



1054 Budapest, Alkotmány u. 5.

Levélcím: 1391 Budapest 62. Pf.: 211.

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

Ügyszám: Vj/52/2016.

Iktatószám: Vj/52-10/2016.

Betekinthető!

A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa a CHSH Dezső és Társai Ügyvédi Iroda (1011 Budapest, Fő utca 14-18., eljáró ügyvédek: dr. P. T., dr. K. M. és dr. Sz. P.) által képviselt **IMMOFINANZ AG** (AT-1100 Bécs, Wienerbergstrasse 11.) kérelmező összefonódás engedélyezése iránti kérelmére indult versenyfelügyeleti eljárásban, amelyben további ügyfélként részt vett a dr. I. S. jogi osztályvezető által képviselt **CA Immobilien Anlagen AG** (AT-1030 Bécs, Mechelgasse 1.) meghozta az alábbi

h a t á r o z a t o t .

Az eljáró versenytanács engedélyezi, hogy az IMMOFINANZ AG közvetlen egyedüli irányítást szerezzen a CA Immobilien Anlagen AG 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 17-én létrejött részvény adásvételi szerződéssel az IMMOFINANZ AG megszerzi a CA Immobilien Anlagen AG (a továbbiakban: CA) szavazati jogot biztosító részvényeinek 26 százalékát. A megszerzett részvények közül négy olyan elsőbbségi részvény, amely a CA felügyelőbizottsága egy-egy tagjának kijelölésére vonatkozó jogosultságot biztosít.
- 2) Az IMMOFINANZ AG a Gazdasági Versenyhivatalhoz 2016. június 14-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 részvény vásárlás engedélyezését kérte.
- 3) A kérelmezett összefonódás a vállalkozások közötti összefonódások ellenőrzéséről szóló 139/2004/EK tanácsi rendelet alapján – a kérelmezők nyilatkozata szerint – nem bejelentésköteles. Az összefonódás engedélyezésére Magyarországon kívül más ország versenyhatósága előtt nem indult eljárás.

II.

Az összefonódás résztvevői

Az Immofinanz-csoport

- 4) Az IMMOFINANZ AG által irányított vállalkozáscsoport (a továbbiakban: Immofinanz-csoport) meghatározó magyarországi tevékenysége irodai célú ingatlanok bérbeadása kizárólag Budapesten, továbbá kiskereskedelmi célú ingatlanok bérbeadása Budapesten és Magyarország több városában.
- 5) Az Immofinanz-csoport részesedése a budapesti bérroda állományból kevesebb mint 10 százalék, a magyarországi kiskereskedelmi célú ingatlanok bérbeadásából pedig kevesebb mint 5 százalék.
- 6) Az Immofinanz-csoport a 2015. évben – a csoporton belüli forgalom nélkül – 500 millió forintot meghaladó nettó árbevételt ért el.

A CA-csoport

- 7) A CA-nak az IMMOFINANZ AG által megszerzendő 26 százalékos részvény csomagján felüli részvényei a tőzsdei kereskedelemben közkézen forognak, és nagyszámú kisorészvényes (a legnagyobb további részvényes részesedése 4 százalék) tulajdonában vannak. A CA legutóbbi öt közgyűlésén a kisorészvényeseknek csak olyan hányada jelent meg, amelyre tekintettel a CA-nak minden esetben 50 százalékot meghaladó többsége volt a közgyűlésben.
- 8) A CA Alapszabálya szerint a felügyelőbizottsága legalább 3, de legfeljebb 12, a részvényesek által delegált tagból áll, akik közül a négy Névre szóló Részvény tulajdonosa 1-1 tag kinevezésére jogosult. A felügyelőbizottság többi tagját a közgyűlés egyszerű többséggel választja meg. Jelenleg a CA felügyelőbizottságának a 12, a részvényesek által delegált tagja mellett további 4, a munkavállalók által delegált tagja van. A CA Alapszabálya értelmében a felügyelő bizottság előzetes jóváhagyása szükséges – többek között - a CA éves költségvetésének (üzleti tervének) elfogadásához.
- 9) A CA és az általa irányított vállalkozások alkotta vállalkozáscsoport (a továbbiakban: CA-csoport) meghatározó magyarországi tevékenysége az irodai célú ingatlanok bérbeadása kizárólag Budapesten, valamint a kiskereskedelmi célú ingatlanok bérbeadása Győr városában, ahol az Immofinanz-csoport nem rendelkezik kereskedelmi célra bérbe adható ingatlannal.
- 10) A CA-csoport részesedése a budapesti bérroda állományból kevesebb, mint 10 százalék, a magyarországi kiskereskedelmi célú ingatlanok bérbeadásából pedig kevesebb, mint 5 százalék.
- 11) A CA-csoport a 2015. évben – a csoporton belüli forgalom nélkül - 500 millió forintot meghaladó nettó árbevételt ért el, amely az Immofinanz-csoport 6) pont szerinti nettó árbevételével együtt meghaladta a 15 milliárd forintot.

