

Levélcím: 1534 Budapest, Pf. 958.

**KRID:** 213396918

**Telefon:** (06-1) 472-8865

**Ügyszám:** VJ/12/2024.

**Iktatószám:** VJ/12-10/2024.

**Betekinthető!**

A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa a dr. Csontos Péter Ügyvédi Iroda (1119 Budapest, Etele út 57.; KRID: 19344274) által képviselt **HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft.** (2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.) bejelentő által benyújtott összefonódás-bejelentés alapján indult versenyfelügyeleti eljárásban, amelyben további ügyfélként részt vett a **SZILVÁSI ÉS TÁRSAI Kft.** (6000 Kecskemét, Izsáki út 2., KRID: 11722120), meghozta az alábbi

### **h a t á r o z a t o t .**

A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa megállapítja, hogy a HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft. vállalkozásnak a SZILVÁSI ÉS TÁRSAI Kft. tulajdonában álló, Kecskemét, Izsáki út 4/B. szám alatti ingatlan bérleti jogának, mint vállalkozásrésznek megszerzésével megvalósuló összefonódása nem csökkenti jelentős mértékben a versenyt az érintett piacon.

A határozat ellen a kézhezvételtől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható. A keresetlevelet a Gazdasági Versenyhivatalnál kell benyújtani elektronikusan az erre rendszeresített űrlap<sup>1</sup> használatával, mely a Gazdasági Versenyhivatal honlapján érhető el. A Gazdasági Versenyhivatal a keresetet az ügy irataival együtt továbbítja a közigazgatási perre hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Fővárosi Törvényszéknek. A törvényszék eljárásában a jogi képviselet kötelező.

### **I n d o k o l á s**

#### **I.**

#### **A bejelentett összefonódás**

- 1) A 2024. április 14-én megkötött Bérleti Szerződés (a továbbiakban: Szerződés) alapján a HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft. (a továbbiakban: Hofer) megszerzi a SZILVÁSI ÉS TÁRSAI Kft. (a továbbiakban: Szilvási) tulajdonában álló, Kecskemét, Izsáki út 4/B. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) bérleti jogát.
- 2) A Hofer a Gazdasági Versenyhivatalhoz 2024. április 29-én az 1) pont szerinti ügyletet (a továbbiakban: Tranzakció) – az Ingatlan bérleti jogának, mint vállalkozásrésznek megszerzésével megvalósuló összefonódásként – bejelentette<sup>2</sup> a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a

<sup>1</sup> [http://www.gvh.hu/data/cms1041089/GVH\\_gvh\\_k01\\_19\\_01.jar](http://www.gvh.hu/data/cms1041089/GVH_gvh_k01_19_01.jar)

<sup>2</sup> ÖB/19/2024. számú összefonódás-bejelentés.

továbbiakban: Tpv.) 43/J. § (1) bekezdése szerint a Tpv. 24. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel.

- 3) A Gazdasági Versenyhivatal 2024. május 6-án a Tpv. 43/N. § (1) bekezdés a) pontjának alkalmazásával a bejelentett összefonódás vizsgálatára versenyfelügyeleti eljárást indított a Tpv. 67. § (4) bekezdés b) pontjának első fordulata alapján, mivel az összefonódás-bejelentés nem felelt meg a Tpv. 43/J. § (1) bekezdésében foglalt követelményeknek.<sup>3</sup>
- 4) Az összefonódás-bejelentési űrlap (a továbbiakban: Űrlap) ugyanis nem tartalmazott minden olyan releváns tényt és adatot, melyek alapján elvégezhető az összefonódás várható versenyhatásainak értékelése. Az Ingatlanban jelenleg napi fogyasztási cikk kiskereskedelmi tevékenységet végző üzlet van, és Kecskeméten a Hofer vállalkozáscsoportja is üzemeltet 3 napi fogyasztási cikk kiskereskedelmi üzletet. A Hofer azonban a fenti üzletek forgalmára, valamint Kecskemét napi kiskereskedelmi cikk forgalmára vonatkozóan semmilyen adatot nem szolgáltatott az Űrlapban, így az összefonódás (horizontális) versenyhatása nem volt megítélhető. Az Űrlap emellett nem tartalmazta a Hofer vállalkozáscsoportjának teljes körű bemutatását.
- 5) Az összefonódás-bejelentésben tett nyilatkozat szerint a Tranzakció a vállalkozások közötti összefonódások ellenőrzéséről szóló 139/2004/EK tanácsi rendelet alapján nem bejelentésköteles. A Tranzakció által megvalósuló összefonódás más ország versenyhatóságához nem került bejelentésre.

