jinkludi d-definizzjoni li ġejja tal-konċessjoni għal xogħlijiet pubbliċi:

"Konċessjoni għal xogħlijiet huwa kuntratt li jikkonċerna l-eżekuzzjoni ta' kuntratt għal xogħlijiet li fih il-korrispettiv għax-xogħlijiet ma tikkonsistix f'remunerazzjoni, iżda fid-dritt ta' ġestjoni tal-installazzjoni għal perijodu partikolari jew, eventwalment, fid-dritt mogħti bil-ħlas ta' prezz."

32 Ftit taż-żmien wara l-introduzzjoni ta' din it-talba għal deċiżjoni preliminari, it-tali emendi ġew adottati fil-kuntest tal-liġi fuq l-immodernizzar tad-dritt tal-kuntratti pubbliċi (Gesetz zur Modernisierung des Vergaberechts) tal-20 ta' April 2009 (BGBl. 2009 I, p. 790).

33 F'dawn iċ-ċirkustanzi, l-Oberlandesgericht Düsseldorf iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri quddiemha u li tistaqsi d-domandi preliminari li ġejjin lill-Qorti tal-Ġustizzja:

"1) Il-kunċett ta' kuntratt pubbliku għal xogħlijiet fl-Artikolu 1(2)(b) tad-[Direttiva 2004/18], għandu jiġi interpretat fis-sens li x-xogħlijiet għandhom

materjalment jew fiżikament jitwettqu f'isem l-awtorità aġġudikatriċi [awtorità kontraenti] u fl-interess ekonomiku dirett ta' din?

2) Sa fejn il-kunċett ta' kuntratt pubbliku għal xogħlijiet fis-sens tal-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18 ma jippermettix li jitħalla barra l-element ta' 'ksib': jista' jiġi ammess ksib skont it-tieni ipoteżi msemmija f'din id-dispożizzjoni meta x-xogħlijiet għandhom jissodisfaw għan pubbliku stabbilit mill-awtorità aġġudikatriċi [awtorità kontraenti] (pereżempju, li jikkontribwixxi għall-iżvilupp urban ta' parti mill-komun) u li l-kuntratt jagħti lill-awtorità aġġudikatriċi [awtorità kontraenti] l-kompetenza li tassigura li l-għan pubbliku jinkiseb u li x-xogħol neċessarju għal dan il-għan jitwettaq?

3) Il-kunċett ta' kuntratt pubbliku għal xogħlijiet jitlob, fl-ewwel jew fit-tieni ipoteżi msemmija fl-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18, li l-imprenditur ikun direttament jew indirettament obbligat li jipprovdi dawn ix-xogħlijiet? It-twettiq ta' dan l-obbligu jista' jkun inforzat legalment?

4) Il-kunċett ta' kuntratt pubbliku għal xogħlijiet jippresupponi, b'applikazzjoni tat-tieni ipoteżi msemmija fl-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18, li l-imprenditur għandu jwettaq xogħlijiet jew li dawn ix-xogħlijiet jifformaw l-għan ta' dan il-kuntratt?

5) Kuntratti li, permezz tal-kundizzjonijiet meħtieġa li huma speċifikati mill-awtorità aġġudikatriċi [awtorità kontraenti], huma intiżi sabiex jassiguraw li x-xogħlijiet li għandhom jitwettqu għal għan pubbliku definit jiġu ggarantiti u li permezz tagħhom l-awtorità aġġudikatriċi [awtorità kontraenti] (skont il-ftehim kuntrattwali) tingħata fl-istess waqt (fl-interess indirett tagħha) il-kompetenza li tassigura li x-xogħlijiet jistgħu jitwettqu b'sodisfazzjon tal-għan pubbliku definit

jaqgħu taħt il-kunċett ta' kuntratt pubbliku għal xogħlijiet fis-sens tat-tielet ipoteżi msemmija fl-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/187/KE?

6) Il-kunċett ta' 'kondizzjonijiet meħtieġa li huma speċifikati mill-awtorità kuntrattwali' fis-sens tal-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18/KE huwa sodisfatt meta x-xogħlijiet jitwettqu skont il-pjanijiet verifikati u approvati mill-awtorità aġġudikatriċi [awtorità kontraenti]?