III.

Az engedélykézési kötelezettség

Összefonódás

- 12) A Tpv. 23. § (1) bekezdés b) pontja értelmében vállalkozások összefonódása jön létre, ha a vállalkozás közvetlen irányítást szerez egy tőle független vállalkozás felett. A Tpv. 23. § (2) bekezdése szerint közvetlen irányítással rendelkezik egy vállalkozás, ha

- a) a másik vállalkozás többségi szavazati jogot biztosító részvényeivel rendelkezik;
- b) jogosult a másik vállalkozás vezető tisztségviselői többségének kijelölésére, megválasztására vagy visszahívására;
- c) szerződés alapján jogosult a másik vállalkozás döntéseinek meghatározó befolyásolására;
- d) a másik vállalkozás döntéseinek meghatározó befolyásolására ténylegesen képessé válik.

- 13) Előállhat olyan helyzet, hogy a vállalkozás annak ellenére irányítani képes a másik vállalkozást, hogy nem rendelkezik a szavazati jogok többségével. Ennek jogilag rendezett eseteit a Tptv. 23. § (2) bekezdésének b) és c) pontja ugyan nevesíti (jogosultság a vezető tisztségviselők többségének kijelölésére, illetve szerződés), a kisebbségi szavazatok tulajdonosa azonban nemcsak ilyen, jogilag egyértelmű esetben irányíthatja ténylegesen a vállalkozást. A tényleges irányítás minden olyan esetben bekövetkezhet, ha a kisebbségi szavazatok tulajdonosa — valamilyen oknál fogva — reálisan számíthat arra, hogy a közgyűlésen (taggyűlésen) többségi szavazatot szerez.
- 14) A tényleges irányítás alapesete az, amikor a legnagyobb kisebbségi tulajdonos részesedése jelentősen meghaladja a sorban utána következő(k) részesedését, és nagyszámú szétaprózott további részesedés van. Az, hogy milyen mértékű kisebbségi részesedés biztosít tényleges irányítási lehetőséget, általános érvennyel nem határozható meg, az csak a körülmények átfogó vizsgálata alapján bírálható el. Egy előzőek szerinti viszonylag jelentős szavazati joggal rendelkező tulajdonos és nagyszámú kistulajdonos esetén azonban — miután valószínűtlen, hogy valamennyi kis részesedés tulajdonosa részt vesz vagy képviselteti magát a közgyűlésen, és az sem szükségszerű, hogy a jelenlevők egységesen a legnagyobb kisebbségi tulajdonos ellen szavazzanak — a legnagyobb kisebbségi részesedés tulajdonosa általában életszerűen számíthat arra, hogy a közgyűlésen többségi szavazatot szerez. A szavazati többség tényleges megszerzésének reális esélyére elsősorban abból lehet következtetni, hogy milyen arányú volt a tulajdonosok közgyűlési részvétele a korábbiakban.¹
- 15) Az adott esetben az IMMOFINANZ AG az 1) pont szerinti tranzakció révén nem vitathatóan a CA legnagyobb kisebbségi részvénytulajdonosává válik, és rajta kívül egyetlen más részvénytulajdonos sem rendelkezik majd jelentős részesedéssel. Erre tekintettel, továbbá figyelembe véve, hogy a részvényeket elidegenítő vállalkozáscsoport az elmúlt öt évben azonos arányú részvénytulajdon mellett a CA közgyűlésén minden esetben ténylegesen megszerezte a szavazatok több mint 50 százalékát, az eljáró versenytanács álláspontja szerint az IMMOFINANZ AG a CA felett a Tptv. 23. § (2) bekezdés d) pontja szerinti tényleges közvetlen egyedüli irányítást szerez, ami a Tptv. 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján vállalkozások összefonódásának minősül.
- 16) Megjegyzi az eljáró versenytanács, hogy az a körülmény, hogy az ügylet révén az IMMOFINANZ AG jogosultságot szerez a CA négy felügyeleti bizottsági tagjának kijelölésére, nem biztosít számára a vezető tisztségviselők többségének kijelölési jogán alapuló, a Tptv. 23. § (2) bekezdés b) pontja szerinti irányítási jogot, annak ellenére, hogy a Versenytanács gyakorlata szerint a vállalkozás irányítása szempontjából meghatározó üzleti terv² elfogadása a CA felügyelőbizottságának hatáskörébe tartozik. A négy fő ugyanis nem biztosít többséget a felügyelőbizottságban. Az a körülmény pedig, hogy az IMMOFINANZ AG a közgyűlésben képes lehet további (számára többségét biztosító) felügyelőbizottsági tagok megválasztására, a Tptv. 23. § (2) bekezdésének d) pontja szerinti tényleges irányítási

