



1054 Budapest, Alkotmány u. 5.

**Levélcím:** 1391 Budapest 62. Pf.: 211.

**Telefon:** (06-1) 472-8865, **Fax:** (06-1) 472-8860

**Ügyszám:** Vj/33/2016.

**Iktatószám:** Vj/33-14/2016.

**Egységes szerkezetben**  
**a Vj/33-11/2016. számú kiegészítő határozattal<sup>1</sup>**  
**Betekintható!**

A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa a Jalsovszky Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. B. B., 1124 Budapest, Csörsz utca 41. MOM Park, Gellért Torony) által képviselt **Diófa Alapkezelő Zrt.** (1062 Budapest, Andrásy út 105.) kérelmező összefonódás engedélyezése iránti kérelmére indult versenyfelügyeleti eljárásban, amelyben további ügyfélként részt vett a Diófa Alapkezelő Zrt. által képviselt **Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap** (1062 Budapest, Andrásy út 105.), illetve a Jacob Lunsingh Tonckens és Arnaud Burlin ügyvezetők (kézbesítési megbízottjuk dr. K. Z.) által képviselt **EURO-MALL Ingatlanbefektetési Kft.** (1114 Budapest, Ulászló utca 27. fszt. 1.)

### h a t á r o z a t o t .

Az eljáró versenytanács engedélyezi, hogy a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap közvetlen és ezáltal a Diófa Alapkezelő Zrt. közvetett egyedüli irányítást szerezzen az EURO-MALL Ingatlanbefektetési Kft. felett.

A határozat felülvizsgálatát az ügyfelek a kézbesítéstől számított harminc napon belül kérhetik a Versenytanácsnál benyújtott, vagy ajánlott küldeményként postára adott keresettel. A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart, mely kérelmet az ügyfél a keresetlevelében terjesztheti elő.

### I n d o k o l á s

#### I.

#### **A kérelmezett összefonódás**

- 1) A 2016. április 13-án létrejött üzletrész adásvételi szerződéssel a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap (a továbbiakban: MPTIA) a Rodamco Hungary B.V.-től megszerzi az EURO-MALL Ingatlanbefektetési Kft. (a továbbiakban: Euro-Mall) üzletrészeinek 100%-át.
- 2) Az MPTIA alapkezelője, a Diófa Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: Alapkezelő) a Gazdasági Versenyhivatalhoz 2016. április 19-én benyújtott kérelmében a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) VI. fejezetének rendelkezései alapján az 1) pontban hivatkozott üzletrész vásárlás engedélyezését kérte.
- 3) A kérelmezett összefonódás a vállalkozások közötti összefonódások ellenőrzéséről szóló 139/2004/EK tanácsi rendelet alapján – a kérelmezők nyilatkozata szerint – nem bejelentés-

---

<sup>1</sup> A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa az összefonódást engedélyező, Vj/33-6/2016. számú határozatát 2016. április 26-án hozta meg, ezt követően, 2016. május 18-án került sor a határozat indokolásának 6. pontjának kiegészítésére a Vj/33-11/2016. számú kiegészítő határozattal.

köteles. Az összefonódás engedélyezésére Magyarországon kívül más ország versenyhatósága előtt nem indult eljárás.