7) L-għoti ta' kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet [il-konċessjoni għal xogħlijiet pubbliċi] jeskludi l-applikazzjoni tal-Artikolu 1(3) tad-Direttiva 2004/18/KE meta l-konċessjonarju huwa jew isir proprjetarju tal-art li fuqha għandu jsir ix-xogħol jew meta l-għoti jsir għal perijodu indefinit?

8) Id-Direttiva 2004/18/KE tapplika (bl-obbligu għall-awtorità aġġudikatriċi [awtorità kontraenti] li tagħti bidu għal proċeduri għall-għoti ta' kuntratti) meta x-xiri ta' art minn terzi u l-għoti ta' kuntratt pubbliku għal xogħlijiet ma jseħħux fl-istess ħin, u meta, fil-mument li fih tiġi konkluża t-tranżazzjoni dwar l-art, il-kuntratt pubbliku għal xogħlijiet ma jkunx għadu ngħata iżda meta, f'dan il-mument, l-awtorità aġġudikatriċi [awtorità kontraenti] kellha l-intenzjoni tagħti tali kuntratt?

9) Tranżazzjonijiet distinti iżda relatati maċ-ċessjoni [mat-trasferiment] ta' art u l-għoti ta' kuntratt pubbliku għal xogħlijiet għandhom jiġu kkunsidrati bħala ħaġa waħda, meta dan l-għoti kien previst fil-mument tal-konklużjoni tal-bejgħ tal-art u meta l-persuni kkonċernati stabbilew intenzjonalment rabta stretta bejn il-kuntratti differenti, ta' natura materjali u, fejn huwa xieraq, kronoloġika [ara s-sentenza tal-10 ta' Novembru 2005, Il-Kummissjoni vs L-Awstrija (imsejħa 'Stadt Mödling'), C-29/04, Ġabra p. I-9705]?"

Fuq id-domandi preliminari

Osservazzjonijiet preliminari

34 Fil-parti l-kbira tal-verżjonijiet lingwistiċi tad-Direttiva 2004/18, il-kunċett ta' "kuntratti għal xogħlijiet pubbliċi [kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet]", previst fl-Artikolu 1(2)(b) tagħha, jinkludi tliet ipoteżi. L-ewwel ipoteżi tikkonsisti fl-eżekuzzjoni, eventwalment flimkien mad-disinn ta' xogħlijiet ta' kostruzzjoni li jaqgħu taħt waħda mill-kategoriji elenkati fl-Anness I ta' din id-direttiva. It-tieni ipoteżi tikkonċerna l-eżekuzzjoni, eventwalment flimkien mad-disinn, ta' xogħol. It-tielet ipoteżi tikkonċerna t-twettiq, ikun b'liema mezz ikun, ta' xogħol li jissodisfa l-bżonnijiet speċifikati mill-awtorità kontraenti.

35 "Xogħol", fis-sens tal-istess dispożizzjoni, ifisser "l-andament tax-xogħlijiet tal-kostruzzjoni u inġinerija ċivili meħuda bħala ħaġa waħda li hija suffiċenti fiha nnifisha biex taqdi funzjoni ekonomika jew teknika".

36 Filwaqt li l-parti l-kbira tal-verżjonijiet lingwistiċi jużaw il-kelma "xogħol" kemm għat-tieni kif ukoll għat-tielet ipoteżi, il-verżjoni Ġermaniża tuża żewġ termini distinti, jiġifieri "Bauwerk" (xogħol) għat-tieni ipoteżi u "Bauleistung" (attività ta' kostruzzjoni) għat-tielet ipoteżi.

37 Barra minn hekk, il-verżjoni Ġermaniża ta' dan l-Artikolu 1(2)(b) hija l-unika waħda li tipprovdi li l-attività msemmija mit-tielet ipoteżi għandha titwettaq, mhux biss b'"kull mezz" iżda wkoll "minn terzi" ("durch Dritte").

38 Skont ġurisprudenza stabbilita, il-kliem użat f'waħda mill-verżjonijiet lingwistiċi ta' dispożizzjoni tad-dritt tal-Unjoni ma jistax iservi bħala bażi unika għall-interpretazzjoni ta' din id-dispożizzjoni jew jingħata prijorità fil-konfront tal-verżjonijiet lingwistiċi l-oħra. Approċċ bħal dan ikun inkompatibbli mar-rekwiżit ta' applikazzjoni uniformi tad-dritt tal-Unjoni. Fil-każ ta' diverġenza bejn il-verżjonijiet lingwistiċi, id-dispożizzjoni inkwistjoni għandha tiġi interpretata skont l-istruttura ġenerali u l-għan tal-leġiżlazzjoni li tifforma parti minnha (ara s-sentenzi tas-27 ta' Marzu 1990, Cricket St Thomas, C-372/88, Ġabra p. I-1345, punti 18 u 19; tat-12 ta' Novembru 1998, Institute of the Motor Industry, C-149/97, Ġabra p. I-7053, punt 16, kif ukoll tad-9 ta' Ottubru 2008, Sabatauskas *et*, C-239/07, Ġabra p. I-7523, punti 38 u 39).