¹ Lásd: Versenytanács Tptv.-vel kapcsolatos elvi jelentőségű döntései 23.8. pont és Vj-101/1999. 15)-16) pontok.

² Lásd: Versenytanács Tptv.-vel kapcsolatos elvi jelentőségű döntései 2015., 23.53. pont.

lehetőségén alapul, melynek így elsődlegessége van a Tpvt. 23. § (2) bekezdés b) pontja szerinti irányítási módhoz képest.

A küszöbértékek

- 17) 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.
- 18) A Tpvt. 26. § (1) bekezdés értelmében érintett vállalkozások az összefonódásban közvetlenül és közvetetten résztvevő 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.
- 19) Az előzőek alapján az összefonódás közvetlen résztvevőinek a közvetlen egyedüli irányítást szerző IMMOFINANZ AG és az irányítása alá kerülő CA minősülnek. Erre is tekintettel az összefonódással érintett vállalkozáscsoportnak az Immofinanz-csoport és a CA-csoport minősülnek.
- 20) Az összefonódással érintett vállalkozáscsoportoknak a Tpvt. fent hivatkozott rendelkezései alapján figyelembe veendő nettó árbevétele az összefonódást megelőző (2015.) évben együttesen meghaladta a 15 milliárd forintot, továbbá ezen belül mindkettőé az 500 millió forintot, ezért a kérelmezett összefonódáshoz a Gazdasági Versenyhivatal engedélye szükséges.

IV.

Az összefonódás értékelése

- 21) A Tpvt. 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.
- 22) A Tpvt. 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].

Az érintett piac

- 23) A Tpvt. 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.

- 24) Az összefonódással érintett piacoknak minősülnek mindazok a piacok, amelyeken 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.
- 25) Az előzőek alapján az eljáró versenytanács jelen összefonódással érintett lehetséges legszűkebb (egymástól elkülönülő) árupiacokként az irodai célú ingatlan bérbeadást és a kereskedelmi célú ingatlan bérbeadást vizsgálta. Érintett földrajzi piacnak az irodai célú ingatlanok bérbeadása esetén Budapest területét minősítette az eljáró versenytanács, tekintettel arra, hogy ezt a tevékenységet az Immofinanz-csoport és a CA-csoport is kizárólag Budapesten végzi. A kereskedelmi célú ingatlanok bérbeadása esetén az eljáró versenytanács szükségtelennek tartotta annak eldöntését, az érintett földrajzi azon településekre (és azok vonzáskörzetére) terjed ki, ahol az Immofinanz-csoport és/vagy a CA-csoport jelen van, vagy a földrajzi piac kiterjed Magyarország egész területére. A később részletezettek szerint ugyanis egyik földrajzi piac feltételezése mellett sem voltak azonosítható káros versenyhatások.