## II.

### Az összefonódás résztvevői

#### Az Aldi Csoport

- 6) A Hofer az ALDI Süd Kommanditgesellschaft által irányított vállalkozáscsoport (a továbbiakban: Aldi Csoport) tagja. Meghatározó tevékenysége az Aldi Csoport magyarországi kiskereskedelmi tevékenységéhez szükséges ingatlanok biztosítása, részben tulajdon, részben bérlet formájában. A kiskereskedelmi üzlethálózat további ingatlanokkal való bővítése és az Aldi Csoport üzletpolitikájának és céljainak megfelelő fejlesztése szintén a Hofer feladata.
- 7) Az Aldi Csoport részesedése Kecskemét város napi fogyasztási cikk kiskereskedelmi forgalmából 15 százalék alatti. A 3 Aldi üzleten túl Kecskemét területén, több mint 30 napi fogyasztási cikket árusító kiskereskedelmi üzlet működik, így jelen van az Auchan (1 üzlet), a CBA (1 üzlet), a Coop (9 üzlet), a Dél-100 GoodsMarket (5 üzlet), az Ecofamily (1 üzlet), a Lidl (3 üzlet), a Penny (3 üzlet), a Spar (6 üzlet) és a Tesco (2 üzlet) is.
- 8) Az Aldi Csoport Magyarország területén az utolsó hitelesen lezárt (2022.) üzleti évben – a vállalkozáscsoporthoz tartozó vállalkozások közötti forgalom nélkül – 20 milliárd forintot meghaladó nettó árbevételt ért el.

#### Az Ingatlan

- 9) Az Ingatlan Kecskemét város 10004/5/B helyrajzi számú, az Izsáki út 4/B. szám alatti társasházat jelenti.

---

<sup>3</sup> VJ/12/2024. számú végzés.

- 10) Az Ingatlan tulajdonosa a Szilvási. Az Ingatlanban folytatott tevékenység a napi fogyasztási cikkek (elsősorban élelmiszerek) kiskereskedelme.
- 11) Az Ingatlan részesedése Kecskemét város napi fogyasztási cikk kiskereskedelmi forgalmából 5 százalék alatti volt.
- 12) Az Ingatlanban folytatott tevékenységből az összefonódás létrejöttének időpontjában rendelkezésre álló utolsó hitelesen lezárt üzleti évben (2022.) elért magyarországi nettó árbevétel meghaladta az 1,5 milliárd forintot.

### **III.**

#### **A bejelentési kötelezettség**

##### **Összefonódás**

- 13) A Tpvt. 23. § (1) bekezdés a) pontja értelmében vállalkozások összefonódása jön létre, ha egy vállalkozás vállalkozásrésze a vállalkozástól független másik vállalkozás részévé válik. A Tpvt. 23. § (5) bekezdése szerint vállalkozásrésznek minősülnek az olyan eszközök vagy jogok – ideértve a vállalkozás ügyfél állományát is –, amelynek megszerzése önmagában vagy a megszerző vállalkozás rendelkezésére álló eszközökkel és jogokkal együtt elégséges a piaci tevékenység végzéséhez.
- 14) A vállalkozásrésznek minősülés kapcsán az eljáró versenytanács álláspontja szerint teljesülnek a Gazdasági Versenyhivatal elnökének és a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa elnökének 2/2023. közleménye az összefonódások vizsgálatára irányuló eljárással kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről 108. és 109. pontjaiban foglalt kritériumok (az Ingatlanban annak megszerzését megelőzően olyan tevékenység folyt, amelyet az Aldi Csoport végez, és az Aldi Csoport rövid időn belül képes lesz folytatni az Ingatlanban korábban végzett tevékenységet), így az ingatlan bérleti joga vállalkozásrésznek minősül.
- 15) A Tranzakció révén a Hofer tartósan megszerzi az Ingatlan bérleti jogát, mint vállalkozásrészt a tőle független Szilvásitól, ami a Tpvt. 23. § (1) bekezdésének a) pontja alapján vállalkozások összefonódásának minősül.