39 Huwa fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet li jeħtieġ li tingħata risposta għad-domandi magħmula mill-qorti tar-rinviju.

Fuq l-ewwel u t-tieni domandi

40 Permezz tal-ewwel żewġ domandi tagħha, li għandhom jiġu eżaminati flimkien, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk il-kunċett ta' "kuntratti għal xogħlijiet pubbliċi [kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet]" fis-sens tal-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18 jirrikjedix li x-xogħlijiet li huma l-għan tal-kuntratt jiġu eżegwiti materjalment jew fiżikament għall-awtorità kontraenti u fl-interess ekonomiku dirett tiegħu jew jekk huwiex biżżejjed li dawn ix-xogħlijiet jissodisfaw għan pubbliku, bħall-iżvilupp urbanistiku ta' parti minn komun.

41 Qabel kollox għandu jiġi ppreċiżat li l-bejgħ minn awtorità pubblika lil impriża, ta' art vojta jew li tinkludi bini li diġà ġie kkostruwit ma jikkostitwixxix kuntratt pubbliku għal xogħlijiet fis-sens tal-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18. Fil-fatt, minn naħa, fil-kuntest ta' dan il-kuntratt, l-awtorità pubblika għandha tassumi l-pożizzjoni ta' xerrejja u mhux ta' bejjiegħa. Min-naħa l-oħra, is-suġġett ta' tali kuntratt għandu jikkonsisti fl-eżekuzzjoni ta' xogħlijiet.

42 Il-kliem tal-Artikolu 16(a) ta' din id-direttiva jikkorroboraw din l-analiżi.

43 Għaldaqstant, huwa eskluż li bejgħ, bħall-bejgħ tal-kwartieri militari ta' Wittekind mill-Bundesanstalt lil GSSI, fil-kawża prinċipali, jista' fih innifsu jikkostitwixxi kuntratt pubbliku għal xogħlijiet, fis-sens tal-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18.

44 Dawn id-domandi magħmula mill-qorti tar-rinviju madankollu ma jikkonċernawx din ir-relazzjoni bejn bejjiegħ u xerrej iżda jikkonċernaw pjuttost ir-relazzjonijiet bejn il-belt ta' Wildeshausen u GSSI, jiġifieri, bejn l-awtorità pubblika kompetenti fil-qasam tal-urbaniżmu u x-xerrej tal-kwartieri militari ta' Wittekind. Din il-qorti tixtieq tikkonstata jekk dawn ir-relazzjonijiet jistgħux jikkostitwixxu kuntratt pubbliku għal xogħlijiet fis-sens ta' din id-dispożizzjoni.

45 F'dan ir-rigward, għandu jiġi osservat li, skont l-Artikolu 1(2)(a) tad-Direttiva 2004/18, il-kuntratti pubbliċi huma kuntratti b'titolu oneruż konklużi bil-miktub.

46 Il-kunċett ta' kuntratt huwa essenzjali fil-kuntest tad-definizzjoni tal-kamp ta' applikazzjoni tad-Direttiva 2004/18. Hekk kif inhu pprovdut fil-premessa 2 ta' din id-direttiva, hija għandha bħala għan l-applikazzjoni tar-regoli tad-dritt tal-Unjoni għall-għoti ta' kuntratti pubbliċi konklużi f'isem l-Istat, l-awtoritajiet territorjali u korpi oħrajn irregolati mid-dritt pubbliku. Kategoriji oħra ta' attivitajiet li jinvolvu awtoritajiet pubbliċi ma jissemmewx f'din id-direttiva.

47 Barra minn hekk, huwa biss kuntratt konkluż b'titolu oneruż li jista' jikkostitwixxi kuntratt pubbliku li jaqa' taħt id-Direttiva 2004/18.