A versenyhatások

Horizontális hatás

- 26) Az összefonódásnak horizontális összefüggésben azokon az érintett piacokon lehet hatása a gazdasági versenyre, amelyeken az összefonódásban résztvevő vállalkozáscsoportok (ténylegesen vagy potenciálisan) egyaránt jelen vannak.
- 27) Ingatlan bérbeadással az Immofinanz-csoport és a CA-csoport is foglalkozik. A két vállalkozáscsoport együttes részesedése az *irodai célú* ingatlan bérbeadás budapesti piacán (mint az előzőek szerinti egyik vizsgált érintett piacon) lényegesen alacsonyabb, mint a Közlemény 14. ba) pontja alapján a káros horizontális hatás lehetőségét felvető 20 százalékos érték, ezért az összefonódás ezen az érintett piacon nem jár káros horizontális hatással. A *kereskedelmi célú* ingatlanok bérbeadása esetében Magyarország egész területét tekintve érintett földrajzi piacnak a két érintett vállalkozáscsoport együttes részesedése szintén lényegesen kevesebb, mint 20 százalék. Ha pedig az egyes településeket (és azok vonzáskörzetét) tekintjük érintett földrajzi piacnak, akkor az összefonódás nem jár együtt horizontális hatással, mert a CA-csoport kizárólag Győr városában ad bérbe kereskedelmi célra ingatlant, ahol viszont az Immofinanz-csoport nem végzi ezt a tevékenységet.

Vertikális és portfólió-hatás

- 28) Egy összefonódásnak akkor lehetnek vertikális hatásai, ha van olyan érintett piac, amelyen az egyik vállalkozás-csoport eladóként, a másik pedig vevőként van jelen, azaz a két vállalkozás-csoport a termelési-értékesítési lánc egymást követő fázisaiban tevékenykedik. Ez ugyanis megteremtheti az érdekeltséget arra, hogy az egyik (vagy mindkét) piacon jelentékeny piaci erővel rendelkező vállalkozás-csoport ezt a piaci erőt kihasználja, azaz valamely (vagy mindkét) piacon versenyt korlátozó magatartást folytasson, lezárva az adott piacot (pl. szerződéskötéstől való indokolatlan elzárkózással, árprés révén stb.).
- 29) A portfólió hatás az összefonódás révén létrejövő vállalkozás-csoport által gyártott (forgalmazott) áruk körének bővüléséből adódik. Ez különösen akkor járhat káros

versenyhatásokkal, ha egymást kiegészítő (azonos vevők által vásárolt) áruk gyártói (forgalmazói) kerülnek egy vállalkozáscsoportba. Ebben az esetben ugyanis, ha az egyik vállalkozáscsoport valamely áru(k) piacán magas piaci részesedéssel rendelkezik, akkor az összefonódás következtében bővülő vállalkozás-csoport más áru(k) piacán képes lehet versenyt korlátozó magatartás (pl. árukapcsolás) érvényesítésére.

- 30) Az Immofinanz-csoport és a CA-csoport magyarországi tevékenysége alapján a jelen összefonódás nem jár sem vertikális, sem portfólióhatással.

Összegzés

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

V.

Eljárási kérdések

- 32) A Gazdasági Versenyhivatal hatásköre a Tptv. 45. §-án, illetékessége a Tptv. 46. §-án alapul. E rendelkezések értelmében a Gazdasági Versenyhivatal jár el versenyfelügyeleti eljárásban a Tptv. 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.
- 33) A Tptv. 63. § (2) bekezdésének d) pontja szerint a határozatot 30 napon belül kell meghozni, amennyiben a Tptv. 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.
- 34) 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.
- 35) Az eljáró versenytanács a Ket. 29. § (1b) bekezdése szerinti feltételek teljesülése miatt határozatát sommás eljárásban, a Tptv. 73. § (2) bekezdése és 74. § (1) bekezdése alapján tárgyalás tartása nélkül hozta meg.
- 36) 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. június 15.), 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. június 22..
- 37) A kérelmező a Tptv. 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti igazgatási szolgáltatási díjat leróta.

38) 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 a jövőbeni jogalkalmazás szempontjából szükségesnek ítélte a tényleges irányítással kapcsolatos álláspontjának [lásd 13)-17) pontok] a határozatban történő megjelenítését [lásd a Gazdasági Versenyhivatal elnökének és a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa elnökének módosított 3/2014. számú közleménye 17. hd) pont].

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

Budapest, 2016. június 21.

dr. Bara Zoltán s.k.
előadó versenytanács tag

dr. Miks Anna s.k.
versenytanács tag

dr. Szoboszlai Izabella s.k.
versenytanács tag