##### **Küszöbértékek**

- 16) A Tpvt. 24. § (1) bekezdése szerint a vállalkozások összefonódását a Gazdasági Versenyhivatalhoz be kell jelenteni, ha valamennyi érintett vállalkozáscsoport [26. § (5) bekezdés], valamint az érintett vállalkozáscsoportok tagjai és más vállalkozások által közösen irányított vállalkozások előző üzleti évben elért nettó árbevétele együttesen a húszmilliárd 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 egymilliárd-ötszázmillió forint felett van.
- 17) A Tpvt. 27. § (1) bekezdése alapján a nettó árbevétel számítása során nem kell figyelembe venni az azonos érintett vállalkozáscsoportba tartozó érintett vállalkozásoknak vagy azok vállalkozásrészeinek az egymás közötti forgalmát. A Tpvt. 27. § (2) bekezdése szerint külföldön honos vállalkozás nettó árbevételének számítása során a Magyarország területén eladott árukból az előző üzleti évben elért nettó árbevételt kell figyelembe venni. A Tpvt. 26. § (6) bekezdése alapján a nettó árbevételt az összefonódást létrehozó szerződés megkötésének vagy az összefonódás-bejelentés benyújtásának időpontjai közül

a korábbi időpontjához képest utolsó hitelesen lezárt üzleti évre vonatkozó éves beszámoló vagy egyszerűsített éves beszámoló szerinti nettó árbevétel alapján kell meghatározni.

- 18) A Tpvt. 26. § (1) bekezdése értelmében érintett vállalkozások az összefonódásban közvetlenül és közvetetten résztvevő vállalkozások. A (2) bekezdés a) pontja alapján közvetlen résztvevők a 23. § (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben az összeolvadó vállalkozások, a beolvadó vállalkozás (mely fogalomkörbe a „beolvadó” vállalkozásrész is beletartozik)<sup>4</sup> és az a vállalkozás, amelyikbe beolvadás történik, valamint az a vállalkozás, amelynek a vállalkozásrész a részévé válik. 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 a jelen összefonódás közvetlen résztvevőjének minősül az Ingatlan bérleti jogát megszerző Bejelentő, illetve az Ingatlan, mint vállalkozásrész. Az érintett vállalkozáscsoportokat pedig az Aldi Csoport és az Ingatlan alkotják.
- 20) Az összefonódással érintett fenti vállalkozáscsoportoknak a Szerződés megkötése időpontjához képest utolsó hitelesen lezárt (2022.) üzleti évben a Tpvt. fent hivatkozott rendelkezései szerint számított nettó árbevétele együttesen meghaladta a húszmilliárd forintot, továbbá az Aldi Csoport és az Ingatlan által elért nettó árbevétel is meghaladta az egymilliárd-ötszázmillió forintot, ezért az összefonódást be kellett jelenteni a Gazdasági Versenyhivatalhoz.

#### IV.

#### Az összefonódás értékelése

- 21) A Tpvt. eddigi alkalmazási tapasztalatai alapján a Versenytanács az összefonódás horizontális, vertikális és portfólió hatásait vizsgálja a Gazdasági Versenyhivatal elnökének és a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa elnökének 3/2023. közleménye az összefonódás-bejelentési kötelezettség, az összefonódás vizsgálatára irányuló versenyfelügyeleti eljárás megindítása, valamint az eljárás teljes körűvé nyilvánítása esetén alkalmazandó „nem nyilvánvalóság” feltételéről (a továbbiakban: 3/2023. közlemény) III. részében foglaltak szerint.
- 22) A Tpvt. 30. § (1) bekezdése szerint a Gazdasági Versenyhivatal megtiltja az összefonódást, ha – a (2) bekezdésben foglaltakat figyelembe véve – az összefonódás jelentős mértékben csökkenti a versenyt az érintett piacon, különösen gazdasági erőfölény létrehozása vagy megerősítése következményeként.