48 In-natura oneruża tal-kuntratt timplika li l-awtorità kontraenti li kkonkludiet kuntratt pubbliku għal xogħlijiet tirċievi servizz bħala korrispettiv. Dan is-servizz jikkonsisti fit-twettiq tax-xogħlijiet li l-awtorità kontraenti għandha l-intenzjoni li takkwista (ara s-sentenzi tat-12 ta' Lulju 2001, Ordine degli Architetti *et*, C-399/98, Ġabra p. I-5409, punt 77, kif ukoll tat-18 ta' Jannar 2007, Auroux *et*, C-220/05, Ġabra p. I-385, punt 45).

49 It-tali servizz, minħabba n-natura tiegħu kif ukoll tas-sistema u tal-għanijiet tad-Direttiva 2004/18, għandu jkun ta' interess ekonomiku dirett għall-awtorità kontraenti.

50 Dan l-interess ekonomiku huwa kjarament stabbilit ladarba jkun previst li l-awtorità kontraenti ssir il-proprjetarja tax-xogħlijiet jew tax-xogħol li jkun is-suġġett tal-kuntratt.

51 It-tali interess ekonomiku jista' jiġi wkoll ikkonstatat jekk ikun previst li l-awtorità kontraenti jkollha titolu legali li jiżguralha d-disponibbiltà tax-xogħol li huwa s-suġġett tal-kuntratt, bil-għan tal-użu pubbliku tiegħu (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Ordine degli Architetti *et*, iċċitata iktar 'il fuq, punti 67, 71 u 77).

52 L-interess ekonomiku jista' jibqa' preżenti fil-vantaġġi ekonomiċi li l-awtorità kontraenti tista' tikseb mill-użu jew mit-trasferiment futur tax-xogħol, mill-fatt li tkun ipparteċipat finanzjarjament għat-twettiq tax-xogħol jew mir-riskji li tassumi fil-każ li x-xogħol ifalli ekonomikament (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Auroux *et*, iċċitata iktar 'il fuq, punti 13, 17, 18 u 45).

53 Il-Qorti tal-Ġustizzja diġà ddeċidiet li kuntratt li permezz tiegħu awtorità kontraenti tinkariga lil awtorità kontraenti oħra sabiex twettaq xogħol jista' jikkostitwixxi kuntratt pubbliku għal xogħlijiet, indipendentement mill-fatt jekk ikunx previst jew

le li l-ewwel awtorità kontraenti tkunx jew issirx proprjetarja tax-xogħol kollu jew parti minnu (sentenza Auroux *et*, iċċitata iktar 'il fuq, punt 47).

54 Minn dak li jippreċedi jirriżulta li l-kunċett ta' "kuntratti għal xogħlijiet pubbliċi [kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet]", fis-sens tal-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18, jimponi li x-xogħlijiet li huma s-suġġett tal-kuntratt jiġu eżegwiti fl-interess ekonomiku dirett tal-awtorità kontraenti, madankollu mingħajr ma jkun neċessarju li s-servizz jieħu forma ta' xiri ta' oġġett materjali jew fiżiku.

55 Il-kwistjoni tirriżulta dwar jekk dawn il-kundizzjonijiet humiex sodisfatti meta x-xogħlijiet mistennija jkunu intiżi sabiex jissodisfaw għan pubbliku ta' interess ġenerali li l-osservanza tiegħu għandha tiġi żgurata mill-awtorità kontraenti, bħall-iżvilupp jew il-koerenza urbanistika ta' parti minn komun.

56 Fl-Istati Membri tal-Unjoni Ewropea, l-eżekuzzjoni ta' xogħlijiet ta' kostruzzjoni, għall-inqas meta dawn ikunu ta' ċertu daqs, normalment għandha tkun suġġetta għal awtorizzazzjoni minn qabel mill-awtorità pubblika kompetenti fil-qasam tal-urbaniżmu. Din l-awtorità hija msejħa sabiex tevalwa, fl-eżerċizzju tal-kompetenzi regolatorji tagħha, jekk l-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet hijiex konformi mal-interess pubbliku.

57 Issa, is-sempliċi eżerċizzju ta' kompetenzi regolatorji fil-qasam tal-urbaniżmu, intiżi għat-twettiq tal-interess ġenerali, ma għandux bħala għan li jingħata servizz kuntrattwali u lanqas is-sodisfazzjoni ta' interess ekonomiku dirett tal-awtorità kontraenti, hekk kif jeżiġi l-Artikolu 1(2)(a) tad-Direttiva 2004/18.