## II.

### Az összefonódás résztvevői

#### FHB csoport

- 4) Az irányítást közvetlenül megszerző MPTIA és az Alapkezelő az FHB Jelzálogbank Nyrt. (a továbbiakban: FHB) vállalkozáscsoportjába tartoznak (a továbbiakban: FHB-csoport). Az FHB felett egyik részvényese sem gyakorol irányítást (a közkezhányad aránya 34,24%, az állami tulajdonú Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. 7,32%-os részesedéssel rendelkezik, mellette két 10% körüli és két 20% feletti részesedéssel rendelkező részvényes van).
- 5) Az Alapkezelő többségi (a részvények 89,19%-át birtokoló) tulajdonosa és egyedüli irányítója az FHB, amely így egyedül képes meghozni a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó, egyszerű többséget igénylő döntéseket (így pl. a vezető tisztségviselők megválasztásával és visszahívásával, illetve a stratégiai és üzleti tervek elfogadásával kapcsolatban).
- 6) Az MPTIA egy nyilvános, nyíltvégű ingatlanalap, amelyet a Magyar Nemzeti Bank 2014. március 10-én vett nyilvántartásba H-KE-III-228/2014. számú határozatával. Az MPTIA befektetési jegyeit az FHB Bank Zrt., a Magyar Posta Befektetési Zrt. és a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. forgalmazza. Az MPTIA befektetési jegyeinek nagyszámú kis részesedésű tulajdonosa van, az FHB tulajdonában nincsenek MPTIA befektetési jegyek. A kollektív befektetési formákról és kezelőikről szóló 2014. évi XVI. törvény értelmében, valamint az MPTIA és az Alapkezelő társasági szabályozó dokumentumai<sup>2</sup> alapján az MPTIA felett a befektetési jegyek tulajdonosai nem gyakorolnak irányítást és a befektetési és az üzleti stratégiai döntések meghozatalára az Alapkezelő rendelkezik jogosultsággal, azaz az MPTIA az Alapkezelő irányítása alatt áll és így szintén az FHB-csoportba tartozik. Az MPTIA tehát a GVH eddigi vonatkozó gyakorlata<sup>3</sup> szerint vizsgált irányítási viszonyok alapján, függetlenül attól tartozik a jelen versenyfelügyeleti eljárásban a Tpv. 26. § (5) bekezdése szerint érintett vállalkozáscsoportként azonosított FHB-csoportba, hogy az FHB maga befektetési jegyeket nem tulajdonol az MPTIA-ban.
- 7) Az FHB-csoport főbb tevékenységei a pénzügyi szolgáltatások (lakossági és vállalati hitelezési, betétgyűjtési, befektetési, követeléskezelési és lízing szolgáltatások), ingatlanokkal kapcsolatos szolgáltatások (beruházás, értékesítés, közvetítés, bérbeadás, üzemeltetés, értékbecslés, lízing), valamint az elektronikus számlafizetési, adatfeldolgozási és web-hoztíng szolgáltatások.
- 8) Az FHB-csoportnak a Tpv. 24. § (3) bekezdése szerint számított bevételei – a csoporton belüli forgalom nélkül – meghaladták a 15 milliárd forintot.

#### Euro-Mall

- 9) Az Euro-Mall-t az Europark elnevezésű budapesti bevásárlóközpont fejlesztése kapcsán hozták létre, az Euro-Mall bevétele kizárólag az Europark üzlethelyiségeinek (kiskereskedelmi célú) bérbeadásából származik, a vállalkozás az Europark bevásárlóközpont üzemeltetését egy tőle

---

<sup>2</sup> Alapszabály, Operatív és Működési Szabályzat, MPTIA Tájékoztató és kezelési szabályzat, Szervezeti és Működési Szabályzat

<sup>3</sup> Vj-93/2012, Vj-47/2014, Vj-108/2014

független vállalkozásra – az Europark Bevásárlóközpont Kft.-re – bízva. Az Euro-Mall más vállalkozásokat nem irányít.

10) Az Euro-Mall a 2014. évben 500 millió forintot meghaladó nettó árbevételt ért el.

### **III.**

#### **Az engedélykérési kötelezettség**

#### **Összefonódás**

- 11) A Tpvt. 23. § (1) bekezdés b) pontja értelmében vállalkozások összefonódása jön létre, ha egy vállalkozás vagy több vállalkozás közösen közvetlen vagy közvetett irányítást szerez egy vagy több tőle független, de egymástól nem független vállalkozás felett. A Tpvt. 23. § (2) bekezdés a) pontja szerint közvetlen irányítással rendelkezik egy vállalkozás vagy több vállalkozás közösen, ha a másik vállalkozás többségi szavazati jogot biztosító üzletrészeivel rendelkezik.
- 12) Az 1) pont szerinti tranzakció révén az MPTIA az Euro-Mall felett üzletrészeinek megszerzésével a Tpvt. 23. § (2) bekezdés a) pontja szerinti közvetlen egyedüli (és az Alapkezelő közvetett egyedüli) irányítást szerez, ami a Tpvt. 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján vállalkozások összefonódásának minősül.
- 13) Megjegyzi az eljáró versenytanács, hogy a jelen összefonódás révén irányítást szerző MPTIA – a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 65. § (1) bekezdésére figyelemmel – jogi személy, és mint ilyen a Tpvt. 1. § (1) bekezdése értelmében vállalkozásnak minősül, így a Tpvt. VI. fejezete az MPTIA-ra is irányadó.