#### 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 árupiac 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.

---

<sup>4</sup> VJ/46/2018. számú határozat 38) pont.

Földrajzi piacként azt a földrajzi területet kell számításba venni, amelyen kívül a) 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 piacok vizsgálata szükséges, amelyekre nézve a fenti versenyhatások fennállhatnak.

#### *Árupiac*

- 25) A jelen összefonódás esetében az eljáró versenytanács az összefonódás résztvevőinek tevékenységei alapján a napi fogyasztási cikkek kiskereskedelmét tekintette érintett árupiacnak a Versenytanács eddigi gyakorlatára is tekintettel.<sup>5</sup>

#### *Földrajzi piac*

- 26) A Versenytanács fentebb hivatkozott gyakorlata szerint általános esetben az a település minősül érintett földrajzi piacnak, amelyen az összefonódásban résztvevő legalább két vállalkozáscsoportnak van üzlete. Egy-egy településnél szélesebb földrajzi piac meghatározás szükségessége csak akkor vetődhet fel, ha vannak olyan egymáshoz közeli kisebb települések, amelyek közül az egyik az összefonódás egyik résztvevőjének, a másikon pedig az összefonódás másik résztvevőjének van(nak) üzlete(i).<sup>6</sup>
- 27) Az előzőekre tekintettel az eljáró versenytanács a fenti árupiac esetében Kecskemét város területét vette figyelembe, mint érintett földrajzi piacot, figyelemmel arra, hogy az összefonódás egyetlen üzlethelyiségre, a Kecskemét városában található Ingatlanra vonatkozik.

### **A beavatkozásra okot adó versenyhatások hiánya**

#### *Horizontális hatás*

- 28) Az összefonódásnak horizontális összefüggésben azokon az érintett piacokon lehet hatása a gazdasági versenyre, amelyek azonos (eladói vagy vevői) oldalán az összefonódásban résztvevő mindkét vállalkozáscsoport (ténylegesen vagy potenciálisan) jelen van. Ekkor az összefonódás miatt csökken az egymással versenyben álló vállalkozások száma, növekszik az összefonódás révén bővülő vállalkozáscsoport piaci részesedése, miáltal jelentős mértékben is csökkenhet a verseny.
- 29) Az érintett vállalkozáscsoportok azonos tevékenysége a napi fogyasztási cikkek kiskereskedelme.
- 30) Az érintett vállalkozáscsoportok együttes részesedése a napi fogyasztási cikkek kiskereskedelmének kecskeméti földrajzi piacán alatta marad annak a mértéknek (20 százalék), amely felett a 3/2023. közlemény 22. ba) pontja alapján felmerülhetnek versenyfelügyeleti beavatkozásra okot adó káros horizontális hatások, amely hatások a Kecskeméten működő versenytárs üzletek nagy száma miatt sem tekinthetőek reálisnak.

---

<sup>5</sup> Lásd VJ/106/2012., VJ/53/2012., VJ/67/2010., VJ/147/2009., VJ/125/2009. számú határozatok.

<sup>6</sup> Lásd VJ/53/2012. 44. pont.

### *Vertikális és portfólió hatás*

- 31) Egy összefonódásnak akkor lehetnek vertikális hatásai, ha az érintett vállalkozáscsoportok a termelési-értékesítési lánc egymást követő fázisaiban tevékenykednek, ami megteremtheti az érdekeltséget arra, hogy az egyik (vagy mindkét) piacon jelentékeny piaci erővel rendelkező vállalkozáscsoport 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.). Az eladókénti magas érintett piaci részesedés a vevő oldali versenytársak, a vevőkénti magas részesedés pedig az eladói oldali versenytársak hátrányos helyzetbe hozására teremthet lehetőséget és érdekeltséget.
- 32) A portfólió hatás az összefonódás révén létrejövő vállalkozáscsoport 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 vállalkozáscsoport más áru(k) piacán képes és ösztönzött is lehet versenykorlátozó magatartás (pl. árukapcsolás) érvényesítésére.
- 33) A két vállalkozáscsoport között gyakorlatilag kizárható az érdemi vevő-eladó (vertikális) kapcsolat, és az Aldi Csoport tevékenységi köre sem bővül, ezért a jelen összefonódás esetében nem volt azonosítható vertikális és portfólió hatás sem.