58 Għaldaqstant, ir-risposta għall-ewwel u għat-tieni domandi għandha tkun li l-kunċett ta' "kuntratti għal xogħlijiet pubbliċi [kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet]", fis-sens tal-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18, ma jirrikjedix li x-xogħlijiet li huma s-suġġett tal-kuntratt jiġu eżegwiti materjalment jew fiżikament għall-awtorità kontraenti, ladarba dawn ix-xogħlijiet jiġu eżegwiti fl-interess ekonomiku dirett ta' din l-awtorità.

L-eżerċizzju ta' kompetenzi regolatorji minn din tal-aħħar fil-qasam tal-urbaniżmu ma huwiex biżżejjed biex tiġi sodisfatta din l-aħħar kundizzjoni.

Fuq it-tielet u r-raba' domandi

59 Permezz tat-tielet u r-raba' domandi tagħha, li għandhom jiġu eżaminati flimkien, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk il-kunċett ta' "kuntratti għal xogħlijiet pubbliċi [kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet]" fis-sens tal-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18, jirrikjedix li l-kuntrattur jassumi direttament jew indirettament l-obbligu li jwettaq ix-xogħlijiet li huma s-suġġett tal-kuntratt u li l-eżekuzzjoni ta' dan l-obbligu tista' tiġi inforzata legalment quddiem il-qrati.

60 Hekk kif tfakkar fil-punti 45 u 47 ta' din is-sentenza, l-Artikolu 1(2)(a) tad-Direttiva 2004/18 jiddefinixxi l-kuntratt pubbliku għal xogħlijiet bħala kuntratt b'titolu oneruż. Dan il-kunċett jistrieħ fuq l-idea li l-kuntrattur jimpenja ruħu sabiex iwettaq is-servizz li huwa s-suġġett tal-kuntratt bi ħlas ta' korrispettiv. Billi jikkonkludi kuntratt pubbliku għal xogħlijiet, il-kuntrattur għaldaqstant jobbliga ruħu li jeżegwixxi jew li jħares li jiġu eżegwiti x-xogħlijiet li huma s-suġġett tal-kuntratt.

61 Ma tagħmilx differenza jekk il-kuntrattur jeżegwixxix ix-xogħlijiet huwa stess jew billi jirrikorri għal subkuntratturi (ara, f'dan is-sens, is-sentenzi ċċitati iktar 'il fuq Ordine degli Architetti *et*, punt 90, kif ukoll Auroux *et*, point 44).

62 Billi l-obbligi li jirriżultaw mill-kuntratt huma legalment vinkolanti, l-eżekuzzjoni tagħhom għandha tkun tista' tiġi inforzata legalment. Fin-nuqqas ta' leġiżlazzjoni prevista mid-dritt tal-Unjoni, u b'konformità mal-prinċipju ta' awtonomija proċedurali, il-metodi għall-eżekuzzjoni ta' dawn l-obbligi jaqgħu taħt il-kamp tad-dritt nazzjonali.

63 Għaldaqstant, ir-risposta għat-tielet u għar-raba' domandi għandha tkun li l-kunċett ta' "kuntratti għal xogħlijiet pubbliċi [kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet]" fis-sens tal-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18, jirrikjedi li l-kuntrattur jassumi direttament jew indirettament l-obbligu li jwettaq ix-xogħlijiet li huma s-suġġett tal-kuntratt kif ukoll li l-eżekuzzjoni ta' dan l-obbligu tista' tiġi inforzata legalment skont il-metodi stabbiliti mid-dritt nazzjonali.

Fuq il-ħames u s-sitt domandi

64 Permezz tal-ħames u s-sitt domandi tagħha, li għandhom jiġu eżaminati flimkien, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk il-"kondizzjonijiet meħtieġa li huma speċifikati mill-awtorità kuntrattwali [awtorità kontraenti]", fis-sens tat-tielet ipoteżi msemmija fl-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18, jistgħux jikkonsistu jew fil-fatt li l-awtorità kontraenti teżerċita l-kompetenza li tiżgura li x-xogħol li għandu jitwettaq jissodisfa interess pubbliku, jew fl-eżerċizzju tal-kompetenza rikonoxxuta mill-awtorità kontraenti li tivverifika u tapprova l-pjanijiet ta' kostruzzjoni.