#### **A küszöbértékek**

- 14) A Tpvt. 24. § (1) bekezdés szerint a vállalkozások összefonódásához a Gazdasági Versenyhivaltól engedélyt kell kérni, ha valamennyi érintett vállalkozás-csoport [26. § (5) bekezdés], valamint az érintett vállalkozás-csoportok tagjai és más vállalkozások által közösen irányított vállalkozások előző üzleti évben elért nettó árbevétele együttesen a tizenötmilliárd forintot meghaladja, és az érintett vállalkozáscsoportok között van legalább két olyan vállalkozáscsoport, melynek az előző évi nettó árbevétele a vállalkozáscsoport tagjai és más vállalkozások által közösen irányított vállalkozások nettó árbevételével együtt ötszázmillió forint felett van. A Tpvt. 24. § (3) bekezdése alapján hitelintézetek és pénzügyi vállalkozások összefonódásánál a nettó árbevétel helyett a hivatkozott törvényhely a)-e) pontjaiban felsorolt bevételek összegét kell figyelembe venni.
- 15) A Tpvt. 26. § (1) bekezdés értelmében érintett vállalkozások az összefonódásban közvetlenül és közvetetten részvevő vállalkozások. A (2) bekezdés b) pontja alapján közvetlen résztvevő a közvetlen irányítást szerző vállalkozás, annak közös irányítói, valamint az a vállalkozás, amely fölött irányítást szereznek. A (3) bekezdés szerint közvetett résztvevők azon vállalkozáscsoport [Tpvt. 15. § (2) bekezdés] további tagjai, amelybe a közvetlen résztvevő tartozik. Az (5) bekezdés szerint érintett vállalkozáscsoport a közvetlen résztvevő és az ahhoz kapcsolódó közvetett résztvevők együttese.
- 16) Az előzőek alapján az összefonódás közvetlen résztvevőinek a közvetlen egyedüli irányítást szerző MPTIA és az irányítása alá kerülő Euro-Mall minősülnek. Az összefonódással érintett vállalkozáscsoportnak minősül az MPTIA-t magába foglaló FHB-csoport, valamint az Euro-Mall.
- 17) Az összefonódással érintett vállalkozáscsoportoknak a Tpvt. fent hivatkozott rendelkezései alapján figyelembe veendő nettó árbevétele [illetve Tpvt. 24. § (3) bekezdés szerinti bevételei] az

összefonódást megelőző (2014.) évben együttesen meghaladta a 15 milliárd forintot, továbbá ezen belül legalább kettőé az 500 millió forintot, ezért a kérelmezett összefonódáshoz a Gazdasági Versenyhivatal engedélye szükséges.

#### IV.

#### Az összefonódás értékelése

- 18) A Tpv. 30. § (2) bekezdése szerint a Gazdasági Versenyhivatal nem tagadhatja meg az engedély megadását, ha – az (1) bekezdésben foglaltakat figyelembe véve – az összefonódás nem csökkenti jelentős mértékben a versenyt az érintett piacon, különösen gazdasági erőfölény létrehozása vagy megerősítése következményeként.
- 19) A Tpv. eddigi alkalmazási tapasztalatai alapján az eljáró versenytanács az összefonódások horizontális-, vertikális- és portfólió hatásait vizsgálta [lásd a Gazdasági Versenyhivatal Elnökének és a Versenytanács Elnökének 1/2014. számú Közleménye (a továbbiakban: Közlemény) 11. pontját].
- 20) A Tpv. 14. § értelmében az érintett piacot a megállapodás tárgyát alkotó áru és a földrajzi terület figyelembevételével kell meghatározni. Az érintett termékpiac meghatározásakor a megállapodás tárgyát alkotó árun túlmenően figyelembe kell venni az azt – a felhasználási célra, az árra, a minőségre és a teljesítés feltételeire tekintettel – ésszerűen helyettesítő árukat (keresleti helyettesíthetőség), továbbá a kínálati helyettesíthetőség szempontjait. Földrajzi piacként azt a földrajzi területet kell számításba venni, amelyen kívül a) a fogyasztó, illetve az üzletfél nem, vagy csak számottevően kedvezőtlenebb feltételek mellett tudja az árut beszerezni, vagy b) az áru értékesítője nem, vagy csak számottevően kedvezőtlenebb feltételek mellett tudja az árut értékesíteni.
- 21) Az összefonódással érintett piacoknak minősülnek mindazok a piacok, amelyek az összefonódás valamely (akár közvetlen, akár közvetett) résztvevője piaci tevékenységet fejt ki. Érdemben azonban csak azon érintett piacok vizsgálata szükséges, amelyekre nézve a fenti versenyhatások fennállhatnak.
- 22) Az előzőek alapján jelen összefonódás kapcsán az ingatlan bérbeadási piacot vizsgálta érintett árupiacként az eljáró versenytanács. Mivel az Euro-Mall jelenléte egy budapesti bevásárlóközpontra szorítkozik, az országos kiterjedésű földrajzi piac mellett felmerülhet a Budapestre szűkített piac, mint lehetséges legszűkebb földrajzi piac.

#### *Horizontális hatások*

- 23) Az összefonódásnak horizontális összefüggésben azokon az érintett piacokon lehet hatása a gazdasági versenyre, amelyeken az összefonódásban résztvevő vállalkozáscsoportok (ténylegesen vagy potenciálisan) egyaránt jelen vannak.
- 24) Ingatlan bérbeadással mindkét érintett vállalkozáscsoport foglalkozik. A két vállalkozáscsoport együttes részesedése a kiskereskedelmi célú ingatlan bérbeadási piacon (mint lehetséges legszűkebb termékpiac), azonban lényegesen alacsonyabb (szűkebb és tágabb földrajzi piacot feltételezve egyaránt), mint a Közlemény 14. ba) pontja alapján a káros horizontális hatás lehetőségét felvető 20 százalékos érték, azaz a tranzakció nem jár káros horizontális hatással.