### **Összegzés**

- 34) Mindezek alapján az eljáró versenytanács – egyezően a Tpv. 71. § (2) bekezdés c) pontja szerinti vizsgálói indítvánnyal – a Tpv. 76. § (1) bekezdés aa) pontja szerinti jelen határozatában megállapította, hogy az összefonódás nem csökkenti jelentős mértékben a versenyt az érintett piacon.

## **V.**

### **Eljárási kérdések**

- 35) A Gazdasági Versenyhivatal hatásköre a Tpv. 44. §-án, illetékessége a Tpv. 45. §-án alapul. E rendelkezések értelmében a Gazdasági Versenyhivatal kizárólagos hatáskörrel rendelkezik minden olyan versenyfelügyeleti ügyben, amely nem tartozik a bíróság hatáskörébe (Tpv. II. fejezet), illetékessége pedig az ország egész területére kiterjed.
- 36) Az eljáró versenytanács határozatát a Tpv. 73. § (2) bekezdésének alkalmazásával előzetes álláspont készítése és tárgyalás tartása nélkül hozta meg.
- 37) A Tpv. 63. § (2) bekezdésének e) pontja szerint a 67. § (4) bekezdésének b) pontja alapján indított eljárásban az ügyintézési határidő 30 nap, ami a 63. § (1) bekezdése alapján az eljárás megindulásának napján kezdődik, amely nap azonban a Tpv. 64. § (1) bekezdése alapján a napokban megállapított határidőbe nem számít bele. Jelen esetben az eljárás 2024. május 6-án indult. A Tpv. 63. § (8) bekezdésének 10. pontja szerint az ügyfélnek a tényállás tisztázásához szükséges adatok közlésére való felhívásától az azok teljesítéséig terjedő időtartam (jelen esetben 8 nap) az ügyintézési határidőbe nem számít be. Minderre tekintettel az ügyintézési határidő 2024. június 13. napja.
- 38) A Tpv. 81/A. §-a szerint a jogorvoslatra az e fejezetben nem szabályozott kérdésekben az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban Ákr.) rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

- 39) Az Ákr. 112. §-a szerint a hatóság határozata ellen önálló jogorvoslatnak van helye, a 113. § (1) bekezdése szerint a közigazgatási per kérelemre induló jogorvoslati eljárás. A 114. § (1) bekezdése szerint az ügyfél – az önálló fellebbezéssel nem támadható végzések kivételével – a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat.
- 40) A közigazgatási per szabályait a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) határozza meg.
- 41) A Kp. 29. § (1) bekezdése az elektronikus kapcsolattartásra a polgári perrendtartás szabályait rendeli megfelelően alkalmazni. A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése szerint az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: E-ügyintézési tv.) alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett minden beadványt kizárólag elektronikusan – az E-ügyintézési tv.-ben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon – nyújthat be a bírósághoz.
- 42) Az E-ügyintézési tv. 9. § (1) bekezdése alapján elektronikus ügyintézésre köteles az államigazgatási szerv feladat- és hatáskörébe tartozó ügyben ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet és annak jogi képviselője.
- 43) A Kp. 39. § (1) bekezdése szerint a keresetlevelet – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervhez benyújtani.
- 44) A Kp. 39. § (6) bekezdése szerint – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs.

Budapest, 2024. június 4.

dr. Dudra Attila  
előadó versenytanácsstag

Váczai Nóra  
versenytanácsstag

dr. Gál Gábor  
versenytanácsstag