65 Dawn id-domandi joriġinaw mill-fatt li, fil-kawża prinċipali, dik li tidher li hija l-awtorità kontraenti, jiġifieri l-belt ta' Wildeshausen, ma fasslitx lista ta' ħtiġijiet relatati ma' xogħol li għandu jitwettaq fuq l-artijiet tal-kwartieri militari ta' Wittekind. Skont id-deċiżjoni tar-rinviju, din il-belt illimitat ruħha sabiex tiddeċiedi li hija kienet lesta li teżamina l-proġett ippreżentat minn GSSI u sabiex tibda' proċedura għat-tfassil ta' pjan għall-bini taż-żona relatata.

66 Issa, fil-kuntest tat-tielet ipoteżi msemmija fl-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18, huwa previst li l-kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet għandhom bħala suġġett it-twettiq ta' "xogħol li jikkorrispondi mal-kuondizzjonijiet meħtieġa li huma speċifikati mill-awtorità kuntrattwali [awtorità kontraenti]".

67 Sabiex ikun jista' jiġi aċċettat li awtorità kontraenti speċifikat il-kundizzjonijiet tagħha fis-sens ta' din id-dispożizzjoni, jeħtieġ li din tal-aħħar tkun adottat ċerti miżuri sabiex tiddefinixxi l-karatteristiċi tax-xogħol jew, minn tal-inqas, li teżerċita influwenza determinanti fuq id-disinn tiegħu.

68 Is-sempliċi fatt li awtorità pubblika, fl-eżerċizzju tal-kompetenzi tagħha fil-qasam tar-regolamentazzjoni urbanistika, teżamina ċerti pjanijiet ta' kostruzzjoni li jiġu ppreżentati lilha jew tieħu deċiżjoni skont il-kompetenzi f'dan il-qasam ma jissodisfax ir-rekwiżit relatat mal-"kondizzjonijiet meħtieġa li huma speċifikati mill-awtorità kuntrattwali [awtorità kontraenti]", fis-sens ta' din id-dispożizzjoni.

69 Għaldaqstant, ir-risposta għall-ħames u għas-sitt domandi għandha tkun li l-"kondizzjonijiet meħtieġa li huma speċifikati mill-awtorità kuntrattwali [awtorità kontraenti]", fis-sens tat-tielet ipoteżi msemmija fl-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18, ma jistgħux jikkonsistu fis-sempliċi fatt li awtorità pubblika teżamina ċerti pjanijiet ta' kostruzzjoni ppreżentati lilha jew tieħu deċiżjoni fl-eżerċizzju tal-kompetenzi tagħha fil-qasam tal-regolamentazzjoni urbanistika.

Fuq is-seba' domanda

70 Permezz tas-seba' domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk konċessjoni għal xogħlijiet pubbliċi fis-sens tal-Artikolu 1(3) tad-Direttiva 2004/18 hijiex eskluża meta l-uniku operatur li jista' jingħata l-konċessjoni huwa diġà l-proprjetarju tal-art li fuqha x-xogħol għandu jiġi kkostruwit jew meta l-konċessjoni ngħatat mingħajr limitazzjoni ta' żmien.

71 Skont l-Artikolu 1(3) tad-Direttiva 2004/18, il-konċessjoni għal xogħlijiet pubbliċi "huwa kuntratt ta' l-istess tip bħal kuntratt għal xogħlijiet pubbliċi [kuntratt pubbliku

għal xogħlijiet] ħlief għall-fatt illi l-kunsiderazzjoni għax-xogħlijiet li għandhom jiġu mwettqa jikkonsistu jew unikament fid-dritt li x-xogħol jiġi esplojtat [ġestit] jew f'dan id-dritt kif ukoll fi ħlas".

72 Sabiex awtorità kontraenti tkun tista' tittrasferixxi lill-parti kontraenti d-dritt għall-ġestjoni ta' xogħol fis-sens ta' din id-dispożizzjoni, jeħtieġ li din l-awtorità kontraenti tkun f'pożizzjoni li tittrasferixxi l-ġestjoni ta' dan ix-xogħol.

73 Dan ma huwiex normalment il-każ meta d-dritt ta' ġestjoni jirriżulta biss mid-dritt ta' proprjetà tal-operatur ikkonċernat.