#### *Vertikális és portfólió-hatás*

- 25) Az eljáró versenytanács álláspontja szerint jelen tranzakció nem jár sem vertikális, sem portfólió-hatással, mivel az FHB-csoport már az összefonódást megelőzően is jelen volt az ingatlan bérbeadási piacon, illetve az azokhoz esetlegesen kapcsolódó piacokon, és e tekintetben jelen tranzakció nem okoz érdemi változást.

## Összegzés

- 26) Mindezek alapján az eljáró versenytanács a Tpvt. 76. § (1) bekezdés a) pontja szerinti határozatában – egyezően a Tpvt. 71. § (2) bekezdés c) pontja szerinti vizsgálói indítvánnyal – a kérelmezett összefonódást engedélyezte.

## V.

### Eljárási kérdések

- 27) A Gazdasági Versenyhivatal hatásköre a Tpvt. 45. §-án, illetékessége a Tpvt. 46. §-án alapul. E rendelkezések értelmében a Gazdasági Versenyhivatal jár el versenyfelügyeleti eljárásban a Tpvt. rendelkezéseinek megsértése esetén - a 86. § (1) bekezdése alapján a bíróság hatáskörébe tartozó ügyek kivételével -, továbbá azokban a hatósági ügyekben, amelyek tekintetében törvény az eljárást a hatáskörébe utalja; illetékessége pedig az ország egész területére kiterjed.
- 28) A Tpvt. 63. § (2) bekezdésének d) pontja szerint a határozatot 30 napon belül kell meghozni, amennyiben a Tpvt. 72. § (3) bekezdése alapján nem szükséges az összefonódás piaci hatásainak teljes körű felmérése, mert az összefonódás az érintett piacon nyilvánvalóan nem jár a verseny jelentős csökkenésével.
- 29) A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 29 §-ának (1b) bekezdése értelmében a kérelemre induló eljárás sommás eljárás, ha
- a) a kérelem és mellékletei, valamint a hatóság rendelkezésére álló adatok (ide értve az olyan adatokat is, amelyek szolgáltatására a kérelmező nem kötelezhető) alapján a tényállás tisztázott,
  - b) nincs ellenérdekű ügyfél és
  - c) az eljárásra irányadó ügyintézési határidő nem éri el a két hónapot, vagy a hatvan napot.
- 30) Az eljáró versenytanács a Ket. 29. § (1b) bekezdése szerinti feltételek teljesülése miatt határozatát sommás eljárásban, a Tpvt. 73. § (2) bekezdése és 74. § (1) bekezdése alapján tárgyalás tartása nélkül hozta meg.
- 31) A Ket. 33. §-ának (1a) és (5) bekezdései értelmében a határidő a kérelemnek az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatósághoz történő megérkezését követő napon indul (amely jelen esetben 2016. április 20.), amelyet követően a hatóság a sommás eljárásban a határozatot azonnal, de legfeljebb nyolc napon belül meghozza, és gondoskodik a döntés közléséről. Ennek megfelelően az ügyintézési határidő 2016. április 27. napján járna le.
- 32) A kérelmező a Tpvt. 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti igazgatási szolgáltatási díjat leróta.
- 33) A Tpvt. 44. § 2012. február 1-jétől a versenyfelügyeleti eljárás tekintetében nem zárja ki a Ket. 72. § (4) bekezdésének alkalmazhatóságát. A hivatkozott jogszabályhely a) pontja értelmében indokolást és jogorvoslatról való tájékoztatást nem tartalmazó egyszerűsített döntés hozható, ha a hatóság a kérelemnek teljes egészében helyt ad, és az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél, vagy a döntés az ellenérdekű ügyfél jogát vagy jogos érdekét nem érinti. Az eljáró versenytanács azonban – bár határozatában az összefonódás engedélyezésére irányuló kérelemnek helyt adott – nem látta indokoltnak az egyszerűsített döntés alkalmazását, mert úgy értékelte, hogy a döntés indokainak megismerése mellett méltányolható közérdek szólt a tranzakcióval kapcsolatos sajtóérdeklődésre tekintettel [lásd a Gazdasági Versenyhivatal elnökének és a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa elnökének módosított 3/2014. számú közleménye 17. h) pont].

34) Az ügyfeleket [Tpv. 52. § aa) pont] megillető jogorvoslati jog a Tpv. 83. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, 2016. május 18.

Dudra Attila s.k.  
előadó versenytanácsstag

Dr. Tóth András s.k.  
a Versenytanács elnöke  
versenytanácsstagként eljárva

dr. Kőhalmi Attila sk.  
versenytanácsstag