74 Fil-fatt, il-proprjetarju ta' art għandu d-dritt li jiġġestiha skont id-dispożizzjonijiet legali applikabbli. Sakemm operatur igawdi mid-dritt li jiġġestixxi l-art li tagħha huwa l-proprjetarju, il-possibbiltà li awtorità pubblika tagħti konċessjoni fuq din il-ġestjoni bħala prinċipju hija esklużа.

75 Barra minn hekk, jeħtieġ li jiġi osservat li l-essenza tal-konċessjoni tinsab fil-fatt li l-konċessjonarju jsostni huwa stess ir-riskju ekonomiku prinċipali jew, f'kull każ, sostanzjali, marbut mal-ġestjoni (ara, f'dan is-sens, fir-rigward tal-konċessjonijiet ta' servizzi pubbliċi, is-sentenza tal-10 ta' Settembru 2009, Eurawasser, C-206/08, Ġabra p. I-8377, punti 59 u 77).

76 Il-Kummissjoni tal-Komunitajiet Ewropej issostni li dan ir-riskju jista' jinsab fl-inċertezza tal-imprenditur fir-rigward tal-kwistjoni dwar jekk id-dipartiment urbanistiku tal-komun ikkonċernat japprovax il-pjanijiet tiegħu jew le.

77 Dan l-argument ma jistax jiġi milqugħ.

78 F'sitwazzjoni bħal dik imsemmija mill-Kummissjoni, ir-riskju huwa marbut mal-kompetenzi regolatorji tal-awtorità kontraenti fil-qasam urbanistiku u mhux mar-relazzjoni kuntrattwali li tirriżulta mill-konċessjoni. Għaldaqstant, ir-riskju ma huwiex marbut mal-ġestjoni.

79 F'kull każ, fir-rigward tat-terminu tal-konċessjonijiet, raġunijiet importanti, fosthom iż-żamma tal-kompetizzjoni, jagħtu x'jifhmu li l-għoti ta' konċessjonijiet mingħajr limitazzjoni ta' żmien imur kontra s-sistema legali tal-Unjoni, hekk kif osserva l-Avukat Ġenerali fil-punti 96 u 97 tal-konklużjonijiet tiegħu (ara, fl-istess sens, is-sentenza tad-19 ta' Ġunju 2008, pressetext Nachrichtenagentur, C-454/06, Ġabra p. I-4401, punt 73).

80 Għaldaqstant, ir-risposta għas-seba' domanda għandha tkun li, f'ċirkustanzi bħal dawk fil-kawża prinċipali, konċessjoni għal xogħlijiet pubbliċi, fis-sens tal-Artikolu 1(3) tad-Direttiva 2004/18, hija eskluża.

Fuq it-tmien u d-disa' domandi

81 It-tmien u d-disa' domandi magħmula mill-qorti tar-rinviju għandhom jiġu eżaminati flimkien. Din tal-aħħar, permezz tat-tmien domanda tagħha, tistaqsi essenzjalment jekk id-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 2004/18 japplikaw għal sitwazzjoni li fiha awtorità pubblika tbigħ art lil impriża meta awtorità pubblika oħra jkollha l-intenzjoni li tagħti kuntratt għal xogħlijiet fuq din l-art minkejja li din tkun għadha formalment ma ddeċidietx li tipproċedi sabiex tagħti dan il-kuntratt. Id-disa' domanda tikkonċerna l-possibbiltà li l-bejgħ tal-art u l-għoti sussegwenti ta' kuntratt għal xogħlijiet fuq din l-art jiġu kkunsidrati bħala ħaġa waħda mill-aspett ġuridiku.

82 F'dan ir-rigward, ikun opportun li ma tiġix eskluża mill-ewwel l-applikazzjoni tad-Direttiva 2004/18 għal proċedura ta' għoti ta' kuntratt f'żewġ fażijiet, ikkaratterizzata mill-bejgħ ta' art li ulterjorment għandu jkun is-suġġett ta' kuntratt għal xogħlijiet, billi dawn iż-żewġ tranżazzjonijiet jiġu kkunsidrati bħala ħaġa waħda.

83 Madankollu, iċ-ċirkustanzi tal-kawża prinċipali ma jikkonfermawx l-eżistenza ta' preżupposti għat-tali applikazzjoni ta' din id-direttiva.

84 Hekk kif osserva l-Gvern Franċiż fl-osservazzjonijiet bil-miktub tiegħu, il-partijiet fil-kawża prinċipali ma daħlux f'kuntratt legalment vinkolanti.

85 Qabel kollox, il-belt ta' Wildeshausen u GSSI ma daħlux għal obbligi ta' din ix-xorta.

86 Sussegwentement GSSI ma ħadet ebda impenn li twettaq il-proġett ta' żvilupp tal-art miksub.

87 Fl-aħħar nett, il-kuntratti notarili ta' bejgħ ma jipprovdu ebda indikazzjoni dwar l-għoti eventwali ta' kuntratt pubbliku għal xogħlijiet.

88 L-intenzjonijiet imsemmija fil-proċess ma jikkostitwixxux obbligi vinkolanti u ma jistgħux jissodisfaw il-kundizzjoni ta' kuntratt bil-miktub rikjest mill-kunċett innifsu ta' kuntratt pubbliku previst fl-Artikolu 1(2)(a) tad-Direttiva 2004/18.

89 Għaldaqstant, jeħtieġ li r-risposta għat-tmien u għad-disa' domandi tkun li, f'ċirkustanzi bħal dawk tal-kawża prinċipali, id-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 2004/18 ma japplikawx għal sitwazzjoni li fiha awtorità pubblika tbigħ art lil impriża filwaqt li awtorità pubblika oħra jkollha l-intenzjoni li tagħti kuntratt għal xogħlijiet fuq din l-art minkejja li din ma tkunx għadha formalment iddeċidiet li tipproċedi sabiex tagħti dan il-kuntratt.

Fuq l-ispejjeż

90 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 (It-Tielet Awla) taqta' u tiddeċiedi:

1) **Il-kunċett ta' "kuntratti għal xogħlijiet pubbliċi [kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet]," fis-sens tal-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill, tal-31ta' Marzu 2004, fuq kordinazzjoni ta' proċeduri għall-għoti ta' kuntratti għal xogħlijiet pubbliċi, kuntratti għal provvisti pubbliċi u kuntratti għal servizzi pubbliċi [kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet, għal provvisti u għal servizzi], ma jirrikjedix li x-xogħlijiet li huma s-suġġett tal-kuntratt jiġu eżegwiti materjalment jew fiżikament għall-awtorità kontraenti, ladarba dawn ix-xogħlijiet jiġu eżegwiti fl-interess ekonomiku dirett ta' din l-awtorità. L-eżerċizzju ta' kompetenzi regolatorji minn din tal-aħħar fil-qasam tal-urbaniżmu ma huwiex biżżejjed biex tiġi sodisfatta din l-aħħar kundizzjoni.**

2) **Il-kunċett ta' "kuntratti għal xogħlijiet pubbliċi [kuntratti pubbliċi għal xogħlijiet]" fis-sens tal-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18, jirrikjedi li l-kuntrattur jassumi direttament jew indirettament l-obbligu li jwettaq ix-xogħlijiet li huma s-suġġett tal-kuntratt kif ukoll li l-eżekuzzjoni ta' dan**

l-obbligu tista' tiġi inforzata legalment skont il-metodi stabbiliti mid-dritt nazzjonali.

3) Il-"kondizzjonijiet meħtieġa li huma speċifikati mill-awtorità kuntrattwali [awtorità kontraenti]", fis-sens tat-tielet ipoteżi msemmija fl-Artikolu 1(2)(b) tad-Direttiva 2004/18, ma jistgħux jikkonsistu fis-sempliċi fatt li awtorità pubblika teżamina ċerti pjanijiet ta' kostruzzjoni ppreżentati lilha jew tieħu deċiżjoni fl-eżerċizzju tal-kompetenzi tagħha fil-qasam tal-regolamentazzjoni urbanistika.

4) F'ċirkustanzi bħal dawk fil-kawża prinċipali, konċessjoni għal xogħlijiet pubbliċi, fis-sens tal-Artikolu 1(3) tad-Direttiva 2004/18, hija eskluża.

5) F'ċirkustanzi bħal dawk tal-kawża prinċipali, id-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 2004/18 ma japplikawx għal sitwazzjoni li fiha awtorità pubblika tbigħ art lil impriża filwaqt li awtorità pubblika oħra jkollha l-intenzjoni li tagħti kuntratt għal xogħlijiet fuq din l-art minkejja li din ma tkunx għadha formalment iddeċidiet li tipproċedi sabiex tagħti dan il-kuntratt.

Firem